

REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO SAN FRANCISCO II ANEXO I

Este Regimento Interno é uma atualização do anterior registrado sob o nº 000325 no Cartório no 4º Ofício de Títulos e Documentos do Gama, DF, e seu texto está adaptado às disposições da Lei no. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil Brasileiro-CCB).

Os abaixo assinados, doravante identificados como condôminos, legítimos possuidores das frações privativas no parcelamento do solo urbano denominado Condomínio San Francisco II, localizado no Setor Habitacional Tororó, Região Administrativa do Jardim Botânico (RA XVII), no Distrito Federal, estabelecem a presente atualização do Regimento Interno, Anexo I da Convenção (Art. 1.334, inciso V do CCB) ao qual se sujeitam e se obrigam.

SUMÁRIO

CAPÍTULO I - FINALIDADE	3
CAPÍTULO II - PATRIMÔNIO COMUM DO CONDOMÍNIO	3
SEÇÃO 01-II - BENS PERTENCENTES AO PATRIMÔNIO COMUM	3
CAPÍTULO III - CADASTRAMENTO DE MORADOR.....	4
CAPÍTULO IV - NORMAS DE OCUPAÇÃO E CONSTRUÇÃO DO CONDOMÍNIO	5
SEÇÃO 01-IV - CONSTRUÇÃO OU REFORMA	5
CAPÍTULO V - NORMAS DE SEGURANÇA DO CONDOMÍNIO	5
SEÇÃO 01-V - SEGURANÇA DO PATRIMÔNIO COMUM.....	5
SEÇÃO 2-V - PROCEDIMENTOS DE SEGURANÇA	6
CAPÍTULO VI - NORMAS DE CONVIVÊNCIA	8
SEÇÃO 1-VI - TRANSITO INTERNO	8
SEÇÃO 2-VI - RESÍDUOS.....	8
SEÇÃO 3-VI - ANIMAIS DOMÉSTICOS	9
SEÇÃO 4-VI - PRESERVAÇÃO AMBIENTAL.....	10
CAPÍTULO VI - NORMAS DE UTILIZAÇÃO DAS AREAS DE LAZER DO CONDOMÍNIO	10
SEÇÃO 01-VI - NORMAS GERAIS	10
SEÇÃO 02-VI - UTILIZAÇÃO DAS QUADRAS DE ESPORTES	11
SEÇÃO 03-VI - UTILIZAÇÃO DAS CHURRASQUEIRAS.....	11
SEÇÃO 04-VI - UTILIZAÇÃO DOS PARQUES INFANTIS	11
CAPÍTULO VII - PROIBIÇÕES	11
SEÇÃO 01-VI - PROIBIÇÕES COMUNS	11
CAPÍTULO VIII - CORRETAGEM E VENDA DE IMÓVEIS.....	12
CAPÍTULO IX - DO PRÓ-LABORE DOS MEMBROS DA DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO.....	12
CAPÍTULO X - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	13
SEÇÃO 01-X - DO REGISTRO EM CARTÓRIO	13
SEÇÃO 02-X - CASOS OMISSOS	13
SEÇÃO 03-X APROVAÇÃO E ENTRADA EM VIGOR DESTE REGIMENTO INTERNO.....	13

CAPÍTULO I DA FINALIDADE

Art. 1º - O presente Regimento Interno tem por finalidade disciplinar as relações de convivência entre os condôminos/moradores, regulamentar alguns aspectos da Convenção, organizando o funcionamento dos Órgãos Gestores, dos empregados, dos moradores e visitantes do Condomínio San Francisco II.

CAPÍTULO II PATRIMÔNIO COMUM DO CONDOMÍNIO

SEÇÃO 01-II BENS PERTENCENTES AO PATRIMÔNIO COMUM

Art. 2º - São bens pertencentes ao patrimônio comum do Condomínio:

