

REGIMENTO INTERNO DA ÁREA 4 DO

CONDOMÍNIO PORTO REAL RESORT

Rodovia BR 101- KM 454 – Conceição de Jacareí / Mangaratiba - RJ, CEP 23.860-000

Por este instrumento particular, os condôminos da Área 4, do Condomínio Porto Real Resort, reunidos em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 04 de fevereiro de 2016, resolvem aprovar o Regulamento Interno do Condomínio referente a Área 4, com fundamento no artigo 1.334, inciso V, do Código Civil Brasileiro, o que fazem na forma dos artigos seguintes:

1. NORMAS REGULAMENTARES

1.1. Integram o presente Regulamento Interno da Área 4, como se aqui estivessem transcritas para todos os efeitos legais, todas as normas e condições do Regulamento Interno do Condomínio Porto Real Resort, que assim como o presente Regulamento Interno obrigam a todos os condôminos e respectivos familiares, bem como seus prepostos e os empregados do Condomínio são obrigados a cumprir, respeitar, e, dentro de sua competência, fazer cumprir as disposições deste Regimento. No caso de unidade objeto de locação, o condômino proprietário obriga-se a incluir cláusula contratual que obrigue o locatário, incluindo seus familiares e prepostos, a respeitar e a fazer cumprir todas as normas deste Regulamento Interno, em especial registrar que por Convenção do Condomínio é vedado ultrapassar o limite de ocupação das unidades estabelecido em 2 (duas) pessoas adultas por dormitório.

1.2. A Área 4 do Condomínio Porto Real Resort é constituída de 18 Unidades, sendo todas as casas destinadas exclusivamente para uso residencial unifamiliar.

1.3. Constitui direito dos condôminos, seus inquilinos e respectivos familiares (entendidos como tais os que com cada condômino habitar) usar, gozar e dispor da respectiva Unidade e das partes comuns da Área 4 e demais áreas do Condomínio Porto Real Resort como melhor lhes convier, desde que respeitadas as determinações legais que abrangem as relações condominiais, particularmente a Lei 4.591 de 16/12/64, o Decreto Lei nº. 112, de 12/08/69 (Lei do Silêncio) e Lei Estadual nº 126, de 10/05/77. A Convenção e o Regulamento Interno do Condomínio Porto Real Resort servem para regular a vida condominial, de modo a não prejudicar igual direito dos outros condôminos, inquilinos e respectivos familiares, nem comprometerem as condições para uso residencial das unidades, e especialmente a boa ordem, o convívio, a moral, a segurança, a higiene e a tranquilidade.

1.4. Os condôminos são individualmente responsáveis pelos danos e prejuízos que pessoalmente, ou por seus familiares, dependentes, visitantes, inquilinos, prepostos ou ocupantes a qualquer título, venham a causar em qualquer área comum da Área 4 e das demais áreas do Condomínio Porto Real Resort, ficando obrigados a indenizar o Condomínio pelo valor dos danos e prejuízos de qualquer espécie ou natureza causados. Os danos e prejuízos serão apurados e informados ao condômino pela Administração, sendo o respectivo valor exigido do condômino responsável, cujo pagamento deverá ser efetuado no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar de sua notificação, sob pena de cobrança judicial, tudo acrescido de multa de 20% (vinte por cento), atualização e demais ônus legais em decorrência de sua inadimplência.

2. HORÁRIOS A SEREM OBEDECIDOS

2.1. A portaria da Área 4, tanto a de veículos quanto a de pedestres estará permanentemente fechada e será acionada por dispositivo eletro-eletrônico que poderá ser comandado por emissor portátil ou diretamente de cada Unidade, ambos após solicitação via interfone.

2.2 A portaria da Área 4 funcionará em conformidade com as condições estabelecidas para a Portaria geral do Condomínio, pelo período de 24 (vinte e quatro) horas, observando que o horário de entrada e saída de mudanças e de grandes volumes será no período entre 09:00hs e 17:00hs, de segunda a sexta-feira, e entre 09:00hs e 13:00hs, nos sábados excluindo-se os feriados, salvo autorização do Síndico mediante solicitação prévia por escrito.

