



Regulamento Interno do Condomínio Residencial Bosque de Itapeba

Este regulamento, aprovado pelos condôminos na Assembléia Geral Extraordinária do Condomínio, realizada em 28 de agosto de 2004, tem por finalidade disciplinar a conduta e o comportamento de todos quantos residirem neste condomínio, complementando e na conformidade com o que determina o Código Civil de 10.01.2002, como também as determinações da Convenção Condominial.

Capítulo I

DAS NORMAS GERAIS

1. Este regimento interno é complemento da Escritura de Convenção do Condomínio, com a qual não poderá conflitar-se, prevalecendo às disposições daquela, e a seu estrito cumprimento se obrigam todos os condôminos, proprietários ou possuidores, familiares, dependentes, serviçais e visitantes.

2. Ratificando a natureza exclusivamente residencial do Condomínio, não poderão as propriedades ser utilizadas, no todo ou em parte, para qualquer atividade que não seja residencial e estritamente familiar, devendo ser guardado o recato e a dignidade compatíveis com a moralidade e o bom nome dos demais moradores, sendo proibido usá-las para pensões, consultórios, laboratórios, clubes, associações, partidos políticos, bem como para a prática de atividades musicais.

2.1. Não é permitido sublocar, sob qualquer pretexto, quartos ou outras dependências das casas.

3. Os moradores, quando ausentes, deverão manter fechadas portas e janelas de suas casas, não sendo o Condomínio responsável por qualquer dano, furto ou desaparecimento de objetos do seu interior, na garagem ou em qualquer outra área do Condomínio.

3.1. O Condomínio não poderá ser responsabilizado por qualquer ocorrência decorrente de depósito pelos moradores das chaves de sua unidade ou veículo em mãos de funcionários, ainda que inevitável o depósito.

Condomínio Residencial Bosque de Itapeba

Rodovia Amaral Peixoto Km 23 – São José de Imbassai – Maricá – 24930-028

Telefone: (0xx21)2636-9000 /97001-8195 Portaria: (0xx21) 3731-8800

E-mail: bosquedeitapebasec@gmail.com



4. No período das 22:00 às 06:00, cumpre aos moradores guardar silêncio, evitando a produção de ruídos ou sons que possam perturbar o sossego e o bem estar dos demais moradores, salvo eventuais festividades.

5. Em qualquer horário, o uso de aparelhos sonoros ou musicais em partes comuns ou unidades autônomas, deverá ser feito de modo a não perturbar os vizinhos, observadas as disposições das posturas municipais e regulamentos policiais vigentes.

5.1. Não será permitida a prática de instrumentos musicais de percussão ou bateria (bem como ensaios de grupos musicais) em qualquer parte do Condomínio e, enquanto unidade autônoma, só será admitido se forem tomadas as providências para revestimento acústico, a fim de não incomodar os vizinhos.

6. Todas as reclamações e sugestões deverão constar do livro aberto para este fim. Tratar com respeito os empregados é dever de todos os condôminos.

7. O lixo das unidades autônomas deverá ser acondicionado em sacos plásticos devidamente fechados e colocado nos coletores. Deverá ainda ser selecionado o lixo, separando o lixo orgânico das latas, vidros, plásticos e papéis.

7.1. Constitui comportamento anti-social jogar lixo, de qualquer natureza nas partes comuns.

7.2. O lixo e detritos dos lotes deverão ser convenientemente embalados em sacos plásticos reforçados e desta forma colocados dentro do depósito existente junto à frente de cada lote em dia e horário a ser determinado pela administração interna do condomínio.

7.3. Não será permitido deixar qualquer espécie de lixo ou detrito, após o horário da coleta, ainda que acondicionado em sacos apropriados, nas calçadas ou em frente aos lotes, sob pena de imposição de multa diária de 1 salário mínimo federal vigente.

7.4. Não será permitida a incineração (queima) do lixo dentro do próprio terreno, assim como é expressamente proibido jogar lixos nos terrenos vizinhos, bem como nas áreas comuns e portaria.

Condomínio Residencial Bosque de Itapeba

Rodovia Amaral Peixoto Km 23 – São José de Imbassai – Maricá – 24930-028

Telefone: (0xx21)2636-9000 /97001-8195 Portaria: (0xx21) 3731-8800

E-mail: bosquedeitapebasec@gmail.com



8. É vedada a construção de casas em desconformidade com as especificações constantes do memorial de incorporação e no contrato.

9. É vedado aos condôminos, moradores e seus visitantes a retirada dos marcos que delimitam as áreas de cada lote, colocadas em suas extremidades. Caso estes sejam retirados ou danificados, deverá o condomínio repô-los tão logo tenha notícia do ocorrido, fazendo constar dos novos marcos que vierem a ser colocados nas extremidades dos lotes a sua devida numeração, cobrando, se for o caso, a respectiva despesa do condômino responsável.

10. Obras e Reformas nas unidades autônomas deverão ser comunicadas à administração do condomínio, com antecedência mínima de 02 (dois) dias e deverão ser realizadas em dias e horários a ser definido pela administração interna do condomínio, devendo, ainda, ser disponibilizada listagem contendo os nomes e identificação dos funcionários contratados para trabalharem na obra.

