

REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CANACHUÊ APROVADO PELA  
ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA EM 03/11/1.994

TÍTULO I

DO REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO

Art. 1º - O presente Regimento tem por finalidade disciplinar a conduta e o comportamento de todos quantos residem nos Sobrados independentes das (18) dezoito alamedas do Condomínio Residencial Canachuê regulamentado pela Convenção aprovada na Assembléia Geral Extraordinária realizada no dia 11 de maio de 1.994, conforme Ata Registrada sob N.º149.700, em 20.05.94, no Cartório do 1º Ofício desta Capital, em conformidade com o que disciplina o Art. 9º da Lei 4.591 de 16.12.64.

Art. 2º - O Regimento Interno do Condomínio Residencial Canachuê, após aprovado por maioria dos Condomínios presentes em Assembléia Geral, especialmente convocada para isso, somente poderá ser alterado e/ ou acrescido em Assembléia Geral Extraordinária.

Parágrafo Primeiro – As propostas de alterações e/ ou acréscimos poderão ser apresentados por qualquer proprietário de Unidade Autônoma (sobrado) ou seu Locatário, por escrito e em Livro próprio do Condomínio.

Parágrafo Segundo – Apresentada a proposta, o Síndico e o Conselho Consultivo deverão examiná-la, verificando sempre se tal proposta já foi ou não apreciada pela Assembléia Geral e se a mesma não foi votada, caso em que não ira para pauta ou ordem do dia, e nem será justificada para convocação de Assembléia Geral. Se a proposta ainda não foi apreciada pela Assembléia Geral, e sendo ela de relevância para o Condomínio terão o Síndico e o Conselho o prazo de 05 (cinco) dias para convocar Assembléia Geral e deliberar sobre o assunto.

TÍTULO II

DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

CAPITULO I

DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA

Art. 3º - Assembléia Geral Ordinária devera ser realizada anualmente, ate o mês de Abril, para deliberar sobre:

I – Apreciação e aprovação do orçamento proposto pelo Síndico e Conselho Consultivo Para o próximo exercício:

II – Apreciação da Prestação de Contas do Síndico, relativas ao exercício findo;

III – Eleição do Síndico e Conselho Consultivo, quando completado período de 02 (dois) anos de mandato.

IV – Indicar quando necessário que os Condôminos deverão assinar e rubricar os Termos de Abertura e Encerramento dos Livros que fazem parte do Condomínio, especificados no Art. 9º, item XIV, Capítulo I, Título II deste Regimento;

V – Deliberar sobre as demais matérias inscritas na pauta ou ordem do dia que deverão ser apresentados com antecedência mínima de 05 (cinco) dias, por qualquer dos Condôminos, por escrito e em Livro próprio di condomínio.

Art. 4º - A Assembléia Geral Ordinária devera ser convocada pelo Síndico ou pelo Conselho Consultivo por meio de carta protocolada ou registrada, expedida com antecipação mínima de 10 (dez) dias, designado dia hora e local mencionando a ordem do dia a ser votada. A Assembléia Geral Ordinária não devera nunca iniciar antes das 18:00 horas.

Parágrafo Único – Na falta dessa convocação, qualquer Condômino poderá fazê-la.

Art. 5º - A - A Assembléia Geral Ordinária instalar-se à em primeira convocação, com (1/4) um quarto dos Proprietários das Unidades Autônomas (sobrados) ou Locatários e, em segunda convocação 30 (trinta) Minutos após, com “qualquer número” sendo eleito(a) um presidente para dirigir os trabalhos e um secretários(a) para lavrar Ata e Livro próprio.

Art.6º - As decisões serão tomadas por maioria de votos dos Proprietários das Unidades Autônomas (sobrado) ou Locatários presente de tal forma que cada proprietários só terá

direito a Um VOTO, salvo disposição legal tornando-se obrigatórias as decisões para os demais que ausentes ou vencidos.

Art. 7º - O Síndico nos 08 (oito) dias “subseqüentes” à Assembléia Geral, comunicará por escrito através de carta protocolada, aos Condôminos o que tiver, sido deliberado e aprovado, inclusive a previsão orçamentária, o rateio de despesa, cópia da Ata da Assembléia, etc.

## CAPÍTULO II DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

Art. 8º - A Assembléia Geral Extraordinária será convocada sempre que necessário, para deliberar sobre:

I – Qualquer assunto de interesse geral do Condomínio.

II – A destituição do Síndico ou Conselho Consultivo, quando tenham ocorrido em falta Grave, prevista no Art.10º, Capítulo I, Título III deste Regimento;

III – Tomar conhecimento e resolver os recursos interpostos por Condômino contra decisão do Síndico e/ ou Conselho Consultivo ou sobre multas pro eles impostas;

IV – Alterar a Convenção e o regimento interno do Condomínio;

V – Quando da realização da Assembléia especialmente convocada para destituir o Síndico ou Conselho Consultivo, se os mesmo não compareceram e nem justificarem suas ausências mínimas de duas horas, considerar-se-ão automaticamente destituídos, convocando-se, em seguida outro Síndico e/ ou Conselho Consultivo para exercer a função exercer a função interinamente, até marcar nova Assembléia Geral para eleger o novo Síndico e Conselho Consultivo, que de vera ser realizado até o 10º (décimo) dia subseqüente à destituição.

