

# 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 resolvem aprovar a **PARTE PRIMEIRA** do Regimento Interno - RI do CPRR contendo 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:

### **PARTE PRIMEIRA (ou 1ª EDIÇÃO)**

Para fins deste 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

#### **Definições:**

**Unidade:** Apartamentos, casas, mansões e terrenos/lotês não edificadas.

**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, Deques das Piscinas, Sala de Recreação Infantil, Academia, jardins, mata nativa e Churrasqueiras Coletivas. **QUADRAS ESPORTIVAS, PISCINA OCEÂNICA, PRAIA**

**Dependências operacionais:** Escritórios, Portarias, Casas de Bombas, 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, lajes e telhados, guaritas, banheiros coletivos, poços artesianos, redes de captação e reservatórios de água, sistemas de câmeras, iluminação, portões automatizados, geradores de energia, trituradoras de folhagens e galhos, serras elétricas, catracas, equipamentos e placas heliocaptoras de energia.

**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 Temporário/de Temporada/Veranista; Concessor para a condição de Morador ou Temporário/de Temporada/Veranista. Quando o Condômino/Proprietário é pessoa jurídica, deve indicar um Preposto para que seja entendido como o seu interlocutor para todos os fins, além dos de Autorização, Locação, Concessão e nomeação de Imobiliária

**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..

**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 autorizada por ele. 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 Hóspede.

**Ocupação**: estabelecida por Estudo de Impacto Ambiental - EIA aprovado pela FEEMA que limita esta ocupação a duas pessoas adultas por dormitório 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.

#### **FALTOU O NUMERO DE VEICULOS AUTORIZADOS A ENTRAR POR UNIDADE**

**Relação de Ocupantes**: é o total de pessoas que estão autorizadas a pernoitar na Unidade pelo Morador e inclui familiares e assemelhados previamente discriminados mais os Hóspedes.

#### **ESTA RELAÇÃO DEVERA SER ENVIADA A ADMINISTRAÇÃO COM ANTECEDENCIA DE 48HORAS PARA CONTROLE DA ENTRADA NO PORTARIA.**

**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.

#### **DEFINIÇÃO DE HORARIO DE CORRETAGEM DENTRO DO CONDOMINIO , SUGESTÃO 08:00 AS 16:00HS**

**Morador**: é aquele que efetivamente detem a posse da Unidade, seja ele Condômino/Proprietário, Inquilino/Locatário ou Concessionário.

**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.

**Temporário/de Temporada/Veranista**: é aquele que recebe a Unidade mediante Locação para uso por curtos períodos de tempo, que podem variar de poucos dias até algumas semanas. Não é detentor da posse da Unidade, normalmente paga o uso por diárias e não possui o direito de aprovar Autorização de Visitante/Convidado e, por conseguinte, de receber Hóspede.

**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 for liberado.

#### **OS CONVIDADOS RECEBERÃO UMA IDENTIFICAÇÃO EX: PULSEIRA DE CONVIDADOS E IDENTIFICAÇÃO DO VEICULO**

**Hóspede**: é aquele Visitante/Convidado que recebeu Autorização para entrar no CPRR mediante aprovação de um Morador e que irá pernoitar em sua Unidade.

**Autorização**: é o instrumento pelo qual o Morador (Condômino/Proprietário, Inquilino/Locatário ou Concessionário) se utiliza para aprovar e elencar/discriminar os nomes de Visitante/Convidado. 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.

**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. 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. Concessão consiste também na cessão contratual, temporária e remunerada, por parte do CPRR, a terceiros, para o fim de exploração comercial ou de prestação de serviços, em dependências comuns do CPRR.

**Concessor:** é aquele que investe no ato de emprestar sua Unidade para alguém na condição de Morador ou Temporário/de Temporada/Veranista, 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.

**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.

**Prestador 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 Física ou Jurídica, inclusive Micro Empresário Individual.

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

**Sistema de Gestão Patrimonial Informatizado:** Solução de informática que objetiva contribuir para o controle e a preservação 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, Hóspedes, veículos, 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.

