



ANEXO I – Da Convenção de Condomínio do CONDOMÍNIO IN MARE BALI RESIDENCIAL RESORT

REGIMENTO INTERNO

CAPÍTULO I - DO OBJETIVO

Art. 01 O presente Regimento Interno do CONDOMÍNIO IN MARE BALI RESIDENCIAL RESORT, dispõe sobre a composição da sua estrutura e as normas operacionais e administrativas do condomínio, tendo sido elaboradas para o fim único de preservar e manter a ordem, comodidade, tranquilidade, conservação e segurança do edifício e seus usuários, a que título seja, conforme determina a Convenção de Condomínio.

Parágrafo 1º: Todos os usuários do CONDOMÍNIO IN MARE BALI RESIDENCIAL RESORT sejam proprietários, usuários autorizados, visitantes, serviços e etc. estão obrigados ao rigoroso cumprimento das disposições da Lei Nº 10.406/02, em seus artigos 1331 a 1356 do Código Civil, pelas disposições residuais da lei 4591/64, pela Convenção de Condomínio e por este Instrumento, previsto no Capítulo I, Artigo 2º da aludida Convenção deste Condomínio, sendo que as infrações deverão ser apuradas e punidas de acordo com os mencionados instrumentos legais e as cláusulas aqui contidas.

Parágrafo 2º: Os condôminos obrigam-se a dar ciência das normas do presente Regimento Interno à todos aqueles que, com sua anuência expressa ou tácita, venham a ocupar ou transitar pelas dependências comuns ou privativas do Condomínio.

CAPÍTULO II - DA DEFINIÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 02 Os apartamentos, no todo ou em parte, destinam-se exclusivamente a fins residenciais, sendo expressamente proibido o uso, locação ou cessão para atividades profissionais, comerciais ou industriais de qualquer natureza, para depósito de qualquer objeto, para “república de estudantes”, para pessoas de vida duvidosa ou de maus costumes, assim como para qualquer fim escuso ou ilícito e as vagas de garagem à guarda e ao estacionamento de veículos de passeio, utilitários de pequeno porte e motocicletas, sendo vedado o seu uso para fins estranhos, tais como depósito e guarda de móveis.

Parágrafo Único: O condômino pode e deve usufruir a coisa comum de acordo com a sua finalidade, sempre respeitando o direito dos demais condôminos. Para usufruir da coisa comum, deverá o morador observar as normas constantes da “Lei de Condomínios (Lei Nº 4.591 de 16.12.64)” da “Convenção do Condomínio”, deste “Regimento Interno” e das disposições legais aplicáveis.

CAPÍTULO III - DAS ÁREAS EXTERNAS

Art. 03 É expressamente proibido alterar a parte externa do edifício com cores ou tonalidades diversas, ou a instalação de objetos nas janelas, inclusive luminárias e luzes de cores diversas do padrão, que possam prejudicar a estética, iluminação e ventilação dos apartamentos, tais como, exaustores, aparelhos de refrigeração de ar, antenas, toldos, varais, letreiros, placas, cartazes, decalques de vidros, ou outros elementos visuais ou visíveis, etc.,



exceção feita às telas de segurança nas sacadas, varandas e/ou janelas das unidades autônomas, observando o que a respeito dispõe este Regimento Interno.

Art. 04 É expressamente proibido pisar, ou permanecer sobre as partes que compõem os jardins internos e externos do edifício, assim como, remover plantas ou árvores, alterar seus arranjos e sua composição estética, salvo em caso de ações de manutenção preventiva ou corretiva por parte de colaboradores do condomínio, ou empresa contratada, sendo terminantemente vedado, sob as penas da lei, abater árvores existentes no local, mesmo que doentes ou por qualquer motivo condenada, sem prévia e expressa autorização da administração do condomínio que, para tanto, deverá observar e obedecer todas as regras pertinentes à preservação do meio ambiente e, mesmo assim, somente após a devida autorização dos órgãos públicos competentes e tramitação de todos os procedimentos necessários.

CAPÍTULO IV- DAS ÁREAS INTERNAS – DOS APARTAMENTOS

Art. 05 São responsabilidades e deveres dos condôminos, usuários autorizados, moradores e locatários:

- a) Manter sempre a porta de entrada da sua unidade corretamente fechada e trancada. Em hipótese alguma, o condomínio será responsabilizado por furtos ou extravios ocorridos dentro das unidades residenciais;
- b) Em casos de ausência curta ou prolongada do condômino, o mesmo deverá informar por escrito à administradora, via e-mail ou via Portal de Serviços via internet, o tempo previsto da ausência, o endereço e telefones para contato em casos de emergência, assim como, fechar os registros e desligar os interruptores da unidade;
- c) Manter as torneiras das unidades devidamente fechadas, quando não estiverem em uso normal, mesmo durante as épocas de falta de água, a fim de evitar que a perda prejudique os demais moradores/usuários, ou que possa causar danos ao apartamento do andar inferior;
- d) Manter as luzes e aparelhos elétricos desligados, quando não estiverem dentro da unidade residencial, com o fim de evitar eventuais super aquecimentos e consequentes curtos circuitos. A conta de energia elétrica da unidade residencial é de exclusiva responsabilidade do condômino;
- e) Manter a limpeza das varandas e/ou janelas, devendo ser feita somente com a utilização de panos úmidos, evitando-se qualquer arremesso e consequente escoamento de água para os andares inferiores, exceto a lavagem do piso, desde que haja um dreno para escoar a água derramada. Da mesma forma deve-se evitar a irrigação excessiva de água nos vasos de plantas que estiverem nas varandas;
- f) O condômino é responsável, pelas redes de instalações elétricas e hidráulicas da sua unidade autônoma, sendo seu dever mantê-las em perfeito estado, afim de não causar danos às demais unidades;

- g) Comunicar previamente por escrito à Administradora, ou via e-mail ou através do Portal de Serviços do condomínio via internet, toda e qualquer obra a ser executada no apartamento, tais como, instalações ou revisões elétricas, hidráulicas, telefônicas, bem como pisos, esquadrias, janelas, persianas e quaisquer acessórios, independente de tais obras, consertos ou reparações serem de iniciativa, risco e por conta do próprio condômino. Deverão ser fornecidos detalhes como, nome da empresa e das pessoas que executarão os serviços, data e horário previsto para início e finalização, e qualquer observação adicional que seja relevante. Caso a ação comunicada não representar nenhum obstáculo ou contratempo que venha a atrapalhar o bom andamento do serviço, perigo iminente ao condomínio e às pessoas que ali residem ou transitam, uma cópia desta comunicação será passada, devidamente autorizada, à Segurança, Portaria de Serviço e à Recepção, que controlarão a movimentação dessas pessoas. Os operários destas empresas ficarão com o acesso restrito às áreas das obras. O não cumprimento desta instrução implicará na retirada imediata dos mesmos das dependências do condomínio. Será de exclusiva responsabilidade do condômino, e somente deste condômino o acompanhamento das tarefas que forem contratadas por ele.
- h) O lixo deverá ser sempre acondicionado em sacos plásticos. Para o lixo reciclável, papéis, garrafas plásticas pet (devidamente lavadas), embalagens tetra pak, vidros, papelão, etc., deverão estar acondicionados em sacos plásticos, quando for o caso, separado do lixo orgânico. É permitido ao morador retirá-lo do apartamento e depositá-lo ao lado da lixeira do andar, para que o pessoal da limpeza possa retirá-lo posteriormente.
- i) Todas as instalações das unidades autônomas serão reparadas por iniciativa e conta dos respectivos condôminos, assim como, os pisos, esquadrias, persianas, lustres, aparelhos sanitários, ramais de canalização de água, esgoto, luz, força, telefone e todos os demais acessórios. Se tais reparos forem suscetíveis de afetar as partes comuns, somente poderão ser realizados após o consentimento por escrito da Administração do Condomínio.
- j) Todas as despesas de manutenção, conservação e obras realizadas nas unidades autônomas, inclusive instalações de máquinas e equipamentos, impostos e taxas de serviços de luz, força, gás, e outras contratadas pelo respectivo condômino, correrão por sua exclusiva conta e responsabilidade, salvo aquelas que digam respeito às áreas, partes e coisas comuns e a estrutura do condomínio.
- k) Obedecer às seguintes normas no caso de optar pela instalação de redes de segurança na sacada e janelas:
- i. Cor: Branca
 - ii. Lado da instalação: LADO EXTERNO DA GRADE, dentro dos limites da varanda da unidade.
 - iii. Material: NYLON 2,5 mm de diâmetro, malha de 5 cm.

- l) Manter uma unicidade estética e harmoniosa da fachada do Edifício, obrigando-se ao uso de blackout de cor branca atrás das cortinas dos apartamentos, evitando assim, que seja visto, pelo lado externo do Edifício, diversas modalidades de cortinas e de diversas cores, prejudicando o visual do conjunto externo que compõe a fachada do prédio.