Parágrafo Primeiro - A destituição do Síndico ou do Conselho Consultivo só terá validade quando for tomada por 2/3 (dois terços) da totalidade dos presentes na Assembléia Geral, ficando ressalvados os casos especiais em que se exige unanimidade dos Condôminos, e deverão ser convocada, sempre que for necessário, pelo Síndico, se houver, pelo Conselho Consultivo ou por requerimento de no mínimo a um terço (1/3) da totalidade das frações ideais do Condômino e em pleno gozo de seus direitos, seguindo o processo estabelecido para realização da Assembléia Geral Ordinária.

## TÍTULO III DA DIRETORIA E DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO CAPITULO I DO SÍNDICO E SUB-SÍNDICO

Art. 9º - O Síndico e o representante geral do Condomínio e a ele compete:

I – Representar ativa e passivamente o Condomínio, em Juízo ou fora dele, praticando os atos de defesa dos interesses comuns inclusive outorgando a Advogado poderes “AD Judicial” e determinando o ajuizamento das ações necessárias, podendo transigir e desistir receber e dar quitação, perante Repartições Públicas e Terceiro e Condôminos.

II – A iniciativa dos processos e a cobrança das multas, por via executiva em benefício do Condomínio e, em caso de omitir-se ele, a qualquer Condômino, de acordo com o que estabelece o Parágrafo Único do Art.21 da Lei 4.591 de 16.12.64;

III – Exercer a administração interna do Condomínio, no que diz respeito à sua vigilância, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os Condôminos;

IV – Impor as multas estabelecidas na Convenção e neste Regimento Interno;

V – Cumprir e fazer cumprir a Convenção e o Regimento Interno assim como executar as deliberação das Assembléias Gerais;

VI – Prestar contas anualmente à Assembléia Geral Ordinária, ou Extraordinária, quando especialmente convocada para isso, devendo sempre apresentar os extratos da conta bancária e da Caderneta de Poupança do Condomínio;

VII – prestar contas mensalmente por meio de carta protocolada das despesas efetuadas pelo Condomínio a todos os Condôminos;

VIII – Abrir uma conta Corrente em Instituição Financeira de sua escolha e uma Caderneta de Poupança para depositar o Fundo de Reserva do Condomínio e as Multas recolhidas;

IX – Receber as contribuições mensais dos condôminos, seja diretamente ou por meio de Instituição Financeira, dando-lhes a devida aplicação;

X – Fazer a escrituração em livro caixa, onde serão lançadas as entradas e saídas de dinheiro;

XI – Elaborar a previsão Orçamentária para cada exercício, que acompanhará a convocação da Assembléia Geral Ordinária, submetendo a deliberação dos Condôminos;

XII – Ordenar obra de caráter urgente ou adquirir o que for necessário à conservação dos Sobrados – Blocos, até o Maximo de VINTE POR CENTO (20) sobre Receita prevista no mês;

XIII – Impedir a instalação nos Sobrados – Blocos de qualquer móvel, aparelho máquinas, utensílios ou similares, cujo funcionamento ou peso possa colocar em perigo, sobrecarga ou aumento do Seguro;

XIV – Manter em seu poder, como Depositário, os Livros abaixo especificados e os documentos do Condomínio, que deverão Ester sempre à disposição dos Condôminos, fornecendo-lhes cópias autenticadas dos seus respectivos registros quando solicitados;

- a) Livro de Atas das Assembléias Gerais Ordinárias e Extraordinárias;
- b) Livro de Propostas de Alterações da Convenção e do Regimento Interno do Condomínio e das Matérias e Assuntos Apresentados pelo Condomínio para serem inscritas na Ordem do Dia das Assembléias;
- c) Livro Caixa das entradas e saídas de dinheiro do Condomínio;
- d) Livro de Termo de Compromisso do Síndico, Conselho Consultivo Sub-Síndico e da Administradora, se houver;
- e) Livro de Anotações das Infrações e multas impostas aos infratores da convenção deste Regimento Interno;
- f) Livro de Registro dos Empregados Condomínio;
- g) Livro de Inscrição de Chapas que concorrerão às eleições de Síndico e do Conselho Consultivo;
- h) Livro de ocorrência e solicitações.
- i) Livro de registro de manutenção e conservação.

