

REGIMENTO INTERNO COMPLEMENTAR DO CONDOMÍNIO VILA JATOBÁ

Fundamentado na Constituição Federal, no Código Civil (arts. 1.331 a 1.358), na Lei nº 4.591/1964 e em normas técnicas aplicáveis.

PREÂMBULO

Este Regimento Interno Complementar integra e complementa a Convenção Condominial e o Regimento Interno originário, além do Regulamento específico de Locação por Temporada já aprovado, sem repeti-los e sem revogá-los. O objetivo é colmatar lacunas, atualizar diretrizes e prevenir litígios, assegurando a função social da propriedade, a dignidade da pessoa humana, a segurança e a boa convivência.

Observa-se a hierarquia normativa: Constituição Federal, Código Civil, Lei nº 4.591/1964, Convenção, Regimento Interno originário e este Regulamento Complementar. Aplica-se, quando cabível, legislação correlata, normas técnicas e jurisprudência consolidada, respeitando-se a autonomia condominial nos limites legais.

Todas as pessoas que ingressam no Condomínio, a qualquer título, aderem às regras aqui estabelecidas, incumbindo ao condômino responder por familiares, visitantes, ocupantes e prestadores. A gestão observa princípios de transparência, razoabilidade, proporcionalidade e prevenção, com foco em segurança coletiva, meio ambiente equilibrado e proteção de dados pessoais.

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS E HIERARQUIA NORMATIVA

Aplicação e complementariedade: este Regulamento incide sobre matérias não tratadas de modo expresse na Convenção, no Regimento originário e no Regulamento de Temporada, operando de forma supletiva e interpretativa, sem redundância e sem contradições.

Prevalência: em havendo conflito, prevalecerá a Convenção. Persistindo a dúvida, observar-se-á o Código Civil, a Lei nº 4.591/1964 e os princípios gerais do direito condominial.

Princípios: boa-fé objetiva, solidariedade condominial, prevenção de danos, segurança, saúde coletiva, sossego, respeito à vizinhança, proteção da infância e inclusão sem tolerância a ilícitos.

Interpretação: as regras devem ser interpretadas teleologicamente, com foco na pacificação social, na preservação do patrimônio comum e no uso adequado das unidades.

CAPÍTULO II – DIREITOS, DEVERES E RESPONSABILIDADE

Deveres do condômino: cumprir e fazer cumprir a legislação e as normas internas; zelar pela segurança; evitar uso nocivo da unidade; contribuir nas despesas comuns; e respeitar a integridade das partes comuns e privativas.

Responsabilidade por terceiros: o condômino responde civil e administrativamente por familiares, inquilinos, comodatários, visitantes e prestadores, sem prejuízo de direito de regresso. Danos causados às áreas comuns serão ressarcidos com atualização e despesas correlatas.

Direito de informação: será assegurado a todos os condôminos o acesso aos documentos contábeis, atas de assembleia, demonstrativos financeiros, contratos vigentes e demais registros administrativos essenciais à fiscalização da gestão condominial, observados os limites legais aplicáveis.

O acesso será disponibilizado pela administração em prazo razoável e por meio adequado, podendo ocorrer mediante consulta presencial, fornecimento de cópias digitais, portal eletrônico ou outro canal oficialmente instituído pelo condomínio. A administração deverá informar previamente os procedimentos, horários, local e forma de solicitação, a fim de garantir transparência, organização e igualdade de acesso.

Ficam resguardados os dados pessoais de moradores, funcionários ou terceiros, assim como informações classificadas como sigilosas por envolverem segredos de negócio, cláusulas de confidencialidade, estratégias contratuais ou elementos que, se divulgados indiscriminadamente, possam gerar riscos jurídicos, financeiros ou de segurança ao condomínio.

A consulta não autoriza a retirada física dos originais, nem o manuseio sem supervisão, cabendo ao condômino respeitar a integridade do acervo e utilizar os documentos exclusivamente para fins de fiscalização legítima. A administração poderá registrar as solicitações e condicionar o fornecimento de cópias ao reembolso de custos materiais, quando aplicável.

Eventuais abusos no exercício do direito de acesso, tentativas de obtenção de informações protegidas, uso indevido de dados pessoais ou divulgação pública de documentos sem autorização sujeitarão o infrator às medidas previstas no regimento, inclusive advertência e multa, respeitados os princípios da proporcionalidade, razoabilidade e proteção legal de informações sensíveis.

