



JARDIM BOTÂNICO
CONDOMÍNIO JARDINS DO LAGO QD-02
CNPJ: 05.119.374.0001-44

1º Ofício de Brasília - DF
Nº de Protocolo e Registro

972457

RTD

REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO

Terça-feira, 21 de janeiro de 2020



CONDOMÍNIO JARDINS DO LAGO QD-02
CNPJ: 05.119.374.0001-44

1º Ofício de Brasília - DF
Nº de Protocolo e Registro

972457

RTD

Sumário

Seção I - Das Disposições Iniciais.....	3
Seção II - Dos Deveres dos Proprietários e/ou Moradores	3
Seção III - Das Proibições	4
Seção IV - Do Abastecimento de Água do Condomínio	5
Seção V - Do Manuseio do Lixo	6
Seção VI - Da Segurança do Condomínio	7
Seção VII - Da Utilização de Aeromodelos	8
Seção VIII - Das Eleições da Administração	8
Seção IX - Da Circulação de Veículos	9
Seção X - Da Central de Correspondência	10
Seção XI - Das Obras e Reformas	10
Seção XII - Do Transporte de Materiais de Construção	11
Seção XIII - Do Transporte de Entulho	11
Seção XIV - Da Cobrança das Taxas Condominiais	12
Seção XV - Das Penalidades	12
Seção XVI - Das Funções dos Empregados.....	13
Seção XVII - Da Utilização do Centro de Lazer	15
I - Das Quadras Esportivas.....	16
II - Do Salão de Festas	16
Seção XVIII - Das Disposições Finais	17



CONDOMÍNIO JARDINS DO LAGO QD-02
CNPJ: 05.119.374.0001-44

1º Ofício de Brasília - DF
Nº de Protocolo e Registro

972457

RTD

REGIMENTO INTERNO

SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1º - O presente Regimento Interno (RI), elaborado de acordo com a legislação específica e a Convenção que rege este Condomínio, das quais é complementar, alcança e obriga a todos os Condôminos, moradores e seus dependentes, serviçais ou visitantes, compromissários/compradores, cessionários, compromissários/cessionários e locatários atuais e futuros.

Art. 2º - Eventuais despesas que sejam necessárias para conserto ou substituição de quaisquer equipamentos ou instalações das partes comuns do Condomínio em decorrência de danos causados por terceiros, inclusive condôminos, moradores ou seus prepostos, serão de responsabilidade individual, conjunta ou solidária daqueles que lhes derem causa.

Art. 3º - É assegurado ao Condomínio o direito de regresso contra os condôminos para ressarcir-se integralmente de danos ou ônus que vier a sofrer por ação ou omissão dolosa ou culposa dos próprios condôminos, moradores e/ou seus familiares, empregados e/ou hóspedes, no que diz respeito à infração de leis, regimentos, regulamentos e posturas.

Art. 4º - Os condôminos, moradores e seus prepostos, compromissários/compradores, cessionários e compromissários/cessionários deverão tratar com urbanidade os empregados e prestadores de serviço do Condomínio, comunicando ao Síndico, quando couber, reclamações e sugestões sobre os serviços.

Art. 5º - Os proprietários, moradores e empregados do Condomínio deverão zelar pelo fiel cumprimento deste Regimento, levando ao conhecimento do Síndico e/ou Encarregado qualquer irregularidade observada.

SEÇÃO II – DOS DEVERES DOS PROPRIETÁRIOS E/OU MORADORES

Art. 6º - É dever dos proprietários e/ou moradores zelar e fazer zelar pela integridade material do Condomínio, bem como contribuir para o custeio de qualquer obra de manutenção ou melhoramento de interesse geral do Condomínio cuja execução seja aprovada em Assembleia.

Art. 7º - É dever dos proprietários e/ou moradores reparar por iniciativa própria e às suas custas os danos causados por si, seus familiares, prestadores de serviço, visitantes ou ocupantes às áreas comuns do Condomínio.

Art. 8º - É dever dos proprietários e/ou moradores preservar e manter dentro do Condomínio o respeito às pessoas e as regras bom convívio interno.



SEÇÃO III - DAS PROIBIÇÕES

Art. 9º - É vedado:

- a) Exibir ou fixar publicidade comercial nas fachadas, janelas, portas das casas, na portaria e demais parte comuns do Condomínio, com exceção das feitas pela Administração do Condomínio, em local a ser definido posteriormente;
- b) Desenvolver no espaço interno deste Condomínio, inclusive nas unidades residenciais, atividades comerciais ou prestação de serviços que causem movimento e/ou estacionamento sistemático de veículos de uso comercial ou que possam pôr em risco a saúde e o sossego dos Condôminos;
- c) Utilizar endereço residencial neste Condomínio como de correspondência de empresa quando percebida como abusiva e após emissão de parecer da Administração;
- d) Guardar ou depositar nas residências/lotês ou nas dependências do Condomínio qualquer material tóxico, explosivo, corrosivo ou inflamável;
- e) Instalar máquinas geração de energia, estações ou aparelhos de telecomunicação e outros cujo funcionamento interfira na recepção radiofônica ou de televisão;
- f) Promover nas áreas comuns do Condomínio aglomerações que perturbem a tranquilidade, a segurança e o livre trânsito dos moradores e de seus familiares;
- g) Depositar qualquer objeto na entrada, nas passagens, nas vias de acesso e outras dependências comuns do Condomínio;
- h) Manter ou criar nas residências/lotês animais que não sejam reconhecidamente domésticos. Os animais considerados domésticos só serão tolerados dentro das respectivas unidades, desde que não perturbem ou constituam qualquer tipo de incômodo, perigo físico ou sanitário aos demais moradores. Todo animal, ao ser conduzido em vias e logradouros, deve obrigatoriamente usar coleira, focinheira e guia adequada ao seu tamanho e porte, exceto aqueles de pequeno porte, que estão dispensados da focinheira. O animal deve ser conduzido por pessoa com idade e força suficientes para controlar os movimentos do animal e portar na coleira plaqueta com identificação e endereço. Os excrementos dos animais devem ser recolhidos imediatamente pelo condutor/tratador, acompanhante ou responsável, e acondicionados em recipiente apropriado para serem lançados no lixo;
- i) Promover a entrada ou saída de móveis de grande volume, bem como caminhões e/ou carros com grande carroceria, fora do horário permitido, que é das 08h às 19h, impreterivelmente;
- j) Queimar fogos de artifício de sonoridade excessiva nas áreas comuns do Condomínio, bem como nas residências e áreas privadas;
- k) Utilizar-se das vias e áreas comuns do Condomínio para estacionamento e guarda de veículos pesados, tais como: tratores, caminhões e similares;
- l) Utilizar, no horário de expediente, os empregados do Condomínio para realização de qualquer tipo de serviço particular dos condôminos;
- m) Praticar ato de violência ou tomar atitudes atentatórias ao decoro, aos bons costumes, ou que deponham contra a moral, o bem-estar e o sossego dos condôminos;
- n) Fazer uso de substâncias químicas ou equipamentos que produzam mau cheiro ou exalações capazes de ofender a saúde das pessoas, bem como causar danos materiais a terceiros, no âmbito do Condomínio;