## **1. DAS NORMAS REGULAMENTARES**

1.1. Todos os Condôminos/Proprietários, Inquilinos/Locatários e Visitantes/Convidados estão obrigados a cumprir, respeitar, e, dentro de seus direitos e deveres, fazer cumprir as disposições desse RI;

1.2. Constitui direito dos Condôminos/Proprietários, Inquilinos/Locatários e Visitantes/Convidados 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 n.º. 112, do 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 Visitante/Convidado, nem comprometer as condições residenciais dos prédios, e especialmente a boa ordem, a moral, a segurança, a higiene e a tranquilidade;

1.3. Os Condôminos/Proprietários são responsáveis pelos danos e prejuízos que pessoalmente, ou seus familiares e assemelhados, Inquilinos/Locatários e Visitantes/Convidados a qualquer título, venham a causar em qualquer Dependência do CPRR, ficando obrigados a indenizar pelo valor do dano causado. Deve o Condôminos/Proprietários informar ao Inquilinos/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 ainda os dados cadastrais (o endereço residencial, telefones e e-mails) do Inquilino/Locatário, bem como nome e endereço da imobiliária responsável pela locação, quando houver;

1.4. Os Condôminos/Proprietários de cada Área devem eleger um sub-síndico, que servirá de interlocutor da sua Área junto à ADM e integrará a Comissão de Obras.

**1.5. OS Condôminos/Proprietários DEVERÃO MANTER OS DADOS CADASTRAIS DOS FAMILIARES E CARROS ATUALIZADOS PARA FACILITAR O ACESSO NA PORTARIA**

## **2. DAS DEPENDÊNCIAS**

2.1. Os Condôminos/Proprietários, Inquilinos/Locatários e Visitantes/Convidados poderão usar e gozar das Dependências comuns do CPRR desde que não impeçam idêntico uso ou gozo por parte dos demais Condôminos, observadas as regras da CC e deste RI;

2.2. É proibido usar, guardar ou depositar em qualquer parte dos prédios substâncias 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, bem como que possam provocar o aumento das taxas de seguro;

2.3. Com relação aos depósitos dos andares, que são pequenos espaços existentes nos prédios e destinadas 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.

2.4 O CPRR não se responsabiliza pela perda, extravio ou dano de quaisquer mobiliários, objetos de decoração, vasos, quadros, luminárias, adereços, patins, bicicletas, bolas, equipamentos de pesca ou quaisquer outros bens deixados em varandas, deques, corredores, garagens, jardins ou em quaisquer outras áreas, comuns ou não, por seus proprietários.

## **3. DAS VAGAS DE GARAGEM E ESTACIONAMENTO**

3.1. As vagas cobertas referentes aos prédios do CPRR destinam-se única e exclusivamente à guarda de veículos automotores (carros e motos).

3.2. Os Moradores tem direito ao uso de vagas, conforme as disposições específicas que estiver na CC e na escritura de cada Unidade. É proibida a utilização de vagas acima do que é permitido para a Unidade. Exceção feita a quadriciclos, motocicletas, triciclos, bicicletas que podem utilizar os espaços existentes nas garagens diferentes daqueles destinados aos veículos automotores e que serão demarcados pela ADM fora do caminho de acesso a esses espaços. É proibido a utilização da garagem para guarda de barcos, lanchas e jet-skis, de qualquer tamanho, com ou sem motor, bem como carretas de barcos. Exceção feita aos caiaques.

3.3. Conforme estabelece a CC, todo veículo de Morador deve portar na altura do para-brisa uma identificação controlada pelo SGPI, que é de uso obrigatório, enquanto o veículo permanecer no CPRR.

3.4. 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 Inquilino/Locatário tem automaticamente, salvo disposição contratual em contrário, direito à vaga da respectiva garagem.

3.5. É proibida a guarda dentro das garagens dos prédios, de veículos com dimensões superiores a 2 metros de altura; 2,5 metros de largura e 4,5 metros de comprimento.

3.6. É, terminantemente, proibida a guarda de quaisquer bens nas garagens dos prédios, tais como, valores, embrulhos, móveis, eletrodomésticos, utensílios, volumes, peças, acessórios, motores, pneus, ferramentas, vasilhames, inclusive entulho.

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

#### **4. DO USO DAS CHURRASQUEIRAS COMUNS**

4.1. O horário de funcionamento das churrasqueiras comuns será das 10:00 h às 19:00h, sendo proibido sob qualquer pretexto antecipar e/ou ultrapassar este horário, mesmo na alta temporada, a fim de respeitar os direitos dos Condôminos/ Proprietários da Área 8, que são os maiores afetados com o uso irregular.

