

# **REGULAMENTO INTERNO DO CONDOMINIO** **PORTO REAL SUITES.**

RODOVIA RIO SANTOS KM 454– MANGARATIBA - RJ CEP 23.860-000.

Este regulamento foi aprovado na Assembléia Geral Extraordinária realizada em 24 de janeiro de 2015.

## **1 - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:**

1.1 Nos contratos de cessão venda ou locação deverá constar cláusula declarando que o cessionário, comprador ou locatário recebeu a cópia deste Regulamento Interno;

1.2 A declaração “Nada Consta” para cessão ou transferência de direitos de qualquer unidade dependerá da prova de quitação das obrigações junto ao condomínio;

1.3 O condômino que cede ou aluga a sua unidade perde o direito de usufruir da área de lazer e recreação e vaga(s) de garagem durante o período de cessão ou locação, direito que estará sendo usufruído pelo cessionário ou locatário;

1.4 Todos deverão respeitar o horário de silêncio, das 22h00min às 09h00min horas;

1.5 O morador deverá manter o seu cadastro com as informações atualizadas na Administração, inclusive com um número de telefone e e-mail para contato em caso de emergências.

1.6 É vedado o uso da área de lazer e recreação por prestadores de serviço e funcionários do condomínio, exceto cuidadores de crianças, idosos e portadores de necessidades especiais;

1.7 O condomínio não é responsável por objeto pessoal ou chaves, deixados na área comum nem sob a guarda de funcionários;

1.8 O proprietário do imóvel, ou quem detenha, legalmente ou não, a sua posse será responsabilizada por danos que prestadores de serviço que atenderem a sua unidade, seus convidados, funcionários e seus visitantes causarem às partes comuns do condomínio, assim como por infrações cometidas às disposições deste regulamento interno e convenção;

1.9 Quando solicitado, o morador ou visitante deverá se identificar ao Porteiro, ou membro da Administração;

1.10 Prestadores de serviço e fornecedores, somente poderão circular pelas partes comuns do Condomínio acompanhadas pelo Síndico, Subsíndicos, Conselheiros, funcionário da administração ou pelo morador;

1.11 O interessado em visitar imóvel desocupado (a venda ou aluguel) só terá acesso à unidade com a autorização do proprietário ou acompanhado pelo corretor ou pessoa credenciada. O horário destas visitas é diariamente de 09h às 18h.

1.12 Poderá ser monitorada a entrada e a saída de visitantes e prestadores de serviço;

1.13 Todo proprietário deverá preencher o Voucher, informando sobre os fornecedores, prestadores de serviço e locatários/hóspedes, os mesmo deverão se identificar e aguardar a verificação na portaria para adentrar no condomínio com destino ao imóvel informado.

1.14 Os proprietários ou moradores deverão avisar na administração no caso de contratação de serviços gerais esporádicos, ficando ciente que estes terão que se apresentar com documento de identidade ou similar, para as devidas anotações, nas portarias;

1.15 A Portaria NÃO poderá receber encomendas destinadas aos moradores e nem acompanhará entregas de moveis, encomendas, entre outros.

1.16 Só é permitido colocar/instalar antena, cabo ou similar na área comum, com conhecimento da administração;

1.17 O horário para a entrada ou saída de mudanças é de segunda a sábado das 9h às 17h, exceto feriados;

1.18 São permitidas obras de segunda a sexta-feira de 9h às 17h. Sábado e domingo e feriado é proibido realizar obra;

1.19 Não manter animais domésticos nas dependências do condomínio. (Clubes, Áreas de Recreação, Piscinas, etc...).(Convenção Condominial pag. 29 Cap. IV item 20)

1.20. O condômino deverá retirar, às suas expensas, o entulho de sobras de reformas (madeira, concreto, tijolos, carpetes, etc.) de sua unidade para fora das dependências do condomínio, bem como providenciar a remoção do referido material, devendo solicitar à Administração a colocação de capa e piso de proteção no elevador em caso de mudança e obra.

1.21. As dependências do clube funcionarão com os horários conforme discriminados. Serão abertos de acordo com os horários previstos neste regulamento, ou em caso de urgência a critério da Administração. A Administração reservará a segunda-feira para a limpeza desses espaços, exceto feriados onde a Administração determinará outro dia.

Horários:

SPA – De terça a quinta e domingo das 11h00min às 20h00min, exceto sexta e sábado de 11h00min às 21h30min;

Play Kids – De terça a quinta e domingo das 9h00min às 20h00min, exceto sexta e sábado de 9h00min às 21h30min;

Lavanderia – De terça a domingo das 9h00min às 19h00min;

Academia – De terça a quinta e domingo das 9h00min às 20h00min, exceto sexta e sábado de 9h00min às 21h30min;

Espaço Gourmet - De terça a quinta e domingo das 10h00min às 20h00min, exceto sexta e sábado de 10h00min às 21h30min;

Churrasqueira – De terça á domingo das 10h00min às 20h00min.