2.3. De acordo com a Convenção do Condomínio do Porto Real Resort, aqui ratificada, fica estabelecido que no período compreendido entre as 22:00 hs de um dia, até as 08:00 hs do dia seguinte, não será permitida a produção de ruídos, como tal entendido o som puro ou a mistura de sons, produzidos por veículos ou por aparelhos ou instrumentos de qualquer natureza e para qualquer finalidade, capazes de prejudicar o sossego, o desconforto, o incômodo e a tranquilidade dos demais condôminos e vizinhos, devendo todos os condôminos, seus familiares, convidados, locatários, empregados domésticos, prestadores de serviço e prepostos, se absterem de praticar quaisquer atos dessa natureza, sob pena de sujeitarem-se às consequências previstas na Lei Estadual nº 126, de 10/05/77, além das definidas neste Regimento.

2.4. As obras e demais serviços de qualquer natureza nas Unidades deverão ser exclusivamente 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 se obriga a proceder com a devida comunicação neste sentido à Administração do Condomínio do Porto Real Resort e ao Síndico da Área 4. Em caso de obras de emergência, como por exemplo, vazamentos, panes elétricas, que fujam ao horário estabelecido, deverá ser solicitada autorização à Administração do Condomínio Porto Real Resort e sua intervenção caso o evento ocorra em área comum do grupamento.

2.5. A inobservância das regras de comportamento estabelecidas neste capítulo acarretará ao seu transgressor advertência mediante notificação por escrito e, em caso de continuidade ou repetição do evento, a aplicação de multa equivalente ao valor de uma quota do Condomínio Geral do mês anterior; caso o infrator seja reincidente será cobrada multa equivalente ao dobro.

3. USO DAS ÁREAS COMUNS

3.1. GERAL

3.1.1. Os condôminos poderão usar e gozar das partes comuns do Condomínio e da Área 4 desde que não impeçam idêntico uso ou gozo por parte dos demais condôminos, observadas as regras da Convenção e deste Regimento;

3.1.2. A avaliação dos prejuízos eventualmente causados ao Condomínio, incluindo a Área 4, para efeito de ressarcimento por parte do condômino requisitante, será feita através de coleta de preços entre as empresas habilitadas pela Administração à prestação de serviços (reparos, manutenção, reposição das instalações danificadas). Caberá recurso à Assembléia Geral do Condomínio, sendo os custos desta convocação arcados pelo condômino solicitante.

3.1.3. A recusa no pagamento, ou sua demora por mais de quinze dias, a partir da ciência da notificação para ressarcimento das despesas havidas com a reparação dos danos causados, acarretará o acréscimo de 20% (vinte por cento) sobre o montante dos danos apurados e a cobrança judicial do débito, acrescido de custas e honorários advocatícios.

3.2. ENTRADA SOCIAL E HALLS

3.2.1. Toda a circulação de fornecedores, materiais, mercadorias, compras e objetos de grande volume serão feitas pela via interna da Área 4 que dá acesso às unidades.

3.2.2. São proibidas atividades que perturbem a ordem, o descanso, o sossego e a tranquilidade de todos os condôminos, em toda a Área 4, seja na via de acesso às Unidades, seja na via existente à beira mar, seja nos decks; nesta via, por ser de pedestres, é proibido o trânsito de veículos automotores (carros, motocicletas e quadriciclos), salvo transporte de pequenas embarcações e afins.

3.2.3. Não é permitida a entrada de prestadores de serviços no Condomínio e na Área 4, exceto quando acompanhadas ou autorizadas por algum condômino/morador. Todas as entradas de prestadores de serviços deverão ser registradas no livro de acesso existente na portaria geral do condomínio e/ou através do sistema de controle de acesso, com o horário de entrada e de saída, nome completo, RG e placa de veículo, visando o controle e apuração de fatos eventualmente ocorridos neste período. Neste caso, o ingresso e a permanência desses prestadores de serviço ficarão sob total responsabilidade do respectivo condômino/morador que os autorizou.

3.2.4. Não é permitida a permanência de volumes de qualquer espécie, bem como materiais de qualquer tipo e entulhos nas partes comuns da Área 4, exceto quando em trânsito para as Unidades, mesmo assim devendo ser retirados no prazo máximo de 48 horas. Em caso de obras os entulhos devem ser devidamente condicionados em sacos ou caçambas e não permanecer mais do que 7 dias nas áreas comuns (vias). O mesmo se aplica aos materiais de obra (areia, pedra, etc). É terminantemente proibido o descarte de materiais, entulho e resto de obras no canal de águas pluviais que margeia a via de acesso às unidades, o custo de reparo e limpeza do canal será imputado a unidade responsável pelo descarte.