11. Fica a empresa Myrian Ribeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda. autorizada a manter, na portaria do Condomínio, equipe de corretores de imóveis do Condomínio, devidamente identificados através de crachá, até que estejam vendidos todos os lotes remanescentes. Com este objetivo, poderão os pretendentes compradores, desde que acompanhados por corretores de imóveis autorizados pela referida empresa, circular no empreendimento a fim de visitar suas instalações, sendo-lhes autorizado fazê-lo sempre que assim se fizer necessário.

11.1. Fica a empresa Myrian Ribeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda. obrigada a fornecer à Administração do Condomínio listagem atualizada dos corretores de imóveis por ela alocados no empreendimento, alterando a referida relação sempre que necessário. Responderá a empresa Myrian Ribeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda. pela conduta dos corretores de imóveis que, a seu rogo, permanecerem no Condomínio, bem como pelos danos que estes porventura causem aos condôminos ou às suas propriedades.

12. O trânsito de operários no Condomínio fica restrito ao trajeto entrada de serviço/unidade autônoma e vice-versa, salvo autorização expressa do síndico ou no caso de estar acompanhado do morador.

Condomínio Residencial Bosque de Itapeba

Rodovia Amaral Peixoto Km 23 – São José de Imbassai – Maricá – 24930-028

Telefone: (0xx21)2636-9000 /97001-8195 Portaria: (0xx21) 3731-8800

E-mail: bosquedeitapebasec@gmail.com



13. O proprietário do imóvel e/ou quem detenha a posse da unidade é responsável por danos ou atos praticados por terceiros que sob sua ordem adentrem o Condomínio.

14. É terminantemente proibido pular o muro do perímetro do Condomínio, seja para a entrega, por pessoas que estejam no exterior do Condomínio, de objetos a quem esteja dentro dele, ou, ainda, com a finalidade de ingressar na área do Condomínio, seja ela área comum ou pertencente a unidade autônoma, ainda que de propriedade daquele que o deseja fazer;

15. Todos os moradores e proprietários deverão manter suas unidades devidamente conservadas, além de providenciar manutenção periódica do gramado e piscina da unidade.

16. A limpeza dos terrenos sem construção deverá ser regular, não podendo o mato exceder a 40 (quarenta) centímetros de altura.

16.1. Caso o mato esteja ultrapassando a altura exigida, será enviada pelo correio, pela Administração do Condomínio, um comunicado para que o proprietário limpe o terreno no prazo máximo de 15 (quinze) dias. Após esse prazo, a Administração do Condomínio providenciará a execução do serviço e enviará, junto com a taxa de manutenção, a cobrança da despesa relativa ao serviço, acrescida de uma taxa extra de 10% (dez por cento) sobre o valor do serviço.

17. Materiais e entulhos não poderão ser depositados nas áreas comuns do condomínio nem tampouco nos terrenos em que ainda não haja construção.

18. O morador é responsável pela retirada de entulho, que deverá ser ensacado, sendo necessária a locação de caçamba individual.

19. Mudanças deverão ser comunicadas à Administração do Condomínio, com antecedência mínima de 02 (dois) dias e deverão ser realizadas no seguinte horário: das 08:00 às 19:00 horas.

20. É vedada a utilização dos empregados do Condomínio para serviços particulares, inclusive para realização de obras, mudanças, descarregamentos de materiais, salvo fora do horário de expediente.

Condomínio Residencial Bosque de Itapeba

Rodovia Amaral Peixoto Km 23 – São José de Imbassai – Maricá – 24930-028

Telefone: (0xx21)2636-9000 /97001-8195 Portaria: (0xx21) 3731-8800

E-mail: bosquedeitapebasec@gmail.com



21. Aqueles condôminos que não residem no Residencial Bosque de Itapeba deverão comunicar ao Síndico e à Administradora o endereço onde poderão receber correspondências, sob pena de não poderem alegar o seu não recebimento, nem tampouco o desconhecimento de seu conteúdo.

22. Todos os condôminos deverão manter atualizado o seu cadastro junto à Administradora do Condomínio, comunicando, por escrito, eventual mudança de endereço, sob pena de não poderem alegar o não recebimento das cotas condominiais, convocações para participação em assembleias ou quaisquer outras correspondências relevantes que lhe sejam remetidas pela Administração do Condomínio. Aquele que desrespeitar esta regra deverá suportar, se for o caso, os encargos moratórios decorrentes do pagamento que venha a ser efetuado em atraso em razão do não recebimento de qualquer cobrança.

23. Devem os moradores informar a terceiros o número de sua unidade, de forma a viabilizar a distribuição de correspondência. Na falta deste dado, não poderá o morador, em nenhuma hipótese, responsabilizar o Condomínio por atrasos ou extravio da mesma.

24. O condômino que locar, ceder o uso ou alienar a qualquer título a sua unidade deverá fazer constar do contrato de locação que a infringência da convenção de condomínio ou deste regulamento ensejará a rescisão contratual, juntando ao referido contrato cópia de ambos documentos.

