

CONVENÇÃO E REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO BALI BAHIA ITACIMIRIM

Entre os abaixo assinados, proprietários das unidades autônomas do empreendimento denominado **CONDOMÍNIO BALI BAHIA ITACIMIRIM**, localizado na Rua Amir Klink, s/n, CEP 42823-000, em Itacimirim, no distrito de Monte Gordo, Município de Camaçari, Estado da Bahia, fica estabelecida a presente **CONVENÇÃO E REGIMENTO INTERNO DE CONDOMÍNIO**, a que se sujeitam e submetem.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1. O Empreendimento denominado **“CONDOMÍNIO BALI BAHIA ITACIMIRIM”** é do tipo multiresidencial, composto de 10 (dez) módulos individuais, com 02 (dois) pavimentos cada módulo, sendo 02 (dois) apartamentos no pavimento térreo e 02 (dois) apartamentos no pavimento superior, perfazendo 40 (quarenta) unidades residenciais, e 80 (oitenta) vagas de garagem privadas, com as seguintes características:

a) No Módulo 01, denominado **“ULUWATU”**:

Unidade	APARTAMENTO	Área Privativa	Área Útil
1-A	102	102,73 m ²	94,17 m ²
1-B	101	102,73 m ²	94,17 m ²
2-A	202	102,73 m ²	94,17 m ²
2-B	201	102,73 m ²	94,17 m ²

b) No Módulo 02, denominado **“NUSA DUA”**:

Unidade	APARTAMENTO	Área Privativa	Área Útil
1-A	102	102,73 m ²	94,17 m ²
1-B	101	102,73 m ²	94,17 m ²
2-A	202	102,73 m ²	94,17 m ²
2-B	201	102,73 m ²	94,17 m ²

c) No Módulo 03, denominado “BALANGAN”:

Unidade	APARTAMENTO	Área Privativa	Área Útil
1-A	102	102,73 m ²	94,17 m ²
1-B	101	102,73 m ²	94,17 m ²
2-A	202	102,73 m ²	94,17 m ²
2-B	201	102,73 m ²	94,17 m ²

d) No Módulo 04, denominado “SEMINYAK”:

Unidade	APARTAMENTO	Área Privativa	Área Útil
1-A	102	102,73 m ²	94,17 m ²
1-B	101	102,73 m ²	94,17 m ²
2-A	202	102,73 m ²	94,17 m ²
2-B	201	102,73 m ²	94,17 m ²

e) No Módulo 05, denominado “SANUR”:

Unidade	APARTAMENTO	Área Privativa	Área Útil
1-A	102	102,73 m ²	94,17 m ²
1-B	101	102,73 m ²	94,17 m ²
2-A	202	102,73 m ²	94,17 m ²
2-B	201	102,73 m ²	94,17 m ²

f) No Módulo 06, denominado “KUTA”:

Unidade	APARTAMENTO	Área Privativa	Área Útil
1-A	102	102,73 m ²	94,17 m ²
1-B	101	102,73 m ²	94,17 m ²
2-A	202	102,73 m ²	94,17 m ²
2-B	201	102,73 m ²	94,17 m ²

g) No Módulo 07, denominado “PADANG PADANG”:

Unidade	APARTAMENTO	Área Privativa	Área Útil
1-A	102	102,73 m ²	94,17 m ²
1-B	101	102,73 m ²	94,17 m ²
2-A	202	102,73 m ²	94,17 m ²
2-B	201	102,73 m ²	94,17 m ²

h) No Módulo 08, denominado “JIMBARAN”:

Unidade	APARTAMENTO	Área Privativa	Área Útil
1-A	102	102,73 m ²	94,17 m ²
1-B	101	102,73 m ²	94,17 m ²
2-A	202	102,73 m ²	94,17 m ²
2-B	201	102,73 m ²	94,17 m ²

i) No Módulo 09, denominado “LEGIAN”:

Unidade	APARTAMENTO	Área Privativa	Área Útil
1-A	102	102,73 m ²	94,17 m ²
1-B	101	102,73 m ²	94,17 m ²
2-A	202	102,73 m ²	94,17 m ²
2-B	201	102,73 m ²	94,17 m ²

j) No Módulo 10, denominado “MEDEWI”:

Unidade	APARTAMENTO	Área Privativa	Área Útil
1-A	102	102,73 m ²	94,17 m ²
1-B	101	102,73 m ²	94,17 m ²
2-A	202	102,73 m ²	94,17 m ²
2-B	201	102,73 m ²	94,17 m ²

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

2. São partes de propriedade exclusiva de cada condômino as respectivas unidades, indicadas pela numeração correspondente, com todas as instalações internas, encanamentos de água e esgoto, tubulações até suas interseções com linhas, encanamentos e tubulações troncos.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS COISAS EM CONDOMÍNIO

3. São partes de propriedade em comum de todos os condôminos, inalienáveis e indivisíveis, acessória e indissolúvelmente:

a) O terreno em que se acha construído o empreendimento;

b) As circulações, escadas e rampas de acesso, escadas de acesso aos pavimentos, jardins, guarita, piscinas, bar de apoio, sanitários, quiosques, casa de lixo, casa de gás, medidores, academia, reservatórios, circulações de veículos, passeio, jardineiras, etc.;

c) O solo, os encanamentos de água e esgoto, as tubulações de luz, força e telefone, as fundações, a estrutura em concreto armado, as fachadas e o telhado.