XV – Manter guardada, durante o prazo de 05(cinco) ano, na Secretaria do Condomínio, para eventual necessidade de verificação contábil, toda a documentação relativa as despesas do Condomínio;

XVI – Assinar, junto com um dos Membros do Conselho Consultivo, os cheques e ordens de pagamento vinculadas à conta bancária ou a caderneta de Poupança do Condomínio;

XVII – Contratar e demitir empregados, admitidos em nome do Condomínio e em regime da C.L.T. fixando-lhes as atribuições e os vencimentos, sempre de acordo com o orçamento anual de dentro dos limites impostos pela Legislação Trabalhista;

XVIII – Admitir pessoa idônea, maior de 21 anos, com 2º Grau completo, que tenha boa caligrafia e datilografia, para exercer as funções de Secretário(a) do Condomínio, a qual deverá permanecer na Secretaria do Condomínio durante o horário comercial, para atender, anotar todas as reclamações, solicitações e sugestões dos Condôminos, proceder a escrituração nos livros, ir aos bancos, fazer tomadas de preço, compra matérias, etc., sempre sob a supervisão e responsabilidade sua;

XIX – Admitir pessoa idônea, maior de 21 anos com o 1º Grau completo, para exercer as funções de Zelador(a) do Condomínio, a qual deverá:

- a) Fiscalizar e ter sob sua responsabilidade os empregados encarregados da conservação e limpeza das partes comuns Condomínio;
- b) Manter em bom estado de conservação e asseio todas as dependências e partes comuns do Condomínio;

- c) Receber as correspondência e encomendas endereçadas aos condôminos, entregando-as 02(duas) vezes ao dias, aos seus destinatário;
- d) Apagar as luzes das partes comuns às 06:00 horas e acende-las às 18:00 horas;
- e) Guardar como Depositário(a) as chaves das dependências comuns dos Sobrados-blocos e de sua entrada, só entregando e outrem mediante ordem escrita do Síndico ou dos Membros do conselho Consultivo;
- f) Tratar com urbanidade todos os Condôminos;
- g) Denunciar todas as irregularidades cometidas ao Síndico;
- h) Cumprir as instruções do Síndico e deste Regimento Interno;

XX – Admitir pessoas idôneas, maiores de 21 anos, com o primário completo, para exercer as funções de porteiro do Condomínio, que deverão permanecer na Guarita da entrada do Condomínio Residencial Canachué atendendo as chamadas dos interfonos, abrir e fechar portão Principal, consultando sempre cada condomínio sobre a entrada e saída de pessoas estranhas ao condomínio, tratar com urbanidade todos os condôminos, denunciar as irregularidades ao Síndico, cumprir as instruções do Síndico e deste Regimento Interno.

XXI – Manter um mural na portaria do condomínio, onde serão afixados de notícias de interesse dos condôminos.

Art. 10º - Incorrerá em **FALTA GRAVE**, sujeito a destituição do seu cargo, o Síndico ou Membro do Conselho Consultivo, através do seu representante ou preposto, quando houver;

I – For contra ou não proceder de acordo com o que estabelece este regimento Interno, a Convenção e as Leis;

II – Falta com decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns;

III – Agir com dolo, malícia ou má-fé no exercício de seu mandato;

IV – Abusar do exercício de seu mandato;

V – Provocar ou induzir à provocação qualquer Condômino, visitante ou empregado do Condomínio;

VI – Deixar de tratar qualquer condômino com urbanidade e respeito sem justa causa;

VII – Será vetada a contratação de parentes de até 2º grau do Síndico;

VIII – Deixar de comparecer as assembléias Gerais convocadas pelos condôminos, especialmente aquelas em que deve prestar contas dos seus atos, sem justa causa. Considera-se **JUSTA CAUSA**, para efeito deste item, a enfermidade de membro de sua família, até 2º grau de parentesco, ou doença grave própria, comprovadas mediante o Atestado Médico, apresentadas antecipadamente aos Condôminos;

Parágrafo Único – Na ausência do Síndico ou em sua vacância é o sub-síndico responsável do condomínio, e a ele compete todos os itens dos artigos do título III deste regimento.

## CAPITULO II

### DO CONSELHO CONSULTIVO

Art. 11º - O Conselho Consultivo será constituído por 18 (dezoito) membros efetivos eleitos por sua alameda com mandato de 02 (dois) anos senão um representante por alameda.

Art. 12º - Compete ao Conselho Consultivo;

I – Eleger 1º e 2º tesoureiro;

II – Auxiliar o Síndico em sua Administração;

III – Fiscalizar as atividades do Síndico ou Administradora se houver e, examinar as suas contas, relatórios, livro-caixas, documentos, balancetes, etc., dado, se necessário, parecer por escrito;

IV – Denunciar em Assembléia Geral ou aos Condôminos, por escrito através de carta protocolada, erros administrativos ou qualquer violação da convenção, do regimento Interno ou do Contrato de Prestação de Serviços, se houver, sugerindo medidas a serem tomadas, inclusive para que possa, em cada caso, exercer plenamente a sua função fiscalizadora,  
V – Fiscalizar o cumprimento das deliberações das Assembléia Gerais;  
VI – Apreciar e dar parecer por escrito sobre recursos interpostos pelos Condôminos;  
VII – Dar parecer por escrito em matéria relativa às despesas extraordinárias;  
VIII – Convocar Assembléia Geral Extraordinária quando ocorrer motivo grave urgente;  
IX – Dar parecer por escrito sobre proposta apresentada pelo Síndico pra contrair empréstimos em instituição financeira;  
X – Assinar junto com o Síndico os cheques e ordem de pagamentos vinculados a conta bancária e a Caderneta Financeira;

Art. 13° - O Conselho Consultivo reunir-se a juntamente com o Síndico, ordinariamente uma vez por mês e extraordinariamente, quando necessário, mediante convocação da Assembléia Geral, do Síndico ou de qualquer um de seus membros.