Proteção de dados: o tratamento de dados pessoais observará a Lei nº 13.709/2018, com minimização, acesso restrito, registro de incidentes e canal de comunicação do Encarregado. É vedado divulgar dados de moradores em áreas públicas ou grupos abertos.

CAPÍTULO III – USO DAS ÁREAS COMUNS E REGRAS DE CONVIVÊNCIA

Circulação e velocidade: a circulação interna de veículos respeitará a velocidade máxima de 10 km/h, com preferência a pedestres e pessoas com mobilidade reduzida. É vedado dirigir sob influência de álcool ou drogas dentro do perímetro condominial.

É vedado a qualquer condômino, morador, visitante ou prestador de serviços ocupar vaga privativa de terceiro, ainda que por curto período, sem autorização prévia e expressa do titular da vaga.

Fica igualmente proibido obstruir garagens, acessos ou áreas de manobra.

Cada unidade residencial poderá manter, como regra geral, até dois veículos em sua área privativa, desde que o espaço físico efetivamente comporte essa capacidade. Caso intervenções paisagísticas ou obras realizadas pelo próprio morador reduzam a área disponível, tal fato não autoriza a utilização de vagas de terceiros.

Veículos que apresentem vazamentos, riscos estruturais ou condições inadequadas de segurança não poderão permanecer nas áreas internas do condomínio.

Ruído e sossego: o uso de equipamentos sonoros observará padrões da ABNT NBR 10151 e NBR 10152. Horário de silêncio entre 22h e 8h, sem prejuízo de autuação por ruído excessivo a qualquer hora, conforme legislação municipal.

Eventos internos: o condomínio não dispõe de área comum específica para reuniões ou eventos. É vedada a realização de festas, confraternizações, reuniões ou qualquer tipo de evento em áreas comuns, devendo tais encontros ocorrer exclusivamente no interior das unidades, sempre com respeito às regras de sossego, segurança e convivência.

Animais de estimação: são permitidos animais domésticos no condomínio, desde que devidamente vacinados, submetidos a cuidados veterinários regulares e conduzidos por guia, coleira ou equipamento de contenção nas áreas comuns.

Espécies ou raças com histórico conhecido de agressividade somente poderão circular com contenção adequada e sob supervisão permanente de seu responsável, observando-se sempre a legislação vigente sobre manejo e segurança. É proibida a permanência de animais soltos ou sem vigilância em qualquer área coletiva.

O condômino é integralmente responsável pelos atos de seu animal, incluindo danos materiais, danos a terceiros e a limpeza imediata de eventuais dejetos nas áreas comuns, devendo garantir que o convívio seja seguro, higiênico e compatível com o sossego dos demais moradores.

Os deveres de cuidado englobam vacinação atualizada, controle de saúde, prevenção de zoonoses, manejo adequado de ruídos e respeito às regras de uso das áreas comuns, sempre observando os direitos fundamentais de convivência, segurança e propriedade previstos na Constituição Federal.

Zeladoria e limpeza: é proibido depositar lixo, sacolas, caixas ou quaisquer resíduos fora dos coletores destinados a cada tipo de descarte. Resíduos perigosos, perfurocortantes, produtos químicos, objetos contaminados ou materiais que possam causar risco sanitário não poderão ser deixados em áreas comuns sob nenhuma circunstância.

O lixo doméstico deverá ser acondicionado em sacos resistentes e devidamente fechados, de modo a evitar rasgos, vazamentos, gotejamento de líquidos, mau cheiro ou exposição dos funcionários da limpeza a materiais contaminantes. O morador deve verificar se o saco está íntegro antes de colocá-lo para coleta, especialmente em dias de maior calor, quando o risco de odores e deterioração é maior.

É vedado o descarte de entulho, restos de obra, calça, móveis, eletrodomésticos, colchões, equipamentos eletrônicos, podas de jardim, grandes volumes ou qualquer item que não se enquadre no lixo doméstico comum. Esses materiais devem ser removidos pelo próprio responsável, mediante contratação de serviço particular ou encaminhamento ao ponto de descarte adequado.

Fica igualmente proibido o depósito temporário desses materiais em corredores, garagens, jardins, halls ou junto ao lixo comum, a fim de evitar obstruções, riscos de quedas, proliferação de insetos, danos à limpeza e impacto visual negativo.

Em caso de obras internas, o morador deverá orientar seus prestadores sobre o correto manejo dos resíduos, responsabilizando-se por toda e qualquer irregularidade observada.