1.22 Em caso de obras ou reparos, nas áreas comuns, a Administração poderá interditar o local e emitirá aviso aos moradores;

1.23 Toda reclamação, sugestão ou denúncia, deve ser feita por escrito no e-mail da administração;

1.24 O condômino/morador não poderá intervir na tarefa do empregado do condomínio, tendo que se reportar a administração;

1.25 O pagamento da multa não exime o infrator de sua responsabilidade civil pelos danos causados;

1.26. A constatação do dano ou extravio de instalações, peças, adornos ou equipamento do condomínio acarretará ao condômino/morador responsável a notificação com prazo de 15 (quinze) dias para o ressarcimento das despesas de conserto ou reposição. Após esse prazo, o condômino/morador terá a cobrança efetuada no boleto de condomínio, estando sujeito ao acréscimo de 20% (vinte por cento) sobre o montante das despesas e a cobrança judicial acrescida de custas e honorários do advogado se assim fizer necessário. Devendo a denúncia ser registrada no Livro de Ocorrência conforme o **item 1.23**.

## **2 - É PROIBIDO:**

2.1 Mudar a forma, cor ou aspecto externo da edificação e, particularmente, a fachada do edifício;

2.2 Decorar ou pintar as paredes e esquadrias externas com cores de tonalidades diversas das empregadas na edificação em seu todo;

2.3 Usar os elevadores conduzindo cigarro aceso ou fumando;

2.4 Embaraçar ou embargar o uso das partes comuns ou lançar-lhes detritos, cigarros, líquidos e impurezas;

2.5 Empregar qualquer processo de aquecimento suscetível de ameaçar a segurança das edificações ou prejudicar-lhes a higiene e limpeza;

2.6 Fechar as varandas das unidades fora da configuração original, não podendo fechá-las, mesmo em parte, sob qualquer pretexto. (Convenção Condominial pág. 29 Cap. IV item 21);

2.7. Afixar cartazes ou anúncios, colocar inscrições ou sinais de qualquer natureza nas fachadas, vidros, escadas, hall e vestibulos;

2.8 Cuspir, atirar papéis, pontas de cigarro e detritos nas partes ou coisas comuns do condomínio e do edifício;

2.9 Bater o pé de tapetes, cortinas nas janelas e nos guarda-corpo da varanda ou partes das unidades autônomas;

2.10 Estender tapetes, toalhas ou peças nas janelas e nos guarda-corpo das varandas, exceto varal de chão com altura inferior ao guarda-corpo;

2.11 Lançar lixo em local não apropriado;

2.12 Escorrer líquidos através dos parapeitos e gradis, inclusive a água usada para limpeza das varandas, sacadas e instalar aparelhos de ar condicionado sem dreno;

2.13 A realização de jogos de azar ou similar valendo dinheiro nas partes comuns ou autônomas do condomínio;

2.14 Ter e usar objeto, instalação, material, aparelho ou substâncias tóxicas, explosivas, inflamáveis, odoríferas, suscetíveis de afetar a saúde dos demais condôminos e ocupantes das unidades autônomas, ou que possa resultar o aumento do prêmio de seguro do condomínio;

2.14.1 A colocação ou instalação de equipamentos que utilize combustível para seu funcionamento nas unidades autônomas sem as devidas documentações de permissão legais;

2.15 Utilizar bujões de gás nas unidades autônomas e nas áreas comuns;

2.16 Construir novas dependências de uso particular que afetem ou prejudiquem a solidez do prédio e as disposições legais pertinentes às construções;

2.17 Utilizar-se dos empregados do condomínio para seus serviços eminentemente particulares, no horário de trabalho dos mesmos;

2.18 Pisar ou brincar nas partes que compõem o jardim, bem como nele intervir, adicionando ou removendo plantas ou mudando-lhe o arranjo a revelia do subsíndico da área e do síndico geral;

2.19 Depositar objetos ou outros materiais em qualquer das áreas de uso comum, sem a permissão da Administração;

2.20 Fazer uso de fogão que não a gás ou elétrico, nas unidades autônomas e nas partes comuns sendo vedado terminantemente o emprego de outros tipos que não sejam considerados como de uso doméstico;

2.21 Entrar nas piscinas, OFuro e hidromassagem sem tomar ducha, ficando ciente que o não cumprimento poderá acarretar a solicitação da retirada pela Administração do Clube;

