

# REGIMENTO INTERNO CONDOMÍNIO PORTO REAL RESORT

Rodovia BR 101- KM 454 – Conceição de Jacareí / Mangaratiba - RJ, CEP 23 860-000.

Por este instrumento particular, os Condôminos do CPRR Porto Real Resort - CPRR, reunidos em Assembleia Geral Extraordinária aprovam a **PRIMEIRA EDIÇÃO** do Regulamento Interno - RI do CPRR cotendo os aspectos mais importantes na consideração da Comissão destacada para tal fim. Oportunamente esse Regimento Interno deverá receber aditamento para ampliar a abrangência com demais necessidades de convívio e operacionais do Condomínio. Tudo fundamento no artigo 1334, inciso V, do CCB. Assim, o fazem na forma abaixo:

## PRIMEIRA EDIÇÃO

Para fins desse Regimento Interno, seguem algumas siglas e definições:

### Siglas:

ADM: Administração do CPRR  
CC: Convenção do CPRR  
CCB: Código Civil Brasileiro  
CO: Comissão de Obras  
CON: Conselho Consultivo  
CPRR: Condomínio Porto Real Resort  
NPC: Normas e Procedimentos Complementares  
RI: Regimento Interno  
SGPI: Sistema de Gestão Patrimonial Informatizado  
SML: Salário Mínimo Local

### Definições:

**Unidade:** Apartamentos, casas e mansões.

**Autorização:** é o instrumento pelo qual o Morador (Condômino/Proprietário, Inquilino/Locatário ou Concessionário) se utiliza para aprovar e discriminar a entrada de Visitante/Convidado, Veículos, Prestadores de Serviço, Imobiliária. Trata-se de documento oficial do CPRR que possui modelo próprio (SGPI), tanto em meio físico como eletrônico. À cada Unidade, para um mesmo período de tempo, cabe apenas a um ator aprovar a Autorização, ou seja, é o Condômino/Proprietário, ou o Inquilino/Locatário ou o Concessionário, não cabendo, p. ex., ao Condômino/Proprietário dar Autorização para Visitante/Convidado caso sua Unidade esteja cedida mediante Contrato de Locação Mensal ou por Concessão.

**Cadastro:** Solução administrativa, cuja finalidade é a de facilitar a gestão e zelar pela segurança pessoal e patrimonial, bem estar e conforto de todos os usuários do CPRR. É obrigatória para Autorização e controle de todos os entrantes (Condômino/Proprietário, Morador, Visitante/Convidado, Inquilino/Locatário, Temporário/de Temporada/Veranista, Prestadores de Serviço, Prestadores de Serviço Cadastrado e empregados) e de todos os veículos automotores. O Cadastro irá controlar os acessos (catraca, cartão magnético, digital) aos locais como clubes, piscina oceânica, banheiros da praia e demais instalações sensíveis.

**Concessão:** é o ato perfeito do Condômino/Proprietário, ou de seu Preposto, de ceder por empréstimo, por um determinado período de tempo, a utilização de sua Unidade para terceiros a fim de que os mesmos a usufruam na condição de Morador (Condômino/Proprietário, Inquilino/Locatário ou Concessionário). Esse período de tempo poderá ser abreviado ou estendido, tudo mediante documento oficial do CPRR que possui modelo próprio (SGPI), tanto em meio físico como eletrônico.

**Concessionário:** é aquele que recebe a posse da Unidade para uso por um determinado período de tempo. Os Concessionários estão obrigados a cumprir e respeitar as disposições da CC e desse RI, mas toda a

responsabilidade sobre ele é do Condômino/Proprietário.

**Concessor:** é aquele que investe no ato de emprestar sua Unidade para alguém na condição de Morador ou Temporários, sendo necessário que o faça por documento oficial da ADM que possui modelo próprio (SGPI), podendo fazê-lo tanto em meio físico como eletrônico, personalizando o(s) os Concessionários(s) dentro da Ocupação da Unidade prevista na CC e explicitando o período de tempo da Concessão.

**Condômino/Proprietário:** é aquele que é dono e possui todas as responsabilidades pela Unidade, habitada ou não. O Condômino/Proprietário pode ser Morador; Locador mediante Locação mensal ou contrato com Temporário; Concessor para uma condição de Morador ou de Temporário. Quando o Condômino/Proprietário é pessoa jurídica, deve indicar um Preposto para que seja entendido como seu interlocutor para todos os fins, além dos de Autorização, Locação, Concessão e nomeação de Imobiliária. Nos artigos desse RI, o Condômino/Proprietário será chamado apenas de Proprietário.

**Dependências Comuns:** elevadores, corredores, garagens, depósitos, Parquinho, Porto Real Tennis Club e East Coast Club, Club House, Salão Nobre, Salão de Jogos, Sala de Projeção de Filmes, Clube, Restaurante do Clube, Sauna, área das piscinas, Sala de Recreação Infantil, Academia, jardins, mata nativa, área das churrasqueiras.

**Hóspede:** é aquele Visitante/Convidado que recebeu Autorização para entrar no CPRR mediante aprovação de um Morador e que irá pernoitar em sua Unidade. Não confundir com hópede do Hotel Porto Real.

**Imobiliária:** pessoa física ou jurídica inscrita no CRECI-RJ, cadastrada na ADM para vender e alugar Unidades dentro do Condomínio, com nomeação dada pelo Condômino/Proprietário, ou seu Preposto, por documento oficial do CPRR que possui modelo próprio (SGPI), tanto em meio físico como eletrônico.

**Inquilino/Locatário:** é aquele que detém a posse da Unidade mediante Locação mensal celebrada com o Condômino/Proprietário ou seu Preposto, para usufruir da Unidade que não é sua. Apesar de ser um Morador, o Inquilino/Locatário jamais será considerado condômino, portanto não tem direito de voto nas assembleias a não ser quando investido de uma procuração para tal. Nos artigos desse RI será chamado apenas de Locatário.

**Locação:** é o ato de ceder a posse de Unidade mediante contrato de aluguel com Inquilino/Locatário ou com Temporário/de Temporada/Veranista, realizada diretamente pelo Condômino/Proprietário ou por Imobiliária possuidora de Autorização dele. Do contrato de Locação devem constar o período de tempo da Locação, a Lotação da Unidade, usuários dessa Lotação e, como anexos, a CC e esse RI. Nos contratos com Temporário / de Temporada / Veranista deve constar ainda que não há o direito de Autorização de Visitante/Convidado, e por conseguinte, de receber Hóspedes.

**Morador:** é aquele que efetivamente detem a posse da Unidade, seja ele Condômino/Proprietário, Inquilino/Locatário ou Concessionário. É o Morador que detem a possibilidade de conceder a Autorização para entrada de Visitante/Convidado, de veículos, Prestadores de Serviço e de assinar termos de responsabilidade e efetuar pagamentos de locação do Salão Nobre, do Club House e das churrasqueiras.

**Ocupação:** estabelecida por Estudo de Impacto Ambiental - EIA aprovado pela FEEMA, limita o número de duas pessoas adultas por dormitório (planta original) em cada Unidade, o qual é vedado ultrapassar. Da Ocupação contam os nomes de familiares e assemelhados, previamente discriminados na Relação de Ocupantes do Morador da Unidade, mais os Hóspedes. Tudo conforme CC em seu Capítulo IV, artigo XV, item 28.