- I. Instalações da Sede da Administração do Condomínio e sua fração privativa;
- II. Instalações da Sede da Administração dos Serviços Gerais e sua fração privativa;
- III. Instalações da Área de Lazer Coletiva e sua fração privativa;
- IV. Instalações da portaria e sua respectiva fração privativa;
- V. Vias longitudinais e transversais;
- VI. Estacionamentos internos das áreas comerciais;
- VII. Muros de alvenaria e muretas com alambrados limítrofes do Condomínio, assim caracterizados os distintos dos muros das frações privativas;
- VIII. Áreas verdes, praças internas e suas respectivas frações privativas;
- IX. Sistema Integrado de Segurança composto por uma rede subterrânea de fibra ótica, com caixas de distribuição e uma *Optical Network Unit* (ONU) em cada residência, equipamentos e servidores de alta tecnologia, compondo o Sistema de Circuito Fechado de Som e Imagem (CFTV), central telefônica virtual e um servidor de cache de internet com possibilidade de expansão;
- X. Rede geral e equipamentos do sistema de captação e drenagem de águas pluviais;
- XI. 4 (quatro) Poços de captação de Água Potável sendo o P-01 localizado na ELUP da Rua 01, o P-02 com reservatório com capacidade de 20.000 litros localizado no lote 15 da Rua B e 2 localizados na ELUP na Rua 8, o P-03 com reservatório com capacidade de 20.000 litros e o P-04 com reservatório com capacidade de 65.000 litros.
- XI. Caminhões, utilitários, motocicletas e bicicletas;
- XII. Equipamentos de informática, licenças de software, móveis e utensílios de escritório;
- XIII. Máquinas, equipamentos, ferramentas/acessórios e demais equipamentos de campo utilizados nos serviços gerais; e
- XIV. Qualquer bem móvel e imóvel ou benfeitoria que vier a ser implantado em área de uso comum, e tudo mais que, pela sua própria natureza, for adquirido, ou de qualquer maneira vier a integrar o patrimônio comum.

Art. 3º - Todos os bens móveis e imóveis de propriedade do Condomínio deverão constar do registro patrimonial.

Parágrafo único. Anualmente, será elaborado Relatório Patrimonial, contendo todas as movimentações (inclusão e exclusão), assinado pelo Síndico e pelo Diretor Administrativo.

Art. 4º - O Relatório Patrimonial, atualizado, deverá ser informado aos condôminos ao final de cada mandato e entregue pelo Síndico ao seu sucessor, mediante recibo.

Art. 5º – É vedado o uso da área de uso comum para atividades comerciais, industriais, religiosas e/ou de prestação de serviços, exceto atividades esportivas e culturais de interesse coletivo dos condôminos, devidamente autorizadas pela Administração.

Art. 6º - É vedado o empréstimo de qualquer bem componente do patrimônio comum.

CAPÍTULO III CADASTRAMENTO DE MORADOR

Art. 7º - O cadastro de morador, fica em uma Pasta Individual da Fração Privativa arquivada na Administração contendo, obrigatoriamente, os seguintes documentos:

- I. Cópia do Contrato Particular de Compra e Venda ou Seções de Direito da fração privativa, comprovando a cadeia dominial ou possessória da mesma, desde a criação do Condomínio;
- II. Cópia do Certificado de Endereçamento;
- III. Cópia da Solicitação de Parecer para Edificar e cópia do Parecer emitido pela CPO do Condomínio;
- IV. Cópia de solicitação para confirmar as Medidas e Locação do Lote;
- V. Cópias dos documentos de identidade e CPF do condômino;
- VI. Ficha Cadastral do condômino, preenchida e assinada pelo mesmo, onde constem a sua identificação, endereço para correspondência, e-mail e telefones de contato, nome dos familiares e demais pessoas residentes em caráter permanente na fração privativa;
- VII. Ficha Cadastral dos veículos de sua propriedade e de seus familiares residentes na fração privativa;
- VIII. Ficha Cadastral de empregado fixo;
- IX. Cópia de Aviso de Notificação e de Multa; e
- X. Cópia do Contrato de locação/cessão, quando for o caso, e respectiva Ficha de Cadastro do morador.

Parágrafo único. Todas as informações cadastrais, pessoais e/ou referentes à fração privativa são confidenciais e só poderão ser fornecidas a terceiros mediante autorização formal e escrita do condômino, com firma reconhecida, ou requisição judicial.

Art. 8º - A transferência do cadastro da fração privativa para o nome de um novo proprietário somente será efetivada pela Administração do Condomínio quando:

- I. O condômino alienante encontrar-se adimplente com as obrigações pecuniárias condominiais;
- II. O adquirente assinar documento declarando que conhece e se compromete a cumprir integralmente a Convenção, este Regimento Interno e as Normas Específicas.