25. O condômino que rescindir o contrato de promessa de compra e venda do imóvel se obriga a comunicar tal fato à Administração do Condomínio, sob pena de não poder reclamar em caso de recebimento de cobranças de cotas condominiais ou quaisquer outras que lhe sejam enviadas pela Administradora;

26. Em caso de cessão de direitos de compra, ou de venda do imóvel a terceiros, obriga-se o vendedor/cedente a fazer constar do respectivo instrumento que o adquirente/cessionário deverá respeitar, cumprir e fazer cumprir as disposições constantes da Convenção de Condomínio e deste Regimento Interno, anexando ao contrato as cópias dos mencionados documentos.

27. A partir da celebração do negócio jurídico referido no item 24 e 26, acima, estará o terceiro cessionário/adquirente obrigado a comunicar à Administração

Condomínio Residencial Bosque de Itapeba

Rodovia Amaral Peixoto Km 23 – São José de Imbassai – Maricá – 24930-028

Telefone: (0xx21)2636-9000 /97001-8195 Portaria: (0xx21) 3731-8800

E-mail: bosquedeitapebasec@gmail.com



do condomínio de tal fato, devendo preencher a ficha de cadastro de Condôminos que lhe será disponibilizada pela Administração do Condomínio, na qual serão consignados seu nome, endereço para entrega de correspondências e telefone de contato, entre outras informações, a fim de que a Administração do Condomínio passe a lhe enviar as cotas condominiais do seu imóvel, bem como convocações e quaisquer outras correspondências de seu interesse. Caso seja descumprida esta obrigação, não poderá o novo morador, em nenhuma hipótese, responsabilizar a Administradora ou o Condomínio pelo não recebimento de quaisquer correspondências.

28. Os animais domésticos somente poderão ser transportados em coleira, vedada a permanência ou trânsitos dos mesmos nas áreas de lazer.

28.1. Animais de médio e grande porte deverão obrigatoriamente ser transportados com fucinheira, além de estarem sujeitos às restrições acima. Os de pequeno porte deverão ser transportados com coleira e guia.

28.2. É dever dos proprietários de animais obedecer aos cuidados sanitários exigidos em Lei e zelar pelas condições de segurança dos demais moradores.

28.3. Cada animal deverá manter atestado de vacinação atualizado assinado pelas autoridades competentes, cuja cópia deverá ser entregue à administração.

28.4. Animais ferozes são proibidos, a fim de resguardar a integridade física dos moradores, empregados e visitantes.

28.5. É proibida a criação e/ou manutenção de eqüinos, bovinos, caprinos, suínos e assemelhados.

28.6. Nas áreas comuns do condomínio não serão tolerados cães soltos, com ou sem acompanhamento do proprietário. Somente será permitida a circulação de cães devidamente acompanhados de seu proprietário, e que estejam utilizando coleira e guia. O proprietário será responsabilizado pela sujeira e eventuais problemas causados por seus animais, como ataque a pessoas e danos a propriedades alheias, respondendo criminal e civilmente.

28.7 É vedada a instalação de viveiros ou criadouros.

Condomínio Residencial Bosque de Itapeba

Rodovia Amaral Peixoto Km 23 – São José de Imbassai – Maricá – 24930-028

Telefone: (0xx21)2636-9000 /97001-8195 Portaria: (0xx21) 3731-8800

E-mail: bosquedeitapebasec@gmail.com



28.8. É proibida a caça de pássaros ou animais silvestres com alçapões, arapucas ou outros artifícios quaisquer.

28.9. Aqueles que criarem animais nas unidades autônomas deverão zelar pelos mesmos, para que os vizinhos não sejam incomodados em decorrência de ruídos, odores ou sujeiras, sob pena de multa.

28.10. No caso do animal urinar ou defecar em área comum, deverá o morador providenciar a assepsia do local, não sendo obrigação dos empregados do Condomínio limpar a área.

29. Caso seja negado acesso ao Síndico às unidades autônomas, nos casos em que o acesso é permitido por lei, o Síndico consignará o fato no Livro de Ocorrências, arcando o morador com o ônus de sua incúria, sem nada poder pleitear do Condomínio, a título indenizatório.

Capítulo II

DAS OBRAS

1. É obrigatória a prévia apresentação, à administração do Condomínio, da licença da obra aprovada pela Prefeitura Municipal de Maricá; sob pena de embargar-se a obra;

1.1. Os condôminos cujas obras já tenham sido iniciadas deverão apresentar à Administração do Condomínio, até o dia 30 de setembro de 2004, a licença da obra aprovada pela Prefeitura de Maricá, a fim de que seja providenciada a afixação de listagem na Portaria do Condomínio, visando o controle, pela segurança, da entrada e saída de pessoal e material das obras;