Art. 14° - A eleição do Síndico e do Conselho Consultivo será simultânea e realizar-se a bienalmente, durante a Assembléia Geral Extraordinária especialmente convocada para isso, em caso de destituição ou renúncia;

Parágrafo Único – Será sempre admitida a reeleição do Síndico, salvo nas hipóteses de expressa vedação contidas na convenção e neste regimento.

Art. 15° - Para concorrer a eleição deverão ser formadas chapas das quais constará o nome do candidato ao cargo de Síndico e sub-síndico.

I – As chapas dos candidatos deverão ser apresentadas ao Síndico em exercício até o útil do mês de Abril, ou 05 (cinco) dias antes da realização da Assembléia Geral Extraordinária, nos casos de renúncia ou destituição.

II – Somente poderá ser candidato ai cago de Síndico ou de Conselho Consultivo os condôminos maiores de 21 anos ou legalmente emancipados, e proprietário residente no condomínio.

III – São impedidos de votar e de se candidatar as eleições previstas neste capítulo, os condôminos ou locatários que estiverem em atraso com mensalidade e/ou que tenham sido multados no último exercício.

Art. 16° - A votação será por meio de voto secreto.

Parágrafo primeiro – A votação será das 8:00 às 17:00 Hs

Parágrafo Único – Somente poderá votar o proprietário ou Locatário de unidade autônoma (Apartamento), que deverá identificar-se e apresentar o recibo da quitação da ultima mensalidade. Na sua ausência, votará um representante, desde constar da Ata da Assembléia Geral e será arquivada na secretaria do Condomínio.

Art. 17° Por ocasião da abertura dos trabalhos da Assembléia Geral em que se realizará a eleição do Síndico devera ser indicado por chapa concorrente 01 (um) condômino, que faz parte da mesa eleitoral, devendo ele rubricar todos os votos.

Parágrafo Único – Caso alguns dos conselheiros for candidato será destituído do cargo a partir da data registro da chapa.

Art. 18° - A apuração da votação será realizada pela mesa eleitoral logo após o ultimo proprietário ou Locatário for para votar.

Parágrafo Único - Após a apuração, que será realizada na presença de todos os presentes na Assembléia Geral e em voz altas, serão empossados pelo presidente da Assembléia, que devera ser assinada por todos.

Art. 19° Quando decorrer o prazo para inscrição de chapas para concorrer à eleições, sem que se inscreva nenhuma ou somente uma, aquele deverá ser prorrogado por mais 10 (dez) dias.

Parágrafo Único – Após o decurso desse prazo, se somente se candidatar uma única chapa, esta deverá ser aclamada pela Assembléia Geral, devendo tudo constar da Ata da mesma.

TITULO IV  
DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO COMUM  
CAPITULO I  
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 20º - As partes de propriedade e uso comum dos Condôminos, inalienáveis e indivisíveis, indissolavelmente ligados às Unidades Autônomas (sobrados), são as referidas no art. 3º da Lei 4.591 de 16.12.64 ou mais especificamente, o terreno em que se levantam as edificações e suas instalações, as fundações, os montantes, as colunas, as vigas os pisos e teto de concreto armado de todos os pavimentos, as escadas, paredes, e partes externas dos sobrados-blocos, as fachadas e seus orçamentos, as áreas de lazer cobertas e descobertas, os encanamentos, os troncos de entrada e saída de água, esgoto, luz, telefone, interfone, as coberturas, das áreas de lazer e paisagismo e conjunto esportivo dotado de praça de esportes e piscina e tudo o mais que por destinação ou natureza servir a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição das unidades Autônomas ou seus Locatários.

Art. 21º - As partes comuns, especialmente as entradas principais, as vias e pátios de circulação de veículos, deverão estar sempre livres e desimpedias nada podendo nelas podendo nelas ser depositados, ainda que momentaneamente.

Parágrafo Único – Quaisquer objetos ali encontrados serão removidos, sem responsabilidades da Administração do condomínio, por eventual estrago e somente serão entregues aos respectivos donos após o pagamento da multa prevista no Art. 62º, inciso II, Título VII deste regimento, em caso de reincidência, incorrerão na multa prevista no Art. 62º, inciso III, Título VII deste regimento.

Art. 22º - Cada condômino tem direito de usar e usufruir das utilidades próprias das partes, dependências e instalações comuns, segundo a sua destinação específica desde que não prejudique igual direito dos demais ou as condições de renome a categoria do Conjunto Residencial ou Sobrados-Blocos e conjunto esportivo.