3.2.5. O uso de bolas, skates, patins, bicicletas e similares, nas áreas internas comuns da Área 4; se a despeito dessa proibição, na hipótese de ocorrência de danos nestas e em outras partes comuns da Área 4 ou a qualquer uma das Unidades ou a veículos estacionados, ficará o condômino ou inquilino, causador do dano, responsável pelo custeio dos reparos que se fizerem necessários.

3.3. GARAGEM E ESTACIONAMENTO

3.3.1. Conforme a Convenção do Condomínio cada unidade possui o direito a duas vagas de garagem cobertas e uma descoberta, exceto a Casa de número 18 que possui direito a três vagas cobertas. Cada Unidade poderá acrescentar vagas na área coberta que lhe for afim. Nos meses de alta temporada (dezembro, janeiro fevereiro, março e julho) cada Unidade poderá ocupar adicionalmente uma única vaga no estacionamento demarcado na via de acesso no interior da Área 4, de preferência em sua frente, se demarcada. Estas vagas descobertas destinam-se única e exclusivamente à guarda de veículos automotores de propriedade dos condôminos e/ou de seus convidados. As vagas nas áreas descobertas serão identificadas de modo a que cada Unidade corresponda uma vaga.

3.3.2. Conforme estabelece a Convenção, os veículos devem ser identificados por sinalizadora ser fornecido na portaria do Condomínio, de uso obrigatório junto ao parabrisa dianteiro, enquanto permanecer estacionado. Fica obrigado o condômino/morador a registrar no livro de ocorrências o extravio ou inutilização do sinalizador de identificação do veículo. Os convidados também devem receber um crachá de identificação para o veículo assim que adentrarem o Condomínio.

3.3.3. O direito a vaga para estacionamento de veículo automotor só poderá ser cedido ou alugado a outro condômino/morador da Área 4, vedada consequentemente, a sua transferência, a qualquer título, a pessoas estranhas. Em caso de locação da Unidade o locatário terá, salvo disposição contratual em contrário, direito às vagas de garagem respectivas, devendo o proprietário transferir ao locatário as obrigações deste Regimento Interno e da Convenção do Condomínio. Deverá ainda comunicar à Administração, a respeito da locação da sua Unidade até a data de início da locação, fornecendo ainda, os dados cadastrais (o endereço residencial, telefones e e-mails) do locatário, bem como nome e endereço da imobiliária responsável pela locação, quando houver.

3.3.4. É proibida a guarda nas vagas de garagem veículos que, por seu tamanho ou dimensões, prejudiquem a circulação na via, ou que possam danificar o local;

3.3.5. Fica proibida a guarda de animais, valores, embrulhos, móveis, eletrodomésticos, utensílios, volumes, peças, acessórios, motores, pneus, ferramentas ou qualquer tipo de material e objetos nas garagens;

3.3.6. Não é permitida velocidade superior a 10 (dez) Km/h, nem o uso de buzinas nas dependências dos estacionamentos e das garagens.

3.3.7. Qualquer dano causado por um veículo a outro, será de inteira responsabilidade do proprietário do veículo causador do dano, devendo o mesmo ressarcir os prejuízos que deu causa, em entendimento direto com o prejudicado.

3.3.8. Os condôminos, moradores e convidados, usuários dos locais de estacionamento, ficam inteiramente cientes de que nenhuma responsabilidade poderá ser imputada ao Condomínio em decorrência de prejuízos de qualquer natureza provenientes de furto, roubo ou incêndio de veículos automotores ou outras avarias que por ventura vier a sofrer no interior da Área 4.

3.3.9. Não se admitirá nos estacionamentos, veículos que apresentem anormalidades, tais como: vazamento de combustível, de óleo, de gás, de fluido de freio que possam afetar as condições de segurança e limpeza do Condomínio;

3.3.10. Não será permitido o estacionamento de veículos fora das vagas descobertas demarcadas, sob nenhum pretexto;

3.3.11. Ao condômino/morador que utilizar-se de mais vagas de garagem do que o permitido para sua Unidade, ou infringir quaisquer dos itens acima será imputado uma multa diária no valor a 1/3 (um terço) de uma quota condominial referente ao Condomínio Geraldo mês anterior; caso o infrator seja reincidente será cobrada multa equivalente ao dobro.