1.2. A Administração do Condomínio deverá fiscalizar periodicamente a observância, pelos proprietários dos lotes com obras em andamento, dos limites do terreno; afastamentos mínimos; altura dos muros; número de pavimentos; instalações sanitárias para os funcionários das obras no período em que lá permanecerem e a destinação dada ao lixo e entulho, de forma que sejam respeitadas todas as cláusulas constantes do projeto inicial do empreendimento, constante da Convenção de Condomínio, preservando-se, ainda, os lotes vizinhos e área comum do empreendimento, ficando a Administração do Condomínio autorizada a, constatando quaisquer

Condomínio Residencial Bosque de Itapeba

Rodovia Amaral Peixoto Km 23 – São José de Imbassai – Maricá – 24930-028

Telefone: (0xx21)2636-9000 /97001-8195 Portaria: (0xx21) 3731-8800

E-mail: bosquedeitapebasec@gmail.com



irregularidades, tomar as providências que se fizerem necessárias para a sua regularização, mediante prévia notificação ao condômino, que ficará sujeito ao pagamento de multa no valor de até 5 vezes o valor da cota condominial, além de arcar com as custas da notificação extrajudicial e quaisquer outras que decorram da infração cometida;

1.3 As placas da obra deverão ser colocadas em lugares visíveis e dentro dos padrões legais;

1.4. É terminantemente vedada a colocação de anúncios, placas, avisos ou letreiros de qualquer espécie nas dependências internas do condomínio, salvo quando disserem respeito ao próprio condomínio ou por exigência legal;

1.5. É obrigatória a execução, antes do início das obras, das instalações sanitárias que servirão aos operários de cada obra, que deverá ser feita segundo as especificações do condomínio;

1.6. Os condôminos deverão fornecer à Administração do Condomínio a relação dos operários de sua obra, na qual deverá constar nome, endereço, função e horário de trabalho, a fim de viabilizar o controle de entrada e saída de pessoal pela segurança. Qualquer alteração na listagem de pessoal inicialmente fornecida deverá ser feita por escrito à Administração do Condomínio;

1.7. O condômino é responsável pelos atos que venham a ser praticados pelos operários da obra durante a sua execução, mormente pela sua conduta social, que deverá ser adequada e conforme as regras sociais usualmente aceitas;

1.8. É terminantemente proibida a permanência de operários alcoolizados no Condomínio. Caso tal fato venha a ocorrer, deverá o condômino responsável providenciar para que o operário em questão se retire do Condomínio. Na sua ausência, ou na impossibilidade de se estabelecer contato com o Condômino responsável, estará o Síndico, ou qualquer membro da Administração, autorizado a adotar as medidas cabíveis, tomando as providências necessárias à solução da questão.

1.9. Os operários que prestarem serviços nas obras deverão utilizar somente as instalações sanitárias disponibilizadas pelo proprietário do lote, respondendo este pelo pagamento de multa correspondente a 2 salários mínimos federais a



ser aplicada do Condomínio em razão do uso indevido, pelos operários de sua obra, do Bosque, dos lotes vizinhos ou de qualquer outra área comum do condomínio. Em caso de reiteração da infração à esta norma, tal ato será considerado conduta anti-social, ensejando a aplicação de multa no valor correspondente a até 5 vezes o valor da cota condominial;

1.10. É vedado, também, aos operários, quando fora dos limites de suas respectivas obras, circularem sem camisa ou trajando-se inadequadamente, o que, caso ocorra, será reportado ao proprietário do lote, responsabilizando-se este, caso haja reincidência, pelo pagamento de multa de 1 salário mínimo federal, a ser aplicada pela Administração do Condomínio em razão deste fato.

2. É vedado o uso dos terrenos vizinhos, bem como das áreas comuns do condomínio, para a estocagem de materiais de construção e outros; sendo vedado, igualmente, aos proprietários e seus prestadores de serviços, utilizar-se dos terrenos limítrofes para fins de passagem ou depósito; sendo vedada, ainda, a utilização das áreas comuns do condomínio, inclusive ruas, praças e/ou terrenos para a execução de qualquer tarefa inerente à obra.

3. As obras somente poderão ser executadas em dias e horários a ser definido pela administração interna do condomínio, devendo as entregas de matérias de construção ocorrer também nestes horários.

Capítulo III

DO USO DAS PARTES COMUNS

Normas Gerais

1. Cabe ao proprietário responsável preservar sua área de calçada devidamente cuidada de maneira a não causar problemas para a circulação de pedestres e também garantir um bom aspecto visual, devendo providenciar o seu reparo sempre que necessário, inclusive durante as obras.

2. Não é permitido o plantio de qualquer tipo de planta ou árvore nas áreas comuns do condomínio, sendo vedada, igualmente, a retirada de mudas de plantas e frutas. Os jardins e gramados das áreas comuns do Condomínio integram projeto paisagístico especialmente desenvolvido para o Condomínio, devendo assim ser preservados, sendo vedada a interferência (adicionar,

Condomínio Residencial Bosque de Itapeba

Rodovia Amaral Peixoto Km 23 – São José de Imbassai – Maricá – 24930-028

Telefone: (0xx21)2636-9000 /97001-8195 Portaria: (0xx21) 3731-8800

E-mail: bosquedeitapebasec@gmail.com



remover ou alterar de qualquer modo as plantas) nos jardins por morador, salvo com a autorização do Síndico. Os jardins não poderão ser pisados, inclusive por crianças ou animais.