Art. 23º - As obras de caráter coletivo que interessam à estrutura dos Sobrados-Blocos, conjunto esportivo e as partes e coisas de propriedades e uso comum serão feitas em concurso pecuniário e obrigatório de todos os Condomínios.

Art. 24º - Não é permitido depositar objetos de qualquer natureza, especialmente LIXO na entrada dos Sobrados-Blocos, senão em local especialmente destinado para isso.

CAPITULO II  
DAS GARAGENS E PAAQUEAMENTO

Art. 25º - As garagens deverão ser usadas exclusivamente por aqueles que as adquiriram juntamente com as unidades autônomas.

Parágrafo Primeiro – Será admitida a entrada nas dependências do Condomínio de 01 veículo para cada Unidade Autônoma (sobrado).

Parágrafos Segundo – O condomínio será responsável pelas infrações e prejuízo provocados por seu visitante ao condomínio e/ou demais condôminos proibido de receber visitas com carros que já tenham danificado algo no condomínio.

Art. 26º - As garagens pertencem a cada condômino cabendo a cada Unidade Autônoma (apartamento) somente uma vaga, sendo vetado o uso de coberturas sem que obedeçam ao padrão definido.

Art. 27º - As vagas de garagem de titularidade individual, se destinam exclusivamente ao estacionamento de veículo de passeio e utilitário de até 1000 kg, de propriedade dos Condôminos ou seus Locatários, sendo vedado o seu uso para qualquer outra finalidade, sob pena de incorrer na multa prevista no Art. 62, inciso II, Título VII, deste Regimento e, em caso de reincidência, no inciso III deste mesmo artigo.

Art. 28º - Não é permitido locar, ceder ou alienar as vagas de garagens por caráter permanente a pessoas estranhas ao condomínio, sob pena de incorrer na multa prevista no inciso II, do Art. 62º, Título VII e, em caso de reincidência, no inciso III desse mesmo.

Art. 29° - Não é permitido guardar ou abandonar objetos de quaisquer naturezas, nas garagens, serão removidos os objetos, sem responsabilidades da Administração do Condomínio por eventuais estragos, e somente serão entregues aos respectivos donos após o pagamento da multa prevista no Art. 62, inciso II, Título VI deste Regimento e, em caso de reincidência, no inciso III desse mesmo artigo.

Parágrafo Único – Somente podem permanecer objetos de decorações que não firam e estética do condomínio, e que sejam responsáveis os proprietários por eventuais danos. Ficando permitido apenas vasos ornamentais, cadeira e mesas próprias para jardins.

CAPITULO III  
DO CONJUNTO ESPORTIVO  
SEÇÃO I  
DA QUADRA DE ESPORTE

Art. 30° - A quadra de esportes somente poderá ser usada no período das 07:00 às 22:00 (vinte e duas) horas.

Art. 31° - A quadra de esportes somente poderá ser utilizada para fins que não sejam esportivos quando o uso for para reunião social de todo o Condomínio.

Art. 32° - A modalidade do jogo a ser realizado será a que a maioria dos presentes no momento escolherem.

SEÇÃO II  
DA PISCINA E VESTUÁRIOS

Art. 33° - A piscina poderá ser usada no período das 06:00 (seis) às 22:00 (vinte e duas) horas, todos dias da semana, exceto as segundas-feiras dia reservado para sua limpeza e manutenção.

Art. 34° - Poderão fazer uso da piscina todos os condôminos, desde que apresentem a carteira da piscina, que será expedida após apresentação da quitação da mensalidade e do exame médico, feito por médico registrado no Conselho Regional de Medicina (CRM), especialmente contratado condomínio para esse fim.

I – O médico efetuará os exames uma vez por semana, no condomínio e em lugar determinado pelo Síndico.

II – O exame médico somente será realizado mediante pagamento a taxa a ser estipulada pela Administração e terá validade por 03 (três) meses.

Art. 35° - Fica expressamente proibido o uso da piscina por babá ou empregada doméstica, sob pena de incorrer ao condômino para quem trabalham, na multa prevista no Art.62 III, Título VII deste Regimento e, em caso de reincidência, no inciso III do mesmo artigo.

Art. 36° - É obrigatório a todos que quiserem fazer o uso da piscina usar trajes de banho adequados e tomar banho de chuveiro antes de usá-la.

Art. 37° - Cabe aos pais a responsabilidade sobre seus filhos menores que entrarem ou permanecerem no recinto da piscina, fazendo ou não uso dela.

Art. 38 – Fica expressamente proibido no recinto da piscina:

- a) O uso de copos, garrafas ou qualquer objeto de vidro ou de natureza cortante;
- b) O uso de shampoo, sabonete, sabão ou qualquer produto químico que possa prejudicar a saúde de outrem ou sujar e poluir a água da piscina;
- c) O uso de bronzeador ou similar;
- d) Permanecer no recinto da piscina calçado, exceto chinelos de borrachas;
- e) Jogar papel, guardanapo, resto de comida ou alimento e tudo mais que possa sujar, poluir ou prejudicar o correto uso da piscina;
- f) Entrar na piscina em trajes que não sejam de banho;

Parágrafo Único – Incorrerá em multa prevista no Art. 62, inciso II, Título VII, deste Regimento, aquele que violar ou ir contra as normas contidas neste Capítulo e, em caso de reincidência, em multa prevista no inciso V.