CLÁUSULA QUARTA - DO MODO DE USAR AS COISAS E SERVIÇOS COMUNS

4. Cada um dos condôminos tem direito de gozar e dispor da unidade que lhe pertence, como lhe aprouver sem, entretanto, prejudicar os outros nem comprometer a segurança e solidez do prédio ou o seu bom nome.

4.1 As partes comuns destinam-se a ser usadas de modo igual por todos os condôminos, não podendo haver prerrogativas nesse uso, nem podendo nenhum condômino utilizar em proveito próprio e exclusivo as referidas partes, nem desvirtuar as suas finalidades.

4.2 Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes às unidades imobiliárias com as suas partes acessórias.

4.2.1 Nos casos deste artigo é proibido alienar ou gravar os bens separados.

4.2.2 É permitido ao condômino alienar vaga de garagem para outro condômino, mas não poderá vender para terceiros que não seja proprietários/condomínios.

4.3 As despesas relativas às partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.

4.4 As áreas comuns serão usadas para as finalidades que foram previstas, como indicam os seus respectivos nomes no projeto, competindo aos condôminos não usá-las para fins diversos daqueles a que se destinam.

4.5 A entrada, hall, escada, playground, circulações, jardins, ruas e passeios deverão estar sempre livres e desimpedidos, não sendo permitido depositar e plantar nada nestas áreas, exceto pelo próprio condomínio.

4.6. É recomendável deixar uma cópia da chave da sua unidade residencial na Administração para qualquer emergência.

4.7 É expressamente proibido aos condôminos:

- a)** Sobrecarregar as lajes e a estrutura dos apartamentos com o peso superior a 150 quilos por metros quadrado;
- b)** Vetar o ingresso em sua unidade autônoma do administrador ou preposto seu, quando isso se torna indispensável à inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral do empreendimento, sua segurança e solidez, ou indispensável à realização de reparos em instalações, serviços e tubulações;

- c) Permitir a permanência de pessoas portadoras de moléstias contagiosas nas respectivas unidades autônomas.
- d) Utilizar botijão de gás residencial.
- e) Construir novas dependências de uso particular, inclusive jirau que atentem ou possa afetar e ou prejudicar a solidez e estética do prédio.
- f) Alterar a fachada dos módulos, inclusive utilização de revestimentos ou alteração na cor das paredes das varandas (obs. será permitido à utilização de toldos e fechamento de telas de proteção com o padrão adotado pelo regimento Interno).
- g) Contratar funcionários do condomínio ou prestadores de serviço desqualificados pelo Condomínio para serviços em sua unidade.

4.8 São direitos dos condôminos:

- a) Manter em seu poder as chaves das portas de ingresso a sua unidade;
- b) Examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos ao Síndico, Sub-Síndico ou Administrador;
- c) Utilizar os serviços da portaria, desde que não perturbem a sua ordem, nem desviem os empregados para suas unidades autônomas;
- d) Comparecer às assembleias, e nelas discutir, votar e ser votado;
- e) Comunicar ao Síndico, Sub-Síndico ou Administrador qualquer irregularidade que observe.
- f) Solicitar por escrito, esclarecimentos ou providências, aos membros da administração, bem como formular queixas e reclamações, em livro próprio existente na administração do condomínio.

4.8.1 Somente os condôminos adimplentes terão direito de votar sobre os temas abordados nas assembleias.

CLÁUSULA QUINTA - DOS ENCARGOS EM COMUM

5. Constituem-se em encargos comuns, que devem ser suportados por todos os coproprietários:

- a) Os prêmios de seguro do empreendimento e dos empregados;
- b) Os impostos ou taxas que incidem sobre as partes comuns do prédio;
- c) Os salários do(s) porteiro(s) e zelador(es), bem como os encargos sociais inerentes;
- d) As despesas com a conservação, manutenção, limpeza, reparações e reconstruções das partes e coisas comuns;
- e) O consumo de água, luz e combustível das partes comuns;
- f) Os honorários do Administrador.

5.1 As despesas comuns do condomínio, bem como as despesas extraordinárias, serão rateadas por unidade e de forma igualitária.

5.2 O condômino que fizer o pagamento da quota mensal das despesas comuns do condomínio, a qual se adicionarão as despesas extraordinárias, quando houver, até o dia 05 de cada mês, gozará do benefício da redução de 10% (dez por cento) no valor da quota a título de antecipação, sendo que este benefício começará a vigorar a partir de 01 de janeiro de 2018.

5.2.1 Será também objeto de rateio aos condôminos, na mesma proporção acima determinada, uma verba a título de fundo de reserva correspondente a até 10% (dez por cento) do valor de cada quota, a ser cobrada juntamente com a mesma, destinada a suprir déficits de arrecadação ou orçamentários, ou à realização de benfeitorias.

5.3 O proprietário que aumentar as despesas comuns para seu uso pessoal, ou em virtude de atos por ele praticados, deverá suportar, obedecendo ao mesmo prazo dos encargos normais, o aumento a que der causa.

5.3.1 O disposto neste artigo é extensivo aos prejuízos causados às partes e coisas comuns do condomínio, pela omissão do condômino na execução das reparações que se fizerem necessárias em sua unidade autônoma.

5.4 Compete à assembleia fixar anualmente o orçamento das despesas comuns, bem como a proposta do Síndico ou Administrador.

5.4.1 O saldo remanescente no orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado pela Assembleia Ordinária; o déficit verificado será rateado entre os condôminos, e arrecadado no prazo de 15 (quinze) dias.