4.DA INSTALAÇÃO E UTILIZAÇÃO DE PIERS NA ÁREA COSTEIRA

4.1 Cada Unidade, conforme consta nas respectivas escrituras, possui o direito ao uso de um píer privado para atracação de embarcação. A parte abrigada voltada para oeste do passeio em toda a linha reta a partir da Unidade 01, com 115m (cento e quinze metros), destina-se à localização de 18 (dezoito) piers, com comprimento de 6,4m (seis metros e quarenta centímetros) de largura e para o mar, de 7,8m (sete metros e oitenta centímetros). Com autorização da Delegacia da Capitania dos Portos de Itacuruçá os piers poderão ser construídos, respeitando as medidas acima mencionadas. Os piers serão numerados sequencialmente de 01 a 18, de acordo com as medidas acima mencionadas, preferencialmente próximo a Unidade correspondente.

4.2 Obrigam-se os condôminos que desejarem construir piers a obter previamente a correspondente aprovação da Delegacia da Capitania dos Portos em Itacuruçá e a encaminhar o respectivo documento à Administração, condição esta necessária para submeter ao exame pela Comissão de Obra para obtenção da autorização para o início de qualquer intervenção visando a sua construção.

4.3 As bóias e poitas no mar poderão ser instaladas em frente aos piers, para uso exclusivo de embarcações pertencentes aos condôminos da Área 4. Contudo, deverão também ser objeto de prévia autorização da Delegacia da Capitania dos Portos em Itacuruçá, sendo o respectivo documento encaminhado à Administração.

4.4 Nos meses de dezembro, janeiro, fevereiro, março e julho só poderá permanecer atracada no píer de cada Unidade uma única embarcação e um único jet sky.

4.5 O pernoite de embarcações pertencentes aos Condôminos, dada as possibilidades de mudanças climáticas e de segurança, é de responsabilidade única e exclusiva dos mesmos, respondendo por todos os danos causados aos demais Condôminos.

4.6 Fica terminantemente proibido o pernoite de embarcações, inclusive jet skys, não pertencentes aos Condôminos da Área 4.

4.7 No caso de embarcações sem controle de aproximação, que estejam na área dos piers, ou mal atracadas e sem defensas suficientes, que provocarem danos a outras embarcações atracadas, os respectivos proprietários serão responsabilizados e arcarão com todas as despesas de reparo das demais embarcações atingidas, além das poitas e dos piers danificados.

4.8 Fica proibida a pesca em qualquer de suas modalidades próxima às embarcações em movimentação.

4.9 Fica proibida a presença de banhistas nas áreas dos piers nas proximidades de embarcações em movimentação.

4.10 Fica proibida a instalação de guinchos na área dos piers, podendo ser instalado no cais geral que fica em frente à esquerda dos piers, que poderá ser usado por qualquer Condômino da Área 4, vedado, porém, o seu uso por quem não for Condômino.

4.11 A responsabilidade pela limpeza e manutenção dos piers é dos respectivos Condôminos.

4.12 Fica proibido o uso de equipamentos de som de quaisquer espécies em volume elevado, capaz de prejudicar o sossego público, na forma da lei, na área dos piers e nas embarcações atracadas ou em movimentação em frente aos piers.

4.13 Ao Condômino que infringir quaisquer das regras estabelecidas neste capítulo será imputada multa diária no valor equivalente a 1/3 (um terço) do valor da quota do Condomínio Geral do mês anterior e, em caso de reincidência será cobrada multa equivalente ao dobro.

5. ENTULHOS DECORRENTES DE OBRAS NAS UNIDADES

5.1. É responsabilidade de cada Condômino junto ao seu prestador de serviço a limpeza integral e posterior das áreas comuns da Área 4, respondendo por todos os danos que porventura forem causados ao Condomínio.

5.2. A responsabilidade de remoção e ensacamento de entulhos e a contratação de caçambas é de total responsabilidade do Condômino proprietário da Unidade em obra.