CAPÍTULO IV NORMAS DE OCUPAÇÃO E CONSTRUÇÃO DO CONDOMÍNIO

SEÇÃO 01-IV CONSTRUÇÃO OU REFORMA

Art. 9º - O condômino só poderá construir ou realizar reforma em sua fração privativa, observando e cumprindo o contido nas Normas de Ocupação e Construção do Condomínio San Francisco II.

Art. 10º - Só será permitida a construção ou reforma nas frações privativas, se respeitadas a destinação da mesma, conforme estabelecido no Capítulo IV da Convenção.

Art. 11º - Antes de construir muros, a coluna Padrão CEB (PC) para a instalação do medidor de energia e confeccionar os projetos de construção, o condômino, obrigatoriamente, deverá solicitar, mediante preenchimento de modelo próprio na Administração, a confirmação das medidas da fração privativa.

Art. 12º - Antes do início das obras de edificação o condômino, obrigatoriamente, deverá encaminhar à Administração do Condomínio, para análise da Comissão Permanente de Obras (CPO), duas vias dos seguintes documentos:

- I. Projeto de Arquitetura composto de planta baixa, cortes, fachadas, locação, situação e cobertura;
- II. Planta do Sistema de esgoto com locação da fossa séptica e sumidouro;
- III. Uma via do Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) assinada pelo autor do projeto e pelo proprietário contratante, registrada no CAU/DF Conselho de Arquitetura e Urbanismo ou uma via da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) registrada no CREA/DF – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.

Parágrafo único. Após a autorização de início de Obra é obrigatório a apresentação de uma via da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) de execução da obra.

Art. 13º - Após a análise, uma via da documentação com Parecer Favorável da CPO, ficará arquivada na Pasta da Fração Privativa e a outra, acompanhada de Carta endereçada à Administração Regional, é devolvida ao condômino para dar entrada na Administração Regional Competente, visando a obtenção do licenciamento.

Art. 14º - Os condôminos que construíram antes da aprovação na AGE em 03/08/2006 das Normas de Ocupação e Construção e dos Parâmetros Urbanísticos (PUR) de 2012, portanto, sem a devida análise do projeto de arquitetura pela CPO, devem proceder de acordo com **Art. 12** deste Regimento Interno, o mais breve possível, a fim de satisfazer condição citada nas Normas.

CAPÍTULO V NORMAS DE SEGURANÇA DO CONDOMÍNIO

SEÇÃO 01-V SEGURANÇA DO PATRIMÔNIO COMUM

Art. 15º - O Sistema Integrado de Segurança das Áreas Comuns do Condomínio é composto pelas seguintes instalações, equipamentos e serviços:

- I. Muros de alvenaria encimados por arame farpado e muretas com alambrados encimados por pontas de lanças, cercando todo o perímetro externo do Condomínio;
- II. Uma portaria principal e uma portaria secundária controlando entrada saída de veículos e pedestres, interligadas às frações privativas residenciais pelo sistema de telefonia interna;

- III. Sala de Segurança do Condomínio, onde está instalado o Centro de Controle Operacional (CCO), dotado de controlador, diuturnamente para acompanhar, monitorar e acionar por meio de uma estrutura integrada de imagem e som, e comunicação por rádio, o Supervisor de Segurança;
- IV. Serviço, diuturno, com comunicação por rádio com todos os elementos do Sistema Integrado de Segurança e telefonia interna com todos os moradores;
- V. Serviço diário, em horário definido em Assembleia Geral, na portaria da Área de Lazer;
- VI. Serviço móvel, diuturno, de vigilância motorizada, que circulam pelas avenidas e ruas comunicando-se via rádio com todos os setores do Sistema Integrado de Segurança;
- VII. Serviço móvel, diuturno, de vigilância motorizada, na quadra comerciais comunicando-se via rádio com todos os setores do Sistema Integrado de Segurança; e
- VIII. Serviço diuturno de Supervisão de Segurança responsável pelo controle e coordenação operacional de todos os setores.

