

DEFINE AS MANIFESTAÇÕES RUIDOSAS E REGULAMENTA A APLICAÇÃO DE PENALIDADES

O Síndico do Condomínio Canto das Águas, no uso das atribuições previstas na CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA da Convenção de Condomínio, edita a presente Portaria, que, devidamente aprovada pelo Conselho Consultivo e Fiscal, dispõe:

considerando as constantes reclamações de condôminos sobre o incômodo causado por manifestações ruidosas de vizinhos, a Administração do Condomínio Canto das Águas instituiu a presente Norma com base nas cláusulas **9.1(item a)** e **10.1 (itens a, d, g, h)**, da **Convenção do Condomínio**, com o objetivo de garantir a tranquilidade e a boa convivência entre vizinhos e coibir atitudes e comportamentos que prejudicam o sossego dos Condôminos.

A presente norma estabelece que a expressão Administração significa o Síndico, os Subsíndicos e seus prepostos, e revoga todas as disposições anteriores sobre o assunto.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS MANIFESTAÇÕES RUIDOSAS

Das 22:00 horas às 8:00 horas é proibido todo e qualquer evento, obra, manifestação, brincadeira ou comportamento que produza música, cantoria ou algazarra, cujo nível de som, barulho, ruído ou vozerio perturbe a vizinhança, sejam eles praticados por condôminos ou locatários de unidades residenciais, assim como por seus dependentes, familiares ou convidados, no interior das casas ou em áreas comuns do Condomínio.

Parágrafo Primeiro: é considerado violação da normalidade, além das manifestações ruidosas citadas nesta Cláusula, o comportamento barulhento de animais domésticos como cães, gatos, galos e outros que perturbam o sossego da vizinhança.

Parágrafo Segundo: excepcionalmente às sextas-feiras e aos sábados a proibição inicia-se às 23:30 horas.

Parágrafo Terceiro: as restrições desta Norma não se aplicam aos eventos promovidos pelo Condomínio.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA NOTIFICAÇÃO AO INFRATOR E DA PENALIDADE

2.1. Ao ser acionada por reclamação de algum condômino sobre perturbação do sossego causada por qualquer das manifestações descritas na CLÁUSULA PRIMEIRA, a segurança notificará o infrator com o pedido para que cesse imediatamente a causa do incômodo que gerou a reclamação e o informará que, a partir daquele momento, caso o problema persista, o condômino responsável estará sujeito a multa pecuniária progressiva.

2.1.1. Independente de reclamação de condômino, a segurança poderá tomar as providências descritas no item 2.1, acima, caso detecte perturbação do sossego em suas rondas de rotina.

2.1.2. No ato da notificação o condômino infrator receberá o AVISO DE NOTIFICAÇÃO E PENALIDADE (Anexo 1) que o informará os níveis de gravidade de sobre a progressão da penalidade a que estará sujeito caso persista na infração.

2.2. O nível de gravidade da infração e o valor da multa serão estabelecidos pelo colegiado em função do horário e da duração do incômodo causado pelo infrator, conforme registro em relatório da segurança, assinado pelo vigilante que efetuou a diligência e pelo coordenador chefe da Segurança, de acordo com a TABELA I, abaixo.

TABELA I – HORÁRIO DA INFRAÇÃO E NÍVEL DE GRAVIDADE

HORÁRIO DA NOTIFICAÇÃO	NÍVEL DE GRAVIDADE
Entre 22:01 e 23:00 horas	Leve
Entre 23:01 e 00:00 horas	Moderada (*)
Entre 00:01 e 01:00 hora	Gravidade 1
Entre 01:01 e 02:00 horas	Gravidade 2
Após 02:00 horas	Gravidade 3

(*) Excepcionalmente às sextas-feiras e aos sábados as notificações entre 23:01 e 00:00 hora serão consideradas como gravidade “Leve”.

2.3. Em se tratando de incômodo causado à vizinhança por animal doméstico pertencente a condômino, o responsável será notificado para que resolva definitivamente o problema no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, findo o qual, o caso será levado ao Colegiado e estará sujeito a multa progressiva prevista na TABELA I, desta CLÁUSULA SEGUNDA.

2.3.1. Persistindo o problema, a Administração estudará outras sanções contra o responsável, inclusive impetrar ação judicial, sem prejuízo de outras responsabilidades civis e criminais previstas em lei.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA GRAVIDADE DA INFRAÇÃO

3.1. Os casos de violação da Cláusula Primeira estarão sujeitos a penalidade aplicada pela Administração de acordo com o nível de gravidade da infração, obedecendo a gradação estipulada na TABELA II, abaixo.