2.22 A circulação e permanência de animais nas áreas comuns do condomínio, tais como toda área do clube, piscinas e churrasqueiras;

2.23 A condução de animais considerados perigosos nas partes comuns do condomínio, sem focinheiras e corrente/corda.

### **3 - É DEVER:**

3.1 No período das 22h00min às 9h00min da manhã cumprem aos condôminos guardar silêncio evitando a produção de ruídos ou sons que possa perturbar o sossego e o bem-estar dos demais condôminos, devendo ser comunicado a Administração e a Portaria que farão

ciência ao apartamento causando o distúrbio sonoro. O reclamante deverá registrar no Livro de Ocorrência a reincidência ou continuidade da infração;

3.2 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 do volume por parte da administração se assim for necessário;

3.3 Manter aberta a porta do elevador somente o tempo necessário para a entrada e saída de pessoas, salvo nos casos de manutenção, carga ou descarga;

3.4 Observar as normas de segurança dos elevadores, determinadas seja por lei pelo fabricante ou pela Administração;

3.5 Tratar com respeito os empregados do condomínio, bem como os terceirizados;

3.6 Acondicionar o lixo doméstico em sacos plásticos colocando-os nos coletores e cuidando para que não haja respingos;

3.7 Estacionar o veículo de acordo com a demarcação da vaga, observando ser condizente seu tamanho com o do veículo;

3.8. Ato contínuo a sua mudança, atualizar os dados cadastrais junto à Administração;

3.9. Se novo proprietário, apresentar documentação de transmissão da propriedade e posse do apartamento à Administração do condomínio;

3.10 Se inquilino, apresentar cópia do contrato de locação ou cessão;

3.11 Comunicar à Administração, com antecedência mínima de 2 (dois) dias as reformas a serem efetuadas no apartamento;

3.12 Daqueles que não residem no apartamento de sua propriedade, comunicar à Administração o endereço desejado para recepção de correspondência. Não o fazendo, não poderão alegar em juízo ou fora dele a não recepção das correspondências, nem tampouco o desconhecimento do seu conteúdo;

3.13 Prestigiar e fazer cumprir as decisões do Síndico, Subsíndicos e Assembleia Geral;

3.14 Observar dentro do condomínio a mais rigorosa moralidade, decência e respeito;

3.15 Zelar pelo mobiliário, equipamentos, adornos e instalações do condomínio;

3.16 Desligar o ar condicionado, ao término do uso, das salas de Academia, SPA, espaço Kids, espaço gourmet e Lan house;

3.17 Fornecer a administração projeto de qualquer mudança estrutural interna da unidade (parede, portas etc.) assinado por profissional habilitado nos moldes da Resolução da ABNT que entrou em vigor no dia 18 de abril a NBR 16280:2014 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

#### **4 - DO ESPAÇO GOURMET, VARANDA E CHURRASQUEIRAS**

4.1 O Espaço Gourmet, será utilizado para a realização de festas, bem como eventos ou reuniões dos moradores ou do Condomínio. Será permitida a participação de não moradores como convidados, sendo obrigatória a entrega da lista de convidados à Administração com antecedência mínima de 48 horas;

4.2 O morador deverá realizar a reserva da área comum (espaço gourmet e churrasqueiras) junto ao sistema disponibilizado pela Administração dentro de 30 (trinta) dias que antecedem ao evento. Nos meses considerados de alta temporada: janeiro, fevereiro, março, julho, dezembro, feriados, finais de semana; cada unidade terá direito a locar as áreas comuns (espaço gourmet e churrasqueiras) por duas vezes num espaço de trinta dias. A cobrança pelo aluguel das áreas comuns será realizada independente do dia de semana/feriado. Continua vedada a locação de espaços distintos de forma simultânea pela mesma unidade. Quanto aos valores de locação das respectivas áreas serão respeitados os seguintes percentuais de cobrança, a saber: a) churrasqueira será cobrado o percentual de 10% do valor de uma cota condominial da área; b) espaço gourmet será cobrado o percentual de 25% do valor de uma cota condominial da área. Existirá a restituição do valor cobrado pelo aluguel da área comum desde que haja formalmente, por escrito, uma notificação à administração sobre a desistência da locação da respectiva área com 48 horas de antecedência;

4.3 Após fazer a reserva, o morador deverá assinar o contrato para uso (Termo de Responsabilidade), sob pena de perder a preferência sobre a data solicitada, passando esta data a estar novamente disponível para outro solicitante;

4.4 O horário de funcionamento do espaço gourmet será de terça a quinta e domingo das 10h00min às 20h00min, exceto sexta e sábado de 10h00min às 21h30min e a Churrasqueira de terça a domingo das 10h00min às 20h00min.