4.2. Não haverá limite de Convidados para as churrasqueiras comuns, portanto cada Condômino/Proprietário deverá ter o bom senso, devido ao espaço.

4.3. A reserva da churrasqueira comum será realizada exclusivamente por meio do sistema CONDOLOG, dentro do prazo de 30 dias que antecedem ao evento, tendo cada unidade direito a reserva de 01 (uma) churrasqueira por dia.

4.4. Nos meses considerados de alta temporada: janeiro, fevereiro, março, julho, dezembro, feriados e finais de semana, cada unidade terá direito de locar 2 (duas) vezes num espaço de 30 dias.

4.5. Em caso de desistência, o Condômino/Proprietário poderá realizar o cancelamento no próprio sistema CONDOLOG, 48 h antes da data do evento.

4.6. O Condômino/Proprietário deverá apresentar a lista com a relação dos seus Convidados com antecedência mínima de 48 horas a data do evento, a qual deverá ficar na portaria, a fim de que seja efetuado o controle do acesso dessas pessoas as dependências do condomínio, sempre devendo os Convidados se restringirem exclusivamente à área da churrasqueira.

4.7. O Condômino/Proprietário responsável deve impedir a propagação de barulho que possa perturbar os demais Condôminos, respeitando sempre os bons costumes e a moral, sendo proibida a utilização de aparelhagem de som em volume acima do permitido neste RI e a propagação de músicas de baixo calão.

4.8. O Condômino/Proprietário que cede ou aluga sua unidade perde o direito de usufruir da churrasqueira durante o período de cessão ou locação, direito que está sendo usufruído pelo Concessionário ou Locatário.

4.9. É proibida a ingestão de bebida alcoólica por menores de 18 (dezoito) anos de idade;

4.10. Após a utilização da churrasqueira é proibido deixar qualquer resquício de fogo e lixo, bem como, o uso de fogos de artifícios no local.

4.11. É proibido comercializar convites para eventos.

#### **5. DAS ÁREAS PARA ATIVIDADES DE LAZER, RECREAÇÃO E ESPORTE**

##### **5.1. DO PARQUINHO**

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

5.1.2. Assim como em todas as áreas do CPRR, é proibida a presença de animais domésticos e de estimação.

##### **5.2. DAS PISCINAS**

5.2.1. A utilização das piscinas deve obedecer ao disposto na Lei nº 5.499 de 09/09/72 e no Decreto-Lei

5.2.2. parte I e neste RI, mediante a apresentação do Atestado Médico dentro da validade.

5.2.3. Mesmo com Atestado Médico dentro da validade é proibido 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.

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

5.2.5. 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.

5.2.6. Os aparelhos sonoros deverão ser de uso individual com utilização de fone de ouvido, de modo a não prejudicar o sossego e o bem-estar dos demais usuários das piscinas.

5.2.7. Na área do entorno das piscinas, só é permitido bebidas em garrafas plásticas ou em latas; quanto às comidas somente em pratos, copos e talheres plásticos;

5.2.8. É proibida a utilização das piscinas para a promoção de festas ou eventos de qualquer natureza, salvo quando promovidas pela ADM.

5.2.9. 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;

5.2.10. É proibida na piscina dos adultos a presença de menores de 10 (dez) anos, quando desacompanhados de seus respectivos responsáveis;

5.2.11. É proibido fumar em qualquer local fechado do clube, portanto, isto inclui o interior das áreas adjacentes às piscinas.

### **5.3. DAS SAUNAS**

5.3.1. As saunas são de uso misto para adultos.

5.3.2. É proibida a presença de menores quando desacompanhados de seus respectivos responsáveis.

5.3.3. É vedado o uso de aparelhos sonoros, fumar, comer, beber, fazer barba, ensaboar corpo e cabelos (sabonetes, xampus e cremes) no interior das saunas, sala dos chuveiros e área de descanso das espreguiçadeiras.

### **5.4. DA SALA DE RECREAÇÃO INFANTIL**

5.4.1. 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.

### **5.5. DAS QUADRAS DE ESPORTES E PISTA DE SKATE**

5.5.1. O uso das quadras de esporte será gratuito para Moradores/Proprietários das unidades residenciais, que deverão estar adequadamente trajados e equipados para as diversas práticas desportivas e recreativas, respondendo pelos danos causados pelo uso indevido das mesmas. A manutenção e consumo de energia exigidos pelo uso dessas quadras serão custeados pela cobrança de aluguel das mesmas a não-Moradores/Proprietários. O valor dessa locação será fixado pela ADM.