**Prestador de Serviço:** é aquele profissional que recebe Autorização do Morador para entrar no CPRR mediante uma necessidade de realização de serviços de instalação, manutenção, substituição, recuperação, etc. dentro das instalações da sua Unidade. Toda a responsabilidade sobre ele é do Morador que deu autorização para sua entrada.

**Prestador de Serviço Cadastrado:** é aquele prestador de serviços que possui cadastro prévio na ADM, sendo entendido como possuidor de plenas condições técnicas na(s) sua(s) área(s) de construção e manutenção, podendo ser pessoa Jurídica ou Micro Empresário Individual – MEI.

**Relação de Ocupantes:** é o total de pessoas que estão autorizadas a pernoitar na Unidade pelo Condômino/Proprietário ou Morador ou Inquilino/Locatário ou Concessionário, inclui familiares e assemelhados previamente discriminados, mais os Hóspedes.

**Preposto:** é a pessoa física que foi nomeada pela empresa ou organização proprietária da Unidade (preponente) para agir e ocupar-se dos negócios junto ao CPRR, conforme artigos 1.169 a 1.178 do CCB.

**Temporário/de Temporada/Veranista:** é aquele que recebe a Unidade mediante Locação para uso por curtos períodos de tempo, que podem variar de alguns dias até poucas semanas. Não é detentor da posse da Unidade, normalmente paga pelo uso por intermédio de diárias e não possui o direito de aprovar Autorização de Visitante/Convidado e veículos além do número de vagas da Unidade, conforme as disposições específicas contidas na CC e na escritura da Unidade. Nos artigos desse RI será chamado apenas de Temporário.

**Visitante/Convidado:** é aquele que recebe Autorização para entrar no CPRR mediante aprovação de algum Morador (Condômino/Proprietário, Inquilino/Locatário ou Concessionário), podendo o mesmo passar a condição de Hóspede se assim receber for Autorização, desde que não ultrapasse a Lotação da Unidade. Nos artigos desse RI será chamado apenas de Convidado.

**Sistema de Gestão Patrimonial Informatizado:** Solução de informática que objetiva contribuir para o controle e a preservação da segurança e dos bens patrimoniais do CPRR, bem como o de seus Condôminos/Proprietários. Está fortemente embasado no controle eficaz da entrada, permanência e saída dos Visitantes/Convidados, veículos, Hóspedes, Prestadores de Serviço, Imobiliárias, etc. Disponibiliza facilidades para a emissão on-line, mediante login, de Autorizações, Concessões, Relação de Ocupantes, aluguel de partes das Dependências comuns, etc.

## **TÍTULO I - DO OBJETO E DAS PROPRIEDADES**

### **CAPÍTULO I - DO OBJETO**

Art 1º. Esta Convenção e o Regulamento Interno tem por objeto regular as relações condominiais, visando o convívio pacífico e harmônico, de acordo com as normas do Código Civil, da Lei nº 4.591/ 64. Outrossim, visa resguardar o condomínio da responsabilidade por atos de terceiros e estimular a participação dos Proprietários nas Assembléias Gerais. Elaborada de forma a combinar o pensamento e o sentimento coletivo, de modo a viabilizar com que tudo que dela emane seja o mais justo e perfeito possível ao ideal comum.

### **CAPÍTULO II - DA PROPRIEDADE COMUM**

Art 2º. Constituem a propriedade comum do condomínio, tidas e havidas como inalienáveis e indivisíveis, todas aquelas que por natureza ou função sejam de uso comum de todos, sendo elas em especial: vagas de garagem e estacionamento, o parquinho, o clube e suas dependências, as quadras de esportes, o salão nobre, as churrasqueiras, as vias internas e as demais áreas de lazer. Todos compreendidos com os seus respectivos equipamentos, móveis, utensílios e acessórios.

Art 3º. Os Moradores, Locatários, Concessionários, Convidados e Temporários poderão usar e gozar das Dependências Comuns do CPRR desde que não impeçam idêntico uso ou gozo por parte dos demais usuários, observadas as regras da CC e deste RI.

### **CAPÍTULO III - DAS VAGAS DE GARAGEM E ESTACIONAMENTO**

Art 4º. As vagas escrituradas referente aos prédios do CPRR destinam-se única e exclusivamente à guarda de veículos automotores de passeio (carros, motos e quadriciclos), de dimensões não superiores a 2 metros de altura, 2,5 metros de largura e 5,0 metros de comprimento, de propriedade ou posse do Proprietário.

Parágrafo único. Cada Morador tem direito ao uso das suas respectivas vagas, conforme as disposições específicas contidas na CC e na escritura de sua Unidade. Cada veículo deve estacionar de forma correta, só ocupando uma vaga dentro da demarcação.

Art 5º. Excepcionalmente, bicicletas, poderão usar os espaços excedentes nos estacionamento, quando existirem e previamente demarcados. A utilização desses espaços fica restrita a um bem por cada Unidade, limitada à capacidade máxima do referido local, entendendo-se que por vezes não será possível utilizá-la (em caso de ocupação máxima da garagem por veículos) ou atender a todas as unidades. A critério do Subsídico, esses espaços poderão atender a um rodízio periódico.

Art 6º Todos os quadriciclos serão registrados na Administração do Condomínio. Em resumo, qualquer veículo motor, não emplacado, que por ventura venha a circular nas vias internas do Condomínio deverá ser registrado na ADM através da apresentação do documento de propriedade e número de registro/chassis.

Art 7º. As vagas não poderão ser usadas para guardar barcos, lanchas e jet-ski, de qualquer tamanho, ou melhor especificando, qualquer tipo de embarcação náutica.

Art 8º. Conforme estabelece a Convenção Condominial para entrada nas garagens todos os veículos de Moradores devem portar na altura do para-brisa uma identificação controlada pelo SGPI, que é de uso obrigatório enquanto o veículo permanecer no CPRR.

Art 9º. O direito a vaga para estacionamento de veículo automotor nas garagens dos prédios só poderá ser cedido ou alugado a outro Morador, vedada conseqüentemente, a sua transferência, a qualquer título. Em caso de locação da Unidade, o Locatário tem automaticamente, salvo disposição contratual em contrário, direito à vaga da respectiva garagem.

Art 10º. As vagas de estacionamento são destinadas a todo e qualquer veículo automotor que vise permanecer nas instalações do condomínio, estando demarcadas em áreas pré determinadas pela ADM.

Art 11º. Os veículos de Convidados deverão receber Permissão e Cartão para ocupar as vagas de estacionamento, estando limitadas a um veículo por quota.

Art. 12. Aos sábados, domingos, feriados e dias enforcados, as vagas do estacionamento da praia estão destinadas exclusivamente aos Proprietários e Moradores. Os convidados serão designados para áreas determinadas pela ADM.

#### **CAPÍTULO IV- DO PARQUINHO**

Art 13. A idade máxima para utilização dos brinquedos é de 7 (anos) anos, sendo que as crianças deverão estar acompanhadas de seus respectivos responsáveis.

Art 14. Nesse recinto, não será permitida a entrada de animais domésticos e de estimação.

#### **CAPÍTULO V- DO CLUBE**

Art 15. É permitida a entrada de Proprietários, Moradores, Locatários, Convidados e Hóspedes, desde que esses façam Cadastro prévio junto à ADM.