4.5 Será de responsabilidade do requisitante, a reposição e restauração por dano ocorrido nas instalações e/ou equipamentos. A Administração tomará as providências e cobrará juntamente com a cota condominial as despesas efetuadas;

4.6 Inicia e cessa, respectivamente, a sua responsabilidade, na recepção e devolução das chaves, após vistoria efetuada em companhia do Gestor da Área 18;

4.7 Deverá ser observado o limite máximo de pessoas permitidas sendo estes de 20 (vinte) para o espaço gourmet e 40 (quarenta) para a varanda com tolerância de 10% (dez por cento) para ambos e, no máximo 15 pessoas contando adultos e crianças em cada churrasqueira;

4.8 Só poderão ser realizados eventos estritamente sociais;

4.9 Não será permitido o uso do Espaço Gourmet para festa RAVE e similares; encontros políticos ou religiosos de nenhum credo;

4.10 Os eventos deverão ser compatíveis com o ambiente condominial, familiar e residencial;

4.11 Não será tolerado nenhum tipo de música ou barulho que venha a importunar os demais moradores e vizinhos a qualquer momento e, em especial, após às 22:00 horas, quando será respeitado o horário de silêncio;

4.12 O acesso de convidados para o Espaço Gourmet e a Varanda se dará somente através da ponte de entrada ao Clube e, as churrasqueiras pela via externa, abaixo do bloco 4;

4.13 Uma vistoria será feita pelo solicitante juntamente com um representante da Administração ao início e ao final da ocupação para verificação das condições de uso e conferência do mobiliário e equipamentos;

4.14 O uso do Espaço Gourmet, da Varanda ou das Churrasqueiras, não se estende à circulação livre de seus participantes por todas as áreas comuns do condomínio. Admite-se a circulação de convidados nas proximidades imediatas destes espaços observando-se, rigorosamente, o respeito ao horário de silêncio e conduta social adequada ao ambiente residencial e familiar;

4.15 O Espaço Gourmet sendo utilizado para festas ou reuniões infantis não será permitido fazer colagem, colocar prego ou parafuso nas paredes;

4.16 A Administração não será responsável pelo eventual atraso na liberação das áreas por motivo de força maior que possa inviabilizar a realização do evento seguinte;

4.17 É obrigatório entregar à Administração, até 48 (quarenta e oito) horas antes da realização do evento, lista de convidados, a qual será mantida na Portaria durante toda a realização do evento;

4.18 - Constituem outras infrações:

4.18.1- Transferir a cessão do uso a terceiros;

4.18.2 - A ausência do morador responsável durante a realização do evento;

4.18.3 - A entrada ou a permanência do convidado nas demais áreas de lazer do condomínio. Permitida a mera circulação pelas partes comuns desde que acompanhado por morador;

4.18.4 - A instalação ou a extensão do equipamento de som que se expanda, fora das áreas cedidas;

4.18.5 - A obstrução total ou parcial do espaço de circulação da área comum;

4.18.5 - Alterar ou retirar o mobiliário existente;

4.18.6 - Ingestão de bebidas alcoólicas por menores de 18 (dezoito) anos;

4.18.7 - Estar no local sem camisa ou com a roupa molhada na Academia, Espaço Gourmet, Salão de Festas e Lan House;

4.18.8 - Comercializar convites;

4.19 - O morador reincidente em infrações perderá o direito de reservar o espaço gourmet, usar a Varanda e, ou as Churrasqueiras pelo período de até 12 (doze) meses;

## **5 - DO BAR:**

5.1 A locação/comodato do bar será cedida mediante licitação interna a um concessionário, mediante contrato, de prestação de serviço aos proprietários da Área 18 ou em caso de falta de interesse desses, será aberta a terceiros.

5.2 Não poderão vender ou fornecer cigarro ou bebida alcoólica a menor de idade;

5.3 A Administração deverá fazer constar no contrato de cessão o horário de funcionamento, destinação, contrapartida da taxa de uso, responsabilidades e lista de equipamentos existentes.

