

REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO DOS PÁSSAROS CONSOLIDADO

O Condomínio dos Pássaros rege-se-á, para todos os efeitos de direito, pelo presente Regimento Interno, Convenção condominial e legislação federal, estadual e municipal vigentes, especialmente quanto às disposições do Código Civil.

Este regimento, aprovado pelos condôminos presentes na Assembleia Geral Ordinária do Condomínio, realizada em 31/03/2018, tem por finalidade disciplinar a conduta de todos os seus condôminos, moradores, visitantes, hóspedes, prestadores de serviço e empregados, consolidando o presente e disciplinando a proporcionalidade das penas.

1. DAS PROIBIÇÕES

1.1. É vedada a utilização das áreas de lazer e partes comuns fora dos horários estabelecidos.

Multa – 1 cota condominial.

Procedimento aplicável – comum.

1.2. É vedado o lançamento de quaisquer objetos ou líquidos sobre vias públicas, via de acesso de uso comum ou área de pátio interno.

Multa – 1 cota condominial.

Procedimento aplicável – comum.

1.3. É proibido estender roupas ou tapetes nas paredes portas ou janelas externas da unidade ou em local de uso comum dos condôminos.

Multa – 1 cota condominial.

Procedimento aplicável – comum.

1.4. É vedada a disposição de placas, cartazes, inscrições, anúncios ou quaisquer letreiros de publicidade nas fachadas e janelas, salvo na hipótese de venda ou locação do próprio imóvel.

Multa – 1 cota condominial.

Procedimento aplicável – comum.

1.5. É vedada a utilização de funcionários do condomínio nos horários de expediente para serviços particulares.

Multa – 1 cota condominial.

Procedimento aplicável – comum.

1.6. É vedado alienar, alugar, ceder ou emprestar sua unidade autônoma sem dar ciência ao interessado quanto aos termos deste Regimento Interno, bem como da Convenção condominial.

Multa – 1 cota condominial.

Procedimento aplicável – comum.

1.7. Toda a entrada de veículos de carga deve ocorrer na portaria de serviços ou de obra de segunda a sábado das 07h às 18h.

Multa – 1 cota condominial.

Procedimento aplicável – comum.

Parágrafo único: Os caminhões de concessionárias de serviços públicos ou caminhões de gás, água, ambulâncias, desde que autorizados pela equipe de segurança e somente em caráter emergencial, poderão ingressar fora do horário estabelecido.

1.8. É vedado manter animais domésticos fora de suas unidades, bem como deixar de vaciná-los periodicamente. Animais devem ser conduzidos por seus proprietários e responsáveis, devendo pitbulls e rottweillers transitar usando focinheiras, nos termos da lei estadual nº 3.205/1999. Os excrementos devem ser recolhidos pelos responsáveis.

Multa – 1 cota condominial.

Procedimento aplicável – comum.

1.9. É vedado o empréstimo ou utilização de equipamentos e utensílios do Condomínio pelos condôminos.

Multa – 1 cota condominial.

Procedimento aplicável – comum.

1.10. Os moradores deverão utilizar lixeiras elevadas, a pelo menos 1,5 m do chão, apostas a frente da sua unidade, devendo o lixo ser acondicionado em sacos plásticos.

Multa – 1 cota condominial.

Procedimento aplicável – comum.

1.11. É vedado lançar lixo, detritos ou quaisquer objetos nas ruas e áreas comuns.

Multa – 1 cota condominial.

Procedimento aplicável – comum.

1.12. É vedado a qualquer pessoa não autorizada pela administração do condomínio entrar nas dependências reservadas aos equipamentos e instalações do complexo, tais como, casas de máquinas, de bombas, caixas d'água, cisternas, medidores de luz, etc.

Multa – 1 cota condominial.

Procedimento aplicável – comum.

1.13. É vedado causar danos e/ou prejuízos às áreas comuns do condomínio. Havendo dano, o infrator ficará obrigado a indenizar pelo valor do dano causado, a ser apurado pela administração, cujo pagamento deverá ser efetuado no prazo máximo de 30 dias a contar da apuração de seu valor, sob pena de cobrança judicial, sendo acrescida de ônus legais em razão da inadimplência, sem prejuízo da multa aqui cominada.

Multa – 1 cota condominial.

Procedimento aplicável – comum.