§ 1º Para a entrada de Convidados cabe aos mesmos efetuarem Cadastro pelo Morador mediante prévia Autorização de sua entrada no Condomínio.

§ 2º A entrada de convidados dos condôminos só poderá ocorrer na companhia de seus anfitriões conforme especificada na CC.

Art 16. Não é permitida a entrada no Clube e suas dependências de menores de 12 (doze) anos desacompanhados dos respectivos proprietários. O não cumprimento exime o Condomínio de culpa caso esse venha a sofrer qualquer tipo de acidente.

Nesse recinto, não será permitida a entrada de animais domésticos e de estimação.

Art 17. O Cadastro será feito com vinculação à respectiva Unidade.

§ 1º No cadastro deve constar os dados pessoais, foto e Unidade vinculada,

§ 2º Não existe número máximo de Cadastros por Unidade. Contudo, só será permitido o acesso no limite da Ocupação máxima (planta original) da respectiva Unidade, por vez.

§ 3º O Cadastro dos Convidados terá validade de 15 (quinze) dias, podendo ser renovado por igual

prazo através de Autorização, em modelo próprio (SGPI), à ADM.

§ 4º A responsabilidade por eventuais danos causados por Moradores, Locatários, Concessionários e Convidados será do Proprietário, sendo debitado em sua cota condominal do próximo mês ao ocorrido, caso não haja a reparação dos danos.

Art 18. A organização de toda e qualquer atividade social (festas noturnas, eventos de confraternização, recreação infantil e etc) ficará a cargo e será somente organizada pela ADM, ficando restritas aos Moradores e Convidados, segundo a disposição do Artigo 17. O anúncio destas atividades sociais deverá ser feito exclusivamente no site do CPRR ou por envio de emails da ADM. Em nenhuma hipótese, será permitida a comercialização de ingressos e/ou couvert artístico para não Moradores do CPRR.

## **CAPÍTULO VI- DAS PISCINAS**

Art. 19 Solicita-se evitar o acesso às piscinas de quem estiver sofrendo de afecção da pele ou inflamação do aparelho visual, auditivo, respiratório ou ainda de qualquer outra doença infectocontagiosa.

Art 20. Em qualquer horário o uso de aparelhos sonoros ou musicais deve ser usado em volume médio, de modo a não perturbar os vizinhos, devendo acatar a solicitação de redução de volume, por parte da administração ou de outro morador, se assim for necessário.

Art 21. Na área do entorno das piscinas, só é permitido bebidas em garrafas plásticas ou em latas; quanto aos alimentos somente em pratos e copos plásticos, sendo vedado o uso de qualquer utensílio de vidro e porcelana.

Art 22. Não será permitido o uso da área do entorno das piscinas para a promoção de festas ou eventos de qualquer natureza, salvo quando promovidas pela própria ADM.

Art 23. Para o uso das piscinas, os menores de 12 (dez) anos devem estar acompanhados por seus respectivos responsáveis.

Art 24. Na área do entorno das piscinas, não será permitida a entrada de animais domésticos e de estimação.

## **CAPÍTULO VI - DAS SAUNAS**

Art 25. As saunas são de uso misto e de adultos, sendo, portanto, vedada a entrada de menores de 14 anos.

Art 26. Não é permitida a entrada de bebidas alcoólicas, alimentos e de talheres na área das saunas.

Art 27. As saunas funcionarão em horário previamente determinado, fechando para limpeza e manutenção das instalações quando assim for julgado necessário pela ADM.

Art 28. Em todas as áreas e salas das saunas, não será permitida a entrada de animais domésticos e de estimação.

Art 29. Em todas as áreas e salas das saunas, não será permitido fumar, fazer a barba, depilações, uso de shampoos, sabonetes e cremes para corpo ou cabelo.

Não é permitido o uso de aparelhos sonoros no interior ou na área de descanso das saunas.

§ 1º Aquele que burlar a regra caberá multa de 40% do valor do SML.

§ 2º Na reincidência será aplicada a multa de 20% no valor do SML.

## **CAPÍTULO VII- DA SALA DE RECREAÇÃO INFANTIL**

Art 30. A finalidade da Sala de Recreação Infantil é suprir, na medida de suas limitações, um espaço para as crianças menores de 07 (sete) anos que devem estar acompanhados de seus respectivos responsáveis.

Art 31. Não é permitido o uso de trajes de banho, ou roupas e sapatos molhados, no interior da sala de recreação.

Art 32. Nesse recinto, não será permitido fumar, nem a entrada de animais domésticos e de estimação.

### **CAPÍTULO VIII- DAS QUADRAS DE ESPORTES E PISTA DE SKATE**

Art 33. As quadras de esporte e pista de skate são para o uso exclusivo de suas atividades destinadas, não podendo comportar outras atividades que não atendam sua finalidade.

Art. 34. Os usuários deverão estar adequadamente trajados e equipados para as diversas práticas desportivas e recreativas, respondendo pelos danos causados pelo uso indevido das quadras, pista e áreas adjacentes.

Art 35. Menores de 12 (doze) anos devem estar acompanhados de seus respectivos responsáveis para o uso das quadras esportivas e pista de skate, independente da presença de um instrutor.

Art 36. As quadras esportivas funcionaram no período de 7:00 às 22:00.

Art 37. As luzes das quadras esportivas só serão ligadas após as 17:00 mediante solicitação prévia feito à ADM, sendo as mesmas desligadas às 22:00. Cabe à ADM fiscalizar se as luzes das quadras foram desligadas às 22:00 hs.

Art 38. Para o uso das quadras esportivas é imprescindível que ao menos um Morador esteja presente.

§ 1º Não será permitido o aluguel ou uso das quadras por terceiros que não Moradores.

§ 2º Caberá multa de 20% do valor do SML para o Morador que alugar qualquer quadra esportiva para uso de terceiros.

§ 3º Na reincidência será aplicada a multa de 20% no valor do SML.

### **CAPÍTULO IX- DA SALA DE GINÁSTICA**

Art 39. O uso da sala de ginástica é exclusivo dos Moradores e seus Convidados, sendo necessário o preenchimento do termo de responsabilidade para utilizá-la. Em caso do morador afirmar positivamente a presença de alguma patologia, será necessário o atestado médico para liberar a atividade física.

Art 40. Menores de 18 (dezesesseis) anos devem estar acompanhados de seus respectivos responsáveis, independente da presença de um instrutor.

Art 41. Para o uso dos equipamentos é imprescindível que se esteja trajando roupas e tênis condizentes com o exercício de atividade física.

Art 42. O usuário poderá permanecer na sala praticando exercícios pelo tempo que desejar. Em relação ao uso de aparelhos aeróbicos, como esteira e bicicleta, deverá ser respeitado o limite máximo de 30 minutos para cada aparelho.

Art 43. Nesse recinto, não será permitida fumar.

Art 44. Nesse recinto, não será permitida a entrada de animais domésticos e de estimação.

### **CAPÍTULO X- DA SALA DE JOGOS**

Art 45. Os usuários da área deverão manter a limpeza, higiene e arrumação do ambiente, além de zelar pela ordem e boa utilização dos equipamentos.

Art 46. Não é permitida a utilização dos jogos por quem estiver com trajes de banho e molhado, ingerindo alimentos e bebidas.