Art. 06

É expressamente proibido:

- a) Alterar o sistema de antena coletiva de TV;
- b) Estender roupas, tapetes, ou outros objetos nas janelas seja para lavar, secar ou arejar, ou em outro lugar que seja visível do lado de fora do edifício, inclusive bater tapetes e similares, nos peitoris das janelas ou de áreas de serviço;
- c) Lançar qualquer substância sólida, líquida ou gasosa sobre a via pública, áreas ou pátios internos, assim como, cuspir ou lançar papéis, cinzas, pontas de cigarros, ou qualquer outro resíduo, pelas janelas, corredores, áreas ou outros locais do edifício;
- d) Colocar vasos, varais, antenas, enfeites, decalques, ou quaisquer outros objetos nas janelas, peitoris de sacadas, ou onde estejam expostos ao risco de cair, ou alterar a estética do Edifício;
- e) Jogar objetos em vasos sanitários, pias ou tanques, que possam causar o seu entupimento;
- f) O acesso de “Acompanhantes Temporários” às unidades residenciais, que afetem a moral e aos bons costumes;
- g) O uso de rádios, aparelhos de som, ou qualquer tipo de instrumento musical em volume elevado, de modo a perturbar os vizinhos, observando-se, sobretudo o horário do silêncio fixado entre 22:00 horas às 8:00 horas. Os pais, ou seus respectivos responsáveis deverão orientar as crianças, de modo a não derrubar cadeiras, não saltitar, não se deparar, etc...;
- h) Manter, ou guardar, na unidade residencial, ainda que temporariamente, produtos inflamáveis, substâncias químicas e odoríferas, explosivos ou outros materiais, produtos e substâncias perigosas à saúde, à salubridade e à segurança de quantos ocupem o edifício.
- i) Mudar a forma, cor ou aspecto externo da edificação e, particularmente, a fachada do edifício;
- j) Decorar ou pintar as paredes e esquadrias externas (fachadas, esquadrias, etc.) e/ou internas (halls, portas e corredores) com cores de tonalidades diversas das empregadas originalmente na edificação, devendo qualquer outra cor de pintura da original ser aprovada em Assembleia.



- k) Embaraçar ou embargar o uso das partes comuns ou lançar lhes detritos, água e impurezas;
- l) Empregar qualquer processo de aquecimento suscetível de ameaçar a segurança da edificação ou prejudicar lhe a higiene e limpeza;
- m) Instalar toldos ou outras coberturas nas partes externas dos edifícios, afixar cartazes ou anúncios (inclusive os de cunho imobiliários – vender ou alugar), colocar inscrições ou sinais de qualquer natureza nas fachadas, vidros, janelas, escadas, "halls" e vestíbulos;
- n) Usar a respectiva unidade autônoma, ou alugá-la, ou cedê-la para atividades ruidosas ou a pessoas de maus costumes, ou ainda, às que se deem ao vício da embriagues ou drogas análogas;
- o) Remover o pó de tapetes, de cortinas ou partes das unidades autônomas, exceto por meio que impeçam sua dispersão;
- p) Permitir a realização de leilões, de jogos de azar que implique em aposta de valores e/ou bens, a que título for, nas partes comuns ou autônomas do condomínio;
- q) Permitir a permanência de pessoas portadoras de moléstias infectocontagiosas nas respectivas unidades autônomas e áreas comuns;
- r) Executar ou permitir que se executem serviços de mecânica, funilaria, ou qualquer conserto de veículos, em qualquer dependência do setor de garagem;
- s) Construir novas dependências de uso particular que afetem ou prejudiquem a solidez do prédio e as disposições legais pertinentes às construções;
- t) Utilizar-se dos empregados do condomínio para seus serviços eminentemente particulares, no horário de trabalho dos mesmos, salvo serviços básicos e opcionais, nas formas previstas pela Convenção do Condomínio e neste Regimento Interno, assim como, não interferir na administração dos prédios;
 - t.1) contratar ex-funcionários do prédio para seus serviços particulares diários ou pontuais.
- u) Transportar cargas e bagagens nos elevadores sociais salvo por motivo de força maior a juízo da administração ou coordenação de serviços prediais;
- v) Alugar ou ceder as vagas na garagem independentemente do aluguel e cessão da unidade residencial, exceto aos condôminos do próprio edifício,



ou através de empresa contratada para exploração de estacionamento temporário.

- w) Transitar molhado nas áreas sociais;

CAPÍTULO V - DA POSSE DE ANIMAIS NO CONDOMÍNIO

Art. 07 É permitido possuir e manter nas unidades autônomas do condomínio somente animais domésticos e de pequeno porte.

Parágrafo único: A livre permanência dos animais se restringe única e exclusivamente à área interna do apartamento, ou seja, aquela privativa do condômino, e desde que não prejudique a tranquilidade, bem estar, sossego, higiene e segurança de outros moradores do condomínio.

Art. 08 Os animais só poderão circular pelas áreas comuns do condomínio (corredores, hall de serviço, elevadores de serviço, garagem, escada, etc.) com a finalidade de entrada e saída do prédio, no colo do condômino responsável (nunca no chão) e através de entrada de serviços e respectivo elevador, não podendo, em hipótese alguma circular ou permanecer nas referidas áreas do edifício para passeio, lazer, brincadeira, etc. Apenas a saída pela garagem será permitida com o animal no chão, portando coleira e guia e sendo conduzido por um responsável.

Art. 09 É expressamente proibido o uso de QUALQUER área comum do condomínio para o animal fazer suas necessidades fisiológicas.

Parágrafo único: Caso o animal faça alguma necessidade fisiológica nas áreas do condomínio, é dever do condômino efetuar a devida limpeza.

Art. 10 Quando do transporte do animal pelo elevador de serviço, este deverá estar vazio. Caso haja algum condômino utilizando-o, este deverá aguardar para ser liberado ou solicitar a autorização do condômino que o está utilizando para adentrar com o animal no elevador.

CAPÍTULO VI - DAS ÁREAS COMUNS EM GERAL

Art. 11 É dever de todos os residentes e ocupantes das unidades do condomínio, a qualquer título, utilizar as áreas e instalações comuns unicamente para os fins a que se destinam, com os cuidados necessários à sua conservação e manutenção, evitando, de modo especial, causar qualquer espécie de deterioração.

Parágrafo único: Os condôminos são pessoalmente responsáveis por todo e qualquer dano ocasionado aos bens comuns por eles próprios, seus familiares, prepostos, empregados ou visitantes.

Art. 12 As partes comuns, principalmente a entrada principal, os "halls" de cada andar e a escada geral, estarão sempre livres e desimpedidas, nada podendo ser nela depositado, ainda que momentaneamente. Quaisquer objetos ali encontrados serão removidos sem responsabilidade da administração por eventual estrago e somente entregues aos



respectivos donos, após o pagamento da multa prevista conforme Convenção de Condomínio e o presente Regimento Interno.

Art. 13 As áreas comuns em geral não poderão ser utilizadas para qualquer execução de serviço doméstico ou profissional, tais como, trabalhos manuais, montagem de móveis, pintura, etc..., depósito para guarda de qualquer tipo ou espécie de material, produto, utensílio ou objeto.

Art. 14 As portas de entrada do edifício, assim como, as “portas corta-fogo”, deverão ser sempre mantidas fechadas, porém, totalmente desobstruídas para uma eventual necessidade de abertura.

Art. 15 A entrada e saída de mudanças e entrega de grandes volumes somente poderá ser feita pela entrada e portaria de serviço, mediante prévio conhecimento e a autorização da administração, com no mínimo 72 horas de antecedência, em dias úteis (das segundas às sextas-feiras), respeitando o horário das 08h00 às 17h00 e aos sábados, das 09h00 às 13h00. Em hipótese alguma a entrada social do térreo poderá ser utilizada para este fim.

Parágrafo 1º Todo e qualquer dano causado nas paredes, portas, patamares, pintura, acabamento, acessórios e demais partes do condomínio, assim como sujeira deixada durante o transporte, por ocasião da entrada ou saída de mudanças, será prontamente indenizado ou reparado pelos condôminos proprietários das peças transportadas.

Parágrafo 2º O transporte de objetos de grande porte que tiver de ser feito pela fachada do edifício somente será permitido através de empresa especializada, que se responsabilizará expressamente pelos danos causados nas paredes externas, peitoris, sacadas, vidros, etc., de todas as unidades autônomas por onde tais objetos transitarem, bem como responderá civil e criminalmente por qualquer acidente ocorrido nos trabalhos. Deverá ser apresentada a ART (anotação de responsabilidade técnica) do executor do serviço, bem como cópia do contrato firmado entre o condômino e a empresa contratada (incluindo seguro).

Parágrafo 3º Constatado o acidente, a Administração comunicará o condômino proprietário do objeto içado, a fim de que sejam tomadas as medidas cabíveis.