## **6 - DA GARAGEM**

6.1 Os veículos deverão ser previamente cadastrados junto à Administração do condomínio, sendo permitido somente o estacionamento de um veículo por vaga de apartamento e, dois veículos para as coberturas, conforme determinar a escritura;

6.2 É proibida a entrada de veículos de prestadores de serviço ou convidados nas garagens. Tais veículos deverão se identificar na portaria, dizendo a atividade desenvolvida e a qual apartamento se dirija, sendo registrado horário de entrada e de saída. Os convidados para eventos sociais, no Espaço Gourmet, Varanda ou churrasqueiras também não podem usar as garagens dos prédios, sob pena de multas aos proprietários que os convidaram;

6.3 O limite de velocidade nas vias da garagem é de 20 km/h, conforme placas de sinalizações já colocadas;

6.4 Motocicleta, lambreta, "scooter", triciclo, quadriciclos, trailer, reboque e demais veículos assemelhados contam como ocupantes de uma vaga. Motocicleta, scooter ou lambreta poderão partilhar da vaga do condômino já ocupada por seu carro, desde que respeitado o limite da pintura de demarcação da vaga;

6.4.1 Não será permitido nas garagens o estacionamento de barcos e Jet Sky;

6.5 O Condomínio não se responsabiliza por objetos guardados dentro dos veículos, nem por avarias causados aos mesmos no interior do condomínio;

6.6 O Condomínio não se responsabiliza pela guarda das bicicletas, motocicletas, scooter, triciclos, trailer, reboque e demais veículos assemelhados e nem por avarias causadas a veículos em virtude do trânsito na garagem;

6.7 - Constituem outras infrações ao uso da garagem:

6.7.1 Fazer manobra que coloque em risco pessoas ou veículos;

6.7.2 Permitir que condutor não habilitado dirija o veículo;

6.7.3 Fazer pintura ou conserto, salvo a troca de pneu ou bateria;

6.7.4 Deixar vazar óleo ou combustível na garagem;

6.7.5 Provocar poluição sonora ou por gases do veículo;

6.7.6 Estacionar fora do local determinado ou bloqueando outro veículo;

6.7.7 Estacionar mal o veículo ocupando espaço de mais de uma vaga;

6.7.8 Executar ou permitir que se executem serviços de mecânica, funilaria, ou qualquer conserto de veículos, bem como de lavagem de veículos em qualquer dependência da garagem usando mangueira ou bomba de pressão, com exceção da lavagem com a utilização de balde para água e pano;

6.7.9 Estacionar o veículo sem exibir o "tag" ou Cartão identificador, entregue pela administração da Área 18 ou pela portaria, na ocasião do cadastramento do veículo.

## **7 – DAS PISCINAS:**

7.1 O horário de funcionamento das piscinas é de terça-feira a domingo, de 09h00min às 18h00min horas ou, com prévio aviso, a critério da Administração. Às segundas-feiras as piscinas serão fechadas para tratamento e folga do guardião. Nos meses de verão, de dezembro a fevereiro, o Subsíndico poderá avaliar a conveniência da contratação temporária de mais um guardião de modo a estender o horário de funcionamento até as 9 horas;

7.2 O uso das piscinas é privativo dos moradores, sendo tolerados até 5 (cinco) convidados por cada unidade residencial, devendo sempre permanecer(em) acompanhado(s) pelo morador;

7.3 É obrigatório o uso de trajes de banho;

7.4 É obrigatória a manutenção do decoro condizente com o ambiente familiar e residencial;

7.6 Não é permitido utilizar as piscinas sem a presença do guardião. Ainda que com a presença do guardião, a responsabilidade pela segurança de menores de idade que utilizem as piscinas é inteiramente dos pais e responsáveis;

7.7 É obrigatório ao usuário atender à orientação do Guardião;

7.8 A piscina infantil é reservada para crianças até 12 (doze) anos de idade;

7.9 Não é permitida a permanência de criança totalmente despida;

7.10 Não é permitida a permanência do menor de 12 (doze) anos sem a presença do responsável;

7.11 É de inteira responsabilidade dos pais ou responsáveis a entrada de menores desacompanhados na piscina;

7.12 É proibido às crianças que usem fraldas entrarem na piscina de adultos;

7.13 É proibido entrar na piscina, ainda que somente no deck molhado, sem tomar ducha;

7.14 É proibido ler jornal, revista ou similares, dentro da água da piscina;

7.15 Em caso de mau tempo a piscina será fechada por motivo de segurança;

7.16 É vedada a utilização de garrafas de vidro, objetos cortantes, bem como o banho com óleo bronzeador;

7.17 - Constituem outras infrações:

7.17.1 Entrar nas piscinas, com ferimento, problema de pele, inflamação do aparelho genital, visual ou respiratório ocorrido entre um exame médico e outro;

7.17.2 A prática de salto mortal, pirâmide, corrida, jogo com bola de couro ou similar; usar roupa de banho prejudicial aos filtros; usar equipamento de natação que não seja de borracha ou plástico;

7.17.3 Entrar na área da piscina ou dentro d'água com objetos que possam causar ferimentos, fumando, com bebidas e/ou alimentos, garrafas, copos, utensílios de vidro ou louça. Por "área da piscina" se entende toda a área compreendida entre as grades que isolam a piscina.