Solicita-se que os frequentadores evitem permanecer sem camisas.

Art 47. Nesse recinto, não será permitido fumar.

Art 48. Nesse recinto, não será permitida a entrada de animais domésticos e de estimação.

## **CAPÍTULO XI- DO USO E LOCAÇÃO DO SALÃO NOBRE, DO CLUB HOUSE E DAS CHURRASQUEIRAS**

Art 49. O Salão Nobre, o Club House e as 8 (oito) churrasqueiras são de uso exclusivo dos Moradores e seus Convidados, sendo destinado para promoção de atividades sociais, festas e recepções, ficando vedada à cessão para atividades político partidárias, religiosas, mercantis (com cobrança de ingressos e/ou couvert artístico para não Moradores do CPRR) e jogos considerados de azar pela legislação pertinente.

Art 50. A locação do Salão Nobre e do Club House será das 10:00 do dia do evento até as 24:00, obedecendo à Lei do Silêncio.

Art 51. A locação das churrasqueiras será das 09 às 18 hs, quando sua utilização deverá estar completamente encerrada.

§ 1º Ao usuário que ultrapassar o horário estipulado será cobrada multa de 20% no valor do SML.

§ 2º Caso o usuário se recuse a desocupar o local será acrescida à multa 40% do valor do SML.

Art 52. A utilização do Salão Nobre, do Club House e de cada churrasqueira ficará condicionada a prévia assinatura, por parte do requisitante, de um termo de responsabilidade, onde ficará expressamente consignado haver recebido as referidas dependências em perfeitas condições, assumindo integralmente o ônus de quaisquer danos que venham a ser registrados desde a entrega dos espaços, inclusive os causados por familiares, convidados, pessoal contratado e seus empregados.

Art 53. A reserva deverá ser feita pelo serviço informatizado *on line* com antecedência mínima de 07 (dias) e máximo de 60 (sessenta) dias no caso do Salão Nobre e Club House. No caso da churrasqueira, a antecedência mínima é de 01 (um) dia. A reserva será efetivada com a assinatura do termo de responsabilidade.

Art 54. A ADM tem preferência até 30 dias antes na utilização dos espaços para comemorações, nas seguintes datas: Véspera e dia de Natal; Véspera e dia de Ano Novo; Dias de Carnaval; Festa Junina e Feriados prolongados.

Art 55. O Morador usuário dos espaços deverá orientar seus convidados no sentido de que não utilizem outras áreas do Condomínio e do Clube, que evidentemente não fazem parte do Salão Nobre, Club House e churrasqueiras. É de responsabilidade do morador que cuide para que não haja aglomerações de pessoas na frente dos prédios e das Unidades durante o período em que se utilizar o Salão Nobre, ou o Club House ou a churrasqueira.

Art 56. O Morador requisitante assumirá, para todos os efeitos legais, a responsabilidade pela manutenção do respeito e das boas normas de conduta e convivência social no decorrer das atividades, comprometendo-se a reprimir abusos e excessos e até mesmo afastar pessoas cuja presença seja considerada inconveniente.

Art 57. O Morador requisitante tem o prazo de até às 10:00 hs da manhã do dia seguinte ao evento para a entregar as chaves do Salão Nobre e do Club House, quando em conjunto com um empregado do Condomínio, efetuará uma conferência das dependências utilizadas.

Art 58. A título de pagamento pela utilização das dependências requisitadas, será cobrada uma taxa equivalente a um salário mínimo local do mês anterior para o Salão Nobre, 50 % do salário mínimo local para o Club House e de um décimo do salário mínimo local para cada churrasqueira.

Art 59. O pagamento será feito junto à cota condominal através do boleto bancário emitido pela Administradora do Condomínio. O cancelamento ou alteração da data do evento, garantindo o crédito correspondente já pago, somente será considerado se avisado por escrito à ADM do Condomínio com antecedência mínima de 07 (sete) dias, caso contrário, o evento ter-se-á como havido.

Art 60. A capacidade de cada dependência é: Salão Nobre de 100 (cem) pessoas; Club House de 50

(cinquenta) pessoas; Churrasqueiras de 15 (vinte) pessoas cada, além do número de Moradores permitidos da respectiva unidade solicitante.

Art 61. As cadeiras, bancos, mesas e demais móveis desses espaços não poderão ser retirados de seus respectivos locais, nem utilizados para fins diversos aos que se destinam.

Art 62. O Morador responsável pelo evento deverá obrigatoriamente fornecer à ADM uma lista com o nome dos convidados, com no mínimo 48 (quarenta e oito horas) horas de antecedência, para que a mesma auxilie no controle de entrada na portaria do Condomínio.

Art 63. Não será permitida a utilização simultânea do Salão Nobre, Club House e Churrasqueira pelo mesmo condômino.

Art 64. O Condomínio não se responsabiliza por qualquer material, itens locados, produtos, objetos decorativos, toalhas, talheres, objetos pessoais, alimentos, bebidas, etc., que por ventura venham a ser furtados, esquecidos ou simplesmente deixados nos freezers (mesmo trancados), no espaço utilizado ou suas adjacências.

Art 65. Todos os objetos, alimentos, e outros itens deverão ser retirados e levados ao final da utilização do espaço. Caso não atenda a essa instrução, ficará o Proprietário sujeito à multa.

Art 66. Não sendo efetuada a vistoria pelo Proprietário, e tendo ocorrido danos materiais, o empregado do condomínio responsável pelo espaço juntamente com uma testemunha, lançará no anexo do termo de responsabilidade a descrição dos eventuais danos e prejuízos ocorridos no espaço durante a utilização.

Art 67. Apurados os danos materiais, todos os custos para reposição, substituição ou reconstituição dos itens danificados serão arcados pelo Proprietário requisitante, sem prejuízo da multa cabível, sendo este notificado formalmente sobre os danos.

Art 68. Após o recebimento da notificação, o Proprietário deverá repor os itens danificados ou providenciar o conserto dos danos em 48 (quarenta e oito) horas úteis, conforme marca, qualidade e especificações idênticas a anterior do bem danificado, sendo tais particularidades indicadas pela ADM. Esta poderá a seu critério, negar o recebimento de bens e serviços que não estejam adequados aos critérios aqui elencados.

Art 69. Não cumprindo o prazo especificado no parágrafo anterior, a ADM tomará as medidas cabíveis para reparar os danos, o que será feito através de preços cotados entre firmas ou pessoas físicas habilitadas à execução dos serviços de reparo, ou, habilitadas ao fornecimento e reposição dos materiais, itens e equipamentos danificados, obedecendo aos critérios neste regimento estabelecidos e repassados ao Proprietário responsável. Caso não haja o ressarcimento dos custos aos danos causados, a ADM estará autorizada a debitar os mesmos na próxima cota condominial do referido proprietário.

## **CAPÍTULO XII- DA PROPRIEDADE EXCLUSIVA**

Art 70. Com relação aos depósitos dos andares, que são pequenos espaços existentes nos andares prédios, e destinados única e exclusivamente para apoio dos Moradores, cabe às respectivas Unidades usuárias a sua divisão e o trancamento com fechadura ou cadeado. A ADM não se responsabiliza pelos armários e materiais guardados nos mesmos. Caberá aos Moradores zelar pela divisão desses espaços como melhor lhes convier, bem como por sua manutenção.