5.5 Entendem-se como despesas extraordinárias aquelas não previstas no orçamento.

5.5.1 Cabe ao Conselho Consultivo/Fiscal decidir sobre despesas extraordinárias que não excedam 05 (cinco) salários mínimos mensais.

5.5.2 As despesas extraordinárias superiores ao limite de que trata o parágrafo anterior, dependerão da aprovação da Assembleia Geral dos condôminos.

CLÁUSULA SEXTA - DO SÍNDICO E DO CONSELHO CONSULTIVO/FISCAL

6. A Assembleia Geral dos coproprietários elegerá um Síndico e Subsíndico, obrigatoriamente condôminos, com mandato de 01 (um) ano, podendo ser reeleitos, também será permitido a contratação de síndico profissional, caso seja aprovado em assembleia.

6.1 Na mesma data da eleição do Síndico e subsíndico, a Assembleia elegerá o Conselho Consultivo/Fiscal, composto por 03 (três) membros efetivos, e 02 (dois) membros suplentes, entre os condôminos, os quais exercerão gratuitamente a função.

6.2 Compete ao Síndico:

a) Representar, ativa e passivamente o condomínio, em juízo ou fora dele; praticar atos de defesa dos interesses comuns nos limites das atribuições desta convenção e da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964;

b) Exercer a administração interna do condomínio, no que se refere a sua vigilância, moralidade e segurança, bem como os serviços que interessem a todos os moradores;

c) Praticar os atos que lhe são atribuídos pelas leis, por esta Convenção e pelo Regimento Interno; cumprir e fazer cumprir a Convenção e o Regimento Interno, bem

como executar e fazer executar as deliberações, inclusive orçamentárias, da Assembleia;

- d)** Prestar contas à Assembleia de condôminos;
- e)** Admitir e demitir empregados, fixando os seus salários dentro das verbas orçamentárias;
- f)** Convocar as Assembleias Gerais Ordinárias na época própria, e as Extraordinárias quando julgar conveniente, ou lhe for requerido, fundamentalmente, por um grupo de no mínimo 1/3 (um terço) dos condôminos;
- g)** Prestar, a qualquer tempo, informações sobre os atos da administração;
- h)** Prestar à Assembleia, conta de sua gestão acompanhada da documentação necessária, e oferecer proposta de orçamento para o exercício seguinte;
- i)** Manter e escriturar livro-caixa, rubricado, aberto e encerrado pelos membros do Conselho Consultivo/Fiscal;
- j)** Cobrar, inclusive em juízo, as quotas que couberem em rateio aos condôminos, nas despesas normais ou extraordinárias do condomínio;
- l)** Comunicar a Assembleia as citações que receber;
- m)** Procurar, por meios suasórios, dirimir divergências entre condôminos;
- n)** Entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e pertences em seu poder.

6.3 O Síndico poderá delegar suas funções administrativas a Pessoa Física ou Jurídica de sua confiança, sob sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da Assembleia Geral dos Condôminos.

6.4 Compete ao Conselho Consultivo/Fiscal:

- a)** Assessorar o Síndico ou Administrador na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio;
- b)** Fiscalizar as atividades do Síndico ou Administrador, e examinar as suas contas, relatórios e comprovantes;
- c)** Comunicar por escrito aos condôminos, as irregularidades havidas na gestão do condomínio;

- d)** Dar parecer sobre as contas do Síndico ou Administrador, bem como, sobre a proposta de orçamento para o subsequente exercício, informando a Assembleia Geral;
- e)** Abrir, encerrar e rubricar o livro caixa;
- f)** Autorizar despesas extraordinárias até o limite mensal de 10 (dez) salários mínimos.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

7. Haverá anualmente uma Assembleia Geral Ordinária dos condôminos, convocada pelo Síndico, à qual compete:

- a)** Discutir e votar o relatório e as contas de administração relativas ao exercício findo;
- b)** Discutir e votar o orçamento das despesas de custeio, conservação e manutenção do condomínio e seus serviços correlatos, para o exercício em curso, fixando fundos de reserva, se convier, tudo com base na proposta da administração, que conterà o parecer do Conselho Consultivo/Fiscal;
- c)** Eleger o Síndico, Subsíndico e o Conselho Consultivo/Fiscal;
- d)** Votar as demais matérias constantes da ordem do dia.

7.1 As Assembleias Gerais Extraordinárias serão convocadas pelo Síndico ou por condôminos que representem pelo menos 1/3 (um terço) do condomínio, e a elas compete:

- a)** Deliberar sobre a matéria de interesse geral do Condomínio ou dos Condôminos;
- b)** Decidir em grau de recurso os assuntos que tenham sido deliberados pelo Síndico, e os demais levados a pedido dos interessados;
- c)** Examinar os assuntos que lhe sejam propostos por qualquer Condômino;
- d)** Destituir o Síndico ou o Administrador, a qualquer tempo, independentemente de justificação, sem indenização;
- e)** Apreciar as demais matérias constantes da ordem do dia.

7.2 As decisões das Assembleias, tomadas em cada caso, pelo quorum fixado nesta Convenção, obriga a todos os condôminos, independentemente do seu comparecimento ou do seu voto, competindo ao Síndico cumpri-las e faze-las cumprir.

7.2.1 O Síndico, nos 08 (oito) dias que se seguirem à Assembleia, afixará as deliberações nela tomadas, no quadro existente na portaria, onde permanecerão, no mínimo, por 10 (dez) dias, e enviará cópia a todos os Condôminos, sob protocolo ou por e-mail.