TABELA II – NÍVEL DE GRAVIDADE DA INFRAÇÃO

NÍVEL DE GRAVIDADE	MULTA
Leve	Advertência
Moderada	50% da Taxa de Condomínio
Gravidade 1	1 (uma) vez a Taxa de Condomínio
Gravidade 2	2 (duas) vezes a Taxa de Condomínio
Gravidade 3	3 (três) vezes a Taxa de Condomínio

3.2. Na hipótese de reincidência, a cada ocorrência o valor da multa será dobrado.

CLÁUSULA QUARTA – DO COLEGIADO E DA CONCILIAÇÃO

4.1. Fica instituído o Colegiado, composto do Síndico, Subsíndicos mais um membro indicado pelo Conselho Consultivo e Fiscal, no total de nove integrantes, que terá a função de avaliar o caso, emitir parecer, aplicar penalidades e decidir sobre recursos, com autoridade para manter, cancelar ou reduzir multas. Em caso de empate, o Síndico dará o voto de Minerva.

4.1.1. Cabe ao Síndico convocar formalmente o Colegiado sempre que necessário e solicitar ao Presidente do Conselho a indicação de um membro para participar do órgão.

4.2. O Colegiado poderá atuar também como um órgão de conciliação em casos de conflitos entre condôminos.

CLÁUSULA QUINTA - DA APLICAÇÃO DA MULTA E DO RECURSO

5.1. A Administração notificará o condômino que a multa será cobrada na boleta do mês subsequente ao do fato ocorrido, de uma só vez, cumulativamente com a taxa de condomínio e outras cobranças incluídas no documento de cobrança.

5.2. O condômino infrator terá até 5 (cinco) dias úteis, a partir da data da notificação, para recorrer da multa, devendo, para tal, protocolar na Secretaria do Condomínio recurso endereçado ao Síndico, que o encaminhará ao Colegiado para apreciação e julgamento.

5.2.1. Caso a multa tenha sido lançada na boleta antes do protocolo do recurso, o condômino deverá efetuar o pagamento integral do documento de cobrança e aguardar a decisão do Colegiado.

5.3. Caso haja perdão do todo ou de parte da multa, o condômino será notificado e, estando de acordo com a decisão, será ressarcido do valor perdoado no prazo de 5 (cinco) dias úteis da data da formalização da concordância, que encerrará o processo administrativo.

5.4. Não concordando com a decisão do Colegiado, caberá recurso do infrator ao Conselho Consultivo e Fiscal, que terá o prazo de 15 (quinze) dias para julgar o recurso, com poderes para manter, cancelar ou reduzir multas.

5.5. Não concordando com a decisão do Conselho Consultivo e Fiscal, caberá recurso à Assembléia Geral.

5.6. A multa aqui definida não isenta os infratores das responsabilidades civis e criminais previstas em lei.

Canto das Águas, 08 de setembro de 2010.

Helder Márcio Dinelli Gonçalves - Síndico

NOTIFICAÇÃO

Fica o condômino informado que a partir desta notificação, caso persista na infração, estará sujeito a penalidade progressiva, conforme descrito abaixo, de acordo com a Portaria 004/2010, cuja íntegra está à disposição de todos no site do Condomínio.

TABELA I – HORÁRIO DA INFRAÇÃO E NIVEL DE GRAVIDADE

HORÁRIO DA NOTIFICAÇÃO	NIVEL DE GRAVIDADE
Entre 22:01 e 23:00 horas	Leve
Entre 23:01 e 00:00 horas	Moderada (*)
Entre 00:01 e 01:00 hora	Gravidade 1
Entre 01:01 e 02:00 horas	Gravidade 2
Após 02:00 horas	Gravidade 3

(*) Excepcionalmente às sextas-feiras e aos sábados as notificações entre 23:01 e 00:00 horas serão consideradas como gravidade “Leve”.

TABELA II – NIVEL DE GRAVIDADE DA INFRAÇÃO

NIVEL DE GRAVIDADE	MULTA
Leve	Advertência
Moderada	50% da Taxa de Condomínio
Gravidade 1	1 (uma) vez a Taxa de Condomínio
Gravidade 2	2 (duas) vezes a Taxa de Condomínio
Gravidade 3	3 (três) vezes a Taxa de Condomínio

Na hipótese de reincidência, a cada ocorrência o valor da multa será dobrado.

De acordo com a Cláusula 5.1 da presente Norma, a multa será cobrada na boleta do mês subsequente ao do fato ocorrido, de uma só vez, cumulativamente com a taxa de condomínio e outras cobranças incluídas no documento de cobrança.

Canto das Águas, 08 de setembro de 2010.

Helder Marcio Dinelli Gonçalves
Síndico