## **CAPÍTULO XIII- DAS VIAS INTERNAS**

Art 71. A velocidade máxima permitida nas vias internas do CPRR é 20 (vinte) Km/h.

Art 72. Os automóveis devem estacionar em local destinado, evitando a obstrução e travanco das vias.

§ 1º Será cobrada multa de 20% do valor do SML por evento ao Morador que estacionar em local adverso do determinado.

§ 2º A multa também será cobrada ao Morador caso o veículo seja de propriedade de quaisquer de seus convidados.



§ 3º Na reincidência será acrescida multa de 20% no valor do SML, quantas vezes forem constatadas as infrações.

Art 73. A utilização de quadriciclos registrados, de motos de baixa cilindrada e de scooters só será permitida para maiores de 18 anos, devendo obedecer às todas legislações pertinentes, não sendo abertos exceções por conta das vias do condomínio serem considerada internas e de tráfego limitado. Em uma primeira abordagem, pede-se aos condutores menores de 18 anos que levem o Segurança à presença de seus pais, que são instruídos a proibirem seus menores de infringirem às notificações do **Conselho Tutelar**. No caso de reincidência, os Seguranças deverão chamar a autoridade policial para lavratura de um Boletim de Ocorrência, com abertura de inquérito policial, contra os responsáveis pelos menores envolvidos. A multa será cobrada aos responsáveis pelo CPRR no primeiro evento, independentemente do procedimento junto às autoridades policiais.

§ 1º Será cobrada multa de 100% do valor do SML por evento ao Morador responsável pelo menor.

§ 2º A multa também será cobrada ao Morador caso o quadriciclo seja de propriedade de quaisquer de seus convidados.

§ 3º Na reincidência será acrescida multa de 60% no valor do SML, quantas vezes forem constatadas as infrações.

## **TÍTULO II- DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS/PROPRIETÁRIOS**

### **CAPÍTULO I- DOS DIREITOS**

Art 74. É direito dos Proprietários usar, gozar e dispor das respectivas Unidades como melhor lhes aprouver, desde que não comprometam a boa ordem, a moral, a segurança, a higiene e a tranquilidade dos demais Moradores e não infrinjam a legislação, as disposições da CC do RI e as NPC.

Art 75. Usufruir das áreas comuns do CPRR, bem como de todas as áreas de lazer, recreação e esportivas desde que não impeçam idêntico uso e gozo por parte dos demais Moradores, com as mesmas restrições referidas na alínea anterior.

Art 76. Comparecer às Assembleias Gerais, quer sejam ordinárias ou extraordinárias, e nelas discutir os assuntos constantes da ordem do dia e votá-los.

Art 77. Votar e ser votado para os cargos os quais puder concorrer, tais como Síndico, Subsíndico, Conselheiro, membro de comissões, desde que esteja quite com as quotas condominiais e com as multas que, por ventura, lhe tiver sido imputadas.

Art 78. Denunciar ao Síndico, Subsíndicos, Conselheiros, CO ou à ADM, qualquer irregularidade observada, bem como sugerir alguma medida administrativa.

Art 79. Examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da ADM, correspondentes às despesas condominiais, podendo solicitar esclarecimentos sobre a administração condominial.

Art 80. Apresentar propostas, ou, opinar sobre os assuntos de interesse geral do condomínio, sobretudo no que se refere a aquisição de bens ou contratação de serviços para o Condomínio.

Art 81. Ter sua Unidade representada pelo Subsíndico da respectiva Área e ter suas necessidades e propostas triadas objetivando serem levadas nas reuniões periódicas da CO.

Art 82. Deixar uma cópia das chaves de sua Unidade para guarda em claviculário próprio nas instalações da ADM para o caso de perda ou esquecimento da chave em uso. Também para que a Infraestrutura possa atender alguma emergência ou casos fortuitos. Todavia as mesmas não serão entregues a Imobiliárias, Convidados (mesmo Hóspedes) e Temporários.

### **CAPÍTULO II- DOS DEVERES**

Art 83. Cumprir e fazer cumprir a CC, o presente RI e as NPC editados pela ADM.

Art 84. Guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns, não as usando nem permitindo que as usem, bem como suas Unidades, para fins diversos daqueles a que se destinam, zelando regularmente pela moral e pelos bons costumes.

Art 85. Contribuir para as despesas comuns da Área e do Condomínio, na proporção constante na Convenção Condominial, efetuando o pagamento nas ocasiões oportunas.

Art 86. Não usar as Unidades, nem alugá-las ou cedê-las para atividades ruidosas ou para instalação de qualquer atividade religiosa, política, de oficina, laboratório, enfermaria, depósito, habitação coletiva em forma de república, clubes de jogos, de dança, carnavalesco ou outra capaz de causar dano ao prédio ou incômodo aos demais Moradores ou ainda que possa vir a importar em majoração do preço do seguro.

Art 87. Fazer constar nos contratos de locação ou outros quaisquer que forem cedidos a terceiros o uso de apartamento, cláusula obrigando o cumprimento do disposto na CC, do presente RI e das NPC.

Art 88. Comunicar, por escrito, a ADM o nome do Locatário ou Cessionário ou Temporário de sua Unidade, fornecendo os dados cadastrais (endereço residencial, telefones e e-mails), bem como nome, endereço e demais dados da Imobiliária que administra sua Unidade, quando for o caso.

### **TÍTULO III- DAS OBRAS**

Art 90. As obras ou reformas nas respectivas unidades devem ser comunicadas à ADM, por escrito, com antecedência mínima de 10 (dez) dias.

Art 91. As obras nas unidades que envolvam troca de piso, raspagem e polimento de assoalhos e demais obras que tem potencial de produzir ruídos suscetíveis de incomodar os demais Moradores, deverão ser previamente comunicados à ADM, e só serão permitidos em dias úteis, das 09:00 às 18:00.

Art 92. As obras nas Unidades deverão ser realizadas de segunda-feira a sexta-feira, no horário das 09:00 às 18:00, assim como o transporte de materiais e a remoção de entulhos. O Proprietário se obriga a proceder à devida comunicação neste sentido à ADM, de modo que sejam instaladas capas protetoras no elevador.

Art 93. Em caso de obra de emergência como curto-circuito, vazamentos, conserto de bomba, entupimento de rede de esgoto e afins, que fuja ao horário estabelecido, deverá ser solicitada autorização à ADM.

Art 94. É de total responsabilidade do Proprietário a remoção e ensacamento de entulhos e a contratação de caçambas pelo Proprietário da Unidade em obra.

§1º Será permitida a estocagem provisória nas garagens por um prazo máximo de 48 (quarenta e oito horas).

§2º Após este prazo, poderá ser permitida a colocação de entulho nas áreas externa dos prédios, em locais aprovados pela ADM, desde que seja previamente solicitado, não atrapalhando a passagem de pedestres e veículos, armazenados em sacos de 20 (vinte) litros apropriados para entulho e sejam removidos no mesmo dia de sua colocação.

Art 95. O sistema de gás canalizado oferecido pela estrutura do CPRR foi projetado para uso em fogão doméstico, sendo proibida sua adaptação para o uso e consumo em fogão industrial, aquecedores de água de passagem, de boilers, de piscinas, lareiras e churrasqueiras.