7.17.4 Na área da piscina admite-se tão somente o consumo de água em garrafa plástica ou refrigerante em latas ou copos descartáveis;

7.17.5 Utilizar instrumentos musicais e equipamento de som, exceto com fone individual.

## **8 – DAS SAUNAS, OFURÔ, HIDROMASSAGEM E SALAS DE REPOUSO E MASSAGEM:**

8.1 O horário de funcionamento é de terça a quinta e domingo das 11h00min às 20h00min, exceto sexta e sábado de 11h00min às 21h30min;

8.2 O uso da sauna é privativo dos moradores. A utilização por convidados dos moradores somente será permitida desde que o mesmo esteja presente durante o tempo de uso e comunique previamente à Administração. O número de convidados é limitado a 2(dois) por apartamento;

8.3 É vedado o uso da hidromassagem e do OFurô por convidados;

8.4 Nos meses considerados de alta temporada: janeiro, fevereiro, março, julho, dezembro, feriados, finais de semana; a utilização continuará por até 30 minutos diários por unidade;

8.5 É obrigatório o uso de traje de banho;

8.6 Essas facilidades serão utilizadas pelos moradores do condomínio, maiores de 16 (dezesesseis) anos ou menores acompanhados pelos pais ou responsáveis;

8.7 - Constituem outras infrações:

8.7.1 Derramar qualquer tipo de essência no interior do forno da sauna;

8.7.2 A permanência do menor de 16 (dezesesseis) anos sem o responsável;

8.7.3 A permanência do visitante sem a presença do morador responsável;

8.7.4 Fumar, portar e consumir bebida, alimento, garrafa, copo, prato de vidro ou buça;

8.7.5 Praticar nudismo, usar roupa íntima, manter atitude incompatível com o decoro de ambiente familiar e residencial;

8.7.6 Usar equipamento de som, exceto com fone individual.

## **9 - SALAS DE GINÁSTICA:**

9.1 O horário de funcionamento de terça a quinta e domingo das 9h00min às 20h00min, exceto sexta e sábado de 9h00min às 21h30min sempre na presença de um profissional de educação física, devidamente capacitado, o condômino que utilizar os equipamentos sem a presença do profissional capacitado pelo CREF (Conselho Regional de Educação Física) assumirá para si a responsabilidade de incidentes nocivos a sua saúde e possíveis multas expedidas pelo órgão de controle e fiscalização da categoria que vierem a ser contraídas pelo condomínio;

9.2 Os equipamentos são para o uso exclusivo dos moradores, pela ordem de chegada, sendo fixado o tempo máximo de 30 (trinta) minutos para cada aparelho, ao findar este tempo, deverá ser cedida à vez a outro condômino/unidade que estiver na fila de espera;

9.3 É proibida a permanência do menor de 18 (dezoito) anos sem o responsável;

9.4 É obrigatório o uso de camisas ao se fazer os exercícios para evitar deixar marcas de suor nos aparelhos;

9.5 Os aparelhos deverão permanecer em seus lugares, não devendo ser removidos dos locais onde se encontram;

9.6 É proibido fumar, portar garrafa, copo ou prato de vidro ou louça. Admite-se o uso de garrafas de plástico para hidratação;

9.7 O equipamento de som poderá ser utilizado apenas com fone individual;

9.8 O usuário deverá usar roupas e calçados adequados na utilização dos equipamentos;

9.9 Para utilizar os equipamentos disponíveis, o usuário deverá apresentar atestado médico válido na administração do clube e ter sempre a orientação de um profissional de educação física.

## **12 - DAS ÁREAS DE LAZER:**

12.1 O Espaço kids é limitado ao uso de crianças com até 12 (doze) anos de idade, acompanhadas pelos responsáveis;

12.2 É proibido música ao vivo;

12.3 As crianças e adultos poderão brincar nas áreas de lazer, sendo todavia vedado os jogos que possam por em risco os moradores, as vidraças e as áreas verdes;

12.4 É de inteira responsabilidade dos pais ou responsáveis a permanência de menores no Clube da Área 18;

12.5 - O jogo de bola não será permitido para crianças, em função dos vidros na varanda. E dos jardins a serem respeitados.