7.3 Nas Assembleias Gerais, cada Condômino terá direito a um voto, computando-se o resultado da votação por maioria de votos, calculado sobre o número dos presentes assinados.

7.3.1 Se uma unidade autônoma pertencer a vários proprietários, elegerão estes o Condômino que os representará, credenciando-se por escrito, o que será exibido na Assembleia.

7.3.2 É vetado ao Condômino votar em assunto do seu particular interesse.

7.4 As Assembleias serão convocadas por escrito, além de aviso afixado no quadro existente na portaria, e realizar-se-ão no próprio Condomínio, salvo por motivo de força maior.

7.4.1 As convocações antecederão de, no mínimo, 05 (cinco) dias a data da reunião, e deverão conter:

- a)** O resumo da ordem do dia;
- b)** A data, a hora e o local das Assembleias;
- c)** Cópia do relatório e das contas da administração, bem como a proposta de orçamento para o exercício que se vai seguir, no caso de Assembleia Geral Ordinária;
- d)** A assinatura do Síndico ou Administrador, ou dos condôminos que a fizerem.

7.4.2 As Assembleias Extraordinárias poderão ser convocadas com o prazo mais curto do que o mencionado no parágrafo anterior, quando houver comprovada urgência.

7.4.3 É lícito, na mesma convocação, seja Ordinária ou Extraordinária, a Assembleia fixar, de logo, a respectiva realização em segunda convocação, decorrido o tempo mínimo de meia hora do momento designado para a primeira.

7.4.4 As Assembleias se realizarão em primeira convocação com a presença de 2/3 (dois terços) dos condôminos; em seguida, com qualquer número.

7.4.5 O convite deverá ser endereçado para a residência dos Condôminos e/ou por e-mail. No caso em que alguns tenham endereço ignorado, a convocação far-se-á, suplementarmente, por edital publicado duas vezes em jornal de grande circulação.

7.4.6 Não poderão tomar parte nas Assembleias, ou convocá-las, os Condôminos em atraso nos pagamentos de suas atribuições, ou multas que lhe tenham sido impostas.

7.5 A presidência de cada Assembleia caberá ao Condômino que para isto for aclamado, não podendo exercê-la o Síndico, subsíndico ou membro do Conselho Consultivo/Fiscal, em caso algum. O presidente designará o secretário entre os presentes, que lavrará ata dos trabalhos em livro próprio.

7.6 Admitir-se-á representação por procurador com poderes especiais, Condômino ou não, desde que não seja o Síndico, subsíndico, Administrador, ou membro do Conselho Consultivo/Fiscal, bem como seus parentes até terceiro grau.

7.7 O livro de atas das Assembleias será aberto, encerrado e rubricado pelo Síndico, sendo que as atas serão assinadas pelo Presidente, pelo Secretário e pelos Condôminos presentes, que terão sempre o direito de fazer constar as suas declarações e votos quando dissidentes.

7.8 Será exigida a maioria absoluta (50% + 1) dos Condôminos para decidir sobre:

- a)** A destituição do Síndico, subsíndico ou Administrador;
- b)** A realização de benfeitorias meramente úteis, e novações do prédio;

- c) A não reedificação, em caso de sinistro que haja, importando na destruição total do prédio;
- d) Despesas extraordinárias que ultrapassem 30 (trinta) salários mínimos mensais.

7.9 Será exigida unanimidade dos Condôminos para decidir sobre:

- a) Modificações na estrutura, no aspecto arquitetônico, ou em quaisquer das coisas comuns;
- b) Alterações da destinação do edifício ou de suas unidades autônomas, ou ainda do direito de propriedade dos Condôminos;

7.10 Além dos casos expressos nos itens 7.9 e 7.10 exigir-se-á maioria qualificada ou unanimidade dos Condôminos para decidir sobre os casos em que a lei impõe ou venha a impor outra.

7.11 As despesas com as Assembleias serão inscritas a débito do Condomínio, mas as relativas à Assembleia convocada para apreciação de recurso de Condômino serão pagas por este, se o recurso for desprovido.

CLÁUSULA OITAVA - DAS REPARAÇÕES

8. Todas as instalações internas de água, luz e esgoto de cada unidade, serão reparadas à conta e custa de cada proprietário, assim como o assoalho ou pavimento colocado sobre o piso de concreto armado, as portas, janelas, lustres, aparelhos sanitários, os ramais de canalizações de entrada e saída de água e esgoto até o encanamento tronco, os fios de eletricidade até encontrar o fio tronco, e demais acessórios.

8.1 Todas as reparações só poderão ser realizadas, depois de obtido o consentimento do Síndico ou do Administrador, caso elas possam vir a atingir as coisas comuns, cabendo ao proprietário o direito de recorrer à decisão, em Assembleia dos proprietários.

8.2 A realização de obras no Condomínio depende:

- a) Se voluptuárias, de voto de 2/3 dos Condôminos;
- b) Se úteis, de voto da maioria dos Condôminos.

8.2.1 As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo Síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer outro Condômino.

8.2.2 Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o Síndico ou o Condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à Assembleia, que deverá ser convocada imediatamente.

8.2.3 Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários que importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, somente poderão ser efetuadas após autorização da Assembleia, especialmente convocada pelo Síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer Condômino.

8.2.4 O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

8.3 A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de 2/3 dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.

8.4 A construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias, depende da aprovação da unanimidade dos condôminos.

8.5 Se tais reparos forem suscetíveis de alterar partes comuns, somente poderão ser realizados após o consentimento por escrito do Síndico e ou Administração.