SEÇÃO 2-V PROCEDIMENTOS DE SEGURANÇA

Art. 16º - Os moradores devem colaborar com a Administração na manutenção da integridade do patrimônio comum, cumprindo e exigindo o cumprimento, por parte dos empregados do Condomínio, dos moradores e dos visitantes, os procedimentos de segurança estipulados na Convenção, neste Regimento Interno.

Art. 17º - Os moradores devem informar, imediatamente, ao Supervisor de Segurança, através do celular utilizado pelo mesmo, ou por qualquer outro meio, atos, fatos e atitudes suspeitas por parte de pessoas e/ou veículos que transitam no Condomínio e nas proximidades.

Parágrafo único. O número do telefone do Supervisor de Segurança encontra-se no site do Condomínio e no boleto bancário da taxa condominial.

Art. 18º - Para facilitar a entrada e saída dos moradores, quando motorizados ou a pé, é fornecido previamente ao proprietário/usuário de cada veículo cadastrado na Administração, um cartão magnético ou similar que permite a abertura automática das cancelas.

§1º. Quando o morador não estiver portando seu cartão magnético ou similar deverá se identificar ao porteiro para ter a passagem autorizada.

§2º. É proibido ao morador dar ou emprestar o cartão magnético para qualquer pessoa alheia ao Condomínio.

§3º. A identificação do veículo será auxiliada por um selo de identificação com o símbolo do condomínio que deverá ser afixado do lado esquerdo do para brisa frontal.

Art. 19º - Os visitantes, prestadores de serviços, motorizados ou não, terão acesso ao Condomínio após a apresentação de documento de identidade com foto para cadastramento e, preferencialmente, informando o nome do morador e o endereço de destino.

§1º. Sempre que possível, o porteiro solicitará autorização para acesso do visitante, mediante utilização do sistema interno de telefonia.

§2º. Caso o visitante ou prestador de serviço se negue a cumprir o previsto no Caput ou não seja autorizado pelo morador, seu acesso será negado pelo porteiro. Na hipótese de insistência, o porteiro deverá acionar o Supervisor de Segurança.

§3º. Todo visitante ou prestador de serviço, após ter a sua entrada liberada pela portaria, deverá portar o Cartão de Visita com seu respectivo número de cadastro. Este cartão é de uso pessoal e intransferível e deve ser devolvido na saída ao porteiro.

§4º. O cartão de visita possui dois modelos, o de PRESTADOR DE SERVIÇOS, que deverá ser usado como crachá, e o de VISITANTE que deve ser mantido no painel do carro do mesmo.

§5º. Em caso de perda, roubo ou extravio do cartão de visitante, o ronda e/ou fiscal fará a verificação da veracidade da visita desta pessoa entrando em contato com o condômino que autorizou a sua entrada. Este cidadão ficará impossibilitado de deixar o condomínio até que tudo esteja esclarecido.

§6º. Após o término de obras, serviços ou dispensa de funcionários o condômino ficará responsável pela devolução física dos crachas à Administração, pra a sua devida baixa no sistema de controle.

Art. 20º - Os empregados dos moradores, tais como, domésticas, jardineiros, piscineiros, mestres de obras, pedreiros, pintores, etc., sejam eles mensalistas ou diaristas, deverão ser cadastrados na Administração pelo condômino responsável mediante preenchimento de formulário próprio. Quando forem dispensados ou substituídos, a Ficha Cadastral deverá ser atualizada.

Art. 21º - O condômino que desejar receber material de construção ou de outros tipos em sua residência ou lote, deverá avisar previamente ao fiscal de plantão sobre sua chegada, sabe-se que esse material é de total responsabilidade do condômino.

§1º. O condomínio, bem como seus funcionários estarão isentos de qualquer responsabilidade quanto a atrasos na entrega, quantidade ou qualidade dos materiais e até mesmo dos preços registrados em nota fiscal.

§2º. O ronda e/ou fiscal está obrigado a acompanhar a entrega do material, bem como acompanhar também a saída do entregador, do condomínio.

§3º. Somente será permitida a entrada de veículos de fornecedores no horário das 7:00 às 17:00 h em dias úteis, no que diz respeito a serviços de obras.

§4º. Serviços de manutenção de emergência e serviços de *delivery*, a entrada é livre desde que autorizada pelo condômino.

§5º. Qualquer outra situação extraordinária poderá ser autorizada pela Administração, preferencialmente com antecedência.