Parágrafo 4º Os demais condôminos, que tenham sofrido qualquer prejuízo decorrente de mudanças, deverão apresentar sua reclamação à administração, por escrito no prazo máximo de 10 dias (salvo em caso do condômino estar ausente por motivos de força maior), solicitando vistoria no local, bem como anotar a ocorrência no livro próprio, mantido à administração.

Parágrafo 5º Não será permitido o ingresso de veículos de cargas e comerciais no condomínio salvo veículos leves de cargas como pick up's ou furgões, que terão o acesso à garagem permitido pelo tempo máximo de descarregar, devendo retirar-se do edifício. Somente poderão ser usadas as vagas destinadas e sinalizadas para este fim (carga e descarga).

Art. 16 Os elevadores sociais são destinados à utilização exclusiva e prioritária de moradores e seus visitantes, que não excedam os limites de pessoas e de peso expressos nas cabines.

Parágrafo Único: O elevador de serviço é destinado para o uso de pessoas em serviço, ou o transporte de carrinhos, pacotes, compras/sacolas de supermercado, caixas, móveis, grandes



volumes, animais de estimação e etc., que não excedam os limites de pessoas e de peso expressos nas cabines. No caso de transporte de móveis ou objetos de grande volume, a parte interna da cabine deverá ser protegida por forração adequada.

Art. 17 Por questões de segurança:

- a) É vedada a permanência de pessoas estranhas ao condomínio desacompanhadas em quaisquer dependências do edifício;
- b) Não é permitido fumar, ou portar cigarros e similares acesos nas dependências do condomínio;
- c) As crianças não devem brincar ou passear dentro dos elevadores, cabendo aos seus pais a responsabilidade de disciplinar as suas atividades, e arcar com eventuais prejuízos ou danos causados por mau uso ou negligência;
- d) É expressamente proibido remover ou modificar a comunicação visual padrão do Edifício, mesmo que a título de incremento;
- e) É expressamente proibido remover ou modificar a localização, em qualquer hipótese, dos equipamentos de segurança, tais como câmeras de CFTV e equipamentos contra incêndio do prédio, salvo para recarga, quando autorizado pela administração.

Parágrafo Único: Em caso de falta prolongada de energia, os moradores deverão ficar atentos a pessoas que tenham ficado presas nos elevadores. Neste caso comunicar imediatamente à Recepção.

Art. 18 É vedada a entrada de condôminos, bem como seus funcionários e familiares nos locais de natureza específica, tais como: casa de máquinas, casa de bombas, cabina de força, barriletes, ático e caixas d'água. Nestas áreas somente terão acesso os funcionários autorizados do Condomínio, ou de empresas de manutenção específica, não cabendo ao condomínio, qualquer responsabilidade pela não observância no aqui disposto.

Art. 19 A Central de Help Desk, conciergeria, governança ou quaisquer outras áreas de atendimento do condomínio não tem qualquer responsabilidade sobre a guarda de quaisquer chaves, valores, envelopes e outros pequenos artigos ou volumes do condômino;

Art. 20 O Condomínio, por si ou seus prepostos, não assume responsabilidades por acidentes ou danos de ordem pessoal ou material, bem como, por extravios, estragos, quebras de instalações ou objetos que sofram os condôminos, moradores ou seus visitantes sob quaisquer condições, dentro das dependências do Condomínio, nem responderá por furtos ou roubos de que sejam vítimas as pessoas dentro das mesmas dependências.

CAPÍTULO VII - DAS VAGAS DE GARAGEM

Art. 21 As VAGAS de garagem serão indeterminadas localizadas nos pavimentos 1, 2 e 3, numeradas no piso tão somente para efeito de disponibilidade e discriminação, destinam-se à guarda e ao estacionamento de veículos de passeio.



Parágrafo 1º Desde que não acarrete aumento ou diminuição, as VAGAS poderão ter sua localização alterada com distribuição e localização diversas daquelas constantes das respectivas plantas, nas quais a indicação e numeração são meramente enunciativas, valendo apenas para efeito de registro e de determinar-se capacidade e identificação.

Parágrafo 2º As referidas VAGAS, localizadas nos pavimentos 1, 2 e 3, constituídas como áreas comuns de divisão proporcional do CONDOMÍNIO, serão objetos de sorteio entre seus titulares, em reunião específica, convocada pelo Síndico, após a Instalação do Condomínio de Utilização, cujo critério será definido pela própria Assembleia.

Art. 22 Para a correta e pacífica utilização das vagas de garagem e de seus acessos recomendam-se utilização de bom senso, atos de cavalheirismo, e respeito com o seu próximo, além de obedecer às seguintes normas:

- a) Não provocar ruídos e barulhos excessivos e desnecessários, tais como: buzina, aceleração de motor, gritos, som alto, etc...;
- b) Não estacionar impedindo ou dificultando as manobras de entrada e saída de outros veículos;
- c) Não é permitida a permanência de crianças, trânsito de bicicletas e jogos de bola, bem como outros esportes ou brincadeiras infantis na área da garagem;
- d) Guardar bicicletas somente em local apropriado e destinado para tal, sendo que o condomínio não é responsável por quaisquer danos, ou furtos, envolvendo as mesmas;
- e) Estacionar somente dentro dos limites de demarcação das vagas. Na garagem, não há previsão para a guarda de veículos com dimensões fora do limite das vagas, como exemplificativamente, furgões, vans, utilitários, jeeps de grande porte e etc. Os triciclos, reboques, jet-ski ou qualquer outro meio de circulação semelhante ou assemelhado deverá ser guardado na vaga de garagem da unidade e sempre respeitando os limites e dimensões da mesma;
- f) fechar as portas e vidros dos veículos ao estacioná-los. A administração do condomínio não se responsabilizará por veículos deixados abertos, ou por objetos deixados dentro dos veículos;
- g) Manobrar dentro da garagem com as lanternas acesas, com velocidade máxima de 10 Km por hora;
- h) Não executar ou permitir que se executem serviços de mecânica, funilaria, ou qualquer conserto de veículos, em qualquer dependência do setor de garagem, exceção em caráter emergencial, na impossibilidade de remoção do veículo sem ser danificado.

Parágrafo 1º: No caso de locação de vagas entre condôminos, obrigatoriamente a Administração deverá ser informada por escrito, de sorte a efetuar os ajustes necessários no



cadastro das respectivas unidades autônomas (locador e locatário), sob pena de se assim não o fizer, o condômino locatário da aludida vaga, ver seu acesso proibido.

Parágrafo 2º: O uso das vagas de garagem de deficientes físicos poderá ser efetuado por condôminos, desde que observado o abaixo estipulado:

- a) Em Assembleia Geral os condôminos que desejarem seu uso deverão pronunciar-se.
- b) Em caso de haver mais de um condômino em tais condições (letra "a"supra), efetuar-se-á um sorteio.
- c) O direito de uso, na forma da alínea "b" supra , terá o prazo de duração de um ano, até a próxima Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo 3º Dentro das áreas de garagem é expressamente proibido:

- a) Lavar veículos com exceção de lavagem a seco que deverá ser feita por empresa especializada, dentro dos critérios pré-estabelecidos e em área determinada para este fim;
- b) Entrar com, ou manter, veículos nas garagens que apresentem qualquer tipo de vazamento;
- c) Utilizar as vagas de estacionamento para outro fim, que não seja o da guarda de veículos,

Art. 23 Qualquer dano causado por um veículo a outro veículo, ou a terceiros, será de inteira responsabilidade do proprietário do veículo causador do evento, devendo este, ressarcir o prejuízo causado na melhor forma acordada entre os prejudicados envolvidos. Cada condômino, por seus dependentes, familiares, amigos, parentes e serviços em geral, é responsável por quaisquer danos e/ou acidentes causados a propriedade comum, a outros veículos, a condôminos e terceiros.

Art. 24 O condomínio, em hipótese alguma se responsabilizará, por quaisquer roubos, furtos ou danos (incêndio, arranhão, amassamento, quebra, etc..), que porventura forem causados a veículos, que estejam estacionados dentro da garagem do edifício; porém, adotará as medidas administrativas cabíveis e necessárias para a imediata apuração das responsabilidades.

CAPÍTULO VIII - DO CONTROLE DE ACESSO

Art. 25 Por questões de segurança, também o morador/condômino, em acessando o prédio por automóvel (sem controle remoto), deverá, do lado de fora do Edifício, abaixar o vidro e identificar-se primeiramente ao agente de serviços, que só permitirá a sua entrada, após checagem do interior do automóvel.

Parágrafo 1º As portarias que dão acesso à garagem de entrada de serviço e entrada principal serão guardadas ininterruptamente pelo porteiro e/ou agente de serviços. Ao



porteiro da entrada principal compete o recebimento de correspondência e atendimento em geral.

Parágrafo 2º O prestador de serviços que se dirigir a um ou mais apartamentos, assim como os prestadores de serviço do condomínio deverão portar crachá de identificação, fornecidos pela portaria, sendo que esta avisará a todos os apartamentos onde será(ão) feita(s) a(s) visita(s) antes de autorizar a referida entrada.