1.14. É vedada a permanência nas ruas de entulho, terra, areia, etc.

Multa – 1 cota condominial.

Procedimento aplicável – comum.

1.15. É vedada a realização de obras em horário diverso do a seguir disposto. De segunda a sexta feira das 7h às 17h. No sábado, das 8h às 17h. Nos domingos e feriados das 10h às 15h.

Multa – 1 cota condominial.

Procedimento aplicável – comum.

1.16. É vedado depositar lixo e materiais de construção na área de proteção ambiental localizada no Però II.

Multa – 1 cota condominial.

Procedimento aplicável – comum.

1.17. É vedado na área da piscina:

- a) O uso de óleo e/ou bronzeador ou qualquer produto similar que possa prejudicar o funcionamento das bombas e filtros.
- b) O uso de aparelho de som, só sendo permitido o som ambiente fornecido pelo condomínio.
- c) O uso de copos e/ou garrafas de vidro.
- d) A presença de animais.
- e) Promover festa de qualquer natureza.
- f) A prática de jogos esportivos que possam ferir os demais usuários além de pranchas e boias que apresentem perigo.

Multa – 1 cota condominial.

Procedimento aplicável – comum.

1.18. É vedado o uso da sauna por menores de 14 anos.

Multa – 1 cota condominial.

Procedimento aplicável – comum.

1.19. É vedado depilar-se ou barbear-se no interior da sauna.

Multa – 1 cota condominial.

Procedimento aplicável – comum.

1.20. É vedado colocar fogo no lixo e em galhadas.

Multa – 1 cota condominial.

Procedimento aplicável – comum

1.21. É proibido o estacionamento de caminhão nas vias do condomínio, salvo para carga e descarga. O estacionamento deverá ocorrer em local apropriado.

Multa – 1 cota condominial.

Procedimento aplicável – comum.

1.22. É proibido desrespeitar as normas do controle de entrada e circulação de pessoas e veículos divulgadas em ato regulamentador pela administração.

Multa – 1 cota condominial.

Procedimento aplicável – comum

1.23. É proibido acumular entulho, lixo ou deixar mato alto em propriedade particular, em razão da possibilidade de proliferação de insetos peçonhentos e animais que afetam a segurança e salubridade.

Multa – 1 cota condominial.

Procedimento aplicável – comum

1.24. É proibido soltar fogos de artifício.

Multa – 1 cota condominial.

Procedimento aplicável – especial.

1.25. É vedado transitar nas alamedas do condomínio em velocidade superior a 30 km/h.

Multa – 1 cota condominial.

Procedimento aplicável – especial.

1.26. É vedada a prática de aula de direção ou quaisquer outras conduções não habilitadas nas dependências do Condomínio.

Multa – 1 cota condominial.

Procedimento aplicável.

1.27. É vedado o armazenamento e depósito, em qualquer parte do condomínio, produtos explosivos, inflamáveis ou quaisquer outros agentes químicos susceptíveis de afetar a saúde, segurança, tranquilidade dos condôminos e moradores.

Multa – 1 cota condominial.

Procedimento aplicável.

1.28. É vedada a utilização de rádios, vitrolas, autofalantes ou qualquer instrumento musical em volume que prejudique o sossego, devendo os condôminos, moradores e convidados guardarem o silêncio das 22h às 7h, nos termos da Lei estadual nº 126 de 10 de Maio de 1977.

Multa – 1 cota condominial.

Procedimento aplicável – especial.

Parágrafo único: Para efeitos desta norma, considera-se volume prejudicial ao sossego aquele que atinja no ambiente exterior ao recinto em que têm origem, nível sonoro superior a 85 (oitenta e cinco) decibéis, medidos na curva C do “Medidor de Intensidade de Som”, de acordo com o método MB-268, prescrito pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (definição do art. 2º, inciso II da Lei Estadual do RJ nº 126/1977).

2 DA REINCIDÊNCIA

2.1. Em havendo repetição, pela segunda vez, de quaisquer das condutas supramencionadas, cobrar-se-á o dobro da penalidade a título de multa.

2.2. Em havendo reincidência de quaisquer das condutas supramencionadas, por três vezes ou mais, cobrar-se-á o triplo da multa a título de multa, sem prejuízo de deliberação em Assembleia de condômino antissocial, nos termos do art. 1.337 do Código Civil, podendo alcançar o valor correspondente ao décuplo da cota condominial.