8.6 Quando o dano ocorrer em linha tronco, não tendo sido causado por qualquer condômino, as despesas de reparo correrão por conta de todos os condôminos.

CLAUSULA NONA - DOS SINISTROS

9. Será obrigatoriamente feito o seguro para cobrir os riscos decorrentes de incêndio, raios, terremoto, vendaval, ciclone, danos elétricos, roubo/furto qualificado de bens, responsabilidade civil do Condomínio, responsabilidade civil do Síndico, VG funcionários (morte e IPA), etc. abrangendo a totalidade do Condomínio, em Companhia de absoluta idoneidade, a juízo da maioria dos condôminos.

9.1 O seguro será feito por um valor global, mas, na apólice respectiva, caso possível, serão destacados os valores de cada apartamento e das partes comuns.

9.2 É lícito a cada Condômino, individualmente e à expensa própria, aumentar o seguro da sua unidade autônoma ou segurar as benfeitorias e melhoramentos por ele introduzidos na mesma.

9.1 Ocorrido o sinistro total, ou que destrua mais de 1/3 (um terço) do edifício, a Assembleia Geral se reunirá dentro de no máximo 15 (quinze) dias, e elegerá uma comissão de 03 (três) Condôminos para:

- a)** Receber a indenização e depositá-la em nome do Condomínio, no estabelecimento bancário designado pela Assembleia;
- b)** Abrir concorrência para a reconstrução do prédio ou de suas partes destruídas, comunicando o resultado a Assembleia Geral, para a devida deliberação;
- c)** Acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os Condôminos junto aos construtores, fornecedores, empreiteiros e repartições públicas.

9.2 Se a indenização paga pela Companhia Seguradora não for suficiente para atender as despesas, concorrerão os Condôminos para o pagamento do excesso, na mesma proporção que são pagas as quotas de Condomínio, salvo se a maioria recusar-se a fazê-lo, cedendo a maioria os seus direitos, na forma da lei.

9.3 Se a Assembleia decidir pela não reconstrução do edifício, esta autorizará a venda do terreno para partilhar o seu preço e o valor do seguro, proporcionalmente entre os Condôminos.

9.4 Em caso de incêndio parcial, recolhido o seguro, proceder-se-á à reparação das partes destruídas.

CLAUSULA DÉCIMA - DAS PENALIDADES

10. Os Condôminos em atraso com o pagamento das respectivas contribuições pagarão juros de 1% (um por cento) ao mês, contados a partir da data do vencimento do respectivo prazo, independentemente de interpelação, até uma mora de 30 (trinta) dias. Findo este prazo, poderá o Síndico cobrar-lhes o débito judicialmente, hipótese em que, além dos juros moratórios, ficarão sujeitos à multa de 2% (dois por cento) em benefício do Condomínio, sujeitando-se ainda ao pagamento das custas, despesas de cobrança, honorários de advogados e à correção monetária de seu débito, segundo os índices levantados pelo Conselho Nacional de Economia.

10.1 O Condômino que não cumprir qualquer dos deveres, regras e obrigações nesta Convenção, pagará a multa de no máximo a 5 (cinco) vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

10.2 O Condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o Condomínio pode ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e as reiterações, independentemente das perdas e danos que se apurem.

10.3 O Condômino, ou possuidor que, por seu comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais Condôminos ou possuidores, poderá ser constringido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da Assembleia.

10.4 A multa será imposta e cobrada pelo Síndico, com recurso do interessado para a Assembleia Geral.

CLAUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO REGIMENTO INTERNO

11. DISPOSIÇÕES INICIAIS:

11.1 O CONDOMÍNIO BALI BAHIA ITACIMIRIM, para todos os efeitos, reger-se-á pelas disposições da Lei n.º 10.406/2002; e pela presente Convenção de Condomínio e Regimento Interno, a cujo estrito cumprimento se obrigam os proprietários, inquilinos e ocupantes das unidades autônomas, dependentes, prestadores de serviços, serviçais e visitantes.

11.2 O Condomínio é residencial, destinando-se as unidades autônomas tipo apartamento exclusivamente para fins residenciais, destacando-se o veto a agremiações políticas, práticas religiosas, com a exceção de eventual arrendamento do bar de apoio da piscina para atendimento exclusivo aos proprietários de unidades. Entende-se por práticas religiosas a utilização da unidade ou área comum para cultos, formação de igrejas, ou qualquer atividade religiosa que venha a descaracterizar o Condomínio como área estritamente residencial ou comercial.

11.3 As pessoas não integrantes do Condomínio, para ingresso nele, terão que se identificar na portaria, só podendo entrar mediante autorização pelo Condômino que as convidou, ao porteiro.

11.4 Os porteiros/vigias recepcionarão as pessoas solicitando que sejam informados sobre o destino no Condomínio, e impedirão a entrada dos que, a juízo do Condomínio, através da administração, sejam considerados indesejáveis ao convívio condominial.

11.1 DAS PROIBIÇÕES:

11.1.1 Por questão de segurança dos proprietários e da coletividade como um todo, é expressamente proibido:

a) Guardar explosivos e inflamáveis na própria unidade residencial ou comercial em qualquer área das dependências comuns;

b) O acesso de proprietários, sem o devido conhecimento da administração, e sem o acompanhamento por um preposto do Condomínio, aos reservatórios de água, casa de bombas da piscina, bombas hidráulicas, casa dos medidores de energia e subestações; central de gás, central telefônica, sala de administração ou de manutenção, ou outra de responsabilidade do Condomínio;

c) Obstruir as áreas comuns com colocação e manutenção de quaisquer objetos ou restos de materiais, ou utiliza-las para qualquer outro propósito que não o de entrada e saída, sendo vedada a utilização de tais espaços para depósito.