Parágrafo 3º Em nenhum caso será permitido à entrada de vendedores, ambulantes, pedintes, entregadores de pizza, flores, jornais e quaisquer outros, devendo os objetos da entrega ser retirados pelos interessados, junto à portaria principal.

Parágrafo 4º Todos os condôminos ficam obrigados a lançar em livro ou formulário próprio, a ser mantido na portaria, os dados pessoais e foto de empregados domésticos ou diaristas por eles contratados, indicando o número da unidade, bem como dias e horários de trabalho, inclusive sua baixa do cadastro em caso de substituição ou saída do funcionário.

Parágrafo 5º Somente será permitido o ingresso de convidados, prestadores de serviços, locatários, cessionários, comodatários, etc., na ausência do proprietário ou responsável pela unidade, mediante autorização prévia deste, por escrito, encaminhada à administração do condomínio, com no mínimo 24 horas de antecedência.

Art. 26 O recebimento de materiais e/ou volumes de pequeno porte para as unidades residenciais, deverão ser acompanhados pelo próprio condômino, ou por pessoa, por ele previamente autorizado a partir da Portaria de Serviço, em dias úteis e respeitando o horário de Segunda à Sexta-feira das 08h00 às 17h00 e aos Sábados das 09h00 às 13h00.

Art. 27 Caberá à administração providenciar a distribuição de correspondências simples entregues na portaria do Edifício, diariamente. As correspondências registradas, telegramas e as revistas deverão ser retiradas pelo morador na Central Help Desk, mediante assinatura de protocolo. As citações e notificações judiciais ou extrajudiciais deverão ser entregues diretamente ao morador pelos respectivos Oficiais de Justiça ou pelo funcionário dos correios, devendo o próprio morador retirá-lo na portaria no momento da entrega. Estando o morador ausente, o recebimento da correspondência de caráter judicial será recusado pela portaria.

CAPÍTULO IX - DAS ÁREAS SOCIAIS

Art. 28 As áreas sociais são destinadas para uso e trânsito exclusivo de condôminos e usuários autorizados, sendo que o trânsito de funcionários a serviço também é permitido, quando estritamente necessário.

Art. 29 É expressamente proibido o uso de bicicletas, velocípedes, patins, patinetes, carrinhos e similares, brinquedos ou jogos barulhentos, ou que envolvem o arremesso ou rolamento de bola ou disco, salvo os casos onde se fizer necessária a utilização de cadeira de rodas visando o transporte de condômino.

CAPÍTULO X - DAS ÁREAS COMUNS

Art. 30 Os espaços descritos nesse Capítulo, serão utilizados pelos condôminos do Condomínio IN MARE BALI RESIDENCIAL RESORT, mediante reserva antecipada junto à Conciergeria ou Central Help Desk, devendo ser observada a ordem de solicitações, mediante reserva formalizada na ficha e pagamento antecipado da respectiva taxa de uso, manutenção e limpeza.

Parágrafo Único Os interessados deverão requisitar na Central Help Desk, por escrito em modelo próprio, à utilização dos espaços, e conforme disponibilidade na agenda do Condomínio, mencionando obrigatoriamente a finalidade, data e horário do evento, deverá ainda, ser fornecida à Central Help Desk uma lista com o nome dos convidados, antes do início do evento, além de estar ciente das seguintes formalidades:

- a) as reservas só serão aceitas com antecedência mínima de 10 dias e máxima de 40 dias, ficando limitada a uma única reserva por mês por unidade autônoma. Havendo mais de uma solicitação de reserva dos espaços, para o mesmo dia, a preferência será dada ao primeiro requisitante (por ordem de agendamento). Em caso de desistência da(s) referida(s) reserva(s), não sendo esta notificada à administração, por escrito, com até 7 (sete) dias de antecedência da data do evento, será cobrada uma multa no valor de 50% da taxa de utilização do espaço. Após a vistoria do espaço, na data do evento, será exigida a entrega de um cheque caução no valor de 05 (cinco) salários mínimos. A taxa de utilização do espaço será cobrada através de boleto bancário, cujo valor fica disponível na administração.
- b) O horário para a utilização dos salões de festas é das 09h00 à 00h00, observando as normas da lei de condomínios, convenção de condomínio e a esse regimento interno.
- c) É obrigatória a contratação de agente receptivo extra da mesma empresa que presta serviços para o condomínio, a título de reforço, controle e fiscalização (até o final do evento), correndo as despesas dessa contratação exclusivamente por conta do condômino responsável pela utilização do salão de festas.

Art. 31 Eventuais danos causados às paredes, à mobília, aos utensílios ou equipamentos desses espaços, correrão por conta e responsabilidade exclusiva do condômino requisitante. Eventuais prejuízos obtidos, ocasionados em consequência da indisponibilidade do salão de festas, causado pelo evento do condômino requisitante, também serão de responsabilidade do mesmo.

Art. 32 Não será permitida a locação do salão de festas e espaço gourmet, para eventos de caráter comercial com colocação de banners e faixas e/ou com venda de ingressos.

Art. 33 Não é permitido efetuar perfurações nas paredes do salão de festas, espaço gourmet e churrasqueira seja para pendurar balões, decoração de festas, etc ou até mesmo o uso de fita adesiva, ou ainda, realizar qualquer coisa que afete a higiene e conservação do ambiente.



Art. 34 Não será permitida a utilização dos serviços dos funcionários do condomínio, dentro ou fora de seus horários de trabalho, para servirem ou ajudarem nas cessões do salão de festas.

Art. 35 É expressamente proibido deixar comida, alimentos, bebidas e outros utensílios após a utilização desses espaços.

Art. 36 Os serviços de Buffet, café da manhã, coquetéis, etc, disponibilizados via Portal de Serviços, deverão ser solicitados com no mínimo 72 (setenta e duas) horas de antecedência, porém, observado o prazo de reserva dos espaços, conforme dispõe o parágrafo único do Art. 31, inciso "a", supra.

Art. 37 Som alto ou música ambiente em qualquer dos espaços serão autorizados até as 22h00, conforme legislação municipal.

Art. 38 Como procedimento preventivo a Central Help Desk, juntamente com o condômino requisitante deverão vistoriar o Salão de Festas, utilizando-se do formulário padrão, fornecido pelo Condomínio, a fim de verificar possíveis irregularidades, antes e após a entrega das chaves. Será de responsabilidade do requisitante, independente de quem use estes espaços, a indenização de quaisquer danos às instalações, móveis e eletrodomésticos que porventura venham ocorrer, mesmo que causado por seus convidados e/ou prestadores de serviços.

Art. 39 Nos espaços é proibida a utilização de botijões de gás.

Art. 40 Toda e qualquer responsabilidade, moral ou material resultante da cessão do salão de festas, dentro ou fora dos Edifícios, recairá sobre o requisitante.

Art. 41 Inicia e cessa a responsabilidade do condômino, no momento da recepção e devolução das chaves, após a vistoria efetuada em companhia do funcionário do condomínio. O horário de entrega das chaves para os espaços será feita a partir das 09h00 do dia do evento e a vistoria deverá ser realizada impreterivelmente até as 09h00 do dia seguinte sob pena de cobrança de mais uma diária dos espaços.

Art. 42 É expressamente proibido o uso dos equipamentos da cozinha como fogão, freezers, cafeteiras, etc. por crianças e adolescentes na ausência do pai ou responsável.

Art. 43 A não observância deste Regimento Interno quanto ao uso do salão festas implica o requisitante nas seguintes sanções, que poderão ser cumulativas a critério do corpo diretivo:

- a) Advertência;
- b) Suspensão do direito de uso por 3 (três) a 12 (doze) meses;
- c) Multa por uso indevido e danos materiais, no valor correspondente a 01 (uma) taxa de condominial ordinária da unidade autônoma de menor fração, vigente na época de infração;

- d) Cobrança judicial do débito, com o pagamento de custas e honorários advocatícios, bem como a perda do direito da requisição desses espaços até o cumprimento das obrigações.

Art. 44 O pagamento da multa ou a aplicação de qualquer outra sanção não exime o infrator do ressarcimento dos danos causados.

Art. 45 Em caso de danos em aparelhos ou equipamento disponibilizado no salão de festas ou Lounge, e tendo em vista a necessidade de se manter a mesma qualidade e característica do bem danificado (aparelhos/equipamentos), fica o condomínio autorizado a repor o equipamento no menor prazo possível, à custa daquele que causou o dano. Os custos serão cobrados do condômino infrator, junto com a sua respectiva taxa condominial do mês seguinte ao ocorrido.

CAPÍTULO XI - DAS PISCINAS, SALA DE GINÁSTICA (FITNESS), SPA E SAUNA

Art. 46 As piscinas, suas áreas, sala de ginástica, SPA e sauna são para uso de moradores, todavia, funcionários (babás, enfermeiras, etc.) poderão permanecer na área que circunda a piscina, apenas a fim de atender as crianças ou pessoas sob sua responsabilidade.

