

REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SOLANGE

*Aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária de 14 de julho de 2015.
Alterado na Assembleia Geral Ordinária de 30 de janeiro de 2019.*

As normas inscritas neste Regimento Interno são de cumprimento obrigatório a todos os coproprietários, inquilinos, arrendatários, possuidores, moradores, hóspedes, visitantes, empregados, prestadores de serviço e quaisquer outras pessoas que habitem, transitem ou permaneçam nas dependências do Edifício.

1 – DAS FINALIDADES E SERVIÇOS

1.1 Atividades no Edifício

Os apartamentos destinam-se a fins exclusivamente residenciais, vedada sua utilização para atividades comerciais, industriais, hoteleiras, hospitalares, educacionais, culturais, religiosas, beneficentes, esportivas, sindicais, clubistas e político-partidárias, bem como para prestação de serviços de qualquer natureza e para a prática de atividades que produzam gases, ruídos, odores, riscos de incêndio, inundação ou explosão ou que, por sua natureza ilícita, possam provocar a ação repressiva dos órgãos policiais.

1.2. Portaria

Os serviços de portaria do Edifício mantêm-se em funcionamento todos os dias da semana, ininterruptamente.

1.3. Uso dos Elevadores

1.3.1. Os elevadores sociais (I e II) destinam-se exclusivamente ao deslocamento de moradores, visitantes e profissionais a serviço, desde que em trajes sociais.

1.3.2. Os moradores, visitantes e profissionais não poderão utilizar os elevadores sociais nos seguintes casos:

a) em trajes de banho, trajes de praia, molhados, sem camisa, blusa, camiseta ou agasalho, ou acompanhados de animais de qualquer porte;

b) portando grandes volumes.

1.3.3. Acompanhantes de crianças e idosos poderão se utilizar das áreas e elevadores sociais no exercício de suas funções, desde que em trajes sociais.

1.4. As chaves das casas de máquinas e das demais dependências comuns do Edifício ficarão sempre em poder da portaria e suas duplicatas, para uso em caso de emergência, deverão ser mantidas sob a guarda do encarregado da portaria.

1.5. As casas de máquinas e os recintos em que se acham localizados o quadro geral de luz e força do Edifício, as eletrobombas, as caixas d'água, as cisternas e quaisquer outras instalações somente poderão ser acessados pelo pessoal técnico encarregado de sua conservação, acompanhado por representantes da Administração ou representante devidamente autorizado.

2 – DAS MUDANÇAS E TRANSLADOS

2.1. Procedimentos

2.1.1. Comunicação Prévia e Autorização

2.1.1.1. O responsável pela unidade deverá informar a data e o período da mudança ou traslado à portaria do Edifício, com antecedência mínima de 72 (setenta e duas) horas, registrando a solicitação pelo e-mail sindico@condominioslange.net ou no livro de ocorrências do Condomínio.

2.1.1.2. Cabe ao Síndico ou à Comissão de Obras e Serviços conceder ou negar a autorização, que deverá ser expressa e registrada pelos mesmos meios em que foi solicitada.

2.1.2. Deslocamento, montagem e instalações

O deslocamento, montagem e instalações de objetos grande porte, móveis, eletrodomésticos, material de construção, entulhos ou outros volumes relacionados a mudanças ou traslado, será permitido:

- a) exclusivamente pelo elevador de serviço, em dias úteis;
- b) entre 8 (oito) horas e 17 (dezesete) horas, de segunda a sexta, nos dias úteis;
- c) entre 10 (dez) horas e 14 (quatorze) horas, aos sábados, exceto feriados.

2.2. Responsabilidade

O proprietário ou morador do apartamento é o responsável por todo dano causado ao Condomínio, como arranhaduras, quebras, manchas ou outros danos nas paredes, na pintura, no elevador ou em qualquer outro local do Edifício, no momento da mudança ou traslado, sob pena de ressarcimento, cujo valor poderá ser debitado na cobrança da cota de Condomínio.

3 – DAS OBRAS E REFORMAS

3.1. As obras nos apartamentos só podem ocorrer:

a) de segunda-feira à sexta-feira, em dias úteis, a partir das 8 (oito) horas e até 17 (dezesete) horas;

b) mediante apresentação de ART – Anotação de Responsabilidade Técnica (exemplo: obras envolvendo, hidráulica ou elétrica ou demolição parcial ou total de parede, entre outras, de acordo com as normas e legislações vigentes;

c) mediante comunicação prévia à Portaria do Edifício, com registro no livro de ocorrências do Condomínio do período previsto para a obra, do quantitativo de pessoal responsável pela mão de obra e da especificação dos serviços que serão executados na unidade residencial;

d) após autorização da Síndica e da Comissão de Obras e Serviços, registrada no livro de ocorrências do Condomínio.

3.1.1. Não serão autorizadas obras nos finais de semana e feriados.

3.1.2. É vedado, em qualquer hipótese, o uso do carrinho de compras para transporte ou guarda de entulho.

3.2. Reformas nas unidades que envolvam construção ou demolição de paredes ou partes que possam danificar a estrutura da edificação devem ser comunicadas previamente ao Síndico com a apresentação da ART e do profissional responsável.

3.2.1. Se necessário, o Síndico poderá pedir avaliação de perito para avaliação da conformidade da obra, face à segurança da estrutura do prédio e, nesses casos, será obrigatória a contratação pelo condômino, de um engenheiro civil responsável, com registro no CREA e emissão de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

3.3. O deslocamento de material de construção, entulho ou outro volume relacionado à obra, será permitido:

- a) exclusivamente pelo elevador de serviço;
- b) entre 8 (oito) horas e 17 (dezesete) horas, nos dias úteis;
- c) entre 10 (dez) horas e 14 (quatorze) horas, aos sábados;
- d) mediante comunicação prévia à portaria do Edifício, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas;
- e) após autorização da Comissão de Obras e Serviços.

3.4. Profissionais a serviço permanecerão no Edifício apenas pelo tempo necessário ao desempenho de suas funções, devendo ser identificados previamente na Portaria.

4 – DO RESPEITO AO SILÊNCIO E RESTRIÇÕES A RUÍDOS

4.1. É dever dos moradores guardar silêncio no dia a dia, sendo proibida a produção ou propagação de ruídos que possam incomodar os demais moradores e vizinhos em repouso, nos períodos:

- a) das 22 (vinte e duas) horas às 8 (oito) horas;
- b) em qualquer horário, nos finais de semana e feriados.

4.2. Para a preservação da qualidade do convívio social, deve-se:

- a) manter voz amena e cordial em manifestações interpessoais ou conversas, evitando-se a algazarra, o alarido, o tumulto, a linguagem rude ou ofensiva, o gestual obsceno ou a infração às demais normas da boa educação;
- b) controlar e conter o volume sonoro, seja proveniente da própria voz, de aparelhos de rádio, televisão e de reprodução de som, de instrumentos musicais e dos demais equipamentos eletrodomésticos em níveis compatíveis com a tranquilidade dos demais vizinhos;
- c) instalar filtros adequados em equipamento transmissor de ondas de rádio ou televisão que, por suas características e potência, possa interferir no funcionamento normal de aparelhos pertencentes a outros moradores.

4.3. Para garantir a qualidade do convívio social, **é proibido**:

- a) o uso de máquinas ou equipamentos que produzam trepidações ou ruído excessivo, salvo na eventual e temporária execução de obra ou serviço;

b) a movimentação violenta de portas, janelas e móveis, os passos ou pisadas fortes, com calcanhar, salto alto, tamancos ou qualquer outro tipo de calçado que produza ruído ou trepidação ao apartamento vizinho;

c) a produção de ruídos causados pelo volume sonoro, proveniente da própria voz ou de aparelhos eletrônicos, de rádio, televisão, amplificação ou reprodução de som e demais equipamentos eletrodomésticos, que venham a causar incômodo aos moradores vizinhos.

d) a produção de ruídos causados pelo volume sonoro de instrumentos musicais e demais equipamentos de som.

5 – DOS DEVERES SOCIAIS

5.1. É dever de todo morador a preservação da segurança e da saúde coletivas, da estética arquitetônica da edificação, da qualidade do convívio social e da higiene, do asseio e da sustentabilidade dos recursos naturais.

5.1.1. Para a preservação da segurança e da saúde coletivas:

a) prevenir ou contribuir para a prevenção de situações que exponham a risco sua própria unidade residencial, as unidades circunvizinhas ou o conjunto da edificação;

b) manter as portas do seu apartamento permanentemente fechadas e trancadas com chave, salvo no estrito limite de tempo para sua própria transposição ou de outrem por si autorizado;

c) comunicar à Administração, com a devida presteza, qualquer caso de moléstia epidêmica constatada no Condomínio, de forma a possibilitar a pronta ação das autoridades sanitárias competentes;

d) economizar água, eliminando vazamentos e goteiras e usufruí-la de forma consciente, sem desperdícios.

5.2. Para a preservação da estética arquitetônica da edificação:

a) observar os locais e as dimensões padronizados nos projetos das fachadas na instalação de aparelhos de ar condicionado, zelando para que não produzam goteiras;

b) manter as fachadas e seus ornamentos livres de fios, cordas, canaletas e condutores externos em geral.

5.3. manter livres as partes de propriedade comum, evitando utilizá-las para depósito de objetos, ainda que em caráter eventual, temporário ou provisório;

5.4. evitar que animais sob sua responsabilidade causem incômodo aos demais moradores;

5.5. manter atualizado, na Portaria do Edifício, o registro dos animais sob sua responsabilidade, bem como exibir os respectivos atestados de vacinação sempre que solicitado pela Administração do Condomínio;

5.6. Para a preservação da higiene, do asseio e dos recursos sustentáveis:

a) manusear e desfazer-se dos resíduos no tubo coletor apropriado, devidamente acondicionados em sacos plásticos de dimensões compatíveis com a capacidade de escoamento do duto, observadas as regras universais para a coleta seletiva;

- b) limpar tapetes, cortinas e almofadas à distância de janelas e áreas abertas de seu apartamento, de forma a não espalhar pó a outras unidades ou comprometer o asseio das partes comuns;
- c) evitar o uso de substâncias de limpeza que contenham agentes químicos capazes de causar a prematura corrosão do sistema coletor de água do Edifício;
- d) manter fechadas as torneiras de água quando não estiverem em uso e reparar vazamentos tão logo se manifestem.

6 – DAS DEMAIS PROIBIÇÕES

6.1. É proibido, em qualquer hipótese:

- a) a entrada e circulação de vendedores, propagandistas, cobradores de impostos ou donativos ou pessoas com a finalidade declarada ou dissimulada de praticar qualquer ato capitulado na legislação penal como crime ou contravenção;
- b) a circulação de entregadores sem prévia autorização do requisitante, por meio da Portaria;
- c) a permanência de animais de qualquer porte, espécie ou raça no jardim, átrio, elevadores e unidades residenciais;
- d) a circulação e permanência de pessoas estranhas ao Condomínio nas partes comuns, no portão de entrada, galeria, hall social, entrada de serviço, elevadores, corredores e escadas;
- e) o trânsito de pessoas montadas em bicicleta, skate, motocicleta ou triciclo, mesmo em baixa velocidade, pelo corredor de serviço ou pela entrada principal;
- f) a prática de jogos de qualquer espécie, inclusive brincadeiras e jogos infantis, em corredores, escadas, elevadores, canteiros, átrio e halls sociais;
- g) a permanência de profissionais a serviço em corredores, entradas, jardim, átrio, escadas ou em qualquer outra parte comum do Edifício, sem que estejam no exercício de suas funções;
- h) a utilização dos serviços dos empregados do Edifício em seus horários de trabalho, sob qualquer motivo, para atividades particulares;
- i) a abertura da porta dos elevadores além do tempo necessário para entrada e saída dos seus ocupantes ou carregamentos;
- j) a execução de serviços domésticos fora do respectivo apartamento;
- k) a utilização de fogos de artifício, de sinalização ou assemelhados de qualquer natureza no interior das unidades ou a partir delas, em janelas, jardim, átrio e outros recintos de propriedade comum, bem como a guarda ou armazenamento, ainda que ocasional, em qualquer parte do Edifício, de explosivos, gases químicos, artefatos nucleares ou radiativos ou substâncias inflamáveis ou venenosas;
- l) a instalação de equipamento ou aparelho elétrico, eletromecânico, eletrônico, a propulsão ou a combustão que não atenda aos padrões exigidos pelas competentes normas e especificações de segurança;
- m) a instalação de fogões e chuveiros que não sejam acionados a gás encanado, energia elétrica, vedada expressamente a utilização de gás de bujão ou qualquer outro meio de combustão ou aquecimento;

- n) a intervenção, sem a devida autorização, nas instalações gerais de luz, água, gás, telefonia sejam estas internas nos apartamentos ou nas partes comuns, inclusive elevadores;
- o) a afixação ou exibição de placas, avisos, cartazes, painéis, anúncios, símbolos, inscrições ou letreiros, tanto externa quanto internamente, em janelas e partes de propriedade comum do Edifício, salvo quadro de avisos de interesse geral ou placa com o nome do morador na porta principal do seu apartamento;
- p) a abertura ou a ampliação de vãos em desacordo com a padronização adotada para as fachadas, a alteração interna ou externa da fachada do apartamento e a decoração das paredes ou esquadrias ou sua pintura com cores ou tonalidades diversas das aplicadas no conjunto do Edifício;
- q) a instalação de antenas, cabos, fios, canaletas e condutores em geral, bem como vasos, jardineiras e gaiolas nas fachadas;
- r) a lavagem de pisos com líquidos capazes de provocar infiltração para o apartamento vizinho;
- s) a colocação de vasos, jardineiras, gaiolas, plantas, antenas, enfeites ou quaisquer outros objetos sobre sacadas, peitoris ou armações das janelas, varandas e áreas externas ou utilizar esses espaços livres para apoiar, estender ou sacudir roupas, tapetes, colchões, toalhas ou peças de vestuário, lingerie, cama, mesa ou banho; cabos, fios, canaletas e condutores em geral;
- t) o arremesso, por janelas, terraços, áreas internas ou externas ou qualquer outro local do Edifício, de objetos, lixos, alimentos, cinzas, pontas de cigarro ou detritos em geral, bem como de seres vivos ou não, ainda que acondicionados em sacos plásticos;
- u) goteiras do aparelho de ar condicionado, roupas molhadas, ou de qualquer outro objeto, que possa molhar ou produzir ruído ao apartamento vizinho;
- v) obstruir passagens, entradas, corredores, hall e escadas, dispensando móveis, eletrodomésticos, garrafas, papelão, sacola de lixo, ou outro de objeto.

7 - DO USO DO BICICLETÁRIO

7.1. O Edifício dispõe de local adequado à guarda de bicicletas, sendo proibido o estacionamento desse ou de outro tipo de veículo em qualquer outra dependência do Edifício.

7.2. O proprietário de bicicleta que pretenda utilizar o bicicletário do Condomínio deverá proceder o devido registro do veículo em livro e ficha de cadastro, na Portaria, por meio de declaração da marca, do modelo, do número do aro e da cor do veículo, vinculada à sua própria identificação e a de seu apartamento.

7.3. Na ficha de cadastro para uso do bicicletário, consta a declaração de ciência e de acordo com as regras, como manter a bicicleta no gancho e presas com cadeado.

7.4. Cada bicicleta manterá identificação individualizada, com o número do apartamento de seu proprietário, aposta em local visível.

7.5. Só é permitido 1 (uma) bicicleta por unidade.

7.6. O bicicletário possui 23 ganchos, a partir de 23 bicicletas, o morador que desejar utilizar o bicicletário, terá que aguardar na fila de espera por uma vaga, proibido de deixar a bicicleta em área comum do prédio.

7.7. A cada seis meses, as bicicletas sem identificação serão consideradas abandonadas e vendidas, em benefício do Condomínio.

7.8. O Condomínio não se responsabiliza por dano ou roubo de bicicleta ou de seus equipamentos.

8 – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. Os objetos que forem encontrados nas partes de propriedade comum serão removidos pela Administração e devolvidos ao legítimo dono, após o pagamento das despesas que tiver ocasionado, expondo o responsável à aplicação de multa.

8.2. Objetos não reclamados no prazo de 72 (setenta e duas) horas serão considerados doação ao Condomínio e, a critério da Administração, poderão ser reaproveitados pelo próprio Condomínio, alienados, reciclados, doados ou destinados ao serviço de limpeza pública.

8.3. O morador ou visitante que vier a causar danos materiais ao Edifício ou a outros moradores responderá pela ação ou omissão havida, cabendo-lhe indenizar os prejuízos apurados, nos limites de sua responsabilidade.

8.4. Os moradores terão livro próprio, à disposição na portaria do Edifício e o sitio www.condominiosolange.net, para registro de reclamações, sugestões, críticas e demais ocorrências.

8.5. Cabe à Portaria e à Administração do Edifício a aplicação de notificação verbal ou escrita nos casos de não observância dos dispositivos previstos neste Regimento Interno, bem como a aplicação da multa no valor de até um salário mínimo nacional, revertido em benefício do Condomínio, a ser recolhida com o valor da cota de Condomínio, ou a qualquer tempo, por decisão da Administração.

8.6. A Assembleia Geral Ordinária do Condomínio definirá, anualmente, o valor das multas por infração ao disposto neste Regimento Interno, bem como as penas acessórias, por reincidências ou agravantes.

8.7. A fiscalização da aplicação dos dispositivos deste Regimento Interno incumbe a todos os que dele tomem conhecimento.

E, para a sua fiel observância e pleno conhecimento de todos, este Regulamento Interno deverá constar como anexo à Convenção do Condomínio e aos instrumentos contratuais de compra, venda, arrendamento ou locação de apartamentos do Edifício Solange, ser publicado no sitio www.condominiosolange.net e ficar à disposição, para consulta, na Portaria do Condomínio.

Rio de Janeiro, 30 de janeiro de 2019.

Alessandra Capetini
Síndico (a)