Art. 22º - É expressamente proibido pular o muro ou a cerca do condomínio. Aquele que o fizer, seja morador ou não, tanto para entrar como para sair, estará sujeito a pagamento de multa.

Parágrafo Único. O ronda e/ou fiscal, bem como qualquer condômino respectivamente tem o dever e o direito de abordar pessoas estranhas que circule sua residência e pedir o porte do cartão de visitante e ou acompanhar o visitante indesejado a saída ou chamar a autoridade policial mais próxima.

Art. 23º - Policiais, oficiais de justiça e outras autoridades somente poderão adentrar ao condomínio, caso esteja à serviço da administração pública, munido de documentação própria e autorização judicial que o permita entrar, conforme previsto em lei.

Parágrafo único. O ronda e/ou fiscal está obrigado a acompanhar a autoridade.

Art. 24º - Veículos de resgate, como bombeiros, ambulâncias etc. não tem restrição à entrada, podendo entrar e sair do condomínio quantas vezes forem necessárias e sem a devida identificação à portaria.

Parágrafo único. O ronda e/ou fiscal está obrigado a acompanhar o veículo.

Art. 25º - É obrigação do Condômino manter limpo seu lote evitando acúmulo de mato, animais indesejados, incêndios, melhora a visibilidade dos vizinhos em relação à aproximação de estranhos etc. aumentando assim a segurança do condomínio e dos Condôminos.

CAPÍTULO VI NORMAS DE CONVIVÊNCIA

SEÇÃO 1-VI TRANSITO INTERNO

Art. 26º - É proibido obstruir passagens e vias de circulação interna do Condomínio.

Art. 27º - É vedado o trânsito e estacionamento de veículos fora dos locais definidos neste Regulamento.

Art. 28º - O limite de velocidade estabelecido pelo condomínio é de 30 km/h. As placas de sinalização estão expostas ao longo das ruas do condomínio e devem ser respeitadas.

Parágrafo único. Aquele que não respeitar a sinalização será abordado pelo ronda e/ou fiscal e registrará a infração no Livro de Ocorrências.

Art. 29º - É proibido o trânsito de veículos motorizados por menores de idade ou qualquer pessoa que não possua carteira de habilitação

§1º. No interior do condomínio o ronda e/ou fiscal tem o poder de abordar o cidadão praticante do delito e registrar a ocorrência para que seja cobrada posteriormente multa ao responsável do veículo e/ou responsável pelo menor de idade condutor.

§2º. Verificada esta infração, não obstante a aplicação de multa pela autoridade competente, que poderá ser chamada às dependências do Condomínio, esta será enquadrada como infração grave cuja penalidade será imposta ao condômino responsável pelo condutor e/ou veículo.

SEÇÃO 2-VI RESÍDUOS

Art. 30º - O lixo doméstico deverá ser acondicionado separadamente, em sacos plásticos, com materiais orgânicos e recicláveis, visando a garantir a separação do lixo reciclável por parte da coleta a ser de responsabilidade da Administração.

§1º. Para o lixo orgânico ou comum sugere-se a utilização de sacos plásticos na cor preta

§2º. Para o lixo reciclável sugere-se a utilização de sacos plásticos de qualquer cor, exceto a cor preta

Art. 31º - É obrigatório que o Condômino instale, conforme indicado nas Normas, lixeira suspensa para colocação dos resíduos a serem coletados pela Administração

§1º. A coleta será feita entre as 14 e 17h, de segunda-feira a sábado, com exceção de feriados;

§2º. Só será coletado o material que estiver depositado nas referidas lixeiras.

§3º. A ausência de lixeira nas condições estabelecidas, após a notificação formal emitida pela Administração, ensejará a aplicação de multa.

Art. 32º - Resíduos e entulhos de obras deverão ser acondicionados em caçambas a ser contratadas pelo Condômino,

§1º. É de responsabilidade do Condômino a retirada destes resíduos ou entulhos, caso não seja realizado o mesmo será notificado e está sujeito as devidas sanções;

§2º. Não é permitida a mistura deste resíduos ao lixo doméstico, sob pena de infração;

Art. 33º - A Administração poderá fazer as retiradas de entulhos e materiais dispostos irregularmente, cobrando-se do Condômino responsável o valor indicado na tabela de serviços específico a serem prestados.