Art. 47 Por motivos de segurança, é proibida a permanência de crianças menores de 12 (doze) anos desacompanhadas dos pais ou responsáveis na piscina. O Condomínio não se responsabilizará por menores desacompanhados.

Art. 48 A finalidade das piscinas é exclusivamente recreativa, não sendo tolerados jogos ou brincadeiras, dentro ou fora da piscina, inclusive hidroginástica e fisioterapia de maneira profissional, bem como, gritarias e algazarras que incomodem os demais frequentadores ou moradores, não sendo permitido no recinto da piscina o uso de bicicletas, skates, patins, jogar bola, etc.

Art. 49 É expressamente proibido o uso ou transporte de garrafas, copos ou outros recipientes de vidro e na piscina.

Art. 50 É vedado o uso da piscina por pessoas portadoras de doenças infectocontagiosas.

Art. 51 É proibida a utilização de produtos e cremes oleosos quando do uso das piscinas, exceto protetor solar.

Art. 52 Fica proibido à utilização de colchões de ar, boias de grande porte, bolas e correlatos, excetuando-se as boias de segurança;

Art. 53 A critério da Administração, a piscina será fechada um dia da semana para a devida limpeza, manutenção e tratamento de água.

Art. 54 O horário de funcionamento das áreas de lazer descritas nesse capítulo será das 07h00 as 22h00.



Parágrafo Único: Fica proibido levar aparelho de som para o bar da piscina ou reunir-se em grupo de cantada, p.ex. pagode, samba ou qualquer outra modalidade de música, que possa agredir e interferir na paz, sossego e descanso dos demais condôminos.

Art. 55 É proibida a utilização dos elevadores sociais e os halls sociais quando do acesso às piscinas, SPA com hidro e sala de ginástica em trajes de banho, com o corpo molhado e sem camisa.

Art. 56 O Condomínio não se responsabiliza pela guarda de objetos e materiais de propriedade particular, deixados nas áreas comuns do Condomínio (p.ex., no recinto da piscina, SPA e sala de ginástica).

Art. 57 Fica expressamente proibido o consumo de bebidas alcoólicas, refrigerantes, cervejas e similares no interior do SPA.

Art. 58 A utilização dos equipamentos de ginástica, bem como a permanência na sala de ginástica será permitida somente aos moradores com idade superior a 16 (dezesseis) anos.

Art. 59 O Condomínio se exime de qualquer responsabilidade sobre os danos físicos causados pelo uso inadequado dos equipamentos.

Art. 60 Fica proibido a permanência de condôminos na sala de ginástica/fitness com roupas inadequadas, em trajes de banho, sem camiseta ou com o corpo molhado.

Art. 61 Não serão permitidas outras atividades no local que não sejam relativas à prática de ginástica, bem como fumar ou consumir bebidas alcoólicas.

Art. 62 É vedado colocar acessórios (p.ex.: tornoeleiras, halteres, barras entre outros) em cima dos estofados dos equipamentos e após o uso, deverão ser recolocados em seus respectivos lugares.

Art. 63 É vedado ao usuário mudar os equipamentos de seus respectivos lugares.

Art. 64 Em caso de dano por mau uso, em aparelhos ou equipamento disponibilizado nas áreas de lazer do Condomínio, e quando identificado o causador do dano, fica o condomínio autorizado a repor o equipamento no menor prazo possível, à custa daquele que causou o dano. Os custos serão cobrados do condômino infrator, junto com a sua respectiva taxa condominial do mês seguinte ao ocorrido.

Art. 65 O Condomínio se exime de qualquer responsabilidade sobre danos ou acidentes causados aos usuários relativos a problemas de saúde ou de uso indevido da sauna, devendo os usuários estar aptos e cientes de sua utilização.

Art. 66 Fica expressamente proibido fumar, bem como o consumo de bebidas alcoólicas, refrigerantes, cervejas e similares no interior da sauna.

Art. 67 Não será permitido, no interior da sauna, o procedimento de higiene pessoal de qualquer espécie, tais como, barbear-se, tomar banho, depilar-se entre outros.



Art. 68 Dentro do recinto da sauna é proibido a prática de qualquer jogo esportivo, bem como de qualquer ação que possa perturbar ou interferir no direito alheio de usufruir destes locais em paz e segurança.

Art. 69 O uso da sauna é misto, portanto é obrigatório o uso de trajes de banho durante o seu uso.

CAPÍTULO XII – DO SALÃO DE JOGOS

Art. 70 Os equipamentos dos salões de jogos destinam-se, exclusivamente, ao uso de moradores e seus familiares. Nenhum empregado do Condomínio ou dos moradores poderá utilizar-se do salão de jogos.

Art. 71 O horário de funcionamento dos salões de jogos é das 08:00 às 22:00 horas.

Art. 72 O condômino interessado em jogar, deverá assinar um documento no ato da retirada da chave, que estará na recepção/concierge, responsabilizando-se pelo perfeito estado da sala e dos equipamentos lá existentes, tendo ainda a responsabilidade ao término do jogo em devolver as chaves à Recepção ou ao funcionário de plantão.

Art. 73 Não é permitida a entrada de menores de 06 (seis) anos na sala de Jogos.

Art. 74 Por motivos de segurança dos usuários, em qualquer horário ou condições, é expressamente proibido fumar e permanecer com garrafas e copos de vidro, ou quaisquer outros objetos cortantes no salão de jogos.

Art. 75 Toda e qualquer responsabilidade, moral ou material resultante da cessão do salão de jogos, dentro ou fora do Condomínio IN MARE BALI RESIDENCIAL RESORT, recairá sobre o requisitante.

Art. 76 Inicia e cessa a responsabilidade do condômino, no momento da recepção devolução das chaves, após a vistoria efetuada em companhia do funcionário do condomínio.

CAPÍTULO XIII – SERVIÇOS BÁSICOS E OBRIGATÓRIOS

Art. 77 Quando da instalação do Condomínio de Utilização serão obrigatoriamente implantados pelo Condomínio os serviços específicos para exclusiva utilização de todas as pessoas do CONDOMÍNIO, condôminos e ocupantes, a qualquer título e seus familiares, que residam permanente ou temporariamente no Condomínio. Esses serviços são definidos como básicos e/ou obrigatórios e opcionais e/ou facultativos, os quais, a partir da instalação do Condomínio de Utilização do Condomínio IN MARE BALI RESIDENCIAL RESORT, será obrigatoriamente mantido em funcionamento permanente pelo Condomínio.

Art. 78 Os serviços básicos e/ou obrigatórios são de custeio obrigatório de todos os condôminos, incluídos nas despesas normais ordinárias de condomínio, em rateio definido pela Convenção. Os opcionais e/ou facultativos (pay per use) serão custeados de acordo com sua utilização.

Art. 79 São considerados serviços básicos/obrigatórios:

- 1 Segurança Patrimonial: portaria 24 horas para controle de entrada e saída de moradores e visitantes, mediante contratação de empresa especializada, de forma a manter-se no condomínio um posto de vigia e/ou segurança, que, entre outras atribuições próprias da função, controlará o fluxo de entrada e saída de pessoas, bem como cuidar da triagem inicial dos visitantes do condomínio;
- 2 Gerente e Recepcionista: formação de uma estrutura mínima de pessoal com atribuição de concatenar ações que viabilizem os serviços a ser oferecidos.
- 3 Manutenção simples nos apartamentos - a ser exercida pela manutencionista do condomínio, para realização de pequenos consertos nos apartamentos, tais como troca de lâmpadas, reparos em torneiras e etc. O material empregado em tais serviços deverá ser pago pelo proprietário e/ou requisitante dos mesmos.
- 4 Arrumação simples - a ser exercida pela governança, sob a supervisão da Administradora, tendo como tarefa básica à arrumação das camas, limpeza dos banheiros e retirada de lixo dos cestos.
- 5 Serviços de recados: anotação de eventuais recados na ausência do morador.
- 6 Manutenção dos jardins: contratação de empresa especializada responsável pela poda, limpeza e tratamento dos jardins, vasos e/ou áreas verdes do condomínio.
- 7 Governança/Supervisora: com a tarefa de promover a limpeza das áreas comuns do condomínio sob a coordenação e supervisão da administradora.
- 8 Fitness Center - sala/espço a ser guarnecido com equipamentos básicos para exercícios físicos.
- 9 Administração predial - a ser exercida pelo Gerente de Operações da Administradora com a finalidade de coordenar os serviços e toda a manutenção patrimonial, inclusive a estrutura da área administrativa do Condomínio (taxa. de Condomínio, cobrança de serviços extras, inadimplência, etc.).
- 10 Portal de Serviços - implantação, manutenção e alimentação do sistema de comunicação remota e solicitação de serviços (via web).
- 11 Manutenção Predial - consistente na manutenção rotineira das áreas comuns do condomínio, visando ações preventivas relacionadas ao seu desgaste natural, para mantê-las sempre em bom estado de conservação.
- 12 Assessoria Esportiva - inclui uma grade mínima de atividades esportivas aos condôminos, sendo consideradas despesas ordinárias do empreendimento. Aludida assessoria esportiva deverá ser desenvolvida exclusivamente por empresa especializada, a qual ficará responsável pela gestão integral do espaço fitness. (Ex.: piscina, sauna, personal trainer, ginástica, musculação, artes marciais)



Art. 80 Fica proibido a utilização da portaria ou recepção do condomínio para guarda de chaves de apartamentos e veículos, assim como objetos de valor.