11.1.2 Visando a preservação da qualidade de vida e do meio ambiente, particularmente nos aspectos de poluição sonora, é expressamente proibido:

a) Utilizar as dependências de uso comum do Condomínio, para quaisquer tipos de jogos que perturbem o silêncio ou possam causar danos pessoais ou patrimoniais;

b) Usar, alugar ou ceder as unidades autônomas para atividades estranhas ou ruidosas, ou para qualquer outra atividade capaz de causar incômodo aos demais moradores;

c) Promover qualquer tipo de atividade que possam perturbar o sossego alheio. O uso de qualquer aparelho ou instrumento sonoro deverá ser feito de modo discreto, de forma que não incomode os moradores vizinhos, conforme lei municipal em vigor;

d) Instalar ou usar qualquer aparelho que venha causar interferências em equipamentos dos condôminos;

e) Comercializar animais domésticos e/ou silvestres, de qualquer porte, nas unidades autônomas ou em qualquer área do condomínio;

f) Informar imediatamente a administração do condomínio, a ocorrência de caso de moléstia contagiosa, infecciosa ou endêmica.

11.1.3 Visando a preservação do aspecto visual é expressamente proibido:

a) Afixar cartazes, inscrições, placas, avisos, anúncios ou letreiros nas fachadas das unidades autônomas;

b) Estender roupas, tapetes, toalhas, colchões, panos, nas janelas, nas varandas ou em áreas visíveis pelo exterior da unidade autônoma;

c) Efetuar fora da respectiva unidade residencial qualquer serviço doméstico tal como: limpeza de tapetes, cortinas, lavagem de veículos e outras situações que impactem na parte visual e de circulação do Condomínio.

11.1.4 Em respeito às obrigações que são inerentes aos empregados é proibido solicitar os empregados do Condomínio para execução de serviços particulares.

11.1.5 Para preservação da estrutura arquitetônica do Condomínio é expressamente proibido alterar o visual externo da fachada, e efetuar qualquer pintura externa em cor diferente da já existente e definida como padrão inerente ao projeto arquitetônico do Condomínio;

11.1.6 Com vistas à preservação da limpeza e higiene é expressamente proibido:

a) Lançar papéis, pontas de cigarro ou quaisquer outros detritos e objetos pelas janelas;

b) Transitar com bicicleta, patins e outros que possam danificar ou marcar o piso da área comum;

c) Colocar sacos ou qualquer recipiente com lixo, expurgo, ou outros, na área externa da unidade, que não seja destinada especificadamente pelo condômino.

11.1.7 É expressamente proibido a instalação ou utilização de qualquer tipo de churrasqueiras, grelhas, fogões ou cooktop na varanda, portáteis ou não que possam produzir qualquer tipo de fumaça.

11.2 DAS ÁREAS DE USO COMUM E FACHADA

11.2.1 O bar de apoio e área gourmet da piscina poderá ser reservado, exceto sábados, domingos, feriados, vésperas de feriados e do período compreendido entre 21 de dezembro à 31 de janeiro, para uso exclusivo de condômino proprietário de unidade e seus convidados, pelo período máximo de 6hs, mediante o pagamento de taxa a ser definida em assembleia, desde que seja sem fins lucrativos, não prejudique o convívio e o lazer dos moradores, bem como seja previamente autorizado e agendado com a administração do condomínio.

11.2.1 A churrasqueira da área gourmet somente poderá ser utilizada até as 19:00 horas.

11.2.2 Os usuários só deverão entrar na piscina após banharem-se no chuveiro. Crianças menores de 6 anos só deverão fazer uso da piscina se acompanhadas de seus respectivos responsáveis, que desde já, assumirão a responsabilidade por qualquer tipo de acidente que porventura venha a ocorrer com as mesmas.

11.2.3 A piscina será fechada todas as segundas-feiras para limpeza e manutenção, exceto se este dia for feriado, adiando sua paralisação para o primeiro dia útil subsequente.

11.2.4 Cada condômino, por unidade, somente poderá convidar no máximo 8 (oito) pessoas para frequentar a piscina e as mesas da respectiva área.

11.2.5 Os equipamentos do Bar de Apoio, como móveis, utensílios, eletrodomésticos e outros, serão de uso compartilhado e não poderão ser removidos para qualquer unidade habitacional ou outras dependências do Condomínio, bem como para fora deste. Os prejuízos que porventura ocorram nos referidos equipamentos, sejam eles ocasionados por Condôminos e/ou seus convidados, serão de responsabilidade direta do Condômino envolvido.

11.2.5 O fechamento das varandas por toldos e as redes de proteção de queda deverá obedecer ao padrão aprovado em assembleia, sendo executado exclusivamente com o mesmo modelo, cor e tipo de material aprovado.

11.2.6 As áreas verdes e jardins não poderão ser ocupadas por mesas que não seja do próprio condomínio.

11.2.7 Não será permitido o uso de aparelhos de som ligados em volume fora do comum, bem como atitudes que ferem a lei e os bons costumes.

11.2.8 A iluminação da varada deverá obedecer às regras e especificações definidas em assembleia.

11.2.9 A instalação de aparelhos de ar condicionado deverá obedecer ao projeto, assim como será proibida a instalação de aparelhagem com bandejas, mangueiras de borracha e reservatório.

