

REGIMENTO INTERNO REGULAMENTAÇÃO DA LOCAÇÃO POR TEMPORADA E PLATAFORMAS DIGITAIS CONDOMÍNIO VILA JATOBÁ (AIRBNB E SIMILARES)

CNPJ: 38.251.806/0001-25

Endereço: Est. de Acesso ao Arraial d'Ajuda, nº 1920, Bairro/Distrito: Arraial d'Ajuda, Município de Porto Seguro, Estado da Bahia, CEP 45.816-000 – Condomínio Vila Jatoba

PREÂMBULO

O presente Regimento Interno complementa a Convenção do Condomínio Vila Jatobá, com fundamento nos arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil e na Lei nº 4.591/1964, regulando, de forma específica, as locações por temporada e as hospedagens mediadas por plataformas digitais.

As normas aqui reunidas aplicam o princípio da função social da propriedade (CF/88, art. 5º, XXIII e art. 170, III), bem como a isonomia, a dignidade da pessoa humana e a proteção à intimidade (CF/88, art. 5º, caput, X e XI), de modo a assegurar segurança, saúde e boa convivência entre todos os usuários do condomínio.

A matéria de uso das unidades e áreas comuns observa os deveres do condômino (CC, art. 1.336) e as penalidades cabíveis, inclusive a sanção por conduta antissocial (CC, art. 1.337), respeitada a hierarquia normativa interna e a legislação vigente.

CAPÍTULO I – OBJETO, ABRANGÊNCIA E DEFINIÇÕES

Art. 1º – Objeto: disciplinar locações por temporada e hospedagens intermediadas por plataformas digitais (Airbnb, Booking, Vrbo e congêneres), estabelecendo regras de cadastro, controle de acesso, segurança, proteção de dados, conduta e fiscalização, sem prejuízo da Convenção e do Regimento Interno originário.

Art. 2º – Abrangência subjetiva: as disposições aplicam-se a condôminos, locatários por temporada, hóspedes, ocupantes, prepostos, administradores de imóveis, visitantes e terceiros vinculados à hospedagem.

Art. 3º – Definições: para fins deste regulamento: (i) plataforma digital: aplicativo que intermedeia hospedagens; (ii) locatário por temporada: usuário que ocupa a unidade por prazo igual ou inferior a 90

dias (Lei nº 8.245/1991, art. 48); (iii) responsável principal: pessoa indicada pelo proprietário para contato 24/7; (iv) cadastro prévio: envio de dados e documentos exigidos para controle de acesso; (v) dados pessoais sensíveis: nos termos da LGPD (Lei nº 13.709/2018).

CAPÍTULO II – CADASTRO PRÉVIO, IDENTIFICAÇÃO E CONTROLE DE ACESSO

Art. 4º – Cadastro obrigatório (72h): o condômino deverá remeter à administração, com antecedência mínima de 72 horas, nome completo, RG/CPF ou passaporte, e-mail e telefone de todos os ocupantes, cópia de documento oficial com foto, período de estadia e responsável principal, por meio eletrônico autenticado, sob pena de indeferimento do acesso.

§ 1º. Situações de urgência poderão admitir prazo reduzido, mediante decisão escrita e fundamentada do síndico, sem dispensa do cadastro integral.

§ 2º. O envio e armazenamento dos dados observarão a LGPD, com base legal em obrigação legal/regulatória e legítimo interesse em segurança condominial.

Art. 5º – Identificação no ingresso: toda pessoa que adentre o condomínio deve estar previamente cadastrada e apresentar documento de identidade. A portaria negará acesso a quem se recusar à identificação ou não constar no cadastro.

Art. 6º – Credenciais: **é vedada a entrega de chaves, controles ou senhas em locais não supervisionados ou a terceiros não cadastrados.** O compartilhamento indevido de credenciais constitui infração grave, sujeita às sanções cabíveis.

Art. 7º – **Check-in e check-out:** deverão ocorrer exclusivamente entre **7h e 20h**, sendo vedada qualquer entrada ou saída fora desse horário. As operações deverão ser realizadas diretamente pelo proprietário, administrador da locação ou pessoa por ele formalmente autorizada.

Art. 7-A – **Proibição de check-in autônomo:** é vedada a instalação e o uso de cofres externos, caixas de chaves, envelopes, suportes metálicos ou qualquer outro mecanismo que permita o acesso sem supervisão do proprietário ou responsável.

Sanção: infração grave, sem prejuízo de responsabilização por danos decorrentes da prática.

§ 1º. **É expressamente proibido ao porteiro ou a qualquer funcionário do condomínio realizar check-in, check-out, liberar acesso**, acompanhar, recepcionar ou conduzir locatários temporários até as unidades, ainda que por solicitação do condômino.