Art. 82 Toda a entrega e recebimento de mercadorias deverão ser acompanhados pelo morador ou por pessoa autorizada pelo condômino. O condomínio não se responsabiliza por entregas indevidas ou recebimento de mercadorias com danos e em mal estado.

Art. 83 A recepção ou portaria, somente autorizará a entrada de fornecedores ou visitantes no prédio, mediante autorização por escrito do condômino ou morador, via fax, e-mail ou formulário apropriado do condomínio.

CAPÍTULO XIV – SERVIÇOS OPCIONAIS E/OU FACULTATIVOS “PAY PER USE”

Art. 84 São considerados serviços opcionais e /ou facultativos:

- 1 **Pacotes personalizados de limpeza das unidades** - a ser exercida pela governança através de programa/pacote flexível de serviços de limpeza do apartamento oferecidos aos condôminos por meio de terceirizada.
- 2 **Manutenção Pesada** - com a disponibilização de contratação dos serviços de encanador, pedreiro, pintor, eletricista, etc., cabendo à Administradora o controle e supervisão dos mesmos e a fixação dos preços e critério para sua contratação.
- 3 **Lavanderia** - cadastramento pela Administradora de uma lavanderia que, à medida que for solicitada, retirará as roupas do próprio condomínio, cobrando diretamente do usuário pelo serviço prestado.
- 4 **Gestão imobiliária** - serviço disponível aos proprietários de apartamentos que tenham interesse em alugar suas unidades. A administração indicaria empresa parceira e atuaria como veículo facilitador da locação, até a efetiva locação da unidade (agendamento de visitas, acompanhamento de corretores, e eventuais interessados na locação, supervisão/acompanhamento de eventual manutenção e/ou reforma no apartamento, com a finalidade de locar, etc.)

Parágrafo 1º Dado o conceito de atendimento e serviços, no qual o condomínio foi concebido, caberá a administradora envidar esforços para ampliar o leque de serviços aos condôminos, sendo assim, é permitida a divulgação interna de serviços pay per use pela própria administração do condomínio aos condôminos. Esta divulgação poderá ser feita, por exemplo, através de entrega de panfletos, comunicação interna nos elevadores e hall social, quadro de avisos e até work shops com fornecedores de serviços opcionais, em horários e locais autorizados pela administração, dentro do condomínio.

Parágrafo 2º A administradora colocará a disposição dos condôminos, um portal de Serviços via Internet, onde estarão disponíveis diversos serviços básicos assim como opcionais (pay per use).

CAPÍTULO XV– PORTAL DE SERVIÇOS

Art. 85 Credenciamento no Portal - O credenciamento do condômino será feito, acessando o portal através de endereço na web a ser fornecido pela administradora do



condomínio. O condômino/usuário deverá preencher os dados cadastrais solicitados pelo sistema. Após o preenchimento, o condômino/usuário visualizará o contrato de fornecimento de serviços, o qual deverá ser aceito ou não. Após o aceite, o usuário receberá via e-mail, sua senha e login que serão utilizados para informações de serviços pay per use assim como informações condominiais.

Art. 86 Quaisquer dúvidas sobre o funcionamento do Portal de Serviços poderão ser esclarecidas junto à recepção ou conciergeria do condomínio, no horário comercial, de segunda a sexta-feira ou via telefone e e-mail diretamente com o setor de atendimento ao cliente da administradora.

Art. 87 Toda irregularidade ou reclamação com relação aos serviços disponibilizados via portal, deverão ser relatados imediatamente a/ao concierge do empreendimento, recepção ou governança, para as devidas providências.

Art. 88 Em caso de inadimplência no pagamento dos serviços opcionais e/ou facultativos fica desde já autorizado o fornecedor a recorrer ao serviço de proteção ao crédito (SERASA) contra o condômino e/ou usuário solicitante dos serviços, permanecendo indene de qualquer responsabilidade o condomínio, a administradora ou qualquer outro terceiro, estranhos a relação entre condômino/fornecedor litigantes.

CAPÍTULO XVI – DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 89 Serão admitidos 02 convidados por apartamento para utilização das áreas de lazer comuns do condomínio (piscinas, SPA, sala de ginástica, etc.), mediante prévia e expressa autorização aprovada em Assembleia ou em reunião do síndico e membros do conselho.

Art. 90 Para a concessão prevista no Art. 92 supra, será analisada a taxa de ocupação do condomínio como um todo, a fim de evitar-se a superlotação destas áreas, com prejuízo da utilização dos demais condôminos.

Art. 91 São ainda responsabilidades e deveres dos condôminos:

- a) Zelar e fazer zelar pela integridade material do empreendimento, bem como contribuir para o custeio de qualquer obra de manutenção ou melhoramento de interesse geral do condomínio, cuja execução seja aprovada em Assembleia;
- b) Reparar, por iniciativa própria e às suas custas, os danos causados por si, seus familiares, serviçais, visitantes ou ocupantes, bem como por ocasião de mudanças do prédio ou mau uso das dependências comuns do Condomínio;
- c) Para que possa ser observado o rigoroso cumprimento deste Regimento Interno, e quando as circunstâncias o exigirem, os condôminos facilitarão o acesso da Administradora às respectivas unidades residenciais, desde que devidamente justificado o motivo, ou quando existirem defeitos hidráulicos e elétricos em tubulação de alimentação geral, em que as despesas decorrentes correrão por conta do Condomínio.

- d) Os danos que porventura forem causados a quaisquer das áreas dos edifícios, instalações, móveis e demais bens de uso comum (peças, móveis, utensílios, paredes, alvenaria, fachadas, lustres, jardins, jardineiras, vasos, plantas, elevadores, etc.), tendo em vista a necessidade de se manter a mesma qualidade, característica, padrão, etc., deverão ser reparados pelo condomínio, dentro do menor prazo possível, sendo os custos cobrados/repassados ao condômino responsável pelo dano. Tais custos serão cobrados/repassados ao condômino infrator, junto com sua respectiva taxa condominial do mês seguinte ao ocorrido.

Art. 92 Dentro do edifício é expressamente proibido:

- a) A prática de jogos de azar, que implique em aposta de valores e/ou bens;
- b) Fazer uso dos empregados do edifício para serviços particulares, que não estejam previstos na Convenção de Condomínio, ou na programação rotineira de serviços da administradora;
- c) Sobrecarregar as estruturas de lajes do prédio com peso superior ao tecnicamente permitido, bem como realizar qualquer modificação na alvenaria ou estrutura dos apartamentos, que antes deverá ser avaliada por técnicos habilitados que se responsabilizarão mediante documento legal (ART), além da respectiva e necessária prévia autorização do Síndico e/ou administradora;
- d) Idem, com relação à instalação de equipamentos elétricos, que poderão sobrecarregar limite do prédio;

Art. 93 Com o intuito de divulgar adequadamente este Regimento Interno:

- a) A administradora deverá imediatamente criar e afixar, onde necessário, regulamentos sintetizados de acordo com os deveres, responsabilidades e direitos dos condôminos, usuários autorizados, colaboradores, fornecedores, etc.
- b) Sugerimos aos condôminos, anexar em todos os seus contratos de locação de suas unidades residenciais, além de fazer menção verbal da existência do mesmo.

Art. 94 Por questões meramente de segurança e bem estar:

- a) Todos os funcionários deste edifício, terceirizados ou não, estão autorizados a solicitar a identificação de pessoas desconhecidas que estiverem em atitude suspeita dentro do edifício; os funcionários da Recepção deverão identificar todas as pessoas com o intuito de avisar ao morador da unidade residencial, a chegada do visitante ou fornecedor, antes de autorizar a sua subida ao andar.



- b) Em caso de moléstia contagiosa ou qualquer outra que possa por em risco a saúde, salubridade e integridade de quantos residam ou trabalhem nos Edifícios, os condôminos ficam obrigados a notificar imediatamente a Administradora;
- c) A entrada de pessoas estranhas ao Condomínio só poderá ser feita mediante autorização da Administradora ou do residente após a devida identificação e registro.
- d) A hospedagem de menores de idade somente será permitida, quando os mesmos estiverem em companhia dos seus pais, ou representantes legais.
- e) Todo o fornecedor deverá transitar dentro do condomínio portando crachá de visitante para identificação que é fornecido pela portaria ou recepção do prédio.
- f) É proibido o fornecedor transitar dentro do condomínio com trajes não apropriados, rasgados, descalços, sem camisa, etc. O condômino contratante será diretamente responsabilizado por quaisquer atos contrários ao que estabelece o Regulamento Interno praticado pelo seu fornecedor, estando o condômino sujeito às penalidades.