5.5.2. Os usuários da pista de skate deverão utilizar os equipamentos de segurança adequados para a prática da atividade, não se responsabilizando o CPRR pelo uso inadequado da pista ou pela ausência dos equipamentos de segurança;

5.5.3. Menores de 12 (doze) anos devem estar acompanhados de seus respectivos responsáveis, independente da presença de um instrutor;

## **5.6. DA ACADEMIA DE GINÁSTICA**

5.6.1. O uso da sala de ginástica é exclusivo para Moradores e seus convidados, sendo necessária a apresentação de atestado médico dentro da validade para uso dos equipamentos. Quando desacompanhado do Morador que o hospeda, o convidado deverá apresentar autorização escrita e atualizada do Morador.

5.6.2. É proibido o uso dos aparelhos por menores de 18 anos desacompanhados de seus respectivos responsáveis.

5.6.3. É proibido executar qualquer atividade sem estar trajando camisa e tênis, bem como ingerindo alimentos e bebidas;

5.6.4. O usuário poderá permanecer na sala praticando exercícios pelo tempo que desejar. Quando do uso de aparelhos aeróbicos (esteira, bicicleta, etc) deverá ser respeitado o limite máximo de 30 minutos para cada aparelho;

## **5.7. DA SALA DE JOGOS**

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

5.7.2. Não é permitida a utilização dos jogos para quem estiver molhado, ingerindo alimentos e bebidas;

5.7.3. É proibido fumar em qualquer local do clube, portanto, isto inclui as instalações da Sala de Jogos.

## **6. DAS VIAS INTERNAS**

6.1. A velocidade máxima permitida dentro do CPRR é 20 (vinte) Km/h;

6.2. Falar sobre o estacionamento de veículos ao longo das vias .... ????? SIM COLOCAR FAIXA DE PROIBIDO

6.3. Falar sobre a utilização de quadriciclos .... ??? MESMO QUE A LEGISLAÇÃO BRASILEIRA FALA

6.4. Falar sobre a contra mão .. ???

6.5. Falar sobre .... Certamente há outros pontos importantes a serem normalizados

## **DA PRAIA**

**PROIBIR O USO DE CHURRASQUEIRAS PORTÁTEIS NA PRAIA**

**PROIBIR O ACESSO DE ANIMAIS NA PRAIA**

**ESTIPULAR NORMAS PARA A MANUTENÇÃO DE CADEIRAS E MESAS NA PRAIA**

**PROIBIR O USO DE SUBSTÂNCIAS ENTORPECENTES NA PRAIA**

## **7. DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS**

## 7.1. DOS DIREITOS

7.1.1. Usar, gozar e dispor das respectivas Unidades, bem como da(s) vaga(s) de garagem vinculada(s) a sua Unidade, desde que não comprometam a boa ordem, a moral, a segurança, a higiene e a tranquilidade dos demais Moradores e não infrinjam, as disposições da CC do RI e as NPC;

7.1.2. Usar, gozar e dispor das Dependências 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;

7.1.3. Comparecer às Assembleias Gerais, quer sejam ordinárias ou extraordinárias, e nelas discutir os assuntos constantes da ordem do dia e votá-los. Votar e ser votado para os cargos os quais puder concorrer, desde que esteja quite com as cotas condominiais e eventuais multas, que lhe tenham sido aplicadas. Das Assembleias poderão participar apenas um representante de cada cota ou conjunto de cotas.

7.1.4. Denunciar ao Síndico **POR ESCRITO**, Subsíndicos ou à ADM, qualquer irregularidade observada, bem como, sugerir eventuais medidas administrativas;

7.1.5. Não existe nos prédios área disponível para colocação de entulho, entretanto, será permitida a estocagem provisória nas garagens por um prazo máximo de 48 (quarenta e oito horas). 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 atrapalhem a passagem de pedestres e veículos, estejam em sacos de 20 (vinte) litros apropriados para entulho e sejam removidos no mesmo dia de sua colocação.

## 7.2. DOS DEVERES

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

7.2.2. 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;

7.2.3. É proibida a entrada de Visitante/Convidado na condição de propagandista, pregador, vendedor, ambulante e pedinte.