Sanção: infração grave. Sujeita o responsável à advertência formal e, em caso de reincidência, multa prevista na convenção.

§ 2º. O funcionário que se sentir constrangido por solicitações deverá direcionar o interessado à administração ou ao síndico, sendo vedado qualquer atendimento direto.

Sanção: infração média. Sujeita o responsável à advertência e, na repetição da conduta, multa nos termos regimentais.

CAPÍTULO III – OBRIGAÇÕES DO CONDÔMINO

Art. 8º – Dever de informação: o condômino encaminhará aos ocupantes a íntegra da Convenção/RI e deste Regimento, colhendo assinatura de Termo de Ciência e Responsabilidade.

Parágrafo único: é responsabilidade exclusiva do condômino manter arquivo próprio dos Termos por, no mínimo, 12 meses, para fins de responsabilização civil ou administrativa.

Art. 9º – Responsabilidade civil objetiva interna: o condômino responde por danos, infrações e despesas decorrentes da ocupação, inclusive multas condominiais, sem prejuízo de regresso contra o locatário por temporada (CC, arts. 186, 187 e 927).

Art. 10 – Regularidade da unidade: o condômino assegura condições sanitárias, elétricas e hidráulicas adequadas, bem como o atendimento de exigências municipais específicas para locação por temporada, quando aplicáveis.

Art. 10-A – Seguro obrigatório: unidades submetidas a locação por temporada deverão possuir seguro de responsabilidade civil válido contra danos causados por ocupantes temporários às áreas comuns ou privadas de terceiros. O comprovante deverá ser apresentado à administração anualmente.

Sanção: infração grave.

Art. 11 – Cobranças condominiais: cotas e encargos permanecem emitidos em nome do condômino, sendo inoponível ao condomínio qualquer ajuste de repasse ao ocupante.

CAPÍTULO IV – REGRAS DE USO, CONDUTA E CONVIVÊNCIA

Art. 12 – Urbanidade e vestimenta: exige-se urbanidade nas áreas comuns. É vedado transitar sem camisa nas áreas comuns.

Art. 12-A – **Uso da academia:** o uso da academia é estritamente proibido aos locatários por temporada, hóspedes intermediados por plataformas digitais e quaisquer ocupantes temporários, sendo permitido exclusivamente aos condôminos e seus dependentes. O descumprimento configura infração grave, sujeita às penalidades previstas neste regulamento.

Art. 12-B – **Limite de ocupação:** o número máximo de ocupantes por unidade locada por temporada é de 2 pessoas por dormitório, acrescido de 1 pessoa adicional.

Art. 13 – **Ruído e sossego:** é proibido o uso de equipamentos amplificados em áreas comuns e varandas voltadas a áreas coletivas. Aplica-se, para aferição técnica, a ABNT NBR 10151 e NBR 10152, sem prejuízo da constatação pelos prepostos.

Art. 14 – **Festas, eventos e uso comercial disfarçado:** é vedada a realização de festas, eventos, after parties, coworking, cursos, ensaios e quaisquer práticas que caracterizem uso comercial, ainda que sob aparência de locação por temporada.

Art. 14-A – É proibido o ingresso de visitantes de hóspedes temporários, salvo autorização prévia do síndico e cadastro nominal específico. Visitantes não poderão ultrapassar o número de ocupantes autorizados.

Sanção: infração grave.

Art. 14-B – É proibida a utilização de caixas de som portáteis, equipamentos amplificados, instrumentos musicais ou dispositivos que emitam ruído acima dos limites de conforto acústico, independentemente de horário.

Sanção: infração grave, evoluindo para gravíssima em caso de reincidência.

Art. 14-C – Animais domésticos: o ingresso e a permanência de animais domésticos em unidades destinadas à locação por temporada somente serão permitidos mediante comunicação prévia à

administração e observância das regras abaixo.

I – Serão admitidos exclusivamente 01 (um) animal doméstico, vedadas espécies silvestres, exóticas ou animais que apresentem comportamento agressivo, risco à segurança, perturbação ao sossego ou incompatibilidade com a convivência condominial.

II – O animal deverá circular sempre acompanhado por responsável, utilizando guia, coleira e, quando necessário, focinheira ou equipamento adequado de contenção, sendo vedada sua permanência solta nas áreas comuns.

III – Os responsáveis deverão recolher imediatamente dejetos, resíduos ou sujeiras produzidas pelos animais, mantendo integral higiene das áreas comuns e respondendo por quaisquer despesas adicionais de limpeza ou manutenção.

IV – É vedado deixar animais desacompanhados em varandas, áreas externas ou no interior das unidades quando houver ruído contínuo, latidos excessivos ou perturbação ao sossego dos demais moradores.