## **13 – MANUTENÇÃO DE ANIMAIS:**

13.1 O morador não poderá manter na sua unidade animais que venham incomodar outros moradores;

13.2 O morador é responsável pela limpeza das sujeiras e detritos deixados por seus animais nas partes comuns;

13.3 O animal não poderá ser conduzido solto, sem a guia, acessório de proteção, permanecer na área comum, e não poderá entrar ou permanecer na área de lazer ou de recreação;

13.4 A partir de duas reclamações registradas no Livro de Ocorrências, de moradores de unidades distintas, a Administração enviará Notificação ao proprietário do animal. Se for registrada nova reclamação, a Administração solicitará a retirada do animal, imediatamente.

## 14- TERMOS DA LAVANDERIA

1. O horário de funcionamento será das 09h às 19hs, sendo que o tempo de uso é 2 horas e meia por imóvel (apto);
2. **Horários:**

1º. 09h00min às 11h30min	3º. 14h00min às 16h30min
2º. 11h30min às 14h00min	4º. 16h30min as 19h00min
3. Todas as segundas-feiras o espaço será fechado para limpeza e manutenção dos equipamentos;
4. Tempo de lavagem: Os equipamentos deverão ser programados em lavagem rápida, tempo estimado de 20 a 25 minutos;
5. Os equipamentos: 01 e 02 são de uso **EXCLUSIVO** para proprietário e 03 e 04 para hóspedes, locatários & prestadores de serviços;
6. Exceto, caso haja paralisação de algum equipamento sendo redistribuído a critério da administração;
7. Para utilizar a lavanderia, é necessário **REALIZAR** o agendamento na administração da área 18 (pessoalmente ou por telefone / e-mail), sendo que o agendamento prévio **DEVERÁ SER** de um (01) dia de antecedência **NO MÁXIMO** – mediante a disponibilidade;
8. O horário reservado poderá ser cancelado caso haja desistência ou impossibilidade de uso até o limite do início do horário agendado, liberando assim o horário para outro imóvel;
9. Caso **NÃO** seja devidamente **CANCELADO** o horário reservado pelo proprietário ou sua ordem e este não comparecer para a utilização será aplicado à penalidade do Item 23;
10. O prestador de serviço só terá **ACESSO** aos equipamentos com autorização por escrito (pessoalmente ou E-mail) do proprietário/locatário da respectiva unidade;
11. A autorização (formulário próprio para prestadores de serviços) deverá conter o período/semanal, mensal ou anual;
12. Os imóveis, só poderão realizar um (01) agendamento por dia, podendo utilizar um equipamento por vez 01 lavadora e 01 secadora, devendo respeitar a numeração e o horário de início e término agendado;
13. Os produtos necessários para utilização ficam a cargo do proprietário/hospedes;
14. O condomínio **NÃO** se responsabiliza por danos, roupas e objetos deixados no local;

15. É de responsabilidade dos proprietários ou a sua ordem, manter os equipamentos limpos após o uso (parte interna);
16. Os responsáveis pelo agendamento deverão acompanhar todo o processo de lavagem e secagem e conseqüentemente a retirada das roupas dos aparelhos no devido horário;
17. O uso da secadora deverá ser respectivo ao número da máquina de lavar agendado;
18. Não é permitido deixar roupas nos equipamentos **APÓS O TÉRMINO DO USO** (mesmo sendo o último horário);
19. É proibido lavar ou secar pano de chão, tapetes e calçados nos equipamentos;
20. Os funcionários do condomínio **não** poderão colocar ou retirar roupas dos equipamentos;
21. O responsável pelo agendamento **NÃO** poderá retirar o filtro das secadoras para limpeza, somente o funcionário da administração;
22. É vedado o uso dos equipamentos para menores de 18 anos;
23. Os proprietários dos imóveis que não cumprirem o termo descrito **PERDERAM** o direito de uso pelo período de sete (07) dias;
24. É proibido acessar a dependência da lavanderia **MOLHADOS** ou com **TRAJES DE BANHO**;

## 15 - DEMAIS INFRAÇÕES:

- 15.1 Não guardar o decoro e o respeito no uso das coisas e partes comuns;
- 15.2 Usar ou permitir que usem a unidade para atividades atentatórias à moral;
- 15.3 Usar aparelhos sonoros a qualquer hora, que perturbe outros moradores;
- 15.4 Limpar vassoura, lançar resíduos ou remover pó de tapete pela janela, sacada ou gradil;
- 15.5 Soltar fogos ou balões;
- 15.6 Deixar lixo, entulho, restos de obra, líquidos, etc. em local não autorizado;
- 15.7 Usar toldo externo de padrão não autorizado, colocar placas ou cartazes nas varandas com visualização externa;
- 15.8 Abandonar lixo orgânico no piso da lixeira, despejar na lixeira vidro, louça, madeira, entulho de obra, gordura, óleo e objetos que possam causar avaria;
- 15.9 Deixar o menor de 12 (doze) anos utilizar o elevador desacompanhado do responsável;

15.10 Depositar móveis e outros objetos ou fazer serviços nas áreas comuns;

15.11 Co-habitar a unidade com excesso de pessoas, sendo permitidos 02 adultos por dormitório, conforme convenção do Condomínio Porto Real Resort.