3. É vedada a permanência de crianças menores de 06 (seis) anos desacompanhadas nas áreas comuns.

4. É vedado o depósito de quaisquer objetos na área comum, sem permissão expressa do síndico, sob pena de multa.

5. Bolas, skate, patins, ressalvado o uso de bicicleta de forma moderada e afins não poderão ser utilizados nas ruas e áreas de acesso do Condomínio.

6. Cartazes de qualquer natureza somente poderão ser afixados na área comum após autorização do síndico, caracterizando conduta anti-social a danificação dos mesmos por morador.

7. É vedada a exibição de cartazes, anúncios, inscrições ou qualquer outra publicidade nas janelas, varandas, terraços e fachadas das casas e seus muros, bem como nas partes comuns do Condomínio.

8. Poderão ser instalados nas dependências do Condomínio dois quiosques, mediante provação em Assembléia específica.

9. É proibido utilizar as garagens ou espaços das unidades privativas ou as áreas comuns para a realização de reparos em veículo, a não ser em casos de emergência, nos quais não possa ser este deslocado. Da mesma forma, é proibido promover a experimentação de buzinas, rádios e motores em qualquer horário.

10. É proibido obstruir o uso das áreas comuns do Condomínio, bem como estacionar em terreno pertencente a outro condômino, salvo se o proprietário do terreno em questão expressamente o autorizar, caso em que deverá ser encaminhada à Administração cópia da referida autorização, que deverá ser renovada sempre que solicitado.

DO USO DAS ÁREAS DE LAZER

Condomínio Residencial Bosque de Itapeba

Rodovia Amaral Peixoto Km 23 – São José de Imbassai – Maricá – 24930-028

Telefone: (0xx21)2636-9000 /97001-8195 Portaria: (0xx21) 3731-8800

E-mail: bosquedeitapebasec@gmail.com



1. A área de lazer do condomínio poderá ser utilizada em dias e horários a serem definidos pela administração interna do condomínio.

1.1. Os brinquedos existentes no playground somente poderão ser utilizados por crianças de até 10 (dez) anos de idade, ficando os responsáveis legais das crianças ou o morador, nos casos em que a criança é convidada, obrigados a ressarcir os prejuízos por eles ocasionados nos brinquedos ou aparelhos existentes.

1.2 É vedada a permanência de crianças menores de 04 (quatro) anos no playground desacompanhadas de seu responsável.

1.3 É vedado o uso do playground por terceiro não acompanhado de morador do Condomínio.

1.4 É proibida a utilização de qualquer brinquedo perigoso ou perturbador da boa ordem e sossego dos demais moradores.

2. O uso das áreas de lazer, como o parque infantil, quadras, piscinas, etc, deverá ser preservado e manter-se nos moldes originalmente previstos, até que, em assembléia específica, seja deliberada pelo Condomínio eventual alteração.

3. A utilização das churrasqueiras e quadras de esportes deverá ser previamente agendada na Administração do Condomínio.

4. Os equipamentos e instalações do condomínio são de uso exclusivo dos condôminos e moradores. Excepcionalmente, mediante autorização prévia e escrita do síndico, poderão estes ser utilizados pelos convidados e visitantes de condôminos, sempre mediante assinatura, pelo condômino anfitrião, de Termo de Responsabilidade.

5. É terminantemente proibida a utilização das piscinas na ausência de guardião.

6. As churrasqueiras poderão ser utilizadas para a realização de eventos ou reuniões de condôminos e familiares, sendo permitida a convite a participação de não moradores, devendo ser respeitado, em todos os casos, o limite

Condomínio Residencial Bosque de Itapeba

Rodovia Amaral Peixoto Km 23 – São José de Imbassai – Maricá – 24930-028

Telefone: (0xx21)2636-9000 /97001-8195 Portaria: (0xx21) 3731-8800

E-mail: bosquedeitapebasec@gmail.com



máximo de até 15 convidados por evento, incluídas neste número crianças maiores de 5 anos.

6.1. A lista nominal de convidados deverá ser disponibilizada para a Administração e Portaria do Condomínio, sob pena de não realização do evento;

6.2. Os aparelhos sonoros devem ser utilizados com moderação;

6.3. É necessária a presença, durante todo o evento, de um morador maior de idade, responsável pela utilização da área que tenha sido cedida para o evento;

6.4. Não será permitida a utilização das áreas de lazer (churrasqueiras, quadras de esportes, sede social) para atividades político-partidárias, religiosas, profissionais, mercantis e jogos considerados de azar pela legislação;

6.5. A solicitação para utilização das churrasqueiras deverá ser feita à Administração do Condomínio, através do seu Síndico, com antecedência mínima de 10 (dez) dias, devendo ser informado o tipo de evento a ser realizado;