11.2.10 O condomínio, mediante votação e aprovação em assembleia, poderá alterar a destinação de área localizada na garagem para a instalação de máquinas de lavar e secar roupa.

11.2.11 Em casos omissos, mediante votação e aprovação em assembleia, o condomínio poderá regulamentar a utilização dos aparelhos e equipamentos do condômino para melhor convívio social, mediante a aprovação por condôminos que representem, no mínimo, 50% mais um dos votos.

11.4 DAS LOCAÇÕES OU EMPRESTIMOS DAS UNIDADES

11.4.1 A locação ou cessão gratuita terá que ser comunicada com antecedência ao Síndico ou a administração, informando-o da qualificação do inquilino, prazo e número de pessoas que ocuparam o imóvel, obrigando-se o locador a fornecer ao locatário, uma cópia deste Regimento e outras disposições da administração, que o locatário terá que cumprir, sob responsabilidade do condômino locador.

11.4.2 A locação ou cessão das unidades também poderá ser realizada por temporada, inclusive por diária, mas será limitada a 08 (oito) pessoas, incluindo crianças.

11.4.3 As locações ou cessão com prazo igual ou inferior a 4 (quatro) dias, os inquilinos deverão utilizar, durante toda a estadia, uma pulseira de identificação a ser fornecida pela Condomínio, cujo custo da pulseira será arcado da pelo condômino/locador.

11.4.4 As locações de temporada ou cessão com prazo inferior a 90 (noventa) dias, os inquilinos não poderão receber visitantes nas unidades e nem nas áreas comuns e de lazer do condomínio.

11.4.5 As locações de temporada ou cessão com prazo superior a 90 (noventa) dias, os inquilinos poderão receber visitantes na unidade locada, devendo obedecer às regras desta convenção e regimento interno.

11.4.6 A empréstimo da unidade para pais ou filhos dos Condôminos estão excluídas das regras estabelecidas nos itens 11.4.1 a 11.5.4 acima, devendo obedecer às regras desta convenção e regimento interno.

11.4.7 As regras desta Clausula 11.4 poderá ser alterado através de Assembleia Geral Extraordinária, convocada para este fim, mediante a aprovação por condôminos que representem, no mínimo, 50% mais um dos votos.

11.5 DAS MUDANÇAS

11.5.1 As mudanças no Condomínio deverão ser comunicadas à administração por escrito, com um prazo anterior mínimo de 24 (vinte e quatro horas), informando a transportadora responsável e/ou preposto do Condômino que acompanhará a mesma.

11.5.2 O morador ou proprietário que executa a mudança será responsável por todo e qualquer dano ocasionado ao Condomínio, ou suas instalações, ou ainda aos equipamentos do Condomínio.

11.5.3 O horário das mudanças será rigorosamente compreendido entre 8 as 17 horas, de segunda a sexta-feira, e das 08 as 14 horas, aos sábados, não podendo ser realizadas aos domingos ou feriados.

11.5.4 O Condomínio não assume qualquer responsabilidade resultante de incidentes e/ou roubos, que possam ocorrer durante as mudanças, bem como acidentes que venham a atingir pessoas e pertences.

11.5.5 O proprietário ou morador que sofra qualquer dano ou prejuízo ocasionado por uma mudança deverá comunicar na ocasião, suas reclamações por escrito ao Administrador, que estará acompanhando os serviços, e registrará a ocorrência em livro próprio para que sejam tomadas as devidas providências.

11.5.6 Até o dia 01/11/2017, as unidades que estão realizando serviços de reforma, instalação de móveis, os prestadores poderão pernoitar na unidade durante a semana, exceto, sexta-feira, sábado, domingo e feriado ou véspera de feriado.

11.6 COLETA DO LIXO

11.6.1 A coleta de lixo será realizada diariamente no período estipulado previamente pela administração e por empregado do Condomínio:

- a) Em hipótese alguma poderão ser colocados recipientes para guarda de lixo do lado externo das unidades autônomas
- b) Os moradores que não se encontrarem em suas unidades autônomas no horário da coleta deverão aguardar a próxima coleta ou levar o material ao depósito de lixo;
- c) O lixo deverá estar acondicionado em sacos plásticos bem fechados, de maneira que evite vazamento ou derramamento dos descartes;
- d) Recomenda-se a seleção do lixo de forma que vidros, garrafas, madeiras e similares sejam acondicionados em separado, visando evitar acidentes e facilitando a coleta seletiva de lixo;
- e) O Condomínio poderá desenvolver programas de orientação às pessoas que trabalham nas residências, visando incrementar a coleta seletiva.

11.6 ACESSO DE VEÍCULOS

11.6.1 Não é permitido o ingresso no Condomínio de veículos pesados.

11.6.2 O acesso a garagem de veículos de visitantes/convidados só será permitido com autorização do proprietário/condômino e desde que sua(s) vagas estejam disponíveis.

11.6.3 O Condomínio não se responsabiliza por qualquer dano causado aos veículos na área interna do Condomínio.

11.6.4 O Condômino é sempre responsável pelas infrações cometidas pelos veículos de sua propriedade ou de seus convidados, respondendo por todas as multas aplicadas.

11.6.5 Deve ser observada a velocidade máxima de 10 (dez) km/h nas áreas de circulação interna.

11.6.6 A qualquer hora do dia ou da noite, deverá ser mantido fechado o portão de acesso à garagem, sendo aberto somente para entrada e saída de veículos.