3 DO PROCEDIMENTO COMUM

3.1. Este procedimento é aplicável às condutas descritas de 1.1 a 1.25.

3.2. A reclamação das condutas aqui previstas deverá ser feita através de requerimento expresso, por escrito, assinado, com nome completo, unidade, telefone e e-mail para contato com provas, identificando o infrator a ser entregue na Administração, sob pena de não conhecimento.

3.3 O suposto infrator será notificado por escrito, tendo 05 (cinco) dias corridos a contar do recebimento, que se fará por e-mail ou por correio com aviso de recebimento para apresentar defesa escrita, que será avaliada por comissão geral eleita, que poderá dar provimento ou não a defesa.

§1º A comissão conterà 3 condôminos de unidades diferentes, e será acompanhada de pelo menos um subsíndico.

§2º Em havendo discordância da decisão da comissão, quaisquer das partes interessadas poderá interpor recurso no prazo de 05 dias corridos contados a partir do recebimento da notificação, por e-mail ou por correio com aviso de recebimento.

§3º O recurso final será avaliado pelo síndico e subsíndicos que poderão argumentar sobre a manutenção ou reforma da penalidade, cabendo ao síndico a decisão sobre a imposição e a cobranças das multas devidas.

§4º Caso a parte infratora não realize defesa, não recorra ou não se pronuncie expressamente no prazo determinado, acarretará na finalização do procedimento e a multa será imediatamente exigível.

4 DO PROCEDIMENTO ESPECIAL

4.1. Este procedimento é aplicável às condutas descritas de 1.26 a 1.28.

4.2. A denúncia destas condutas ocorrerá mediante reclamação de 01 (um) ou mais condôminos de unidades diferentes, com provas atestadas *in loco* identificadoras do infrator, nos seguintes termos:

- a) Nos casos acima relacionados, deve-se contatar o vigia da ronda, o qual deverá atestar a conduta narrada, inclusive, em caso de ruídos, altura e outras grandezas com a realização da medição com o aparelho adequado.

4.3 O suposto infrator será notificado por escrito, tendo 05 (cinco) dias corridos a contar do recebimento, que se fará por e-mail ou por notificação, realizada por correio com aviso de recebimento ou pessoal, com assinatura de recebimento ou testemunha de recusa por duas testemunhas, para apresentar defesa escrita, que será avaliada por comissão geral eleita, que poderá dar provimento ou não a defesa.

§1º A comissão conterà 3 condôminos de unidades diferentes, e será acompanhada de pelo menos um subsíndico.

§2º Em havendo discordância da decisão da comissão, quaisquer das partes interessadas poderá interpor recurso no prazo de 05 dias corridos contados a partir do recebimento da notificação, por e-mail ou por correio com aviso de recebimento.

§3º O recurso final será avaliado pelo síndico e subsíndicos que poderão argumentar sobre a manutenção ou reforma da penalidade, cabendo ao síndico a decisão sobre a imposição e a cobranças das multas devidas.

§4º Caso a parte infratora não realize defesa, não recorra ou não se pronuncie expressamente no prazo determinado, acarretará na finalização do procedimento e a multa será imediatamente exigível.

5 DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

5.1. É dever de todos os condôminos fazer cumprir o presente Regimento levando a conhecimento da Administração qualquer infração.

5.2. O pagamento de multa não exime o infrator de responsabilidade civil, penal ou administrativa pelos danos causados.

5.3. Os casos omissos neste regimento, na Convenção ou no Código Civil serão resolvidos pelo síndico com participação dos subsíndicos, e, se necessário, por assembleia específica para este fim.

5.4. O presente regimento só poderá ser modificado ou alterado em Assembleia Geral, com a votação de dois terços (2/3) dos condôminos presentes à assembleia.

5.5. É de responsabilidade única e exclusiva do condômino, que deverá dar ciência ao interessado deste regimento, sob pena da conduta da cláusula 1.6, o conhecimento de todos os regramentos aqui previstos, não podendo alegar desconhecimento para eximir-se do pagamento de multa e/ou eventuais danos causados mediante sua conduta.

5.6. Para garantir a segurança jurídica, revogam-se as disposições em contrário.

Cabo Frio, 31 de março de 2018