6.5.1. Caso o mesmo condômino deseje reservar mais de uma data por mês para a utilização das churrasqueiras em eventos particulares, a confirmação da reserva, a partir do segundo evento no mesmo mês, estará condicionada à ausência de interesse de outro condômino na utilização da área na mesma data e, em caso de desistência não justificável, o condômino não poderá reservar a churrasqueira por pelo menos 30 dias a contar da data inicialmente reservada, salvo motivo de força maior;

6.5.2. Havendo interesse na mesma data por mais de um condômino, a prioridade será daquele que primeiro tiver formalizado a reserva junto à Administração do Condomínio;

6.6. A utilização das áreas de lazer do condomínio para eventos particulares está condicionada à entrega de cheque-caução no valor equivalente a 1 (hum) salário mínimo nacional vigente e à prévia assinatura, por parte do solicitante, de um termo de responsabilidade, no qual ficará expressamente consignado haver recebido as referidas dependências em perfeitas condições, assumindo

Condomínio Residencial Bosque de Itapeba

Rodovia Amaral Peixoto Km 23 – São José de Imbassai – Maricá – 24930-028

Telefone: (0xx21)2636-9000 /97001-8195 Portaria: (0xx21) 3731-8800

E-mail: bosquedeitapebasec@gmail.com



integralmente o ônus de quaisquer danos que venham a registrar desde a entrega da área de festas, inclusive causados por familiares, convidados, prepostos, pessoal contratado ou empregados. Caso não haja qualquer dano à área cedida ao condômino solicitante, o cheque-caução lhe será devolvido após o evento. Em havendo a constatação de danos, o cheque ficará retido até que o valor correspondente ao reparo necessário seja quitado pelo condômino solicitante, que deverá arcar com o pagamento integral, ainda que seu valor seja superior ao valor caucionado;

6.7. Na entrega da área cedida pelo condômino solicitante, este e o Síndico ou pessoa por ele indicada efetuarão a conferência das peças decorativas, se houver, e a vistoria das áreas utilizadas. A avaliação dos prejuízos causados ao Condomínio, para efeitos de ressarcimento, será feita através de coleta de preços entre firmas habilitadas à execução dos serviços de reparo ou reposição das instalações danificadas, cabendo recurso à assembléia geral do condomínio. A recusa ou demora por mais de 15 (quinze) dias, a partir da notificação relativa ao ressarcimento das despesas havidas com a reparação dos danos causados acarretará o acréscimo de 20% (vinte por cento) do montante do valor dos danos apurados e a cobrança judicial do débito, com o pagamento de custas processuais e honorários advocatícios, bem como a perda do direito de utilizar a área comum do condomínio para eventos particulares até o cumprimento de suas obrigações;

6.8. A utilização de som em eventos particulares realizados nas unidades autônomas ou nas áreas do salão de festas é limitada nas sextas e sábados ao horário limite de até às 24 horas, nos demais dias da semana estará limitado ao horário de até às 22 horas, ressalvado em ambas as hipóteses a música ambiente;

6.9. É vedada a colocação de enfeites nas paredes das áreas de lazer cedidas para eventos particulares, a fim de não danificar a pintura e a marcenaria;

6.10. O uso das áreas cedidas para eventos particulares não se estende à circulação livre de seus participantes por todas as áreas comuns do condomínio, sendo vedado aos participantes de eventos particulares o uso das piscinas e saunas. Poderá, contudo, ser utilizado o playground, na forma mencionada do item 1 supra. A título de exceção, as crianças com até 10 anos de idade, participantes de eventos particulares nas dependências do condomínio, poderão fazer uso das piscinas;

Condomínio Residencial Bosque de Itapeba

Rodovia Amaral Peixoto Km 23 – São José de Imbassai – Maricá – 24930-028

Telefone: (0xx21)2636-9000 /97001-8195 Portaria: (0xx21) 3731-8800

E-mail: bosquedeitapebasec@gmail.com



7. A não observância destas normas para a realização de eventos particulares no Condomínio implicará nas seguintes sanções, a serem aplicadas pelo Síndico: Advertência, suspensão do direito de uso por 03 (três) meses a 01 (um) ano ou pagamento de multa de até 5 vezes o valor da cota condominial, devendo a penalidade ser fixada levando-se em consideração a gravidade da infração cometida e os antecedentes do infrator;

7.1. Tratando-se de penalidade flexível, a ser fixada mediante a aplicação de critérios subjetivos, poderá o Condômino infrator que discordar da penalidade que lhe venha a ser imposta, no prazo máximo de 10 dias corridos, contados da data em que for notificado da imposição da penalidade, apresentar recurso ao Conselho, que deverá apreciá-lo e decidí-lo no prazo máximo de 10 dias corridos, contados do seu recebimento. Da decisão do Conselho não caberá qualquer recurso.

8. As saunas poderão ser utilizadas pelos moradores maiores de 14 (catorze) anos. É permitido o uso das saunas por visitantes, a convite, até o limite máximo de 10 convites por mês por unidade autônoma, desde que estes estejam gozando de boa saúde.