Parágrafo único. O lixo proveniente de jardins poderá ser retirado pelo Condomínio, através de solicitação do Condômino, sendo cobrado por tal o valor previsto na tabela de prestação de serviços.

Art. 34º - É proibido jogar lixo, entulho ou qualquer objeto, principalmente não biodegradável no terreno de vizinhos.

SEÇÃO 3-VI ANIMAIS DOMÉSTICOS

Art. 35º - Animais domésticos são de responsabilidade do condômino, portanto estes devem ser mantidos dentro de seu lote (Art. 936 do Código Civil – Lei 10.406/02).

§1º. - Os animais de propriedade do Condômino e de seus visitantes, deverão estar sempre identificados por coleiras com o nome do animal e telefone, e serem mantidos nas dependências da devida casa, através de mecanismos de contenção adequados, devidamente aprovados pela Administração, que garanta a não circulação nas áreas comuns do Condomínio ou em propriedades alheias.

§2º. Os animais só poderão circular nas dependências do Condomínio na companhia de seus respectivos responsáveis sendo conduzidos por coleira e guias ou por pessoas com tamanho e força necessários a mantê-los sob controle.

§3º. Os cães de raças destinadas a guarda ou ataque, citando-se entre elas, mas não se restringindo a elas, *Pit Bull Terrier, Bull Terrier, Mastin Napolitano, Rottweiler, Fila Brasileiro e Doberman*, só podem ser levados aos parques, praças ou vias públicas, onde ocorra a presença de crianças ou pessoas indefesas, com a utilização de coleira, guia curta de condução, enforcador e focinheira. Apenas pessoas acima de 18 anos poderão circular com esses animais.

§4º. O Condômino deverá manter em dia a vacinação de seu animal (cães e gatos) por se tratar de uma questão de saúde coletiva. (Lei Nº 5321 de 06/03/2014, Art.56).

§5º. Os donos são obrigados a remover os dejetos deixados em vias públicas por seus animais. (Lei Nº 5321 de 06/03/2014, Art.66)

Art. 36º - É proibida a permanência e a manutenção de animais soltos ou sem contenção adequada nas vias públicas, em logradouros públicos ou em locais de livre acesso ao público. (Lei Nº 5321 de 06/03/2014, Art.58)

Art. 37º - O animal encontrado em logradouros públicos ou em lugares acessíveis ao público em desobediência ao estabelecido no **Art. 36** deve ser recolhido.

Art. 38º - É expressamente vedada a presença de qualquer animal, ainda que de pequeno porte, nas dependências internas de áreas sociais e esportivas do Condomínio

Art. 39º - A Administração recolherá qualquer animal sem identificação e encaminhará à Zoonose.

Art. 40º - No imóvel onde haja animal agressivo, deve ser afixada placa indicativa em tamanho compatível com a leitura à distância e em local visível ao público. (Lei Nº 5321 de 06/03/2014, Art.69).

SEÇÃO 4-VI PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

Art. 41º - Visando a preservação ambiental da área correspondente a implantação do Condomínio é terminantemente proibido:

- I. Acampar em qualquer Área Verde, bem como o uso de *trailers*, reboques ou barracas, que não poderão ser usados como dormitórios;
- II. Caçar ou molestar as aves e/ou animais silvestres;
- III. Recolher mudas ou flores, sendo as Áreas Verdes reservadas somente aos pedestres;
- IV. Aos Condôminos de lotes confrontantes com as Área Verdes, derrubar qualquer tipo de árvores, ou invadi-la com construções;
- V. O depósito de quaisquer materiais nas Áreas verdes e de preservação permanente, sendo facultada à Administração a retirada desses materiais, sem prévio aviso, correndo por conta do Condômino as despesas para tal;
- VI. A integração de Áreas verdes comuns do Condomínio às áreas privativas dos lotes
- VII. O uso de motosserra nas dependências, tanto nas áreas comuns, tanto das privativas a não ser que o usuário apresente o equipamento a sua documentação conforme previsto na lei.