CAPÍTULO IV – OBRAS, REFORMAS E MANUTENÇÃO

Comunicação e aprovação: todas as reformas, obras ou serviços nas unidades exigem comunicação prévia à administração do condomínio, com indicação de período ou cronograma, descrição básica das intervenções e identificação dos prestadores de serviços, bem como observância da ABNT NBR 16280. Intervenções que afetem estrutura, fachada ou sistemas comuns dependem de autorização expressa.

Horário de obras: de segunda a sexta-feira das 8h às 17h e sábado das 9h às 13h, vedados domingos e feriados, salvo emergência técnica com comunicação imediata.

Prestadores e segurança: prestadores devem ser identificados, cadastrados e usar EPIs. O condômino responde por danos e por descarte correto de entulho, proibido o uso das lixeiras comuns para restos de obra.

Vedações: é vedada a alteração da fachada, cores e esquadrias sem deliberação competente. É proibido instalar aparelhos e equipamentos que causem risco, ruído excessivo ou vibração indevida.

CAPÍTULO V – SEGURANÇA, SAÚDE E EMERGÊNCIAS

Controle de acesso: visitantes, prestadores e entregadores deverão ser identificados e autorizados. É vedado o empréstimo de credenciais, entendidas como chaves, tags, cartões, controles remotos, senhas ou quaisquer meios físicos ou eletrônicos de acesso ao condomínio. A administração poderá adotar sistemas eletrônicos de controle.

CFTV e portaria: O sistema de CFTV do condomínio tem uso exclusivo para fins de segurança patrimonial e preservação da integridade dos moradores, restringindo-se à captação de imagens nas áreas comuns, respeitados os limites legais de privacidade. É vedada a instalação, direcionamento ou utilização de câmeras que permitam a filmagem de áreas internas das unidades, janelas, varandas ou qualquer local de uso estritamente privado.

É proibida qualquer forma de obstrução, cobertura, desvio, manipulação, dano, desligamento ou interferência intencional nos equipamentos de monitoramento, incluindo câmeras, fiações e dispositivos de gravação. O condômino responderá por qualquer prejuízo causado ao condomínio em razão de tais condutas.

O acesso às imagens será concedido somente mediante requerimento formal e fundamentado, quando houver legítimo interesse, indício concreto de ocorrência relevante ou necessidade de instrução de procedimento interno, policial, administrativo ou judicial. O fornecimento das imagens observará o prazo de retenção do sistema, a capacidade técnica de extração e o resguardo de dados pessoais de terceiros eventualmente captados.

A administração poderá exigir que o pedido especifique data, horário aproximado e circunstâncias do evento, a fim de evitar buscas genéricas, indevidas ou incompatíveis com a capacidade operacional do condomínio. Não será permitido o acesso irrestrito às gravações, tampouco sua divulgação em redes sociais, grupos de mensagens ou a terceiros sem autorização.

Casos envolvendo conflitos entre moradores, danos ao patrimônio, acidentes, suspeita de ilícitos, perturbação ou situações de risco serão analisados individualmente, com entrega das imagens apenas quando houver pertinência legal e proteção dos direitos de todos os envolvidos.

O uso indevido, divulgação não autorizada, tentativa de acesso irregular ou solicitação abusiva sujeitarão o infrator às penalidades previstas no regimento, incluindo advertência e, em caso de reincidência ou conduta dolosa, multa proporcional, sem prejuízo das medidas civis e criminais cabíveis.

Planos de emergência: a administração manterá Plano de Emergência Condominial estruturado e atualizado, contemplando protocolos de resposta para incêndio, curtos-circuitos, vazamentos de água, rompimento de tubulações, alagamentos, quedas de energia, eventos climáticos severos e outras situações críticas que possam afetar a segurança dos moradores. O plano deverá especificar:

- I – rotas de fuga mapeadas e sinalizadas;
- II – pontos de encontro externos para evacuação segura;
- III – procedimentos para acionamento imediato da brigada de incêndio, Corpo de Bombeiros e Defesa Civil;
- IV – instruções operacionais para moradores, visitantes e prestadores;
- V – comunicação emergencial via aplicativo condominial, e-mail ou outro meio oficial;
- VI – designação das responsabilidades do síndico, porteiros, zelador e condôminos;
- VII – cronograma mínimo anual de simulações e treinamentos;
- VIII – protocolo específico para acesso técnico emergencial às unidades quando houver risco iminente à coletividade.