CONDOMÍNIO JARDINS DO LAGO QD-02
CNPJ: 05.119.374.0001-44

- o) Permitir a entrada no Condomínio de pedintes, propagandistas, vendedores ambulantes ou pessoal de telefonia para verificação de potência de sinal, salvo no caso de representantes comerciais respondendo a chamado de algum proprietário ou morador;
- p) Deixar chaves, materiais, equipamentos, dinheiro ou qualquer tipo de objeto com os empregados deste Condomínio, salvo sob a total responsabilidade do proprietário ou morador, ficando expressamente excluída qualquer responsabilidade do Condomínio e de seus empregados;
- q) A condução de qualquer tipo de veículo automotor por pessoas inabilitadas e menores de idade dentro das vias internas do Condomínio, bem como a utilização dessas vias para aulas de condução e trânsito, independentemente de o menor estar sendo assistido por algum responsável;
- r) O escoamento de resíduos nas ruas do Condomínio (esgoto, água suja e outros), sob pena de multa, além de pagamento das despesas com a limpeza do local afetado;
- s) O uso de ferramentas e demais objetos que produzam sons capazes de perturbar o sossego alheio nos sábados, no período da tarde, a partir das 14h, e nos domingos e feriados, em qualquer horário;
- t) O corte, a destruição ou a modificação de árvores, plantas e gramados das áreas comuns, a não ser com autorização por escrito da Administração do Condomínio, e desde que não altere o projeto paisagístico;
- u) Tendo em vista a segurança de todos, só será permitida a entrada de proprietários/moradores e/ou familiares pela entrada principal do Condomínio e de posse do cartão magnético. É vedado o uso do cartão por prestador de serviço ou qualquer outra pessoa que não seja o proprietário/morador e/ou familiar.

SEÇÃO IV - DO ABASTECIMENTO DE ÁGUA DO CONDOMÍNIO

Art. 10 - A manutenção e a administração da rede de água deste Condomínio seguirão os princípios da boa utilização pela comunidade.

§1º - O Condomínio possui 02 (duas) caixas d'água do tipo taça com coluna cheia, com capacidade de 100.000 (cem mil) litros cada, ambas dotadas de boias elétricas e sistema semiautomático de dosagem de produtos para tratamento da água (cloro e barrilha).

§2º - Por ocasião do período de estiagem, a Administração do Condomínio poderá criar campanhas educativas junto aos proprietários e/ou moradores para conscientização da importância da economia de água.

§3º - O tratamento da água será feito por empresa especializada e seguirá a legislação vigente sobre os procedimentos de controle e de vigilância de qualidade da água para o consumo humano. Também será feita por empresa especializada a coleta mensal de amostras de água para verificação de seus índices, com emissão de laudo técnico atestando a qualidade da água para consumo humano nos parâmetros exigidos. Esses resultados ficarão disponíveis no *site* do Condomínio e na própria Administração.

§4º - Toda unidade consumidora deve ter seu ramal de água e hidrômetro individual próprio. Entende-se como de responsabilidade do Condomínio, no que tange à manutenção da tubulação, todo e qualquer dano que venha a ocorrer desde a entrada da



tubulação no território condominial até a conexão com o hidrômetro de cada unidade consumidora. A partir da conexão do sistema geral com o hidrômetro, no espaço interno de cada unidade, a responsabilidade de manutenção e reparos é do proprietário/morador, que poderá contatar a Administração para orientação e indicação de soluções na eventualidade de problemas de vazamento.

§5º - A leitura dos hidrômetros de cada unidade consumidora é realizada mensalmente entre os dias 13 e 16 de cada mês, sendo que o fechamento deverá ser feito com 30 (trinta) dias de consumo, com pequena margem de variação, dependendo da data.

§6º - A franquia para cada unidade consumidora é de 40.000 (quarenta mil) litros, sendo que a unidade que ultrapassar esse volume pagará pelo excedente o preço de tabela exercido pela CAESB, com ajuste anual. Os dados da leitura do consumo serão lançados e apurados em planilha própria. A leitura dos hidrômetros será feita em dias preestabelecidos por 02 (dois) funcionários do Condomínio, cabendo-lhes realizar nova leitura em casos de dúvida ou de necessidade de acompanhamento diário para verificação de funcionamento correto do hidrômetro.

§7º - Não sendo possível a realização da leitura do hidrômetro pelos funcionários por ausência dos moradores, será enviado ao proprietário/morador um comunicado para que ele próprio realize e entregue a leitura do hidrômetro à Administração.