Art. 95 Os condôminos, seus usuários autorizados, hóspedes e colaboradores do edifício deverão zelar pelo fiel cumprimento deste regulamento, levando ao conhecimento da Administradora, qualquer irregularidade observada nas dependências internas ou externas do edifício, fazendo prevalecer regras de boa conduta, respeito, urbanidade, decência e moralidade, bem como normas gerais de salubridade e segurança.

Art. 96 Dado às características do Condomínio "IN MARE BALI RESIDENCIAL RESORT" em seu todo e, de sorte a promover uma maior agilidade e versatilidade operacional e com vistas à melhor convivência, complementará e mais bem explicitará, a Convenção e o Regulamento de Uso e Conduta das diversas áreas e serviços do Condomínio, sendo este último instrumento a ser elaborado quando o dia-a-dia do Condomínio se mostrar fundamentalmente necessário, cabendo ser elaborado pela Administradora e Aprovada pelo Síndico e Conselho Fiscal, de sorte a corrigir e/ou elidir reiteradas faltas ou ainda preencher lacunas do próprio Regimento Interno do Condomínio, eventualmente não previsto neste instrumento e, só detectado no momento da efetiva instalação da vida Condominial, ou ainda, com o fito de manter o Condomínio atualizado quanto às melhores práticas de convívio e sensíveis às transformações dos valores culturais da sociedade, no tempo, a qual o Empreendimento encontra-se inserido.

CAPÍTULO XVII- DAS PENALIDADES

Art. 97 A falta de cumprimento ou inobservância de qualquer das estipulações deste Regimento Interno, da Convenção do Condomínio e/ou Regulamento de Uso e Conduta tornará o condômino infrator passível de advertência formulada pelo Síndico e/ou Administração do Condomínio que, se não atendida no prazo de 03 (três) dias (desfazer a obra ou abster-se do ato praticado ou ainda reparar os danos que causar), será convertida em multa de 20% do valor da quota condominial, sendo que em caso de reincidência acréscimo de 50%



do valor principal da quota condominial, e tudo mais conforme dispõe o Capítulo XII da Convenção do Condomínio IN MARE BALI RESIDENCIAL RESORT.

Parágrafo 1º A Assembleia Geral, por decisão de maioria simples dos presentes, poderá impor ao infrator multa especial de valor superior estabelecido neste artigo, observando-se inclusive, o que dispõe o Capítulo XII da Convenção do Condomínio.

Parágrafo 2º O atraso no pagamento de qualquer quantia sujeitará o devedor ao pagamento dos juros de mora de 5% (cinco por cento) ao mês, contados dia a dia, e da multa de 2% (dois por cento) do valor do débito vencido, e honorários advocatícios, encargos esses que incidirão sobre os valores das contribuições e/ou outras obrigações em atraso, de acordo com os critérios estabelecidos no Capítulo XII da Convenção do Condomínio.

Parágrafo 3º A multa será imposta pelo Conselho Fiscal e cobrada pelo Síndico juntamente com a contribuição, no vencimento imediatamente posterior, facultado ao interessado recorrer a Assembleia Geral. A imposição da multa será comunicada por escrito ao infrator ou quem por ele responsável dentro do vínculo de sua relação, não tendo efeito suspensivo o recurso eventualmente interposto.

Parágrafo 4º O pagamento da multa não exime o infrator de sua responsabilidade civil pelos danos causados.

Art. 98 Das penalidades aplicadas na forma deste Regimento Interno, será cabível recurso por escrito sem efeito suspensivo, devendo o morador recolher a multa antes do protocolo do recurso.

Art. 99 Para o julgamento do recurso escrito, será feita uma Assembleia Geral para análise e discussão do assunto.

Art. 100 Deixando o condômino infrator de efetuar o pagamento será a multa cobrada via judicial, conforme estabelecido no Art. 275, II, letra "b", do Código de Processo Civil, após periodicidade em que configurar-se a inadimplência.

Art. 101 O prazo máximo para interposição de recurso é de 20 (vinte) dias corridos, após o pagamento da multa.

Art. 102 Para os recursos vencedores, a devolução do dinheiro será feita no 10º (décimo) dia após o julgamento do mesmo, sem qualquer remuneração financeira ou ônus adicional pelo condomínio.

CAPÍTULO XVIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 103 Os casos omissos neste Regimento Interno serão apresentados ao Conselho Fiscal para solução, de acordo com o que dispõe a Convenção do Condomínio "IN MARE BALI RESIDENCIAL RESORT".

Art. 104 Os condôminos e familiares, seus usuários autorizados, e colaboradores do edifício deverão zelar pelo fiel cumprimento deste Regimento Interno, levando ao conhecimento da Administração, qualquer irregularidade observada nas dependências



internas ou externas dos edifícios, fazendo prevalecer todas as regras de boa conduta, respeito, urbanidade, decência e moralidade, bem como, normas gerais de salubridade e segurança.

Art. 105 O presente Regimento Interno entrará em vigor na data de instalação do Condomínio de Utilização, devendo ser atendido em seu todo.

Parnamirim/RN, 14 de outubro de 2014.

1º Ofício de Notas

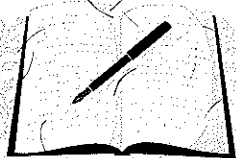


Renée Garófalo Silveira

CYRELA SUÉCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Neste ato representada por sua Procuradora Renée Garófalo Silveira





1º Ofício de Notas

PARNAMIRIM - RN

Eguiberto Lira do Vale
Tabelião



PRIMEIRO OFÍCIO DE NOTAS

Registro Geral de Imóveis, Títulos,

Documentos e Pessoa Jurídica

Bel. EGUIBERTO LIRA DO VALE

- Oficial do Registro -

LUCIANA CHRISTINE RODRIGUES DO VALE

ANTÔNIO JOSÉ RODRIGUES DO VALE

- substitutos -

Protocolado no livro "1" sob número 152.534.
Averbado no livro "3" de Registro Auxiliar, sob o
número de ordem Av.1- na matrícula 1.294.

Parnamirim/RN, 23 de outubro de 2014.

Bel. Eguiberto Lira do Vale
- Oficial do Registro -



CERTIFICO, que o registro supra se refere ao **Regimento Interno**, datado de 14 de outubro de 2014, do empreendimento denominado **"IN MARE BALI RESIDENCIAL RESORT"**, situado à Avenida Edgardo Medeiros (antiga Estrada Natal/Pirangi) nº 2545, no distrito do litoral - Cotovelo, neste Município.

O referido é verdade, dou fé
Data supra.

Bel. Eguiberto Lira do Vale
- Oficial do Registro -



PRIMEIRO OFÍCIO DE NOTAS

Registro Geral de Imóveis, Títulos,

Documentos e Pessoa Jurídica

Bel. Eguiberto Lira do Vale

Tabelião e Oficial do Registro

Luciana Christine Rodrigues do Vale

Antônio José Rodrigues do Vale

- Substitutos

Parnamirim - Rio Grande do Norte

PRIMEIRO OFÍCIO DE NOTAS
PRIVATIVO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
DOCUMENTO VÁLIDO
SOMENTE COM O SELO DE
AUTENTICIDADE
PARNAMIRIM - R. G. NORTE



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

59022-370; com seus contrato social consolidado em 31 de outubro de 2011, registrado na Jucesp sob nº 504.467/11-6 em 16/12/2014 e 5ª alteração contratual datada de 21 de novembro de 2012, arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob nº 19.526/13-1, em sessão de 10/01/2013, e certidão simplificada emitida pela mesma Junta Comercial em 21/02/2013, sob nº 30442760, cujos instrumentos ficam arquivados nesta serventia na **pasta própria 309, ordens 110/150**, neste ato representada nos termos da cláusula 9ª de sua consolidação contratual acima mencionada, por seus sócios administradores **RODRIGO UCHÔA LUNA** e **RODRIGO FAIRBANKS VON UHLENDORFF**, supraqualificados; os quais declaram sob as penas da lei que se mantém nessa qualidade com os mesmos poderes elencados em todos os instrumentos contratuais acima mencionados e aqui arquivados, bem como declaram que não existem alterações contratuais posteriores aos instrumentos supramencionados. Os presentes identificados neste ato através dos documentos mencionados, cuja capacidade para o ato reconheço. Em seguida, elas **OUTORGANTES**, como vem representadas, me foi dito que por este instrumento público e na melhor forma de direito, nomeiam e constituem sua astante procuradora, **RENÉE GARÓFALO SILVEIRA**, brasileira, casada, geógrafa, portadora da cédula de identidade RG nº 327759914, inscrita no CPF/MF sob nº 70.832.538-89, com endereço na cidade de Natal, Estado do Rio Grande do Norte, a Rua Monsenhor José Paulino nº 1.076, apartamento nº 1.801, Tirol, quem confere poderes para: agir em qualquer juízo, instância ou tribunal, praticando todos os atos judiciais e extrajudiciais de representação, representando-a em ações ou intimações judiciais e extrajudiciais, podendo confessar, transigir, desistir, firmar compromissos ou acordos, receber e dar quitação, renunciar, descrever, retificar e ratificar, transferir, requerer, juntar e retirar documentos, inclusive nomear e postos, podendo, ainda, levantar valores disponibilizados em nome da **OUTORGANTE** por meio de alvará judicial, outorgando-lhes os poderes necessários à representação. Outorgar procurações *ad judicium* em nome dos Outorgantes para propor as ações competentes e/ou defendê-las nas contrárias, seguindo-as até decisão final, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhes ainda, os poderes especiais para acordar, confessar, desistir, renunciar, transigir, firmar compromissos, assinar termos, dar quitação e receber, enfim, praticar os todos os atos em questão, podendo ainda receber citações e intimações judiciais, extrajudiciais e administrativas em todo o território nacional, de todos os Órgãos Públicos Federais, Estaduais e Municipais, autarquias ou paraestatais em todos os assuntos do seu interesse, agindo em conjunto ou separadamente em qualquer departamento em que seja autor ou réu a Outorgante. Requerer, assinar requerimentos e demais documentos necessários para obtenção de quaisquer certidões junto aos órgãos municipais, estaduais e federais, firmar requerimentos