O morador deve seguir rigorosamente as instruções do plano, inclusive durante evacuações, interdições temporárias e ações coordenadas pela administração ou autoridades públicas.

Saúde coletiva: em contextos epidemiológicos, poderão ser adotadas medidas temporárias proporcionais e não discriminatórias, com base em atos administrativos e orientação técnica.

CAPÍTULO VI – MEIO AMBIENTE E SUSTENTABILIDADE

Áreas verdes e manejo ambiental: é proibida a supressão, remoção, destruição, transplante, poda ou dano a árvores, arbustos e vegetação em geral localizados nas áreas comuns, salvo mediante autorização prévia e expressa da administração, que poderá exigir laudo técnico, parecer agrônomo, estudo de risco ou cumprimento de normas municipais de arborização. Qualquer intervenção não autorizada sujeitará o infrator à responsabilização civil, administrativa e ambiental, afastando-se integralmente a responsabilidade do condomínio.

Jardins, canteiros, gramados e demais áreas de uso coletivo não poderão ser apropriados, cercados, ocupados, delimitados com objetos pessoais ou modificados sem aprovação formal. A manutenção desses espaços será realizada exclusivamente por profissionais autorizados pelo condomínio, sendo vedadas intervenções particulares, ainda que com intenção estética.

Resíduos e descarte adequado: o condomínio poderá instituir coleta seletiva obrigatória, definindo regras de separação, horários, locais específicos e procedimentos de acondicionamento. Os moradores deverão cumprir rigorosamente tais normas para evitar contaminação cruzada, excesso de volume, mau cheiro ou prejuízo ao processamento dos resíduos.

Resíduos especiais, tais como eletrônicos, pilhas, baterias, óleo de cozinha, lâmpadas fluorescentes, medicamentos vencidos, entulho, restos de obras, móveis e eletrodomésticos deverão seguir orientação específica fornecida pela administração. É expressamente proibido o descarte irregular desses materiais em lixeiras comuns, áreas internas, jardins, garagens ou calçadas do condomínio, sendo o morador integralmente responsável por sua destinação final e por eventuais custos de remoção extraordinária.

Água, energia e padrões técnicos: os condôminos deverão adotar práticas de uso racional de água e energia, evitando desperdícios e realizando manutenção preventiva das instalações internas de acordo com as normas técnicas aplicáveis, especialmente ABNT NBR 5410 e correlatas. Problemas hidráulicos ou elétricos de responsabilidade do morador deverão ser sanados no prazo máximo de 48 horas após a ciência do fato, salvo situações emergenciais que exijam solução imediata.

A administração não responderá por danos decorrentes de instalações internas irregulares, falta de manutenção, execução inadequada de obras particulares ou desrespeito às normas técnicas, cabendo ao condômino reparar prejuízos eventualmente causados a terceiros ou às áreas comuns.

Proibição de poluentes e proteção ambiental: é vedada qualquer atividade que gere poluição ou risco ambiental dentro do condomínio, incluindo queimadas, fogueiras, queima de resíduos, uso ou armazenamento de agrotóxicos, produtos químicos perigosos, substâncias tóxicas ou lançamento de efluentes, óleo ou água servida em jardins, rede pluvial, caixas de inspeção ou áreas comuns.

Infrações ambientais estarão sujeitas às sanções previstas neste regimento, sem prejuízo da comunicação às autoridades competentes quando o fato constituir infração administrativa ou crime ambiental. A administração fica exonerada de responsabilidade por danos ambientais decorrentes de condutas individuais, devendo apenas adotar as medidas previstas em lei para registro e comunicação formal.

Penalidades: o descumprimento das disposições desta cláusula poderá acarretar advertência, multa proporcional, responsabilização por custos de reparo, remoção, limpeza, restituição ambiental ou outras medidas cabíveis, conforme gravidade da conduta e reincidência, preservando-se a segurança jurídica da administração e os direitos dos demais condôminos.

CAPÍTULO VII – GASODUTOS, ENERGIA ELÉTRICA E INFRAESTRUTURAS TÉCNICAS EM ÁREAS COMUNS

Princípios estruturantes

As instalações de gás, energia elétrica, telefonia, fibra óptica, dados, TV e sistemas correlatos que percorrem áreas comuns obedecem a divisão técnica legal e normativa. Para fins de responsabilidade, aplicam-se os seguintes critérios:

- a) rede comum, coletiva ou de prumada, que atende mais de uma unidade;
- b) rede privativa, individual ou ramal exclusivo, que serve apenas a determinada unidade, mesmo quando localizado em corredor, nicho técnico, caixa de passagem ou shaft.