8.1. É vedada sua utilização por empregados de moradores ou do Condomínio;

8.2. É vedada a utilização de garrafas, latas, vidros ou objetos cortantes nas saunas;

8.3. Os usuários das saunas deverão estar em bom estado de saúde, sendo proibido o acesso à mesma de portadores de afecção ou micoses na pele, inflamações do aparelho visual, auditivo ou respiratório, em estado gripal ou de qualquer moléstia contagiosa. O Síndico, em caso de dúvida, poderá exigir a apresentação de atestado médico de sanidade física;

8.4. O horário para utilização das saunas, bem como os dias de funcionamento, serão definidos pela administração interna do condomínio;

8.5. É obrigatório a utilização de chinelos e sandálias no interior das saunas.

Condomínio Residencial Bosque de Itapeba

Rodovia Amaral Peixoto Km 23 – São José de Imbassai – Maricá – 24930-028

Telefone: (0xx21)2636-9000 /97001-8195 Portaria: (0xx21) 3731-8800

E-mail: bosquedeitapebasec@gmail.com



9. As piscinas serão utilizadas pelos moradores do condomínio, sendo permitido o ingresso de visitantes, a convite, até o limite máximo de 10 convites por mês por unidade autônoma.

9.1. É vedada sua utilização por empregados de moradores ou do Condomínio, ressalvado o caso de babás acompanhando crianças de até 4 anos de idade;

9.2. Os usuários das piscinas deverão estar em bom estado de saúde, sendo proibido o acesso às mesmas de portadores de afecção ou micoses na pele, inflamações do aparelho visual, auditivo ou respiratório, em estado gripal ou de qualquer moléstia contagiosa. O Síndico, em caso de dúvida, poderá exigir a apresentação de atestado médico de sanidade física;

9.3. Só será permitido o uso das piscinas após a passagem pelo chuveiro, sempre em trajes adequados para banho;

9.4. É vedado o uso de óleos bronzadores ou produtos similares, sendo permitido o uso de filtros solares não oleosos;

9.5. É vedada a utilização de comida, bebida, garrafas, latas, vidros, objetos cortantes e bóias, salvo as de braço, nas piscinas;

9.6. É vedada a utilização de aparelhos sonoros nas piscinas.

10. É de inteira responsabilidade dos pais ou responsáveis a entrada de menores desacompanhados nas piscinas, dentro ou fora do seu horário de funcionamento;

10.1. O Condomínio não se responsabiliza pela entrada de qualquer pessoa na área das piscinas fora do horário permitido. Somente no horário de funcionamento das piscinas estará presente um guardião habilitado, sendo ilegal e, portanto, vedada a utilização das piscinas na sua ausência. A infração a esta norma sujeitará o infrator ao pagamento de multa no valor de 1 salário mínimo federal, que será aumentada para 2 salários mínimos federais em caso de reincidência, podendo chegar a 5 vezes o valor da cota condominial, por evento, caso o condômino insista em desobedecer a esta norma;

Condomínio Residencial Bosque de Itapeba

Rodovia Amaral Peixoto Km 23 – São José de Imbassai – Maricá – 24930-028

Telefone: (0xx21)2636-9000 /97001-8195 Portaria: (0xx21) 3731-8800

E-mail: bosquedeitapebasec@gmail.com



11. O horário para utilização das piscinas, bem como os dias de funcionamento, serão definidos pela administração interna do condomínio, desde que presente o guardião das piscinas.

11.1. O horário de funcionamento das piscinas poderá ser reduzido no inverno ou em dias chuvosos, para fins de reduzir as despesas de manutenção, não sendo necessário, para tanto, a aprovação de tal medida em assembléia específica.

Capítulo IV

DA SEGURANÇA

1. A velocidade máxima dos veículos, automotores ou não, dentro do condomínio é de 30 km/h, sendo obrigatório o uso moderado de buzina e faróis, preservando-se, desta forma, a circulação dos pedestres e sossego dos moradores. O infrator será responsabilizado por eventuais problemas causados pelo excesso de velocidade. Dentro do condomínio, o Código Nacional de Trânsito é vigente, cabendo à todos a observância de suas regras, sob pena de aplicação de multa de até 5 vezes o valor da cota condominial.

1.1. Tratando-se de penalidade flexível, a ser fixada mediante a aplicação de critérios subjetivos, poderá o Condômino infrator que discordar da penalidade que lhe venha a ser imposta, no prazo máximo de 10 dias corridos, contados da data em que for notificado da imposição da penalidade, apresentar recurso ao Conselho, que deverá apreciá-lo e decidí-lo no prazo máximo de 10 dias corridos, contados do seu recebimento. Da decisão do Conselho não caberá qualquer recurso.

2. Não poderão ser guardados ou depositados explosivos e inflamáveis em qualquer parte do Condomínio, que não será responsabilizado pela inobservância desta regra de segurança.

3. Não será permitida a entrada de pessoas estranhas no condomínio, sem prévio consentimento dos condôminos. Os visitantes deverão aguardar na portaria até que o porteiro tenha obtido a autorização.