CAPITULO IV  
DO USO DAS CHURRASQUEIRAS

Art. 39° - O uso das churrasqueiras será feito através de cronograma previamente elaborado, para que não haja insatisfações quando ocorrer muitos pedidos em um mesmo mês.

Parágrafo Único – Os condôminos que desejam utilizar as churrasqueiras, fará seus pedidos antecipados e quanto o numero for maior que 06 (seis) será obedecido a ordem de chegada dos pedidos.

TITULO V  
DA UNIDADE AUTÔNOMA, SEU USO E PROIBIÇÕES

Art. 40° - A Unidade Autônoma, ou sobrado, se destina exclusivamente a fim residencial, sendo vetado expressamente o seu uso pra quaisquer atividade comerciais desde que aprovada pelo síndico e representantes.

I – Cada Unidade Autônoma, será assinalada por designação especial numérica e alfabética, pára efeitos de identificação;

II – A cada Unidade Autônoma caberá como parte inseparável uma fração ideal do terreno e coisas comuns;

Art. 41° - Os condôminos poderão onerar ou alienar as suas Unidades Autônomas, independente de consulta ou preferência dos demais.

Art. 42° Os Condôminos direito de usar, administrar e usufruir de suas Unidades Autônomas segundo a sua convivência, sob a condição de não prejudicar igual direito dos demais, observando e fazendo observar por quem fizer suas vezes na ocupação da Unidade os preceitos da moralidade, categoria e nível do Condomínio Residencial Canachuê.

Art. 43° - O condômino procedera as modificações ou reformas internas de sua Unidade independentemente do consentimento dos demais.

Art. 44° - Qualquer obra que modifique a fachada externa da Unidade Autônoma depende da aquiescência previa, por escrito, com firma reconhecida, da unanimidade dos outros condôminos.

I – O condomínio devera comunicar o Síndico às alterações que pretende introduzir em sua Unidade, facilitando-lhe o ingresso quando necessário.

Art. 45° Cabe a cada condomínio manter limpa sua Unidade, sobretudo as instalações sanitárias.

Art. 46° Todas as instalações das Unidades Autônomas será reparadas por iniciativa e conta dos respectivos condôminos, tais como pisos, escadarias, janelas, venezianas, lustres, aparelhos sanitários, ramais de canalização de água, luz, telefone, e todos os demais acessórios.

Parágrafo Único – Se tais reparos forem susceptíveis de afetar as partes comuns de outras Unidades, somente padrão ser efetuados após consentimento por escrito do Síndico e dos respectivos Condôminos.

Art. 47° Se o Condômino cuja Unidade estiver merecendo reparos ou conserto em suas instalações de forma q afetar as coisas ou outras unidade, não tomar as providencias necessárias, o Síndico fica investido de poderes para mandar proceder e executar as obras, cobrando do Condôminos as despesas efetuadas, acrescidas de juros, correção e multa de 20% (vinte por cento), por via judicial, se necessário .

Parágrafo Único – Se o estrago ocorrer em linha tronca, não tendo sido causado por qualquer Condômino, as despesas de reparo correção por conta de todos os Condôminos.

Art. 49° - Os condôminos devem permitir o livre ingresso na sua Unidade Autônoma do Síndico e funcionários das empresas e repartições publicas, quando necessário, para verificação e reparos.



Art. 50° - Os moradores da Unidade Autônoma deveram dentro do prazo de 07 (sete) dias, após a sua mudança, por escrito e em livro próprio, participar ao Síndico o número de ocupantes e dependentes, anexado sempre a copia do contrato de locação se for o caso.

Art. 51° - Aquele que infringir as normas contidas neste capitulo incorrera na multa prevista no Art. 62, inciso II, Título VII deste Regimento e, em caso de reincidência, na multa do inciso III, do mesmo artigo, perdendo ainda, o direito de voltar nas Assembléias Gerais que se repare a infração e se pague a multa.

## TITULO VI DOS DIREITOS, DOS DEVERES E DAS PROIBIÇÕES

### CAPITULO I DOS DIREITOS

Art. 52° - Todos os condôminos têm o direito de:

- I – Comparecer, votar e ser votado nas Assembléias Gerais, respeitando o que dispõe e Convenção e este Regimento;
- II – Denunciar ao Síndico, por escrito e em livro próprio, qualquer irregularidade que observar;
- III – Exigir o cumprimento das normas da Convenção e deste Regimento;
- IV – Fazer uso das partes comuns do condomínio, desde que obedecidas as normas estabelecidas na convenção e neste regimento.