7.2.4. Contribuir para as despesas comuns da Área, na proporção constante na CC, efetuando o pagamento nos devidos prazos;

7.2.5. 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;

7.2.6. Fazer constar nos contratos de locação ou cessão a terceiros, cláusula obrigando ao locatário ou cessionário o cumprimento dos dispositivos da CC, do presente RI e das NPC;

7.2.7. Comunicar, por escrito, ao Síndico, o nome do Inquilino/Locatário ou Cessionário de sua Unidade, fornecendo os dados cadastrais (endereço residencial, telefones e e-mails), bem como, nome e endereço da Imobiliária que administra a Unidade, quando houver;

7.2.8. É proibido fracionar a respectiva Unidade, para fim de alienação ou locação ou sublocação, a mais de uma pessoa separadamente, sob qualquer forma, mesmo que seja um quarto ou uma dependência;

7.2.9. 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.



7.2.10. É proibida a instalação de equipamentos ou máquinas que não sejam de uso domiciliar;

7.2.11. É obrigatória, por parte dos Condômino/Proprietário, a comunicação prévia por escrito à ADM, com antecedência mínima de 10 (dez) dias, quando for executar obras em sua Unidade;

7.2.12. É proibido mudar a forma externa da fachada correspondente a cada Unidade. A padronização relacionadas a cores, caixas de proteção de ar refrigerado, toldos, telas, mosquiteiros, redes de proteção para crianças, etc. devem previamente ser analisados e autorizados por Assembleia específica;

7.2.13. 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 caráter excepcional, realizados em dias úteis, das 09:00 hs às 18:00 hs;

7.2.14. As obras nas Unidades deverão ser realizadas de segunda-feira a sexta-feira, no horário das 09:00 hs às 18:00 hs, assim como o transporte de materiais e a remoção de entulhos. O Condômino/Proprietário se obriga a proceder à devida comunicação neste sentido à ADM, de modo que sejam instaladas capas protetoras no elevador. Em caso de obra de emergência, p. ex., vazamento, que fuja ao horário estabelecido, deverá ser solicitada autorização à ADM.

7.2.15. É de total responsabilidade do Condômino a remoção e ensacamento de entulhos e a contratação de caçambas pelo Condômino/Proprietário da Unidade em obra.

7.2.16. O sistema de gás canalizado oferecido pela estrutura do CPRR foi projetado para uso em fogão doméstico, sendo proibida sua utilização e consumo em aquecedores de água de passagem, de boilers, de piscinas, lareiras e churrasqueiras, pois o mesmo não foi planejado tecnicamente, nem em volume, para atender as demandas desses tipos de equipamentos, ficando o infrator sujeito a multa.

7.2.17. Por total respeito aos Moradores das Unidades de cima, evitando o desconforto e os malefícios da fumaça que sobre, é proibido a utilização de qualquer tipo de churrasqueira, de qualquer tamanho e com qualquer tipo de aquecimento (carvão, elétrica, à gás) nas varandas das Unidades.

**7.2.17. TODOS CONDOMINOS SERÃO IDENTIFICADOS NA PORTARIA QUANDO DE SUA ENTRADA**

**FORNECER AOS VISITANTES LOCATÁRIOS CÓPIAS DO RI**

## **8. DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS**

### **8.1. DOS CONVIDADOS E HÓSPEDES**

8.1.1. É permitido aos Moradores aprovar Autorização para Visitante/Convidados até dois duas pessoas por quota, o que deve ser feito por período de tempo específico, sendo que os mesmos poderão passar à condição de Hóspedes (pernoite), desde que não seja ultrapassada a ocupação máxima do número de quotas atribuído à sua Unidade residencial.

8.1.2. Portanto, é permitido aos Moradores essa ocupação máxima de suas Unidades residenciais com Convidados/Hóspedes, respeitando, porém, obrigatoriamente, o Estudo de Impacto Ambiental aprovado pela FEEMA, que limita essa ocupação a duas pessoas por dormitório, conforme previsto no Capítulo IV, artigo XV, item 28, da CC.

8.1.3. DEVERA SER ENVIADO A ADMINITRAÇÃO AUTORIZAÇÃO COM NOMES / CPFs PERIODO DE ESTADIA, PARA CREDENCIAMENTO NA PORTARIA.