4. Serviços esporádicos deverão apresentar documento de identificação na portaria, cabendo ao porteiro anotar no livro próprio o número da identidade,

Condomínio Residencial Bosque de Itapeba

Rodovia Amaral Peixoto Km 23 – São José de Imbassai – Maricá – 24930-028

Telefone: (0xx21)2636-9000 /97001-8195 Portaria: (0xx21) 3731-8800

E-mail: bosquedeitapebasec@gmail.com



nome e unidade que autorizou a entrada de referido prestador de serviço. A portaria manterá um cadastro com todos os empregados permanentes dos moradores.

5. Correspondências devem ser retiradas pelo morador na portaria.

Capítulo V

DAS PENALIDADES

1. O disciplinamento estatutário decorre do interesse comum, que neste caso sobrepõe ao particular em tudo quanto não viole o direito básico da propriedade. Portanto, a Administração do Condomínio tem o dever de aplicar as sanções previstas na convenção e neste regulamento, e as aplicará, com certeza sem favorecimentos, em prol do interesse da coletividade.

2. O responsável pela infração a qualquer das determinações constantes neste regulamento, será multado no valor equivalente a 1 salário mínimo federal, salvo determinação em contrário. Em caso de reincidência na mesma falta, a multa será aplicada em dobro. Caso sejam infringidos reiteradamente os dispositivos contidos nas normas que regulam o Condomínio, poderá ser aplicada a multa máxima prevista no Código Civil, de 5 vezes o valor da cota condominial. Ao ser aplicada a multa, o infrator receberá comunicação escrita a respeito, assinada por representante da Administração do Condomínio.

2.1. Quando a multa for aplicada em valor superior a 2 salários mínimos federais, por tratar-se de penalidade flexível, a ser fixada mediante a aplicação de critérios subjetivos, poderá o Condômino infrator, que discordar da penalidade que venha a lhe ser imposta, no prazo máximo de 10 dias corridos, contados da data em que for notificado da imposição da penalidade, apresentar recurso ao Conselho, que deverá apreciá-lo e decidí-lo no prazo máximo de 10 dias corridos, contados do seu recebimento. Da decisão do Conselho não caberá qualquer recurso.

3. Eventual multa aplicada ou valor devido a título de indenização por danos, será cobrado junto com a taxa de manutenção subsequente ao acontecimento, além de ser o infrator compelido a abster-se do ato praticado.

Condomínio Residencial Bosque de Itapeba

Rodovia Amaral Peixoto Km 23 – São José de Imbassai – Maricá – 24930-028

Telefone: (0xx21)2636-9000 /97001-8195 Portaria: (0xx21) 3731-8800

E-mail: bosquedeitapebasec@gmail.com



4. O pagamento da multa não exime o infrator de sua responsabilidade pelos danos causados. Se houver necessidade de procedimento judicial, todas as despesas referentes a custos e honorários advocatícios correrão por conta do infrator, que também estará obrigado a efetuar os reparos necessários ou reembolsar o condomínio, das despesas que este fizer com a reposição de áreas ou objetos danificados, acrescidas de 30% (trinta por cento) sobre o valor gasto, para fazer face às despesas administrativas.

Capítulo VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

1. A violação das normas presentes neste Regulamento enseja a aplicação de multa, nos termos do disposto na Convenção do Condomínio.

2. O pagamento de referida multa não exime o infrator de sua responsabilidade civil pelos danos causados.

3. Não será aceita em nenhuma hipótese, por quem quer que seja, a alegação de desconhecimento das normas estabelecidas neste Regulamento, estando o mesmo à disposição na Administração do Condomínio.

4. Compete a todos os moradores e empregados do Condomínio fazer cumprir o presente Regulamento, levando ao conhecimento do Síndico qualquer transgressão do mesmo.

5. O Condomínio fica obrigado a manter sempre atualizada a Ficha de Cadastro de Moradores e Empregados, contando para tal com a colaboração de todos no sentido de preenchê-la corretamente e atualizá-la.

5.1. A Ficha de Cadastro ficará sob a responsabilidade do Síndico e dela deverá constar: nome completo dos moradores, inclusive empregados residentes; local de trabalho e telefone; nome e telefone do médico da família ou do convênio contratado; nome e telefone para aviso em caso de emergência, nome, endereço/telefone, no qual o Síndico poderá obter a chave da unidade, em caso de comprovada urgência.

6. Os casos omissos neste Regulamento, na Convenção Condominial ou na lei federal vigente serão resolvidos pelo Conselho. Eu, Henderson Alves da Silva,

Condomínio Residencial Bosque de Itapeba

Rodovia Amaral Peixoto Km 23 – São José de Imbassai – Maricá – 24930-028

Telefone: (0xx21)2636-9000 /97001-8195 Portaria: (0xx21) 3731-8800

E-mail: bosquedeitapebasec@gmail.com



secretário, lavrei a presente ata que segue assinada por mim e pelo presidente Sr. Sérgio Roberto Abritta Filho. Maricá, 28 de agosto de 2004.

HENDERSON ALVES DA SILVA – SECRETÁRIO

SÉRGIO ROBERTO ABRITTA FILHO - PRESIDENTE