### CAPITULO II DOS DEVERES

Art. 53° - São deveres dos Condôminos:

- I – Guardar com decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns bem como das respectivas Unidades Autônomas (sobrado) e não permitir que sejam usadas para fins diversos daqueles a que se destinam;
- II – Não abusar de seus direitos, nem prejudicar por qualquer forma os demais Condôminos;
- III – Não causar danos ou incomodo aos demais Condôminos ou moradores ou obstáculos e embaraços no uso das coisas e partes comuns;
- IV – Para ao Síndico, direta ou indiretamente, na proporção de suas frações idéias, rateios das despesas comuns Sobrado-Blocos e as contribuições determinadas neste Regimento e na convenção;
- V – Responsabilizar-se por estragos provocados nas áreas e partes de uso comum por ocupante ou empregados, filho, parente, e visita, que deverão ser reparados. Caso não tome as medidas necessárias para reparar os estragos, caberá ao Síndico repará-los e apresentar a conta das despesas ao condômino responsável, devendo ate executá-lo judicialmente, se necessário, para que possa o condomínio ser ressarcido dos danos provocados.

### CAPITULO III DAS PROIBIÇÕES

Art. 54° - Não é permitido aos condôminos:

- I -Mudar a forma, cor ou aspectos dos sobrados-blocos, particularmente a fachada de sua Unidade Autônoma (sobrado), salvo com a permissão por escrito e com firma reconhecida da unanimidade dos condôminos do Residencial Canachuê;

- II - Decorar ou pintar as paredes e esquadilhas externas em cores de tonalidade diversa das empregadas no Sobrado - Blocos;
- III – Embaraçar ou embargar o uso das partes e coisas de uso comum ou lançar-lhes detritos, água e impurezas;
- IV – Abandonar, depositar ou colocar qualquer objeto nos lugares de uso comum dos sobrados – blocos, mesmo que momentaneamente.
- V - Empregar qualquer processo de aquecimento que ameace a segurança dos sobrados – blocos ou que venha prejudicar a higiene e limpeza dos mesmos;
- VI – Instalar toldos ou outras coberturas nas partes externas dos sobrados – blocos, bem como fixar caracteres ou anúncios, colocar instruções ou sinais de qualquer natureza nas fachadas, vidros, escaladas, halls e vestíbulos dos sobrados-blocos, salvo comunicados e convocações da Administração do Condomínio;
- VII – Cuspir, atirar papéis, pontas de cigarro e detritos nas partes e coisas comuns principalmente nos gramados.
- VIII – Usar auto – alto falantes, instrumentos musicais, buzinas ou aparelhos sonoros em altura de som que cause incomodo aos demais condôminos ou ocupantes das Unidades Autônomas e especialmente das 22:00 (vinte e duas) às 7:00(sete) horas;
- IX – Lançar lixo em local não apropriado ou não indicado pela Administração do Condomínio;
- X – Estender tapetes e roupas ou peças lavadas nas janelas ou lugares visíveis do exterior, remover pó dos tapetes e cortinas senão por meios que impeçam a sua dispersão.
- XI – Ter e usar objetos, instalação, material, aparelho ou substancia tóxico, inflamável, odorífica, susceptível de afetar a saúde de outrem ou que possa resultar em aumento do prêmio de seguro dos Sobrados – Blocos;
- XII – Instalar ou construir ou fazer coberturas de qualquer espécie na área estacionamento de veiculo descobertas, exceto o padrão permitido pelo projeto arquitetônico.
- XIII – Utilizar –se dos empregados dos Sobrados-Blocos para serviços particulares, durante o horário de serviço;
- XIV – É proibido animais de qualquer espécie dentro e fora de sua unidade, com exceção de pássaros canários e peixes ornamentais;
- XV – Usar, alugar ou ceder às respectivas Unidades Autônomas (sobrado) para fins escusos ilícitos ou pessoas de procedimento e conduta duvidosa;
- XVI – Instalar aparelhos individuais de ar condicionado nas fachadas externas dos Sobrados-Blocos, salvo nos locais projetados com essa finalidade
- XVII – A entrada e saída de moveis e utensílios e aparelhos domésticos fora do horário das 08:00 às 18:00 Hs;
- XVIII – Realizar festa e ou churrascos e ou recepções sociais nas partes comuns do condomínio em locais impróprios, sem aprovação dos vizinhos laterais, após a recepção deixar limpo o lugar onde usaram.
- Art. 55º - Aquele que infringir as normas contidas neste Título, incorrerá na multa prevista no Art. 62, inciso I, caso de violar o Capítulo I, e na multa do inciso II, em caso de violar o Capítulo II, e nas multas do inciso III, do mesmo artigo, e em caso de violar o Capítulo III. Em se tratando de reincidência, a multa será duplicada e acrescida de 20% (vinte por cento).

#### CAPITULO IV DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO

Art. 56 – Na proporção de suas frações idéias de terreno, os condôminos deverão concorrer para as seguintes despesas:

- a) Impostos, taxas e demais contribuições fiscais sobre as partes comuns;
- b) O prêmio seguro, com exclusão do valor correspondente ao seguro facultativo que cada condômino queria fazer além do obrigatório;
- c) Os proventos do Síndico e os salários dos empregados do condomínio, inclusive das leis sociais;

- d) As despesas de conservação e uso normal das partes comuns e do funcionamento das respectivas instalações;
- e) As despesas de luz, água, esgoto e materiais de limpeza correspondente as partes comuns;
- f) As despesas de manutenção das bombas de recalque e adutora d'água, manutenção de caixa d'água elevada, manutenção de fossa séptica e seus equipamentos;
- g) Manutenção das piscinas, parque amento e quadra de esportes.