V – O condômino e o ocupante respondem solidariamente por multas, danos materiais, danos a terceiros, despesas de limpeza, perturbação do sossego e quaisquer prejuízos decorrentes da permanência do animal.

Sanção: infração grave.

Art. 15 – Visitantes de ocupantes: o acesso de visitantes além dos cadastrados depende de autorização do síndico e cadastro específico, com horários de entrada e saída registrados.

Art. 16 – Prestadores e entregas: prestadores de curta permanência devem ser cadastrados e identificados. Entregadores não circulam em áreas privativas sem acompanhamento do ocupante.

CAPÍTULO V – TECNOLOGIA, SEGURANÇA E PRIVACIDADE

Art. 17 – CFTV: os usuários anuem ao monitoramento por CFTV nas áreas comuns. É proibido obstruir câmeras, danificar equipamentos ou instalar câmeras privadas voltadas às áreas coletivas.

Art. 18 – Drones e registros de imagem: o uso de drones depende de autorização expressa e respeito às normas da ANAC/DECEA. Lives e gravações com identificação de terceiros em áreas comuns exigem consentimento e anuência do síndico.

Art. 19 – Chaves, senhas e smart locks: credenciais são intransferíveis. É vedado divulgá-las, inclusive em anúncios. Smart locks e cofres externos exigem anuência da administração e integração aos

protocolos de segurança.

CAPÍTULO VI – COMPLIANCE DOCUMENTAL E PROTEÇÃO DE DADOS (LGPD)

Art. 20 – Bases legais: o condomínio tratará dados pessoais para cumprimento de obrigação legal/regulatória, execução de procedimentos preliminares de controle de acesso, legítimo interesse em segurança e, quando necessário, mediante consentimento para dados sensíveis (Lei nº 13.709/2018, arts. 7º e 11).

Art. 21 – Minimização e retenção: serão coletados apenas dados estritamente necessários, com retenção por até 180 dias após o check-out, salvo obrigação legal ou necessidade de preservação para defesa de direitos, com eliminação ou anonimização ao término.

Art. 22 – Acesso e segurança da informação: o acesso aos dados restringe-se ao síndico, administradora e prepostos autorizados, sob sigilo e controle de acesso. Incidentes de segurança serão registrados e, quando cabível, comunicados aos titulares e à ANPD.

CAPÍTULO VII – USOS PROIBIDOS, PREVENÇÃO A ILICITUDES E ORDEM PÚBLICA

Art. 23 – Proibição de uso comercial: é vedado utilizar a unidade e áreas comuns para coworking, escritórios, salas de atendimento, pousadas ou motel clandestino, ainda que disfarçados de locação por temporada.

Art. 24 – Ilícitudes: é proibido empregar a unidade para ilícitos penais ou civis, inclusive tráfico de drogas, exploração sexual, armazenamento de mercadorias contrabandeadas, jogos de azar ou comércio clandestino. Indícios serão comunicados às autoridades.

Art. 25 – Responsabilidade do condômino: ainda que não tenha ciência imediata, o condômino responde pela destinação adequada de sua unidade (CC, art. 1.336, IV; Lei nº 4.591/1964, art. 10), arcando com prejuízos causados à coletividade, sem prejuízo de sanções internas.

CAPÍTULO VIII – FISCALIZAÇÃO, MEDIDAS PREVENTIVAS E PROCEDIMENTO SANCIONATÓRIO

Art. 26 – Poder de fiscalização: compete ao síndico verificar cadastros, controlar acessos, acompanhar o cumprimento das normas e interditar preventivamente o uso de áreas comuns em caso de risco ou flagrante violação.

Art. 27 – Acesso técnico em emergência: em situações de segurança, infiltração grave, incêndio ou vazamento, admite-se ingresso técnico na unidade ocupada, com registro e comunicação imediata ao condômino.

Art. 28 – Procedimento sancionatório: infrações serão notificadas por escrito, com prazo mínimo de 5 dias úteis para defesa e produção de provas. A decisão será fundamentada, com recurso à Assembleia, observado o escalonamento sancionatório.

CAPÍTULO IX – CLASSIFICAÇÃO DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

As penalidades observam a Convenção condominial, o Código Civil (arts. 1.336, § 2º, e 1.337) e a Lei nº 4.591/1964, respeitando o devido processo administrativo interno, a ampla defesa e a proporcionalidade.

Seção I – Infrações Leves

Art. 29– Exemplos típicos:

Descumprimento pontual de regras de etiqueta e vestimenta nas áreas comuns. Pequenas irregularidades no cadastro que não comprometam a segurança e sejam sanáveis de imediato. Uso indevido de áreas comuns sem reserva, sem dano material e cessado após advertência. Depósito inadequado de lixo, sem reincidência e sem impacto coletivo relevante.