CAPÍTULO VI NORMAS DE UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS DE LAZER DO CONDOMÍNIO

SEÇÃO 01-VI NORMAS GERAIS

Art. 42º - O encarregado das Áreas de Lazer é o responsável perante a Administração do Condomínio pela fiscalização do cumprimento das normas previstas neste Capítulo, que devem ser acertadas pelos frequentadores.

Art. 43º - As Áreas de Lazer ficam abertas para uso dos moradores todos os dias da semana, inclusive feriados, em horário predefinido em Assembleia Geral.

Parágrafo único. Eventualmente, quando necessário, as Áreas de Lazer poderão ser fechadas para manutenção ou uso de atividade programada pela a Administração, mediante prévio aviso aos moradores.

Art. 44º - O controle da entrada nas Áreas de Lazer será realizado pelo porteiro, e o morador para ter acesso deverá utilizar o mesmo cartão magnético da portaria.

Parágrafo único. Eventualmente, quando não estiver portando o cartão magnético ou similar, deverá se identificar ao porteiro.

Art. 45º - Não é recomendada a permanência de menores de 12 anos, inclusive, desacompanhadas de um responsável de maior idade.

Art. 46º - As Áreas de Lazer, eventualmente, poderão ser utilizadas por convidados dos moradores, desde que acompanhado pessoalmente do morador que os convidou, o qual se responsabilizará perante a Administração.

Art. 47º - A utilização das quadras de esporte, do campo de futebol, da pista de skate, do parquinho, das churrasqueiras e dos demais equipamentos existentes é de exclusiva responsabilidade dos usuários, não podendo o Condomínio ser responsabilizado por eventuais acidentes

Art. 48º - Qualquer dano causado às instalações e/ou equipamentos das Áreas de Lazer deverá ser ressarcido ao Condomínio pelo condômino responsável, no valor equivalente ao reparo ou a substituição.

SEÇÃO 02-VI UTILIZAÇÃO DAS QUADRAS DE ESPORTES

Art. 49º - É proibido o acesso às quadras de esportes utilizando bicicleta, patins, skate ou outro equipamento que cause danos ao piso.

Art. 50º - A utilização das quadras de esportes obedecerá às seguintes regras:

- I. As quadras esportivas só poderão ser utilizadas para a prática do esporte específico a que cada uma delas se destina;
- II. O Encarregado ligará a iluminação das quadras esportivas, mediante solicitação do usuário e desligará ao final do uso; e,
- III. No caso específico do campo de futebol, se faz necessário entregar solicitação na Administração, a título de agendamento e, quando for o caso, anexando relação dos convidados assinada pelo responsável.

SEÇÃO 03-VI UTILIZAÇÃO DAS CHURRASQUEIRAS

Art. 51º - A utilização das churrasqueiras da Área de Lazer obedecerá às seguintes regras:

- I. As churrasqueiras destinam-se prioritariamente a realização de eventos comunitários do Condomínio. Havendo interesse, poderão ser reservadas pelos moradores para realizarem eventos familiares;
- II. No momento da reserva o morador assinará um Contrato de Locação, onde constam todas as regras;
- III. A reserva das churrasqueiras implica no pagamento de uma Taxa previsto em Norma Administrativa, destinada ao custeio da manutenção das instalações;
- IV. A reserva da churrasqueira só estará confirmada após o pagamento do boleto; e
- V. Para o controle de entrada dos convidados não moradores, o responsável, deverá entregar relação na Administração, até dois dias úteis antes do evento.

SEÇÃO 04-VI UTILIZAÇÃO DOS PARQUES INFANTIS

Art. 52º - O uso dos parques infantis, destinado aos filhos ou dependentes dos moradores do Condomínio é restrito às crianças de até 12 (doze) anos de idade. Crianças com idade inferior cinco (5) anos deverão frequentá-los acompanhadas por seus pais ou responsáveis.

Art. 53º - É terminantemente proibida a entrada com qualquer tipo de animal considerado doméstico e/ou silvestre, mesmo que conduzido pelo dono.