Art 96. A instalação de geradores de energia deve ser previamente solicitada e aprovada pela CO obedecendo a legislação federal e estadual vigente. A ADM, através das informações e aprovação da CO, manterá atualizado um inventário dos geradores instalados dentro do condomínio com informações sobre a(s) Unidade(s), local da instalação, capacidade geradora, responsável técnico e nº da ART no CREA.

### **TÍTULO IV- DAS NORMAS REGULAMENTARES**

Art 97. Todos os Proprietários, Moradores, Locatários, Convidados e Temporários estão obrigados a cumprir,

respeitar, e, dentro de seus direitos e deveres, fazer cumprir as disposições desse RI.

Art 98. Constitui direito dos Proprietários, Locatários, Convidados e Temporários usarem, gozarem e disporem da respectiva Unidade e das partes comuns do CPRR como melhor lhes convier, desde que respeitadas às determinações legais que abrangem as relações condominiais, particularmente a Lei 4.591 de 16/12/64 e o DL nº 112, de 12/08/69 (Lei do Silêncio). A CC e o RI servem para regular a vida condominial, de modo a não prejudicar igual direito dos outros Moradores e Convidado, nem comprometer as condições residenciais dos prédios, e especialmente a boa ordem, a moral, a segurança, a higiene e a tranquilidade.

Art 99. Os Proprietários são responsáveis pelos danos e prejuízos que pessoalmente, ou seus familiares e assemelhados, Locatários, Convidados, Prestadores de Serviço, a qualquer título, venham a causar em qualquer dependência do CPRR, ficando obrigados a indenizar pelo valor do dano causado. Devem os Proprietários informar ao Locatários as obrigações da CC e deste RI. Deve ainda comunicar à ADM a respeito da locação da sua Unidade no prazo de 05 (cinco) dias, a contar da data da assinatura do referido contrato, fornecendo os dados cadastrais (o endereço residencial, telefones e e-mails) do Locatário, bem como nome e endereço da imobiliária responsável pela locação, quando houver.

Art 100. Os Proprietários de cada Área devem eleger um Sub Síndico para ser representante da sua Área junto ao Síndico, à ADM, a CO e ao CON.

## **TÍTULO V - DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS**

### **CAPÍTULO I - DA SEGURANÇA**

Art 101. A entrada dos Moradores no condomínio se dará mediante a apresentação de documento de identificação com foto.

Art 102. Para que os Temporários, Convidados e Hóspedes possam ingressar no condomínio deve haver prévia Autorização dos mesmos junto à ADM, de segunda a sexta-feira no seu horário de funcionamento, sendo necessária a apresentação de documento de identificação com foto para confecção do Cadastro.

§ 1º Só será permitida a autorização no limite de ocupação máxima de sua respectiva Unidade, sendo assim, respeitando o limite no projeto original de cada Unidade.

§ 2º A Autorização para entrada terá validade de até 20 (vinte) dias corridos, podendo ser renovada por requerimento do Morador.

§ 3º É vedada Autorização Permanente, tornando-se inválidas todas as emitidas anteriores a essa data.

Art 103. No ingresso e no regresso das dependências da Marina deverá ser feito registro de passagem para controle de entrada no condomínio.

Art. 104. Em nenhuma hipótese será permitida Autorização para que Prestadores de Serviço possam utilizar as áreas de lazer do Condomínio, tais como Parquinho, quadras esportivas, Porto Real Tennis Club" e "East Coast Club, Club House, Salão Nobre, Salão de Jogos, Sala de Projeção de Filmes, Clube, área das piscinas, Sala de Recreação Infantil, Academia e área das churrasqueiras.

### **CAPÍTULO II- DOS CONVIDADOS E HÓSPEDES**

Art 105. É permitido aos Moradores dar autorização para entrada de até dois convidados por cômodo, o que deve ser feito para cada 20 (vinte) dias, sendo que os mesmos poderão passar a condição de Hóspedes (pernoite), desde que não seja ultrapassada a Ocupação máxima de sua Unidade, não havendo portanto, a emissão de entradas permanentes.

§ 1º Para entrada no condomínio cada veículo deve possuir um Cartão de identificação próprio que deve ficar visível todo o tempo no parabrisa dianteiro.

Art 106. É permitido aos Moradores utilizar a Ocupação máxima de suas Unidades, inclusive contando com Hóspedes, respeitando, porém, o Estudo de Impacto Ambiental – EIA, aprovado pela FEEMA, que limita essa Ocupação a duas pessoas adultas por cômodo, conforme CC, seu Capítulo IV, artigo XV, item 28.

Art 107. É permitido aos Proprietários ou Moradores dar Autorização para entrada a 01 (hum) veículo de Convidado por quota, sendo que o mesmo só poderá estacionar em áreas previamente demarcadas pela ADM, obedecendo ao Artigo 12 e ao limite e a capacidade máxima de vagas dentro do Condomínio para tal. Quando se alcançar essa capacidade, não será permitido o ingresso de mais nenhum veículo, exceto os veículos com Cadastro pertencentes aos Moradores que já possuem vagas próprias.

### **CAPÍTULO III- DOS ANIMAIS**

Art 108. É terminantemente proibida à caça, a apreensão e a guarda de animais nativos da fauna do CPRR.

Art 109. É terminantemente proibida à alimentação de animais, seja da fauna nativa, seja de caninos e felinos que tenham adentrado as instalações do CPRR por fronteiras desguarnecidas.

Art 110. É dever dos Moradores comunicar a ADM quando forem encontrados caninos e felinos pois é política do CPRR encontrar as melhores práticas para a retirada desses animais das instalações do Condomínio.

Art 111. Por determinação do CCB, é permitida a permanência de animais domésticos e de estimação no interior das Unidades, e nas vias internas de circulação do CPRR. Nestas últimas, os dejetos dos animais deverão ser recolhidos pelos donos e descartados em local apropriado.

§1º Entretanto, é importante ressaltar que a presença de animais domésticos dentro das Unidades, também devem respeitar a Lei do Silêncio e Regras da Boa Convivência, de modo que caso um Morador se sinta incomodado por latidos ou ruídos emitidos pelos animais vizinhos, no período de 22:00 às 8:00 hs, caberá aos donos tomar as devidas providências para evitar o incômodo alheio.

### **CAPÍTULO III- DO ATO DE FUMAR**

Art 112. Pela Lei nº 5.517 de 17 de agosto de 2009 em seu Art. 2º- Fica proibido no território do Estado do Rio de Janeiro, em ambientes de uso coletivo, públicos ou privados, o consumo de cigarros, cigarrilhas, charutos ou de qualquer outro produto fumígeno, derivado ou não do tabaco. Assim sendo, é proibido fumar nas dependências do Clube, Club House, Restaurante dos Empregados, Restaurante do Clube, Sala de Jogos, Sala de Projeção de Filmes, Sala de Recreação Infantil, Academia, Sauna, Área das Piscinas, e demais recintos coletivos fechados.