Art. 30 – Sanções aplicáveis:

Advertência escrita e registro no cadastro interno. Multa entre 0,5 e 1,0 vez a cota condominial, em caso de reincidência dentro de 12 meses.

Seção II – Infrações Graves:

Art. 31 – Exemplos típicos: falsidade ou omissão relevante em cadastro de hóspedes, sem uso de documento adulterado. Compartilhamento de senhas, chaves ou tags com terceiros não cadastrados. Desobediência a regras de ruído reiterada após advertência formal. Uso de áreas comuns em desconformidade com regras que gerem risco moderado à segurança ou à saúde. Entrada de visitantes sem cadastro, após ciência prévia das regras.

Art. 32 – Sanções aplicáveis: multa entre 2 e 5 vezes a cota condominial (Convenção: teto de 5x para infrações ordinárias). Suspensão de uso de áreas comuns por até 90 dias, quando a conduta afetar a coletividade. Seção III – Infrações Gravíssimas

Art. 33 – Exemplos típicos: Hospedagem sem cadastro ou com uso de documentos falsos/adulterados. Realização de festas, eventos, uso comercial disfarçado ou sublocação clandestina. Violação de barreiras de segurança, sabotagem de CFTV ou divulgação de senhas internas. Acesso à piscina sem atestado médico válido ou em desacordo com as condições de segurança sanitária. Prática, induzimento ou facilitação de ilícitos penais nas dependências condominiais.

Art. 34 – Sanções aplicáveis:

Multa no teto convencional de 5 vezes a cota condominial; em caso de conduta antissocial (CC, art. 1.337), multa agravada até 10 vezes a cota. Proibição temporária de novas locações por temporada por até 12 meses, deliberada pela Assembleia. Suspensão de uso de áreas comuns por até 180 dias, quando necessário para proteção coletiva. Comunicação imediata às autoridades e adoção de medidas judiciais cabíveis.

Seção IV – Agravantes e Atenuantes Art. 35 – Agravantes:

Reincidência específica dentro de 12 meses. Dolo, fraude documental ou resistência à fiscalização. Risco à integridade física, ao meio ambiente ou ao sossego coletivo.

Art. 36 – Atenuantes:

Cessação imediata da conduta ao primeiro contato. Colaboração com a apuração e reparação célere do

dano. Ausência de antecedentes no cadastro sancionatório.

CAPÍTULO X – DISPOSIÇÕES ESPECIAIS E INTERPRETATIVAS

Art. 37 – Normas públicas: quando houver cadastro ou licença municipal para hospedagem de temporada, o condômino deverá comprovar regularidade prévia. É vedado fracionar estadias para burlar limites legais.

Art. 38 – Publicidade: anúncios não devem exibir endereço completo ou códigos internos de acesso. É proibida a oferta de áreas comuns não franqueadas a ocupantes temporários ou que dependam de reserva.

Art. 39 – Resíduos e higiene: os resíduos devem ser acondicionados segundo instruções da administração, vedado o depósito em portas e jardins. Em alertas sanitários, poderão ser exigidas medidas adicionais.

CAPÍTULO XI – VIGÊNCIA, REVISÃO E PREVALÊNCIA

Art. 40 – Vigência e revisão: este regulamento entra em vigor na data de sua aprovação em Assembleia e poderá ser revisto periodicamente ou diante de alterações legais ou da dinâmica condominial

Art. 41 – Prevalência normativa: prevalecem a Constituição Federal, o Código Civil, a Lei nº 4.591/1964, a Lei nº 8.245/1991, a LGPD e a Convenção/RI, aplicando-se este regulamento como detalhamento específico.

CAPÍTULO XII – CLÁUSULAS FINAIS

Art. 42 – Definição do usuário da unidade em temporada: considera-se locatário por temporada toda pessoa que utilize a unidade em caráter transitório por até 90 dias, independentemente da denominação contratual, inclusive quando intermediada por plataformas digitais (Lei nº 8.245/1991, art. 48).

Art. 43 – Responsabilidade do condômino: o condômino permanece responsável legal e patrimonial por

todos os atos praticados pelo locatário por temporada, seus acompanhantes e visitantes, respondendo por danos materiais, morais e por perturbação da ordem, sem prejuízo de direito de regresso.

Art. 44 – Antidiscriminação e prevenção a assédio: é vedada qualquer forma de assédio moral ou sexual, discriminação ou violência. O condomínio comunicará imediatamente às autoridades condutas ilícitas, protegendo as vítimas e a coletividade.

Art. 45 – Compatibilização e complementaridade: este regulamento complementa a Convenção e o Regimento originário. Em conflito interpretativo, prevalecerá a Convenção, aplicando-se estas regras como disciplina específica e contemporânea.

Porto Seguro/BA, 25 de maio de 2026.

Síndica do Condomínio Vila Jatobá