CAPÍTULO VII PROIBIÇÕES

SEÇÃO 01-VI PROIBIÇÕES COMUNS

Art. 54º - É proibido aos condôminos/moradores do Condomínio, inclusive, convidados:

- I. Ultrapassar a velocidade de 30 (trinta) km/h ao transitar, com qualquer tipo de veículo, nas vias longitudinais e transversais do Condomínio;
- II. A condução e/ou manobra de veículos automotores por menores de 18 (dezoito) anos de idade sem a devida habilitação, mesmo que acompanhados dos pais ou responsáveis;
- III. Passear nas áreas comuns do Condomínio com cães, mesmo que de pequeno porte sem guia, coleira e focinheira, conforme o **inciso VIII**, do **Art. 31º**, da Convenção;
- IV. Passear ou brincar com cães ou outros animais nas Áreas Lazer e praças de esportes do Condomínio;
- V. Manter animais de estimação sem as vacinas e exames periódicos atualizados, cujos comprovantes, quando solicitados, deverão ser apresentados;
- VI. Lavar qualquer tipo de material nas áreas comuns do Condomínio, bem como realizar serviços fora da fração privativa;

Art. 55º - No caso específico das residências locadas a lei permite que, se o contrato assim o estabelecer, o locatário poderá ser responsável pelo pagamento da Taxa Ordinária, de multa que lhe forem impostas e pelas indenizações por danos causados ao patrimônio comum do Condomínio, por si, seus dependentes e convidados.

Parágrafo único. Independentemente desta condição, a responsabilidade perante o Condomínio é do condômino.

CAPÍTULO VIII CORRETAGEM E VENDA DE IMÓVEIS

Art. 56º - A atividade de corretagem será restrita ao horário comercial, todos os dias da semana, podendo ser exercida por corretores credenciados junto ao CRECI, com a devida identificação.

Art. 57º - Os corretores só poderão adentrar as dependências do Condomínio acompanhados dos condôminos proprietários dos imóveis que pretendem apresentar para negociação, ou mediante prévia e expressa autorização destes, por escrito, a ser entregue na Administração, para direcionamento ao lote ou casa a serem mostrados, devendo retirar-se tão logo se encerre a visita.

Parágrafo único. Os corretores credenciados deverão informar a Administração as transações efetuadas.

Art. 58º - A placas informativa de negócio (vende-se, etc.) a serem colocadas nos imóveis que se pretende negociar deverão ter suas dimensões padronizadas, até o limite máximo de 60 cm x 40 cm.

Parágrafo único. É expressamente proibida a colocação de faixas com a mesma finalidade prevista anteriormente

CAPÍTULO IX PRÓ-LABORE DOS MEMBROS DA DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO

Art. 59º - O valor do pró-labore dos membros da Diretoria de Administração deverá guardar proporcionalidade entre o Síndico e os Diretores e é deliberado, anualmente, em AGO.

§1º. O reajuste será de acordo com o índice de correção do salário dos empregados do Condomínio.

§2º. Do valor do pró-labore será descontado o IRPF, e demais encargos previstos em lei.

**CAPÍTULO X
DISPOSIÇÕES FINAIS**

**SEÇÃO 01-X
REGISTRO EM CARTÓRIO**

Art. 60º – Este Regimento Interno, juntamente com a Ata da Assembleia Geral Extraordinária que o aprovou, será registrado no Cartório de Títulos e Documentos de Brasília-DF, em até 10 (dez) dias úteis, a contar do primeiro dia útil, após a realização da respectiva Assembleia Geral.

**SEÇÃO 02-X
CASOS OMISSOS**

Art. 61º - Os casos omissos e as dúvidas decorrentes da interpretação deste Regimento poderão ser resolvidos, internamente, pelo Síndico, com oitiva previa do Conselho Consultivo e posterior ratificação da Assembleia Geral.

Parágrafo único. A Assembleia Geral poderá aprovar Normas de Uso para detalhar os procedimentos descritos neste Regimento.

**SEÇÃO 03-X
APROVAÇÃO E ENTRADA EM VIGOR DESTE REGIMENTO INTERNO**

Art. 62º - Este Regimento Interno e a Convenção foram aprovados em Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio San Francisco II, especificamente convocada para esta finalidade, e terão eficácia imediata para a Administração e todos os condôminos/moradores, a partir da data da Ata.

Art. 63º - Fica eleito o Foro da Comarca de Brasília, DF, por mais privilegiado que seja outro, para dirimir controvérsias oriundas do cumprimento do presente Regimento Interno.

Brasília, de março de 2018.

VISTO:

Advogado do Condomínio:

Síndico em Exercício: