

**REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO RURAL RECANTO DA
CACHOEIRA - FAZENDA BOA VISTA**

REGIMENTO INTERNO

CONDOMÍNIO RURAL RECANTO DA CACHOEIRA- FAZENDA BOA VISTA

O presente Regimento Interno tem por objetivo estabelecer normas para o perfeito convívio dos associados, tanto nas áreas comuns da Associação, quanto dentro das respectivas propriedades, sempre em consonância com a convenção do CONDOMÍNIO RURAL RECANTO DA CACHOEIRA.

Considerando condômino o legítimo proprietário, ou o promitente comprador de uma ou mais fração ideal de terreno do Granjeamento Recanto da Cachoeira – Fazenda Boa Vista;

Considerando como dependente os parentes de primeiro grau do condômino;

Considerando ainda, como convidado todo aquele que adentrar nas dependências da Condomínio a convite do condômino, sendo deste parente ou não;

Ficam as três categorias de pessoas submetidas a este Regimento Interno e fica responsável o condômino por atos praticados por aqueles.

DO REGIME DISCIPLINAR:

Art. 1º - Constituem infrações os atos praticados por condômino, parente ou convidado, nas dependências do CONDOMÍNIO, mesmo que no interior de uma fração ideal de terreno, de atos atentatórios à moralidade, à disciplina e ao patrimônio comum do CONDOMÍNIO ou de qualquer outro condômino, bem como à infringência à Convenção, a este Regimento Interno e ao ordenamento jurídico;

§ 1º São direitos de cada condômino:

A) Usar e dispor de sua respectiva unidade autônoma de acordo com o seu direito, observadas as condições previstas na Convenção e no presente Regimento, não comprometendo a segurança, higiene e o bom nome do condomínio.

B) Usar as partes comuns condomínio, desde que não impeça idêntico uso por parte dos demais condôminos, observados as disposições da Convenção e do presente Regimento Interno.

C) Examinar os livros e os arquivos do Condomínio, propor modificação na Convenção e do presente Regimento

REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO RURAL RECANTO DA CACHOEIRA - FAZENDA BOA VISTA

D) Comparecer às Assembléias Gerais, discutir as matérias propostas, votar e ser votado.

E) Denunciar ao síndico/Administrador, por escrito, qualquer irregularidade no cumprimento das disposições convencionais ou regimentais.

§ 2º Os deveres a seguir transcritos, objetivam o bem estar de todos e a estreita colaboração com o Administrador:

A) Prestigiar, acatar e fazer acatar as decisões do Administrador, seus prepostos e da Assembléia Geral.

B) Cumprir e fazer cumprir as regras deste Regimento, bem como as normas regulares.

C) Observar dentro do condomínio a mais rigorosa moralidade, decência e respeito, devendo quaisquer queixas ser encaminhadas, por escrito, ao Síndico/Administrador.

D) Quando promover reformas e/ou obras em sua unidade autônoma o condômino deverá notificar com antecedência à Administração do Condomínio, via comunicado escrito ou por email corporativo que será criado para a tramitação de comunicados do condomínio, a natureza dos serviços a serem realizados, observando as seguintes determinações:

I - Não perturbar o sossego dos demais condôminos; somente em caso de extrema urgência, observando o que dispõe a legislação vigente.

II - Dar a devida destinação ao entulho e lixo, transportá-los conforme para áreas de descarte, especificamente em Juiz de Fora, vedado o descarte em lotes vizinhos.

III – Em respeito à legislação vigente, principalmente no que tange a proteção ambiental, direito de superfície, e observando as características de condomínio rural horizontalizado, as edificações não poderão ser superiores a dois pavimentos, bem como deverão ser instaladas nas unidades autônomas fossas biodigestoras, sistema para captação de água cinza e também caixa específica de gordura, diante da inexistência de uma rede de captação e tratamento de esgotos no condomínio. Poderão ser utilizados os diversos materiais disponíveis em mercado (alvenaria, madeira, contêiner), observando que as edificações deverão ser bem acabadas com reboco externo, conforme constante da promessa de compra e venda. Acaso seja realizada edificação em madeira, a mesma deve considerar as adequações para habitação e harmonização com condomínio. Considerando, a possibilidade de utilização de contêiner, cientes das situações térmicas da região, deverão ser realizadas manutenções externas para evitar ferrugem, deterioração, contaminação do solo, pela matéria.

IV - Manter as áreas comuns limpas e acessíveis.

V Responsabilizar-se por todo e qualquer dano gerado ao condomínio e em bens de terceiros, pelo serviço ou obra dentro da unidade e pendências do Condomínio, estando ciente de sua inteira responsabilidade.

REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO RURAL RECANTO DA CACHOEIRA - FAZENDA BOA VISTA

VI - Reparar, à sua custa exclusiva, os danos causados às demais unidades do condomínio, bem como às áreas comuns, em decorrência de defeitos ou de obras verificados em seu lote/ fração ideal.

VII- Se alguma parte da reforma/obra envolver sobrecarga estrutural ou interferência nas instalações comuns de água, luz, captação de águas pluviais e energia elétrica do condomínio, o projeto deverá ser submetido previamente à apreciação do síndico e/ou administrador e Conselho/Comissão, que poderá requerer a assessoria de um especialista, com ônus às expensas do interessado. O condômino responsável pela reforma/obra, ainda deverá obter prévia autorização por escrito do projetista ou construtora, além do parecer técnico de um engenheiro, inclusive com a respectiva ART - Anotação de Responsabilidade Técnica – cujo Parecer Técnico deverá constatar claramente a inexistência de risco de conseqüências estruturais para as demais unidades. O condômino deverá dar ciência do referido laudo e/ou autorização ao Síndico/Administrador, mediante protocolo.

VIII- Comunicar a Administração do condomínio, para fins de controle, a realização de contratos de locação, cessão ou alienação da unidade ou mesmo a realização de festas particulares, que deverão observar o disposto anteriormente acerca da sonorização e vedação a perturbação do sossego em relação aos demais condôminos.

§ 3º – Segundo a natureza e gravidade da falta, as penalidades são graduadas na seguinte seqüência:

I – Advertência Verbal – Aos infratores primários, nas transgressões disciplinares, estatutárias, regimentais ou regulamentares de menor gravidade, assim entendidas pelo Presidente. Esta advertência, apesar de verbal, deve constar de registro em livro próprio com ciência do transgressor e, na recusa deste, com o visto de 2 (duas) testemunhas;

II – Advertência Escrita – Aplica-se nos casos de:

A) Reincidência de infração já punida com advertência verbal antes de transcorridos 06 (seis) meses desta;

B) Desrespeito aos membros do Conselho fiscal, Presidente, Vice-Presidente, bem como funcionários, terceirizados ou não, do Condomínio;

C) Insubordinação contra determinação superior;

D) Desacato aos membros dos poderes do Condomínio com alterações verbais, físicas ou palavras de baixo calão;

A Advertência Escrita é feita através de documento oficial do Condomínio, direcionada ao infrator – ou responsável por este – do qual deverá dar ciência. Em havendo recusa deste, colher-se-á a assinatura de 3 (três) testemunhas.

III – Multa – Além dos casos previstos na Convenção de Condomínio, em havendo

REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO RURAL RECANTO DA CACHOEIRA - FAZENDA BOA VISTA

reincidência de caso de Advertência Escrita em menos de 06 (seis) meses daquela, o Condomínio poderá aplicar Multa pecuniária ao infrator de entre 1 (um) até 10 (dez) vezes o valor da Taxa de Associação em vigência.

§ 4º As penalidades serão aplicadas pelo Síndico, de acordo com a gravidade do caso, seguindo ou não a seqüência estabelecida nos itens acima;

§ 5º Os condôminos são responsáveis pelos danos e prejuízos que, pessoalmente, seus dependentes, visitantes e prepostos venham a causar em qualquer área comum do condomínio, ficando obrigado a indenizar a este, pelo valor do dano causado a ser apurado pela Administração e exigido do condômino responsável, cujo pagamento deverá ser efetuado no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da apuração do seu valor, sob pena de cobrança judicial acrescida dos ônus legais em decorrência de sua inadimplência.

§ 5º A disciplina estatutária é decorrente do interesse comum, sobrepondo-se, obviamente, ao particular, desde que não viole o direito básico de propriedade.

§ 6º Quando o Síndico/administrador se omitir, caberá a qualquer condômino solicitar à Comissão as providências exigidas.

§ 7º As custas e despesas em processos judiciais, assim como honorários de advogados, serão sempre pagos por quem for condenado no processo.

DOS SERVIÇOS DO CONDOMÍNIO

Art. 2º - O CONDOMÍNIO poderá contratar funcionários terceirizados ou não, para que cuidem das áreas comum, bem como da segurança;

Parágrafo único: Quando da contratação de serviços terceirizados recomenda-se, sempre que possível, à análise de 3 (três) orçamentos, cabendo ao Síndico/ Administrador escolher entre eles, sempre levando em consideração a relação custo / benefício, após consulta ao Conselho Fiscal/ comissão.

Art. 3º - Não é permitido aos funcionários, terceirizados ou não, do Condomínio, o ingresso em áreas particulares sem a autorização do proprietário, exceto em casos de extrema urgência e necessidade;

Art. 4º - Não é permitido a utilização de qualquer funcionário do Condomínio, terceirizado ou não, para o desenvolvimento de trabalhos para condôminos, dentro ou fora de suas respectivas propriedades, durante o período de prestação de serviço para o Condomínio;

REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO RURAL RECANTO DA CACHOEIRA - FAZENDA BOA VISTA

Art. 5º - **Quando for possível a instalação de uma** portaria o Condomínio será servido 24 horas por dia por segurança, ou monitoramento por câmeras, estando este exclusivamente para este serviço, sendo vedada sua - atuação em outros serviços cotidianos;

Art. 6º - Constitui atividade do Condomínio cuidar do paisagismo e ajardinamento das áreas comuns, com o fim de valorizar o local;

DAS VEDAÇÕES:

Art. 7º - Além das vedações contidas no Estatuto e no caput Art. 1º deste Regimento Interno é vedado ao condômino:

- A) A criação de animais peçonhentos para qualquer fim, suínos; patos, marrecos, gansos, perus, cães, gatos, etc;
 - B) A instalação de apiário para qualquer fim;
 - C) Possuir tanques para pesca comercial;
 - D) A instalação de pocilgas, fossas, currais e outros equipamentos que possam atentar contra a saúde dos associados;
 - E) A caça e o aprisionamento de qualquer animal silvestre que compõe a fauna da região;
 - F) Deixar animais de estimação soltos nas áreas comuns do Condomínio;
 - G) A prática de esportes coletivos ou de competições nas áreas comuns do Condomínio, salvo as áreas destinadas para este fim
 - H) O depósito de materiais de construção em áreas comuns do Condomínio;
- A dispensação de lixos domésticos, recicláveis ou não, nas áreas comuns do condomínio;

DO LIXO:

Considerando a importância de se preservar a natureza exuberante do local; e Considerando que não há coleta de lixo no Condomínio:

Art. 8º - **Cada proprietário deve dar destino ao seu lixo levando para sua residência ou destinando aos pontos de coletas da Prefeitura de Juiz de Fora.**

Art. 9º - É vedado deixar sacos de lixo na porta das propriedades rurais, ainda que temporariamente;

Art. 10 - É vedado despejar lixo nas ruas e áreas comuns do Condomínio;

Art. 11º - É vedado deixar sacos vazios de cimento ou qualquer outro lixo espalhados nas unidades que podem servir de abrigo ou atrair animais nas propriedades rurais, ainda que temporariamente;

REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO RURAL RECANTO DA CACHOEIRA - FAZENDA BOA VISTA

Art. 12 – Quando o Condomínio puder gerenciar o lixo produzido no Granjeamento:

Preferencialmente os lixos devem ser ensacados em sacos próprios, permitindo e preparando assim a Associação para colaborar com o Poder Público na Coleta Seletiva do Lixo. Sacos Verdes para Vidros; Sacos Vermelhos para Plásticos; Sacos Azuis para Papéis; e Sacos Amarelos para Metais. Lixos orgânicos em sacos pretos ou marrons.

LIMPEZA E MANUTENÇÃO:

Considerando a importância de se manter as propriedades limpas sem o acúmulo de mato para evitar que o mesmo invada propriedades vizinhas; derruba cercas; invada as ruas; atraia cobras e outros animais peçonhentos; ponha em risco à vida e ao patrimônio alheio em virtude de que queimadas ou incêndios vindos ou não de propriedades vizinhas.

Art. 13º - Cada proprietário deve dar destino ao seu lixo levando para sua residência ou destinando aos pontos de coletas da Prefeitura de Juiz de Fora.

DA CONTENÇÃO DAS ÁGUAS PLUVIAIS

Art. 13 – Segundo Projeto de Contenção de Águas Pluviais, aprovado junto ao DPA – Departamento de Proteção Ambiental, nas frações ideais de terra onde foram instaladas as denominadas “cacimbas” deverá haver, por parte do associado, especial atenção a este aparelho, estando vedado a sua obstrução e obrigado à sua conservação;

Art. 14 – O possuidor de fração ideal não poderá construir em mais de 60% (sessenta por cento) de sua fração devendo preferencialmente armazenar as águas das chuvas em tanques, água esta que poderá ser utilizada para regar jardins etc. Este dispositivo tem duas funções importantes, a saber: economizar água e evitar que muita água de chuva vá para as áreas comuns do Condomínio, o que pode causar erosão das ruas;

LIGAÇÃO E CORTE DE ÁGUA

Art. 14 – A ligação, a administração e a cobrança de água só poderão ser realizadas pelo condomínio;

Art. 15 – A ligação, a administração e a cobrança de água serão realizadas pelo Loteador do Granjeamento até que o mesmo entregue o sistema de abastecimento finalizado nas três Fases do Granjeamento;

Art. 16–Será cobrada taxa tanto para a ligação quando para o corte da água;

Art. 17 – Ligações clandestinas ou não autorizadas serão penalizadas através de multa e custos para correção das ligações;

REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO RURAL RECANTO DA CACHOEIRA - FAZENDA BOA VISTA

Art. 18 – O sistema de abastecimento que o Loteador do Granjeamento está construindo é do Condomínio, a mesma é a única proprietária do sistema de abastecimento das três Fases do Granjeamento sendo vedada qualquer propriedade ou futuras administrações do Loteador;

LIGAÇÃO E CORTE DE LUZ

Art. 19 – A ligação, a administração e a cobrança de luz só poderão ser realizadas pelo condomínio;

Art. 20 – A ligação, a administração e a cobrança de luz serão realizadas pelo Loteador do Granjeamento até que o mesmo entregue o sistema de abastecimento finalizado nas três Fases do Granjeamento;

Art. 21 – Será cobrado taxa tanto para a ligação quanto para o corte da luz;

Art. 22 – Ligações clandestinas ou não autorizadas serão penalizadas através de multa e custos para correção das ligações;

Art. 23 – O sistema de abastecimento de energia elétrica que o Loteador do Granjeamento está construindo é do Condomínio, a mesma é a única proprietária do sistema de abastecimento de energia elétrica nas três Fases do Granjeamento sendo vedada qualquer propriedade ou futuras administrações do Loteador;

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

Art. 24 - O presente Regimento Interno poderá ser alterado, sempre que necessário, no todo ou em parte, respeitando-se a Convenção do Condomínio;

Art. 25 - Os casos omissos e as dúvidas suscitadas no presente regimento Interno serão resolvidas pelo Sindico/ Administrador, ao amparo da Convenção, ou por analogia aos costumes, ouvido o Conselho Fiscal/ comissão.

**REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO RURAL RECANTO DA
CACHOEIRA - FAZENDA BOA VISTA**

TERMO DE ACEITE

Eu, _____,
portador do CPF de nº _____, promitente adquirente da
unidade _____, quadra _____, fase _____, declaro para os devidos fins legais
ter ciência da Convenção do Condomínio Recanto da Cachoeira e de seu Regimento
Interno, bem como concordo com a criação e instituição do referido Condomínio, razão
pela qual firmo o presente.

Juiz de Fora, _____ de _____ de _____.

Assinatura