## **16 - DAS PENALIDADES:**

16.1 A infração ao Regulamento Interno sujeita o condômino ao pagamento de multa conforme discriminado a seguir, desde que eventualmente não conflitem com as estipuladas pela Convenção do Condomínio.

Na hipótese deste regulamento omitir a multa para uma determinada infração, será aplicada aquela que esteja fixada na Convenção do Condomínio. (Dois salários mínimos para primeira infração e na continuidade, seja dobrada até que cesse a ocorrência), caso também seja omissa, a multa será fixada pela Assembléia Geral subsequente;

16.2 A cobrança de mais de um veículo na vaga de garagem (moto/lambreta/scooter/triciclo/quadríciclos/carro/reboque ou outros veículos assemelhados) que ultrapassem o limite da vaga demarcada, acarretará em multa equivalente a 01 (um) salário mínimo vigente por cada vez que o evento permanecer;

16.2.1 A colocação de embarcações, Jet Sky e similares nas garagens e estacionamentos acarretará multa de 1 (um) salário mínimo federal vigente;

16.3 - Penalidades relacionadas a ruído excessivo, barulho, música em volume que cause incômodo aos demais moradores e vizinhos:

16.3.1 Detectado o barulho e após o devido registro da reclamação, um representante da Administração fará contato com a unidade, advertindo-a;

16.3.2 Persistindo o barulho 10 (dez) minutos após a notificação do representante da Administração, será aplicada multa de 20% (vinte por cento) do salário mínimo federal vigente;

16.3.3 Persistindo o barulho por mais 10 (dez) minutos, a multa será elevada para 50% (cinquenta por cento) do salário mínimo federal vigente;

16.3.4 Persistindo o barulho por mais 10 (dez) minutos, a multa será elevada para 100% (cem por cento) do salário mínimo federal vigente;

16.3.5 A partir desse momento, persistindo o barulho, a multa passa a ser de 5 (cinco) vezes o salário mínimo federal vigente;

16.3.6 No caso do barulho ocorrer no horário entre 22h e 08h as multas se dará pelo dobro dos valores fixados acima;

16.4 Para as demais infrações às normas deste regulamento interno serão aplicadas multas de 20% (vinte por cento) do salário mínimo federal vigente;

16.5 No caso de reincidência, a multa terá o seu valor duplicado a cada evento;

16.6 Se o infrator for locatário ou ocupante eventual da unidade, a Administração informará ao proprietário da unidade para posterior avaliação da sua responsabilidade;

16.7 O valor da multa poderá ser de até o quántuplo do valor do salário mínimo federal vigente, conforme a gravidade das faltas e a reiteração. A referida multa poderá ser elevada para o décuplo do valor atribuído à menor cota condominial de unidade residencial, vigente à época, se o reiterado comportamento anti-social do infrator gerar incompatibilidade de convivência com os demais integrantes do condomínio, independentemente das perdas e danos, em qualquer infração, sob sua responsabilidade, que for apurada;

16.8 O salário mínimo federal aplicável será sempre o vigente à época da infração. O mesmo ocorrerá quando a base de cálculo for cota condominial;

16.9 Após o pagamento da multa em seu vencimento, o condômino poderá apresentar recurso por escrito, para que o mesmo seja avaliado em Assuntos Gerais da primeira Assembléia Geral subsequente. Caso a Assembléia Geral o isente, o valor da multa será restituído na cota condominial subsequente.

## **17 - DISPOSIÇÕES FINAIS:**

17.1 Não será aceita, em qualquer hipótese, por quem quer que seja, alegação de desconhecimento das normas estabelecidas neste Regulamento Interno, sendo que o mesmo será distribuído a todos os proprietários e moradores, também ficará uma cópia, para consulta, nas portarias dos edifícios e sites;

17.2 Os casos omissos neste Regulamento Interno e ou na Convenção Condominial, serão resolvidos pebs integrantes da Administração do Condomínio e, se necessário, em Assembléia Geral, que poderá com quárum qualificado alterar este Regimento Interno e Assembléia específica;

17.3 Este Regulamento Interno entrará em vigor assim que for aprovada pela assembléia de 24 de Janeiro de 2015.

Mangaratiba, 24 de janeiro de 2015.

---

Ed Wilson Santos de Oliveira  
Subsândico