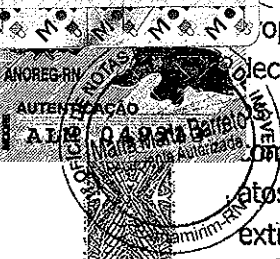
100
Ca
Tal

REGISTRADO
Carlos Ex
tabelião

Em testemunho da verdade.
OFICIAL(SUBSTITUTO)/ESCREVENTE

Certifico que a presente cópia, nos termos do Dec. Lei 2.148 de 25/04/1944, é reprodução fiel do original que me foi apresentado e conferi. Dou fé.
Paranaíba, 15 de outubro de 2014

1º Ofício de Notas e Registros
Rua Sargento Roberto Marques, 149 - Centro - CEP 59140-230
Fone/Fax: (84) 3724-3325 - E-mail: oficio@paranaiba.com.br
Egiporino, Lina do Vale (tabelião) - Luciana Christine Rodrigues do Vale (Substitua)



COPIA COPIA COPIA COPIA



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

Recursos Naturais Renováveis - IBAMA, Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária - INFRAERO, Secretaria de Recursos Hídricos - SEMAR, Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes - DNIT, Secretaria Municipal de Tributação do Município de Natal - SEMUT e Secretaria Municipal de Tributação do Município de Parnamirim - SEMUT, Delegacias Regionais do INSS, Delegacias Regionais de Polícia, podendo nos referidos Órgãos dar entrada ou atuar em processos administrativos praticando todos os atos necessários para tal, conferindo poderes para solicitar extrato de débitos, efetuar desmembramento de IPTU's, solicitar certidões; Confere, ainda, poderes para atuar em Procedimentos Preparatórios, Inquéritos Cíveis, junto ao Ministério Público do Estado do Rio Grande Norte, em qualquer de suas Promotorias, bem como em suas repartições, no Ministério Público do Trabalho, podendo para tanto, tratar de todos os assuntos que lhe são concernentes, judicial ou extrajudicialmente, podendo representá-la perante os R. Órgãos supra mencionados, apresentar ofícios, comunicações, requerer ligações provisórias ou definitivas de a, luz, esgoto, representá-la perante as repartições públicas em geral, ministérios e seus departamentos e onde mais preciso for e com esta se apresentar, a bem e na defesa de seus direitos e interesses, juntar, desentranhar, retirar, apresentar e arquivar papéis, documentos, guias e requerimentos, certidões, certificados, alvarás de licença, formulários, esclarecer dúvidas, apresentar provas e recursos, pagar impostos, taxas e emolumentos, dar ciência em títulos e documentos, abrir processos, e, em fim, todos os necessários e demais atos ao bom e fiel desempenho mandato. A presente procuração terá validade de **01 (um) ano**, a contar desta data, **sendo dado o substabelecimento no todo ou em parte**. Foi realizada consulta na Central de indisponibilidade mantida pela ARISP (Associação dos Registradores Nobiliários de São Paulo), conforme prevê o artigo 12 do Provimento CG nº 3/2012, de 11/05/2012 da Egrégia Corregedoria Geral de Justiça deste Estado, publicado no Diário Oficial em 14/05/2012, não existindo nenhuma ocorrência de indisponibilidade em nome dos contratantes, cujos relatórios geraram os hashes nºs 024 . 84f4 . d106 . b6ec . 7a4a . fe41 . 181e . ad24 . 81e3 . cce7 e be6e . 58c9 . 439b . 1c9b . d7b9 . 023f . 16f6 . 3004 . 24c6 . 6198. A qualificação da procuradora, bem como os dados referentes ao objeto desta procuração, foram fornecidas pelas outorgantes na forma como vêm representadas e que por elas se responsabilizam. E de como assim disseram, lavrei este instrumento que, lido e achado conforme, outorgaram, aceitaram e assinam. Emolumentos: R\$204,88; Secretaria da Fazenda: R\$58,24; IPESP: R\$43,14; Tribunal de Justiça: R\$10,78; Registro Civil: R\$10,78; Santa Casa: R\$ 2,04; Total: R\$ 329,86. Nada mais, dou fé. Eu, (a.) **LEVY GOMES SILVA**, escrevente autorizado, a lavrei. Eu, (a.) **CARLOS EDUARDO DO AMARAL E SILVA**, REGISTRADOR E TABELIÃO SUBSTITUTO, subscrevo e assino. (a.a.) // **RODRIGO UCHÔA LUNA** // **RODRIGO FAIRBANKS VON ÜHLENDORFF** //

REGISTRAR
Carlos
Tatelli

da verdade
OFICIAL (SUBSTITUTO) / ESCRIVENTE

Testemunho

NOTAS E REGISTROS

ALM 049315

Temp

Temp

Temp

Temp

Temp

Temp

Temp

Temp

Temp

1º Ofício de Notas e Registros
Rua Sargento Noberto Marques, 149 - Centro - CEP 59140-230
Conex Fax: (84) 272-3325 - E-mail: oficio@parnamirim-pi.com.br
Egberto Lira do Vale (Tabelião) - Luciana Christine Rodrigues do Vale (Substituto)

Certifico que a presente cópia, nos termos do Dec. Lei 2.148 de 25/04/1968, é reprodução fiel do original que me foi apresentado e conferi. Dou fé.
Parnamirim - PI, 15 de outubro de 2014

Temp

Temp

Temp

Temp

Temp

Temp

Temp

Temp

Temp

Temp

Temp

Temp

EM TESTEMUNHO DA VERDADE.

6º OFÍCIO DE NOTAS

CARLOS EDUARDO DO AMARAL E SILVA
TABELIÃO SUBSTITUTO

REPRESENTADOR E FÉREDO DYNAMARCO
Carlos Eduardo do Amaral e Silva
tabelião e Registrador Substituto

6º OFÍCIO DE NOTAS - 2ª CRI.
Av. Rio Branco, 760 - Centro - Natal/RN
Dione Ana Macêdo de Almeida
Tabella Pública
Dalla Maria de Medeiros Nunes Pinheiro
Polyanna Berenice de Macêdo Melo
Substitutas

Substitutos
 ...na Rodrigues Belmont
 ...ves de Medeiros
 ...ino de Almeida
 ...justo de Almeida
 ...nos Aubrizedos

Reconheço a firma Paulo
de Almeida
 por semelhança, pelo registro existente.
 Nasc. 1908 de 20
 Em test. R de varado
Reinze
 a Público.
 AUTENTICO E ASSINADO

1º Ofício de Notas e Registros
 Alberto Marques, 149 - Centro - CEP 59140-230
 E-mail: 1oficioparnaminim@bol.com
 Cristine Rodrigues do Vale (F)
 148 de 2

19º Ofício de Notas e Registros
Rua Sargento Norberto Marques, 143 - Centro - CEP 59140-000
Fone / Fax: (84) 272-3325 E-mail: oficinaparamirim@gmail.com.br
Equipe para o Vale (Substituta) - Luciana Christine Rodrigues do Vale (Substituta)

conforme os termos do Dec Lei 2.148 de 25/04/11
a qual me foi apresentado e conferi. Dou fé
de outubro de 2014

AGENTE

OFICIAL (SUBSTITUTO) / ESCRIVENTE

AV. PADRE ANTONIO JOSÉ DOS SANTOS 1568 - BROOKLIN
SÃO PAULO-SP CEP: 04563-004
FONE: 11-45063056 FAX: 45063061

10632602100034 000097365-0

P:05913 R:021365



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

EM BRANCO

EM BRANCO

CÓPIA

CÓPIA

CÓPIA

CÓPIA