### **CAPÍTULO IV- DA POTÊNCIA NA EMISSÃO SONORA**

Art 113. De acordo com a Convenção Condominial do CPRR, fica estabelecido que o período compreendido entre as 22:00 de um dia, até as 08:00 do dia seguinte, é de silêncio absoluto, devendo os Moradores e Hóspedes se absterem de praticar quaisquer atos ruidosos que incomodem ou perturbem os demais Moradores e Hóspedes (DL nº. 112, de 12/08/69 - Lei do Silêncio);

Art 114. Das 08:00 às 22:00, o uso de aparelhos que produzem ruído (rádio, televisão, reprodutores de CD, DVD, MP3, streaming, instrumento de sopro, de percussão, de corda ou outros) deve ser feito de forma moderada, de modo a não perturbar o descanso, o sossego e a tranquilidade dos demais Moradores e Hóspedes, observadas as disposições legais vigentes conforme (DL nº. 112, de 12/08/69 - Lei do Silêncio);

Art 115. A emissão de música ou qualquer outro tipo de som é bem vinda e incentivada, entretanto, alto-falantes, instrumentos musicais, equipamentos reprodutores de música, deverão ser usados de forma a não causar transtornos ou desconforto aos demais Moradores e seus Convidados, sendo terminantemente proibida a utilização de aparelhos e caixas amplificadoras e de instrumentos musicais, exceto no clube por ocasião dos shows e no interior da Boate.

**Em qualquer horário o uso de aparelhos sonoros ou musicais deve ser em volume médio, de modo a não perturbar os vizinhos, devendo acatar a solicitação de redução de volume por parte da administração ou de outro morador, se assim for necessário.**

Art 116. A potência sonora deverá ser tal que não ultrapasse os limites estabelecidos na **RESOLUÇÃO CONAMA nº 1**, de 8 de março de 1990, publicada no DOU nº 63, de 2 de abril de 1990, Seção 1, página 6408, dispõe sobre critérios de padrões de emissão de ruídos decorrentes de quaisquer atividades industriais, comerciais, sociais ou recreativas, inclusive as de propaganda política. Esta Resolução se reporta a **Norma da ABNT NBR 10151**.

Art 117. A **Norma da ABNT NBR 10.151**: Acústica - Avaliação do Ruído em Áreas Habitadas, visa o Conforto da Comunidade e em sua Tabela 1 - Nível de Critério de Avaliação NCA para Ambientes tipo "Área mista, com vocação recreacional", preconiza níveis máximos de 65 decibels (dBA) no período diurno e 55 decibels (dBA) no período noturno. Dessa Norma constam, entre outros, o item "5.1. Condições gerais (de medição) - No levantamento de níveis de ruído deve-se medir externamente aos limites da propriedade que contém a fonte, de acordo com 5.2.1. No exterior das edificações que contém a fonte, as medições devem ser efetuadas em pontos afastados aproximadamente 1,2 m do piso e pelo menos 2 m do limite da propriedade".

Art 118. Ao utilizarem o Salão Nobre, o Club House e as churrasqueiras, os Proprietários e Moradores devem observar rigorosamente o que dispõe esse RI, podendo utilizar aparelhagem sonora somente em volume moderado.

## **CAPÍTULO V- DO PAGAMENTO DAS CONTAS CONDOMINIAIS**

Art 119. O pagamento das quotas condominiais será feito por meio de cobrança bancária a ser enviada para endereço a ser designado pelo Proprietário, sendo vedado o depósito livre em conta bancária, seja ele identificado ou não.

Art 120. O depósito realizado inadvertidamente em conta bancária não liberará o Proprietário do pagamento da quota correspondente e, tampouco dos efeitos da mora.

Art 121. Ao Proprietário que não pagar a quota condominial até o seu vencimento, será aplicada a multa de 2%, além dos juros de mora de 1% ao mês, cobrados pro-rata die.

Art 122. Vencida e não paga a quota condominial até o dia 30 do mês correspondente, o Síndico poderá enviar o débito para cobrança por meio de advogado que na cobrança extrajudicial acrescerá o percentual de 10% sobre a dívida e na cobrança judicial o percentual de 20%.

Art 123. Além de multa, mora e honorários advocatícios, estipulados no item anterior, o Proprietário inadimplente também estará sujeito ao pagamento das despesas decorrentes da cobrança extrajudicial e das custas judiciais.

Art 124. O Síndico poderá receber parceladamente o débito do Proprietário inadimplente, acrescido da multa, desde que o número de parcelas não ultrapasse o número de meses do seu mandato, salvo se houver aprovação por maioria do Conselho Fiscal.

Art 125. A dívida recebida parceladamente deverá incorporar em seu montante os juros simples de 1% ao mês pelo período do parcelamento.

## **TÍTULO - DAS PROIBIÇÕES E PENALIDADES**

### **CAPÍTULO I - DAS PROIBIÇÕES**

Art 126. É proibido usar, guardar ou depositar, em qualquer parte dos prédios, substâncias entorpecentes, explosivas, combustíveis, inflamáveis, botijões de gás, armas, munições, bem como agentes biológicos, químicos ou emissores de radiações ionizantes ou qualquer substância ou artefato susceptíveis de afetar a saúde e a integridade física das pessoas, a segurança predial e patrimonial, o meio ambiente ou tranquilidade dos moradores, ou ainda que possam provocar o aumento das taxas de seguro.

Parágrafo único. Àquele que fizer qualquer das disposições citadas acima incorrerá a multa de 60% do valor do SML.

Art 127. É proibida a guarda de qualquer tipo de material dentro das garagens dos prédios, como valores, embrulhos, móveis, eletrodomésticos, utensílios, volumes, peças, acessórios, motores, combustíveis, pneus, ferramentas, vasilhames, inclusive entulho.

§ 1º Caberá advertência em qualquer das hipóteses citadas neste artigo.

§ 2º Na reincidência será aplicada a multa de 20% no valor do SML.

§ 3º Caso venha a ocorrer novamente a infração a multa aplicada será a de 60% no valor do SML.

Art 128. É proibido o uso da garagem para a execução de qualquer tipo de serviço em em móveis e eletrodomésticos e também em veículos, como lavagem, lanternagem, pintura, regulagem, testes e troca de peças, excetuando-se a troca de pneu furado e serviços de socorro mecânico.

§ 1º Caberá advertência em qualquer das hipóteses citadas neste artigo.

§ 2º Na reincidência será aplicada a multa de 20% no valor do SML.

Art 129. É proibido ao Morador a ocupação de um número superior de vagas de garagens a que tem direito na escritura de sua unidade.

§ 1º Caberá advertência em qualquer das hipóteses citadas neste artigo.

§ 2º Na reincidência será aplicada a multa de 40% no valor do SML.

§ 3º Caso venha a ocorrer novamente a infração a multa aplicada será a de 60% no valor do SML.

Art 130. É proibida a utilização das piscinas sem a presença do Guardiã, consoante com o estabelecido no Art. 1º da Lei 3728, de 13 de dezembro de 2001.

Art 131. É proibido banhar-se nas piscinas dos clubes, fazendo uso de óleos para bronzear, cremes para os cabelos ou qualquer produto similar que possa prejudicar o funcionamento das suas bombas e filtros.

Art 132. É proibida a prática de jogos esportivos nas piscinas, tais como vôlei, frescobol, peteca, bola ou qualquer outro que possa interferir na segurança, sossego ou bem-estar dos demais usuários. É também proibido o uso de boias e colchões de ar, nadadeiras e assemelhados.