### **8.2. DOS ANIMAIS**

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

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

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

8.2.4. É terminantemente proibida aos Moradores, Visitante/Convidados, Prestadores de Serviço e empregados do CPRR, a entrada e permanência no interior do CPRR, bem como nas Unidades, de animais domésticos e de estimação, de qualquer espécie e tamanho, conforme preconiza a CC em seu Cap. IV, art. XV, item 20.

### 8.3. DO ATO DE FUMAR

8.3.1. 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, cigarilhas, 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 e demais recintos coletivos fechados.

### 8.4. DA POTÊNCIA NA EMISSÃO SONORA

8.4.1. De acordo com a CC do CPRR, fica estabelecido que o período compreendido entre as 22:00 hs de um dia, até as 08:00 hs 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);

8.4.2. Das 08:00 hs às 22:00 hs, 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);

8.4.3. 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 Visitantes/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.

8.4.4. 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 10.151**.

8.4.5. 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 recreativa", 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".

8.4.6. Ao utilizarem o Salão Nobre, o Club House e as churrasqueiras ??? DEVEMOS ADEQUAR A LEGISLAÇÃO AMBIENTAL VERIFICAR A POSSIBILIDADE DE SE REQUERER UM LAUDO DE HISTÓRIA DA VIGILÂNCIA SANITÁRIA DE MANGARATIBA SOBRE A EXISTÊNCIA DAS

**CHURRASQUEIRAS COMUNS**, os Moradores devem observar rigorosamente o que dispõe esse RI, podendo utilizar aparelhagem sonora somente em volume moderado.

## **9. DO PAGAMENTO DAS COTAS CONDOMINIAIS**

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

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

9.3. Ao Condômino 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.

9.4. 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%.

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

9.6. O Síndico poderá receber parceladamente o débito do Condômino/Proprietário inadimplente, acrescido da multa, desde que o número de parcelas não ultrapasse o número de meses do seu mandato, ressalvada a aprovação por maioria do Conselho Fiscal.

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

9.8. Juntamente com a quota condominial serão cobrados o fundo de reserva de 10%, os rateios de água e luz e gás, bem como, as eventuais multas aplicadas no período.

## **10. DAS PENALIDADES**

10.1. A disciplina deste regimento é decorrente do interesse comum, sobrepondo-se, obviamente, 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.

10.2. Pela transgressão de normas ou pela falta de cumprimento de obrigações previstas neste RI, o condômino 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, independente das sanções legais pertinentes.

**I-** Advertência;

**II-** 01 salário mínimo vigente no mês de ocorrência do evento, sem prejuízo das demais consequências cíveis e criminais de seu ato, segundo Art. ---- da CC.

**III-** 02 salários mínimos em cada reincidência, nos termos do Art.--- da CC..

10.3. É considerada como causa agravante, quando a transgressão cometida puser risco à integridade física dos moradores e a segurança estrutural do edifício, neste caso, o condômino infrator estará sujeito às penalidades cíveis e/ou criminais cabíveis.

10.4. Não haverá justificativa, quando o Morador declarar ignorar os dispositivos do presente RI.

## **11. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

11.1. Respeitadas a CC e esse RI, fica o Síndico e a ADM, em comunhão com a CO, autorizados a elaborar NPC que entenderem necessárias a aplicação da CCE desse RI;

11.2. Aos Condôminos/Proprietários cabe a obrigação de, nos contratos de Locação e Concessão de suas Unidades, fazer incluir cláusula que obriguem ao fiel cumprimento das normas CC, do presente RI e das NPC, sob pena de responderem pessoalmente pela omissão no contrato de Locação, pelo valor das multas aplicadas ao Inquilino/Locatário ou Concessionário que transgredir as citadas normas;

11.3. Quaisquer sugestões e reclamações deverão ser dirigidas à ADM, por escrito em livro próprio, ou pelos SGPI e devem ser respondidas em até sete dias;

11.4. Casos omissos nesse RI e nas NPC serão resolvidos pelo Síndico, ressalvados aqueles de competência do CON e da Assembleia Geral do CPRR e o direito de eventual recurso do Condôminos/Proprietários à Assembléia Geral.

Mangaratiba (RJ), 20 de janeiro de 2018.

**VERIFICAR A POSSIBILIDADE DE SE REQUERER UM LAUDO DE VISTORIA DA VIGILÂNCIA  
SANITÁRIA DE MANGARATIBA SOBRE A EXISTÊNCIA DAS CHURRASQUEIRAS COMUNS.**