Parágrafo Único – O teto máximo de taxa de condomínio não poderá ser reajustado além de 35% do salário mínimo, salvo em assembléia convocada para esse fim.

Art. 57° - Para efeito tributário, cada Unidade Autônoma (sobrado) será tratada com prédio isolado, contribuindo o condômino diretamente com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos;

Art. 58° - O adquirente da Unidade Autônoma (sobrado) responde pelos débitos do alienante em relação ao condomínio, inclusive multa, a menos que antes da transferência obtenha do Síndico, declaração de quitação das despesas do Condomínio.

Art. 59° - Os condôminos que aumentarem as despesas por sua convivência, pagara o excesso a que derem causa.

Art. 60° - A remuneração do Síndico será de 10% do montante recebido no mês inclusive os atrasados, exceto rateios e juros.

Parágrafo Único – Ficará ainda o Síndico isento do pagamento da taxa condominial relativa a 01 (uma) unidade de sua propriedade.

## TITULO VII DAS MULTAS

Art. 61° - Cada condomínio fica sujeito às sanções previstas nos artigos e parágrafos seguintes, desde que no prazo de 07 (sete) dias da advertência o Síndico não tenha reparado, quando for o caso, a infração.

Art. 62° - Por infração de qualquer das disposições da convenção ou deste regulamento interno será devido à multa:

- I – No valor de 02 taxas de condomínio;
- II - No valor de 04 taxas de condomínio;
- III - No valor de 06 taxas de condomínio;

Parágrafo Único – Todas as multas têm caráter de penalidade e o pagamento não livrara o infrator da obrigação de reparar a falta cometida.

Art. 63° - O produto das multas recebidas será considerado receita de condomínio e agregado ao fundo de reserva, cujo rateio não aproveitará os infratores.

Art. 64° - Os proprietários das Unidades Autônomas (sobrados) serão diretamente responsáveis por todos os atos ou infrações que praticarem seus empregados, inquilinos, dependentes ou ocupantes das respectivas unidades.

Art. 65° - Das multas impostas pelo Síndico, ou de qualquer de suas decisões, caberá Recurso à Assembléia Geral, a ser interposto pelo condômino que entender-se prejudicado, por escrito e em livro próprio, o qual será encaminhado ao Conselho Consultivo que devera dar parecer por escrito, ciência ao Síndico convocar a assembléia, a quem cabe apreciar a julgar o recurso.

Parágrafo Único – O recurso terá efeito suspensivo da cobrança da multa da execução da decisão do Síndico, e devera ser interposto no prazo de 02 (dois) dias, a contar da data do recebimento da notificação do Síndico ao Condômino infrator.

Art. 66° - Os condôminos receberão junto com a carta de convocação da Assembléia Geral, copia do recurso, do parecer do Conselho e da decisão recorrida.

Parágrafo Único – Poderá a Assembléia Geral, após certificar-se que o recurso foi interposto com a intenção de procrastinar e/ou adiar aplicação da multa, ou a execução de decisão, acrescê-la de 20% (vinte por cento)

Art. 67° - Perderá o direito de recorrer àquele que for considerado reincidente.

#### TITULO VIII

#### DAS DIPOSCOES FINAIS

Art. 68° - Cada condômino poderá intentar as ações pessoais de seu interesse, relativas às suas relações com o condomínio ou outros condôminos, decorrentes da Lei, da Convenção e deste Regimento Interno, devendo sempre dar ciência ao Síndico de sua propositura.

Art. 69° - Os condôminos se obrigam por si, seus herdeiros ou sucessores, ao fiel cumprimento deste Regimento Interno e da Convenção.

Art. 70° - Nos contratos de compra e venda, promessa de venda ou cessão, bem como locação ou empréstimo do uso da Unidade Autônoma fazer constar declaração na qual o comprador, promitente cessionário, locatário ou ocupante declare que tem pleno conhecimento dos termos deste Regimento e da Convenção e que se compromete por si, bem como por seus dependentes, herdeiros ou sucessores, a cumpri-los fielmente, por cujos atos serão e continuarão, responsáveis.

Art. 71° - A solução dos casos omissos caberá ao Conselho Consultivo, AD REFERENDUM da Assembléia Geral, mediante aplicação dos dispositivos da Lei n°: 4591 de 16.12.64 da isonomia constitucional.

Art. 72° - O presente Regimento Interno é regido pela Lei n°: 4591 de 16.12.64, e entrara em vigor a partir de sua aprovação em Assembléia Geral e Registrado em cartório de registro de Título e Notas desta Capital.

Cuiabá-MT, 03 de Novembro de 1994.