Art 133. É proibido aparelhos sonoros, fumar, comer, ingerir bebidas alcoólicas, fazer barba, ensaboar corpo e cabelos (sabonetes, xampus e cremes) no interior das saunas, sala dos chuveiros e área de descanso das espreguiçadeiras.

§ 1º Caberá advertência em qualquer das hipóteses citadas neste artigo.

§ 2º Na reincidência será aplicada a multa de 20% no valor do SML.

Art 134. É expressamente proibido utilizar pregos, buchas, parafusos, silicone e outros materiais que possam danificar a pintura ou o acabamento, na fixação de decoração ou outros elementos, nas colunas, teto e demais espaços.

§ 1º Caso o Morador venha a fazer, serão cobrados ao Proprietário os custos para reconstituir a pintura e acabamento original do espaço danificado, sem prejuízo da multa.

§ 2º Caberá multa de 20% do valor do SML.

Art 135. É proibido à colocação de anúncios, cartazes, placas, avisos ou letreiros de quaisquer espécies nas áreas externas das Unidade ou dependências internas dos prédios, inclusive propaganda eleitoral.

§ 1º Caberá multa de 20% do valor do SML.

§ 2º Na reincidência será aplicada a multa de 40% no valor do SML.

Art 136. É proibida a instalação de equipamentos ou máquinas que não sejam de uso domiciliar.

Parágrafo único. Será aplicada a multa de 40% do valor do SML àqueles que cometerem a presente infração.

Art 137. É proibido mudar e ampliar as formas externas da fachadas correspondentes a cada Unidade.

§ 1º A padronização relacionadas a cores, caixas de proteção de ar refrigerado, toldos, telas, mosquiteiros, redes de proteção para crianças e afins devem previamente ser analisados e autorizados por Assembleia específica.

§ 2º Ao Proprietário que mudar e ampliar as fachadas externa sem prévia autorização da CO será cobrada a multa de 2 (dois) salários mínimos locais e a reposição às condições da planta original.

Art 138. É proibida a utilização ou construção de qualquer tipo de churrasqueira, assador, fritador, fogareiro, de qualquer tamanho e espécie, com qualquer tipo de aquecimento (carvão, elétrica, à gás) nas varandas das Unidades.

§1º A quem assim o fizer será cobrada a multa de 1 (um) SML.

§2º Além da multa o Morador deverá fazer retirada da churrasqueira, arcando com essas custas.

Art. 139. É proibida a utilização de qualquer tipo de churrasqueira, assador, fritador, fogareiro de qualquer tamanho e espécie, com qualquer tipo de aquecimento (carvão, elétrica, gás, álcool) em qualquer Dependência Comum, bem como na areia da praia e em sua calçada e nas áreas da Piscina Oceânica. A regulamentação que proíbe a instalação de fogareiros, churrasqueiras e semelhantes em toda a extensão da orla marítima do município de Mangaratiba é a Lei Municipal nº 022 de 1996. (<http://www.mangaratiba.rj.gov.br/novoportal/noticias/legislacoes-para-as-orlas.html#ixzz5Cet4JkKJ>).

Art 140. A área da choupana, onde também fica o pesqueiro, que antecede a Piscina Oceânica, considerada área de proteção ambiental, é o local mais emblemático e charmoso do CPRR. Destinado a pesca amadora, ao relaxamento, ao banho de mar e de sol, fica proibido a utilização qualquer tipo de aparelhos de reprodução sonora, em qualquer potência, a não ser com o uso de fones de ouvido, de modo a não prejudicar o sossego e o bem-estar dos demais usuários.

Art 141. É proibido subir e pular das pedras que circundam a Piscina Oceânica, bem como do seu deck.

Art 142. Referente as mesas, cadeiras e espreguiçadeiras da praia, da piscina oceânica e da piscina do clube, é proibido guardar e reservar lugar com a utilização de cartazes, amarrações, ou outros dispositivos. Como também, é proibido usar tendas de qualquer natureza para marcar, delimitar e reservar espaços nas areias da praia do Condomínio. Entende-se que o uso de tendas seja permitido, porém, somente podem ser instaladas por ocasião da chegada do morador, devendo ser retirada por ocasião da sua saída do respectivo local.

Art 143 Não é permitido aos usuários, obstruir a passagem, permanecendo sentado ou colocando objetos, nas escadas e rampas de acesso das piscinas do Clube e Piscina Oceânica.

Art 144. Conforme disposto na CC é proibido estender roupas, tapetes ou quaisquer outros objetos nas janelas ou em qualquer lugar que sejam visíveis do exterior, ou, de locais onde estejam expostos ao risco de caírem.

Art. 145. É proibida a realização de eventos, de qualquer tipo e tamanho, que atraiam pessoas de fora do condomínio.

Art 146. É proibida a comercialização de qualquer tipo de produto ou mercadoria nas instalações do condomínio na condição de ambulante, camelô, com instalação de bancas, tendas e assemelhados.

Art 147. É proibida a entrada em casas de combas, estação de tratamento de esgoto, casas de máquinas, de combate a incêndio, dos exaustores, dos equipamentos de piscinas, dos medidores de luz, gás e água, das salas de computação, telefonia, bem como sobre as lajes e telhados, banheiros de empregados, entre outras dependências consideradas operacionais.

## **CAPÍTULO II - DAS PENALIDADES**

Art 148. A disciplina deste regimento é decorrente do interesse comum, sobrepondo-se, ao particular, desde que não viole o direito básico de propriedades. Portanto, a administração tem não só a faculdade, como o dever de aplicar as sanções previstas na convenção, e as aplicará, com certeza, sem nenhum favorecimento, em prol dos interesses da coletividade condominial.

Art 149. Pela transgressão de normas ou pela falta de cumprimento de obrigações previstas neste RI, o Proprietário responsável estará sujeito aos procedimentos abaixo, além de ser o infrator compelido a abster-se da prática do ato e, quando for o caso, desfazer a obra ou instalação. No caso de infração continuada as multas serão aplicadas diariamente, sem prejuízo das demais sanções legais, civis e penais, pertinentes.

- I-** Advertência.
- II-** 20% do valor do SML ao tempo da ocorrência da infração.
- III-** 40% do valor do SML ao tempo da ocorrência da infração.
- IV-** 60% do valor do SML ao tempo da ocorrência da infração.

- V -** 100% do valor do SML ao tempo da ocorrência da infração.
- VI-** 200% do valor do SML ao tempo da ocorrência da infração.

Art 150. No caso de reincidência na infração punida com advertência caberá a incidência de multa no valor de 20% do SML.

Art 151. É considerada como causa agravante, quando a transgressão cometida puser em risco à integridade física dos Moradores e a segurança estrutural do edifício, neste caso, o Morador infrator estará sujeito a multa de 60% do SML, que será sempre acrescida de 20% em cada reincidência.

Art 152. Não haverá justificativa, quando o Morador ou temporário declarar ignorar os dispositivos do presente RI.

## **10. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art 153. Casos omissos nesse RI e nas NPC serão resolvidos pelo Síndico ou pela CA, ressalvadas aqueles de competência do CON e da Assembleia Geral do CPRR e o direito de recurso dos Proprietários à Assembléia Geral. Também serão sugestivas de temas para a PARTE SEGUNDA do RI.

**Mangaratiba (RJ), 26 de janeiro de 2019**