§8º - Antes do lançamento no boleto da taxa ordinária da cobrança devida pelo excedente, o proprietário/morador receberá por parte da Administração um aviso sobre seu consumo de água para que tenha ciência e possa, se assim desejar, apresentar objeção e/ou requerer nova apuração.

§9º - O modelo de hidrômetro adotado pelo Condomínio é o do padrão da CAESB. Sua aquisição e sua instalação são da responsabilidade do proprietário/morador.

SEÇÃO V- DO MANUSEIO DO LIXO

Art. 11 - Nas dependências internas deste condomínio o acondicionamento e o recolhimento do lixo deverão obedecer às seguintes normas:

§1º - o lixo terá de ser acondicionado em sacos plásticos devidamente fechados e deverá ser colocado na lixeira existente em frente de cada unidade para ser coletado quando da passagem do veículo de coleta do Condomínio;

§2º - o lixo seco (latas, garrafas, plásticos e outros) deve ser acondicionado separadamente dos demais tipos de lixo, e será recolhido em periodicidade a ser definida pela Administração;

§3º - é vedado depositar o lixo e o produto de varreduras internas das residências nas vias comuns do Condomínio e nos lotes;

§4º - o lixo proveniente de poda deverá ser acondicionado em fardo amarrado de no máximo 1 (um) metro de comprimento, e o de corte de grama ou cerca viva deve ser acondicionado em sacos plásticos próprios, devidamente lacrados; e



CONDOMÍNIO JARDINS DO LAGO QD-02
CNPJ: 05.119.374.0001-44

§5º - serão recolhidos, por residência, apenas 04 (quatro) volumes do tipo de lixo descrito no parágrafo anterior, em periodicidade a ser definida pela Administração.

SEÇÃO VI - DA SEGURANÇA DO CONDOMÍNIO

Art. 12 - Visando à segurança do Condomínio, os seguintes procedimentos deverão ser observados:

- a) A entrada e saída de pessoas estranhas ao Condomínio será controlada pelos porteiros por meio do sistema de identificação em cada uma das portarias;
- b) Os visitantes somente terão acesso ao Condomínio após identificação, mediante cadastro no sistema, com a devida autorização para seu ingresso fornecida pelo proprietário/morador que será visitado, por meio do interfone/telefone da administração do Condomínio;
- c) O interfone/telefone instalado na portaria é de uso exclusivo dos porteiros que estão em serviço, salvo em caso de urgência ou por motivo de força maior;
- d) Os entregadores de mercadorias e jornaleiros, assim como pessoas que venham executar serviços ou fazer entrega de encomendas em domicílio, somente terão acesso ao Condomínio após devidamente identificados e cadastrados no sistema ou após a devida liberação pelo proprietário ou morador;
- e) Quando da promoção de festas por proprietários e/ou moradores, sendo de interesse desses, poderá ser previamente fornecida aos porteiros uma relação dos convidados, não se dispensando a sua devida identificação e cadastro no sistema;
- f) Recomenda-se que o proprietário e/ou morador mantenham sempre fechadas as portas de sua unidade residencial;
- g) Todos aqueles proprietários e/ou moradores que solicitarem transporte por aplicativo (UBER, 99 e similares) deverão avisar a portaria de sua chegada, com o objetivo de facilitar a identificação da unidade;
- h) Os Oficiais de Justiça são representantes da Justiça. Não se confundem com as partes e atuam em estrito cumprimento às leis do país. No cumprimento de mandados judiciais, os Oficiais de Justiça não podem ter negado o seu acesso às áreas comuns do Condomínio, nem sua entrada pode ser condicionada à autorização do morador a ser intimado ou citado; e
- i) Viaturas oficiais das Polícias, do Corpo de Bombeiros e UTI Móvel, a fim de que seja agilizado o seu acesso ao Condomínio, devem apenas ter seus dados de identificação coletados visualmente e lançados em livro de ocorrência, juntamente com o endereço da unidade de destino.

Art. 13 - Na ausência do proprietário e/ou morador e de seus prepostos, os dados do visitante ficarão cadastrados no sistema da portaria para posterior comunicação ao interessado.

Parágrafo Único. Os condôminos e/ou moradores, seus dependentes, compromissários/compradores, cessionários e compromissários/cessionários deverão comunicar imediatamente ao Síndico ou, na sua ausência, a quem o estiver substituindo nas funções, bem como ao Conselho Consultivo, qualquer acontecimento que por sua



CONDOMÍNIO JARDINS DO LAGO QD-02
CNPJ: 05.119.374.0001-44

natureza ou gravidade seja de interesse coletivo dos condôminos ou possa afetar a segurança do Condomínio.

SEÇÃO VII - DO USO DE AEROMODELOS

Art. 14 - Os moradores poderão utilizar drones, aeromodelos e aparelhos semelhantes para fins recreativos, em áreas destinadas ao lazer e em áreas comuns, somente com prévia autorização da Administração do Condomínio, sendo obrigatório informar antecipadamente o dia e o horário, visando preservar a intimidade e a privacidade dos demais condôminos, sob pena de multa.

Art. 15 - A Administração do Condomínio e poderá utilizar aeromodelos em operações de segurança, vigilância e outras de finalidade social, devendo observar o regulamento da Agência Reguladora de Aviação Civil - ANAC para uso desses aparelhos.

Art. 16 - É proibido o uso de drones e/ou aeromodelos que desatendam à regulamentação da ANAC.

SEÇÃO VIII - DAS ELEIÇÕES DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 17 - Para dirigir e executar o processo eletivo, o Síndico indicará uma Comissão Eleitoral composta de 3 (três) membros e 3 (três) suplentes, em pleno gozo de seus direitos junto ao Condomínio, a qual adotará todas as providências necessárias ao processo eleitoral, desde o registro das chapas até a apuração dos votos.

§ 1º - A Comissão Eleitoral iniciará os trabalhos imediatamente após a publicação do edital de convocação da respectiva Assembleia.

§ 2º - O edital de convocação deverá ser publicado com antecedência de no mínimo 15 (quinze) dias da data de realização da Assembleia.

Art. 18 - O registro de chapa será feito até 4 (quatro) dias contados da publicação do edital, mediante requerimento dirigido à Comissão Eleitoral, assinado por um dos candidatos, que passará a ser o representante da Chapa. Ao requerimento deverão ser anexados os seguintes documentos referentes a cada integrante da Chapa:

- a) prova de ser proprietário de uma unidade no Condomínio; e
- b) prova de estar em dia com suas obrigações junto ao Condomínio.

§1º - O registro será feito na forma de chapa completa, nos termos da Convenção, com exceção de membros do Conselho Fiscal, que poderão candidatar-se de forma individual.

§2º - Após receber o pedido de registro da chapa, a Comissão Eleitoral dará conhecimento aos Condôminos mediante publicação dos nomes dos candidatos em painel na portaria do Condomínio.

§3º - No prazo de até 2 (dois) dias após a publicação referida no parágrafo anterior, os



CONDOMÍNIO JARDINS DO LAGO QD-02
CNPJ: 05.119.374.0001-44

condôminos poderão, fundamentadamente, solicitar a impugnação de quaisquer dos nomes propostos.

Art. 19 - A análise e a homologação das chapas serão de competência exclusiva da Comissão Eleitoral, que terá prazo de 5 (cinco) dias úteis após o recebimento do requerimento para deferir ou indeferir o pedido de registro.

Art. 20 - No caso de veto de qualquer candidato, a Comissão Eleitoral fará a devida comunicação ao representante da chapa, a fim de que providencie a substituição do nome vetado dentro do prazo de 2 (dois) dias, contados da comunicação, ou apresente recurso contra a impugnação.

Art. 21 - Após a decisão dos recursos interpostos, a Comissão Eleitoral procederá ao registro da chapa e dos candidatos individuais ao Conselho Fiscal, e comunicará o fato ao respectivo representante, dando publicidade da aprovação aos condôminos por meio de afixação de aviso no painel da portaria, publicação no *site* do Condomínio e outros canais de comunicação.

Parágrafo Único - Uma vez registrada a chapa, a substituição de candidato só será admitida em caso de força maior, a critério da Comissão Eleitoral.

Art. 22 - As chapas homologadas serão apresentadas na respectiva assembleia pela Comissão Eleitoral.

Art. 23 - Os casos omissos e as dúvidas suscitadas concernentes ao processo eletivo serão resolvidos pela Comissão Eleitoral ou pelo Conselho Consultivo, em segunda instância.

SEÇÃO IX - DA CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS

Art. 24 - Os condutores de veículos deverão observar o limite de velocidade permitido no interior do Condomínio, que é de 30 km/h (trinta quilômetros por hora), respeitando a circulação de pessoas. É expressamente proibida a ultrapassagem de veículos no interior do Condomínio, ficando o infrator sujeito às penalidades previstas neste Regimento Interno.

Art. 25 - Os proprietários de veículos ou seus motoristas deverão estacioná-los preferencialmente na frente da sua residência, paralelamente às calçadas, de modo que as vias de circulação e as entradas das garagens não fiquem obstruídas.

Art. 26 - Qualquer dano causado por um veículo a outro será de inteira responsabilidade do proprietário do veículo causador do dano, cabendo-lhe a responsabilidade pelo ressarcimento do prejuízo da melhor forma acordada entre os interessados.

Art. 27 - Não é permitida a lavagem de veículos nas vias comuns ao Condomínio, sob pena de multa.

Art. 28 - É proibido parar ou estacionar em frente às áreas de acesso ao Condomínio, bem como sobre as calçadas, rampas e áreas gramadas.



CONDOMÍNIO JARDINS DO LAGO QD-02
CNPJ: 05.119.374.0001-44

Art. 29 - O Condomínio não se responsabilizará por estragos, roubos, furtos, incêndios etc. ocorridos nas garagens das unidades, mas poderá adotar medidas necessárias à apuração de responsabilidades.

Art. 30 - Os funcionários do Condomínio estão proibidos de dirigir, manobrar, consertar ou lavar veículos dos proprietários e/ou moradores, mesmo fora do horário de expediente.

SEÇÃO X - DA CENTRAL DE CORRESPONDÊNCIA

Art. 31 - O Condomínio manterá em sua portaria uma Central de Correspondência que se encarregará de receber, selecionar e entregar as cartas e encomendas destinadas aos proprietários e/ou moradores.

Art. 32 - Correspondências registradas, cartões bancários, talões de cheques, encomendas e similares serão protocolados e entregues ao destinatário, mediante assinatura de recebimento.

Art. 33 - A correspondência comum, isto é, não registrada, ou que não tenha caráter especial, ficará disponível na portaria do Condomínio, onde o proprietário/morador deverá procurá-la.

SEÇÃO XI - DAS OBRAS E REFORMAS

Art. 34 - Não é permitida a realização de obras que invadam as áreas comuns do Condomínio. As edificações terão que ficar absolutamente dentro dos limites de cada terreno/lote.

Parágrafo Único - Cópia do projeto arquitetônico da obra deverá ser encaminhada à Administração do Condomínio antes do início da construção, para que seja verificado o cumprimento das disposições deste Regimento.

Art. 35 - Os trabalhadores de obras ou empregados de empreiteiras que estejam trabalhando nas unidades residenciais só poderão ingressar no Condomínio mediante identificação/cadastro no sistema da portaria e com autorização do proprietário ou morador. Uma relação com os nomes desses profissionais deverá ser encaminhada à Administração do Condomínio, com o “ciente” do proprietário da unidade, para efeito de registro do início da obra.

Art. 36 - A critério da Administração do Condomínio e por motivo de segurança, os trabalhadores das obras ou empregados de empreiteiras estão sujeitos a inspeção visual por ocasião da entrada e da saída do Condomínio.

Art. 37 - Somente será permitida a saída de materiais e volumes transportados por trabalhadores ou empregados de empreiteiras quando devidamente autorizada por escrito pelo responsável da unidade em obra.



SEÇÃO XII - DO TRANSPORTE DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO

Art. 38 - O transporte de materiais de construção deverá ser feito de segunda a sexta-feira, no período das 08h às 19h, e aos sábados, no período das 08h às 14h. É vedado o transporte desses materiais em domingos e feriados.

Art. 39 - No ato do recebimento, o material deverá ser retirado do veículo transportador diretamente para o canteiro da obra.

Art. 40 - É vedada a acumulação de materiais em vias e áreas comuns do Condomínio para posterior transporte para a unidade em obra.

Art. 41 - Em nenhuma hipótese o Condomínio será responsabilizado pelo recebimento de materiais para as unidades autônomas.

Art. 42 - Qualquer dano causado às áreas comuns do Condomínio ou a terceiros durante o transporte dos materiais deverá ser reparado pelo proprietário/morador responsável no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis. Caso o condômino não efetue o reparo no prazo previsto, a Administração do Condomínio providenciará o serviço e debitará o valor ao proprietário/morador infrator no boleto da taxa condominial.

SEÇÃO XIII - DO TRANSPORTE DE ENTULHO

Art. 43 - A retirada dos entulhos provenientes de obras nas unidades deverá ser feita de segunda a sexta-feira, no período das 08h às 19h, e aos sábados, no período das 08h às 14h. É vedada a retirada de entulhos aos domingos e feriados.

Art. 44 - O entulho, devidamente coberto por lona, deverá ser levado diretamente da obra para o veículo que o transportará para fora do Condomínio.

Art. 45 - Sob nenhum pretexto poderão ser acumulados entulhos, materiais, ferragem etc. em áreas comuns do Condomínio, exceto em contêiner próprio para lixo de obra, que poderá ser colocado na rua, em local próximo à residência em obras, desde que não atrapalhe a circulação de veículos.

Art. 46 - Durante o transporte de entulho, qualquer dano causado às partes comuns do Condomínio e a terceiros deverá ser reparado pelo condômino responsável no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis. Findo o prazo, não tendo o condômino efetuado o reparo previsto, a Administração do Condomínio providenciará o serviço e debitará o valor ao condômino infrator no boleto da taxa condominial.

Art. 47 - Deverão ser observados e fiscalizados pelo engenheiro/proprietário responsável pela obra o regulamento sobre segurança no trabalho com objetivo de evitar a ocorrência de acidentes.



CONDOMÍNIO JARDINS DO LAGO QD-02
CNPJ: 05.119.374.0001-44

SEÇÃO XIV - DA COBRANÇA DAS TAXAS CONDOMINIAIS

Art. 48 - Os boletos de cobrança das taxas condominiais serão remetidos aos proprietários e/ou moradores via malote, encaminhados por *e-mail* ou disponibilizados em *site* próprio pela empresa prestadora de serviços contratada pelo Condomínio, até o quinto dia útil do mês de vencimento.

Art. 49 - O proprietário/morador que não tenha recebido o boleto de cobrança até o quinto dia útil do mês de vencimento deverá procurar a Administração do Condomínio ou a Administradora contratada para obter uma segunda via.

Art. 50 - O vencimento das taxas condominiais ocorrerá no dia 10 (dez) do mês de referência da cobrança ou no primeiro dia útil seguinte àquela data.

Parágrafo Único - O não pagamento das taxas até o vencimento implicará a perda do desconto de 10% (dez por cento), a cobrança de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito para as taxas pagas com atraso de até 30 (trinta) dias, e, em todas as situações, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

Art. 51 - O proprietário e/ou morador inadimplente, com mais de 30 (trinta dias) de atraso, será cobrado judicialmente e terá de arcar com os honorários advocatícios, no patamar máximo de 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito.

Art. 52 - Os pagamentos das taxas condominiais só poderão ser feitos na rede bancária, conforme as instruções contidas no boleto de cobrança.

SEÇÃO XV- DAS PENALIDADES

Art. 53 - Além das penalidades legais que couberem, a inobservância das normas e condições deste Regimento Interno sujeitará o infrator a multa em percentual variável de 10% (dez por cento) a 50% (cinquenta por cento) da taxa condominial, por decisão do Conselho Consultivo.

§ 1º - A notificação da infração será feita pelo Síndico. A contar do seu recebimento, o notificado terá o prazo de 10 (dez) dias corridos para apresentar ao Conselho Consultivo sua defesa, que sempre terá efeito suspensivo, até a conclusão da apreciação e do julgamento pelos membros do Conselho.

§ 2º - O percentual da multa prevista no *caput* deste artigo a ser aplicado será definido pelo Conselho Consultivo.

§ 3º - A defesa será apreciada obrigatoriamente no prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar ao seu recebimento.

§ 4º - Não tendo sido apresentada a defesa no prazo estabelecido ou não tendo sido provida pelo Conselho Consultivo, o Síndico aplicará a multa, que deverá ser recolhida juntamente com a taxa de condomínio do mês subsequente ao da aplicação.

§ 5º - As penalidades previstas neste regulamento são as seguintes: advertência escrita; multa pecuniária; multa pecuniária progressiva.



CONDOMÍNIO JARDINS DO LAGO QD-02
CNPJ: 05.119.374.0001-44

- a) As multas aplicadas a partir da reincidência específica terão seu valor dobrado, sendo as próximas multas progressivas, sempre dobrando o valor da última multa aplicada.
- b) A aplicação de qualquer penalidade pelo Condomínio não afasta nem impede que o agente infrator venha a sofrer as medidas de ordem judicial cabíveis, quando o ato configurar ilícito civil ou penal.
- c) Toda renda auferida de aplicação de pena pecuniária será revertida em benefício do Condomínio e de seus objetivos, podendo também ser cobrada judicialmente dos infratores, com os acréscimos legais cabíveis.
- d) Qualquer recurso deverá ser interposto no prazo de 10 (dez) dias corridos a contar da data da notificação, tendo sempre efeito suspensivo até a conclusão da apreciação e do julgamento pelos membros do Conselho Consultivo.
- e) Caso seja mantida, após o condômino exercer o seu direito constitucional ao contraditório e à ampla defesa, a multa será comunicada à Administradora, que a incluirá no boleto mensal seguinte. O não recolhimento da multa configura inadimplência e pode implicar cobrança judicial, ainda que o condômino esteja em dia com as demais obrigações perante o Condomínio.

SEÇÃO XVI - DAS FUNÇÕES DOS EMPREGADOS

I - DO ENCARREGADO (Conforme a última CCT da SEICON-DF, de 1º de janeiro de 2019)

Cabe ao Encarregado: supervisionar serviços da área competente; distribuir o trabalho para empregados; verificar o andamento e a qualidade do serviço prestado; observar se o empregado está em condições físicas e mentais para executar o serviço; orientar o empregado para execução correta das tarefas; fazer o inventário de máquinas e equipamentos encaminhados à manutenção; solicitar materiais e equipamentos para execução das tarefas; efetuar compras de materiais; receber e encaminhar documentação técnica e fiscal para a Administração; prestar informações sobre irregularidades no serviço executado; encaminhar à Administração reclamações contra empregados; estabelecer rotina de trabalho de sua área; substituir empregados de sua área na ausência deles; solicitar à Administração substitutos de empregados faltosos; utilizar aparelho de comunicação disponibilizado pelo empregador exclusivamente para o desempenho da atividade; utilizar os equipamentos que lhe forem disponibilizados, especialmente os de proteção individual; não manter conversação íntima com condôminos, locatários ou empregados em horário de serviço, evitando comentários que não forem relacionados com seus afazeres; tratar sempre todos, indistintamente, com urbanidade e respeito; executar com zelo e com capricho esses e outros serviços similares que lhe competirem.

II - DO PORTEIRO DIURNO/NOTURNO (Conforme última a CTT da SEICON-DF, de 1º de janeiro de 2019)

Cabe ao Porteiro: executar serviços de recepção e de registros na portaria, baseando-se em regras predeterminadas na Convenção, no Regimento Interno e em deliberação da Assembleia Geral; atender sempre todos, indistintamente, com urbanidade e respeito, dando-lhes as informações solicitadas e auxiliando-os sempre que possível; havendo sistema



CONDOMÍNIO JARDINS DO LAGO QD-02
CNPJ: 05.119.374.0001-44

de intercomunicação, anunciar as pessoas que procurarem os moradores para poderem ter acesso às unidades residenciais; executar serviços de central de portaria abrindo as portas para os moradores através do toque eletrônico e chaves; executar o serviço de separação de correspondência e classificação de documentos, entregando correspondências e encomendas das unidades; controlar, em caso de necessidade, o uso das cancelas automáticas, desde que sua função não fique prejudicada; não abandonar o seu posto; levar ao conhecimento do Síndico, Administrador ou quem de direito as irregularidades de que tome conhecimento; todo material deverá ser recebido depois de devidamente conferido com a nota de entrega; o porteiro não pode abrir a caixa para conferir o material, nem é sua obrigação; quando a mercadoria for destinada a algum dos moradores, deverá ser encaminhada diretamente a ele, salvo no caso em que o morador previna a portaria da chegada dessa mercadoria; o porteiro deverá ainda acender e apagar as lâmpadas internas e externas do condomínio, bem como demais aparelhos eletroeletrônicos; em caso de qualquer emergência, avisar o Síndico/Administrador ou, na sua ausência, um dos membros da Administração, para as providências necessárias; executar o serviço de limpeza do seu posto de trabalho; realizar a averiguação das áreas comuns do condomínio, motorizado ou não; preencher o mapa para passagem de serviço a seu substituto, registrando informações sobre as ocorrências havidas, para assegurar continuidade ao trabalho; utilizar aparelho de comunicação disponibilizado pelo empregador exclusivamente no desempenho da atividade; utilizar os equipamentos que lhe forem disponibilizados, especialmente os de proteção individual. É proibido ao empregador exigir e ao empregado exercer a segurança de pessoas e patrimônio, a escolta de pessoas e mercadorias, a prevenção, o controle e o combate de delitos e o porte de armas. O porteiro deve comunicar a seu superior ou a quem de direito as anomalias verificadas no desempenho de suas atividades, entregar a correspondência em seu posto de trabalho, ou, em casos excepcionais, ordens judiciais ou mesmo documentos com prazos determinados; tratar sempre todos, indistintamente, com urbanidade e respeito; executar com zelo e com capricho esses e outros serviços similares que lhe competirem; executar as atividades de vigia/ronda, inclusive com revezamento no posto de trabalho, sem que para tanto se configure acúmulo ou desvio de função e, conseqüentemente, enseje a indenização prevista na Cláusula 7ª da CCT; o porteiro diurno/noturno poderá ainda executar todas as atividades de vigia/ronda, com ou sem motorização, sem que isso configure desvio de função.

III - DOS SERVIÇOS GERAIS/FERISTA/FOLGUISTA/SUBSTITUTO (Conforme a última CTT da SEICON-DF, de 1º de janeiro de 2019)

Cabe ao prestador de serviços gerais/folguista/substituto: executar trabalho rotineiro de conservação, manutenção e limpeza em geral de pátios, áreas verdes, vias e dependências internas e externas, até o limite do meio-fio; cuidar da conservação diária interna e externa, executando a limpeza e manutenção de instalações; recolher e separar o lixo; executar, quando estiver capacitado, pequenos serviços de conservação e manutenção, como, por exemplo, de eletricista, bombeiro hidráulico, gesso, pintor e pedreiro, inclusive demarcação de ruas, lombadas e meios-fios, no interior ou limitações dos condomínios, não sendo permitido efetuar pintura integral de garagem, pilotis e fachadas, bem como construções e obras que necessitem de autorização da Assembleia Geral do Condomínio; executar serviços de troca de lâmpadas; zelar pela conservação dos equipamentos, ferramentas e máquinas utilizadas; receber orientação do seu superior imediato, trocando informações sobre os serviços e as ocorrências para assegurar continuidade do trabalho; trabalhar seguindo normas de segurança, higiene,



qualidade e proteção ao meio ambiente; remover solo e material orgânico “bota-fora”; operar micro trator e assemelhados; no seu horário de trabalho pode substituir o porteiro e/ou zelador; comunicar a seu superior ou a quem de direito as anomalias verificadas no desempenho de suas atividades; utilizar aparelho de comunicação disponibilizado pelo empregador exclusivamente para desempenho da atividade; utilizar os equipamentos que lhe forem disponibilizados, especialmente os de proteção individual; substituir qualquer empregado do Condomínio no período de férias, folgas e ausências; tratar sempre todos, indistintamente, com urbanidade e respeito; executar com zelo e com capricho esses e outros serviços similares que lhe competirem.

IV - DO TRABALHADOR DE MANUTENÇÃO, CONSERVAÇÃO E REPAROS (conforme a última CTT da SEICON-DF, de 1º de janeiro de 2019).

Cabe ao trabalhador de manutenção, conservação e reparos: executar manutenções elétricas, hidráulicas, de alvenaria, preparando o local de trabalho propriamente dito, substituindo, limpando, reparando e instalando peças, componentes e equipamentos; realizar manutenção de carpintaria e marcenaria, consertando móveis, substituindo e ajustando portas e janelas, trocando peças e reparando pisos e assoalhos; fazer reparos de alvenaria; lavar, preparar e aplicar produtos; montar equipamentos de trabalho e segurança, inspecionando o local; instalar peças e componentes em equipamentos; analisar e preparar as superfícies a serem pintadas; calcular quantidade de materiais a serem utilizados em pequenos serviços de alvenaria, pintura e reparos em geral; revestir tetos, paredes e outras partes de edificações com papel e materiais plásticos, preparando as superfícies a serem trabalhadas, utilizando materiais que lhe forem disponibilizados pelo superior hierárquico; planejar serviços de manutenção e instalação eletroeletrônica; realizar manutenção preventiva e corretiva; instalar sistemas e componentes eletroeletrônicos; realizar medições e testes; elaborar documentação técnica; trabalhar em conformidade com normas e procedimentos técnicos; operacionalizar projetos de instalações de tubulações hidráulicas; definir traçados e dimensionar tubulações hidráulicas, especificar, quantificar e inspecionar materiais hidráulicos; preparar locais para instalações hidráulicas; realizar reparos nas tubulações hidráulicas; realizar testes operacionais de pressão de fluidos e teste de estanqueidade; proteger instalações hidráulicas; realizar manutenções preventivas e corretivas nas instalações hidráulicas; fazer manutenções em equipamentos e acessórios hidráulicos; trabalhar em conformidade com normas e procedimentos técnicos; trabalhar seguindo normas de segurança, higiene, qualidade e proteção ao meio ambiente; utilizar aparelho de comunicação disponibilizado pelo empregador exclusivamente no desempenho da atividade; utilizar os equipamentos que lhe forem disponibilizados, especialmente os de proteção individual; tratar sempre todos, indistintamente, com urbanidade e respeito; executar com zelo e com capricho esses e outros serviços similares que lhe competirem.

SEÇÃO XVII - DAS NORMAS DE UTILIZAÇÃO DO CENTRO DE LAZER

Art. 54 - A utilização do Centro de Lazer em qualquer período é prerrogativa de todos os proprietários e/ou moradores, e será regida pelas disposições que seguem:



I – DAS QUADRAS ESPORTIVAS

- a) O uso das quadras esportivas em qualquer período ou dia da semana somente será permitido aos proprietários, moradores e convidados das unidades do Condomínio para a prática de esporte pertinente a cada quadra.
- b) A ocupação das quadras esportivas terá a duração máxima de 02 (duas) horas e dar-se-á por ordem de chegada ao local, devendo o proprietário e/ou morador já ter efetuado a reserva em seu nome, em livro próprio, indicando o horário do início e do término da utilização, condição essencial para a liberação da quadra.
- c) Para utilização dessas quadras no período noturno será cobrada uma taxa correspondente ao consumo em *quilowatts* por tempo de uso, a fim de cobrir os gastos com energia elétrica, devendo o solicitante preencher formulário próprio na portaria do Condomínio. O não cumprimento dessa medida impedirá a ligação da iluminação.
- d) É proibida a entrada nas quadras esportivas de qualquer espécie de animal, mesmo que acompanhado pelo usuário, exceto no caso de cães guias.
- e) O proprietário/morador será responsável pela conservação da quadra durante o período em que ela estiver ao seu dispor, bem como pelo comportamento de seus familiares e convidados.
- f) Os danos eventualmente causados em decorrência da má utilização dessas quadras serão imediatamente ressarcidos ao Condomínio pelo usuário.
- g) Não será autorizada a utilização das quadras esportivas no caso de o proprietário ou morador se encontrar inadimplente com suas obrigações condominiais

II – DO SALÃO DE FESTAS

- a) O Salão de Festas destina-se a reuniões sociais promovidas exclusivamente pelos proprietários e/ou moradores.
- b) É vedada a cessão do Salão de Festas pela Administração do Condomínio ou por qualquer condômino, sob qualquer pretexto, a pessoas estranhas ao Condomínio.
- c) A reserva do Salão será feita junto ao Encarregado/Preposto, registrada em agenda própria, preferencialmente com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, ou por ordem de solicitação, quando não houver reserva prévia, e somente se dará mediante o pagamento da respectiva taxa no ato da reserva.
- d) O valor da taxa referida na alínea anterior é correspondente a 50% (cinquenta por cento) da taxa condominial ordinária e destina-se exclusivamente a custear despesas com limpeza, conservação de equipamentos de copa e cozinha, reposição de material básico de higiene e manutenção do Clube. O valor pago terá registro contábil específico e não poderá ter outra destinação senão a estabelecida nesta alínea.
- e) O valor pago não será devolvido nem utilizado como compensação para uso futuro, no caso da não realização do evento.
- f) A taxa será devida independentemente do tempo de duração do evento.



CONDOMÍNIO JARDINS DO LAGO QD-02
CNPJ: 05.119.374.0001-44

- g) No ato da reserva o cessionário firmará termo de responsabilização por quaisquer eventuais danos decorrentes da realização do evento nas dependências do Salão de Festas.
- h) No mesmo documento será informada a razão do evento, podendo a Administração do Condomínio — o Síndico, em conjunto com os membros do Conselho Consultivo — negar a cessão do Salão, se o objetivo do uso for entendido como inconveniente à comunidade, cabendo nesse caso a devolução da taxa.
- i) Na entrega das chaves do Salão ao morador será realizada uma vistoria conjunta com o Encarregado/Preposto das dependências e de todos os bens patrimoniais existentes preenchendo-se na ocasião o Termo de Vistoria de Recebimento.
- j) Igualmente, no ato da devolução das chaves nova vistoria conjunta será realizada, e em sendo constatado algum dano aos bens patrimoniais o cessionário será notificado no ato, ficando a Administração encarregada de providenciar os reparos, a restauração, a reposição, enfim, o que se fizer necessário, e as despesas correspondentes serão lançadas no boleto mensal de cobrança da taxa condominial.
- k) No caso de o cessionário ser o próprio Síndico, as vistorias referidas dar-se-ão em conjunto com o Presidente do Conselho Consultivo ou, na sua ausência, seu substituto.
- l) Reuniões promovidas por menores necessitam obrigatoriamente da presença de um adulto responsável pelo evento, não obstante já ter sido firmado o termo de responsabilidade pelo proprietário e/ou morador cessionário.
- m) Não será autorizada a reserva do salão de festas se o proprietário ou morador encontrar-se inadimplente com suas obrigações condominiais.
- n) A utilização de equipamentos de som só é permitida até às 24hs. Após esse horário a energia das tomadas do salão de festas é desligada automaticamente.
- o) Todo e qualquer evento terá duração máxima de 6 (seis) horas, devendo encerrar-se até às 02h. Após esse horário as luzes do salão serão automaticamente desligadas.
- p) As chaves do Salão deverão ser entregues no dia seguinte ao evento, entre 08h e 09h, na portaria do Condomínio, após realizada a vistoria.
- q) A churrasqueira e a área circundante ao chafariz também estão incluídas na locação do Salão de Festas.

SEÇÃO XVIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 55 - Os proprietários e/ou moradores deverão acatar, respeitar e cumprir a legislação, os regulamentos e regras municipais, estaduais e federais pertinentes. Serão de exclusiva responsabilidade dos proprietários/moradores todas as consequências da não observância dessas normas, incluindo multas e outras sanções pecuniárias previstas neste Regimento.

Art. 56 - Nos contratos de locação das unidades deverá constar a obrigação de os locatários, seus dependentes, empregados e visitantes respeitarem o presente Regimento, sob pena de, conforme o caso, advertência formal, multa, e até solicitação de despejo.



CONDOMÍNIO JARDINS DO LAGO QD-02
CNPJ: 05.119.374.0001-44

Art. 57 - Na portaria do Condomínio haverá, à disposição dos senhores proprietários e/ou moradores, livro próprio para serem registradas sugestões e reclamações, que em situação de emergência, poderão ser transmitidas pessoalmente.

Art. 58 - Compete a todos os proprietários, moradores e empregados do Condomínio fazer cumprir o presente Regimento, levando ao conhecimento da Administração qualquer irregularidade detectada.

Art. 59 - Os casos omissos desse Regimento serão resolvidos em Assembleia Geral.

Parágrafo Único - Assuntos de urgência serão resolvidos pelo Síndico, ouvido o Conselho Consultivo ou o Conselho Fiscal, conforme o caso.

Art. 60 - Este Regimento ficará à disposição de todos proprietários e/ou moradores no site e no escritório do Condomínio.

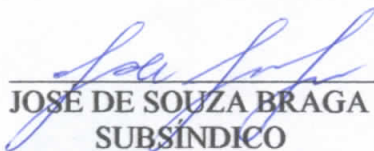
Art. 61 - Fica autorizado o Senhor Oficial do Cartório de Registro de Títulos e Documentos a proceder ao registro deste Regimento Interno para os fins previstos da legislação específica, bem como para quaisquer outros fins que se fizerem necessários.

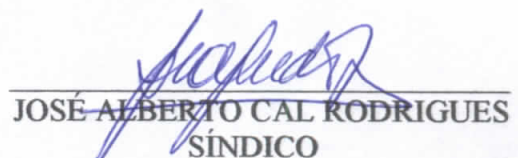
Art. 62 - Fica eleito o foro de Brasília, Distrito Federal, para a propositura de qualquer ação ou medida judicial fundada no presente Regimento Interno, inclusive para a cobrança de taxas, multas e outros valores devidos ao Condomínio, renunciando as partes a qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja.

Art. 63 - O presente Regimento Interno, contendo o total de 18 (dezoito) páginas, 64 (sessenta e quatro) artigos e 18 (dezoito) Seções, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária – AGE, e entra em vigor a partir da data de seu efetivo registro em Cartório de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal.

Art. 64 - Revogam-se as disposições em contrário.

BRASÍLIA-DF, 21 DE JANEIRO DE 2020.


JOSE DE SOUZA BRAGA
SUBSÍNDICO


JOSE ALBERTO CAL RODRIGUES
SÍNDICO