5.3. Não existe na Área 4 local disponível para guarda de entulho, entretanto, será permitida a colocação provisória nas garagens por um prazo de 48 (quarenta e oito horas). Após este prazo, poderá ser permitida a colocação de entulho nas áreas externas das casas, em locais determinados pela Administração do Condomínio, desde que: previamente solicitado, não atrapalhe a passagem de pedestres e veículos, estejam ensacados com aproximados 20 (vinte) quilos, e que imperiosamente sejam removidos no mesmo dia de sua colocação.

6. NORMAS DE USO DOS DEPÓSITOS COLETORES DE LIXO, BEM COMO MEIOS DE COLETA DOS DETRITOS PRODUZIDOS NAS CASAS

6.1. Cabe aos moradores zelar pelo bom uso dos depósitos coletores de lixo, orientando seus empregados a usarem espaços de coleta de lixo de modo que os detritos, que neles deverão ser lançados, estejam devidamente acondicionados em sacos plásticos, os quais deverão estar fechados.

6.2. Produtos químicos, combustíveis, inflamáveis, munições, explosivos não podem em hipótese alguma ser colocados nos coletores.

6.3. É proibido lançar quaisquer materiais, objetos, resíduos, pontas de cigarro, restos ou detritos nas partes comuns, áreas ou pátios internos da Área 4, ou sobre a via pública adjacente ao Condomínio, ficando responsáveis pelas consequências dessa infração os que assim procederem.

6.4. Ao Condômino que infringir quaisquer das regras estabelecidas neste capítulo será imputada multa diária no valor equivalente a 1/3 (um terço) do valor da quota do Condomínio Geral do mês anterior e, em caso de reincidência será cobrada multa equivalente ao dobro.

7.2.DOS DEVERES E PENALIDADES

7.1. Cumprir e fazer cumprir a Convenção, o presente Regimento Interno e as demais normas e procedimentos editados pela Administração.

7.2. Guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns, não as usando nem permitindo que as usem, bem como as Unidades, para fins diversos daqueles a que se destinam.

7.3. Zelar pela moral e bons costumes.

7.4. Evitar todo e qualquer ato ou fato que possa prejudicar o bom nome da casa e o bem-estar de seus ocupantes e do conjunto condominial, tomando se necessário for, sob sua exclusiva responsabilidade, inclusive financeiro, a providência para desalojar o locatário ou cessionário que se tornar inconveniente.

7.5. Não usar as respectivas casas nem alugá-las ou cedê-las para atividades ruidosas, ou para instalação de qualquer atividade ou depósito de objeto capaz de lhes causar dano ou incômodo aos demais comunheiros.

7.6 Não alugar ou ceder as casas para pessoas de vida duvidosa ou de maus costumes, neste compreendidos a embriaguez, toxicômanos, em qualquer de suas formas. Nos respectivos contratos de locação os proprietários se obrigam a inserir uma cláusula a esse respeito.

7.7 As advertências poderão ser verbais ou por escrito conforme o caso e precederão a aplicação de multas.

7.8As multas previstas neste Regimento Interno e na Convenção, após efetivada uma advertência, deverão ser comunicadas por escrito ao infrator e depois aplicadas, com inclusão do respectivo valor no boleto de cobrança das taxas condominiais pela Administração.

7.9Se houver procedimento judicial, todas as despesas correspondentes às custas e a honorários advocatícios correrão por conta do Condômino responsável, ficando o mesmo também obrigado a efetuar os reparos necessários ou reembolsar o Condomínio das despesas em que tiver incorrido com a reposição das áreas ou objetos danificados.

7.10 As multas serão impostas e cobradas pela Administração ou seu representante, que deverá comunica-las aos respectivos Condôminos por carta registrada com AR ou por carta protocolada.

7.12 As multas poderão ser aplicadas diariamente, em caso de infração continuada, sendo o Condômino proibido de dar continuidade em caso de obras ou instalações.

7.13 Fica o Síndico e/ou A Administração autorizados, obedecidas a Convenção do Condomínio e este Regimento, a baixar todas as instruções complementares que entenderem necessárias a aplicação das normas do presente.

7.14 Todos os casos omissos neste Regimento serão resolvidos pelo Síndico e/ou Administração, ressalvadas as de competência do Conselho Consultivo e da Assembleia Geral do Condomínio e o direito de recurso dos Condôminos à Assembleia Geral.