11.7 DOS EMPREGADOS DO CONDOMÍNIO

11.7.1 Os empregados deverão ser atenciosos, diligentes com os condôminos e zelosos no cumprimento de seus deveres.

11.7.2 Os empregados deverão ter sempre boa vontade em resolver as dificuldades, imprevistos e problemas que surjam com os condôminos. Não poderão sistematicamente e continuamente prestar serviços aos condôminos durante suas jornadas de trabalho, em prejuízo às suas atribuições para com o Condomínio.

11.7.3 Os empregados do Condomínio deverão comunicar à administração tudo que de anormal ocorrer, bem como fatos que possam prejudicar a ordem e danificar o patrimônio do Condomínio.

11.7.4 Todos os empregados e prestadores de serviços deverão ser qualificados e treinados para exercerem suas funções. Durante a jornada de trabalho, deverão permanecer devidamente uniformizados e identificados.

11.7.5 Deverá a administração estabelecer o horário de trabalho e atribuições para todos os empregados do Condomínio.

11.8 DA CRIAÇÃO DE ANIMAIS

11.8.1 Os condôminos, moradores e inquilinos poderão criar animais de pequeno porte, tais como cães, gatos, pássaros, etc., desde que não causem transtornos aos vizinhos, nem sujeira às áreas comuns do Condomínio, não podendo, em hipótese alguma, transitarem soltos.

a) Fica proibida a criação e o acesso a este condomínio de cães de médio e grande porte e cuja agressividade seja considerada média ou alta, conforme classificação Kennel Club (www.kennelclub.com.br) ou na extinção desta classificação por outra a ser definida em Assembleia. Os cães não puros resultantes de cruzamento derivados de quaisquer das raças, ficarão sujeitos às proibições contidas nesse mesmo dispositivo.

b) Ficam os proprietários de animais, responsáveis por mantê-los em área dentro de sua unidade residencial, garantindo que não tenham acesso às áreas comuns do condomínio;

c) Não será permitido passear com animais nas áreas comuns, ficando os proprietários responsáveis ao transitarem nessas áreas ou ao conduzirem para passeios na área externa ao Condomínio, usar coleiras em seus cães.

d) Ficam os proprietários de animais, responsáveis pela coleta de detritos produzidos pelos mesmos em áreas comuns em instante imediato.

e) Na ocorrência de incidentes causados pelos animais, que tragam consequências físicas e/ou prejuízos materiais graves para os moradores, o proprietário do animal causador o retirará imediatamente do Condomínio, sem prejuízo das implicações civis e criminais aplicáveis.

11.9 DISPOSIÇÕES GERAIS

11.9.1 As obras nas unidades habitacionais que produzam ruídos e/ou odores susceptíveis de incômodos aos vizinhos, deverão ser previamente comunicados à administração, só sendo permitidas após a respectiva avaliação, e devendo ser realizadas em dias úteis (segunda-feira a sexta-feira), das 8 às 12 horas e das 14 às 17 horas. O entulho gerado por obras ou reparos deverá ser ensacado e retirado pelo próprio Condômino da unidade residencial que o ocasionou, num prazo máximo de 24 (vinte e quatro horas).

11.9.2 Sugestões ou reclamações deverão ser feitas por escrito, assinadas e encaminhadas à administração ou registradas em livro de ocorrência disponibilizado na portaria.

11.9.3 A infração a qualquer determinação contida nesta Convenção de Condomínio e Regimento Interno sujeitará o infrator ao pagamento de multa em valor equivalente ao salário mínimo nacional vigente no País, sem prejuízo das demais sanções previstas no Código Civil Brasileiro e na Convenção de Condomínio:

- a) A reincidência da infração implicará em pagamento da multa em dobro;
- b) No caso de empregados e prestadores de serviço, aplicar-se-á o que dispõe a legislação correspondente;
- c) Quando a infração for cometida por convidados de algum dos condôminos, este se responsabilizará integralmente pelos atos cometidos, bem como pelo pagamento da multa estipulada neste artigo;
- d) Das multas aplicadas pela administração do Condomínio caberá recurso à Assembleia Geral, por solicitação expressa e escrita do interessado.

11.9.4 As dúvidas de interpretação e os casos não previstos neste Regimento Interno serão resolvidos pela Assembleia Geral, que produzirá documento retificador quando couber.

11.9.5 O Regimento Interno do Condomínio poderá ser alterado através de Assembleia Geral Extraordinária, mediante a aprovação por condôminos que representem, no mínimo, 50% mais um dos condôminos.

11.9.6 Aplicam-se aos casos omissos, as disposições do novo Código Civil.

11.9.7 O Síndico poderá se fazer representar em qualquer ação em juízo pelo representante legal do Condomínio.

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO

12. A presente Convenção, que sujeita todo ocupante, ainda que eventual do Condomínio, ou de qualquer de suas partes, obriga a todos os Condôminos e seus sub-rogados, a título universal ou singular.

12.1 Uma cópia desta Convenção será afixada no quadro existente na portaria, para constante conhecimento geral da existência desta Convenção, tornando-se obrigatória ao inquilino, adquirente, cessionário ou sucessor.

12.1.1 Para ser oponível contra terceiros, esta Convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

CLAUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DISPOSIÇÕES GERAIS

13. Fica eleito o **FORO** de Camaçari - Bahia, para qualquer ação ou execução decorrente da aplicação de qualquer dos seus dispositivos.

Salvador (BA), 31 de maio de 2017

Esta convenção está registrada no 1º Cartório de Registro de Imóveis em Camaçari.