

## **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 varanda 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](http://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.