Nos termos dos artigos 1.331 e 1.334 do Código Civil, o fato de o componente estar fisicamente inserido em área comum não altera sua natureza jurídica quando tecnicamente individualizado.

Assim, o condomínio não pode ser responsabilizado por defeitos, vazamentos, curtos ou falhas situadas em trechos privativos.

Gás canalizado

I – Rede comum

A manutenção preventiva e corretiva da rede coletiva, incluindo prumadas, alimentadores e derivações que atendem múltiplas unidades, é responsabilidade do condomínio, nos termos da jurisprudência (TJ-RJ, Ap. 1149542-20.2019.8.19.0205). Em caso de vazamento, compete ao condomínio adotar medidas emergenciais, comunicar a concessionária e custear os reparos.

II – Rede privativa (pós-medidor)

Tudo o que se situa após o ponto de entrega/medidor pertence exclusivamente ao condômino, ainda que percorra áreas comuns físicas. Incluem-se tubulações, conexões, reguladores, mangueiras e componentes equivalentes. Problemas de estanqueidade, manutenção ou substituição recaem integralmente sobre o proprietário, conforme TJES (Proc. 5009022-32.2023.8.08.0021) e TJ-RJ (Proc. 0009405-74.2018.8.19.0212).

A mera “visibilidade” do ramal no corredor ou no shaft não altera sua natureza originária.

Energia elétrica e demais fiações

I – Rede comum

Quadros gerais, barramentos, prumadas elétricas e alimentadores coletivos são responsabilidade do condomínio, que deve garantir manutenção compatível com as normas técnicas (ex.: ABNT NBR 5410).

II – Rede privativa

Ramais individualizados, pós-medidor, pertencem exclusivamente ao condômino, incluindo eletrodutos, cabos, disjuntores e derivações. Cabe ao morador manter padrões técnicos adequados, realizar reparos e evitar improvisações que possam causar aquecimento, curto-circuito ou risco estrutural.

III – Interferência indevida

É proibido manipular prumadas coletivas, improvisar extensões, interligar equipamentos ou abrir

eletrodutos compartilhados. A administração poderá suspender a intervenção e acionar autoridade competente.

Acesso técnico: shafts, casas de máquinas e áreas técnicas não são extensão da unidade. Reparos privativos que exijam acesso a essas áreas deverão ser realizados por profissionais autorizados, às expensas do condômino.

Distribuição das responsabilidades

- a) defeito na rede comum: responsabilidade do condomínio;
- b) defeito na rede privativa: responsabilidade exclusiva do condômino;
- c) repasse de custos ao condômino exige laudo técnico e deliberação regular, sendo vedado atribuir ao condomínio despesas de origem individual.

Vedação expressa a imputações indevidas: fica proibida qualquer tentativa de atribuir ao condomínio responsabilidade por falhas, vazamentos, curtos, danos ou custos referentes a trechos privativos pós-medidor. O condomínio não arcará com testes de estanqueidade, reparos, substituições ou danos associados a rede exclusiva.

Conformidade normativa: o presente capítulo observa a Constituição Federal, o Código Civil, a Lei nº 4.591/1964, as normas da ABNT aplicáveis e a jurisprudência consolidada, garantindo segurança jurídica e delimitação inequívoca das obrigações de cada parte.

CAPÍTULO VIII – TECNOLOGIA, PRIVACIDADE E DADOS

Câmeras particulares e drones: é proibida a instalação de câmeras, sensores, gravadores ou quaisquer dispositivos particulares voltados, direta ou indiretamente, para áreas comuns, circulação, garagens, playgrounds, entradas, janelas de terceiros ou qualquer espaço de uso coletivo, salvo com autorização prévia, expressa e escrita do síndico.

A instalação irregular sujeitará o infrator à imediata remoção do equipamento, indenização por danos eventualmente causados, além das penalidades previstas neste Regimento.

O uso de drones, aeromodelos, equipamentos de filmagem aérea ou dispositivos equivalentes dentro ou sobrevoando o condomínio somente poderá ocorrer mediante autorização formal da

administração, observância integral das normas da ANAC, do DECEA, das regras municipais de postura, bem como dos limites de privacidade e segurança dos moradores.

É proibido o sobrevoo de drones próximos a janelas, varandas, quintais e áreas privadas das unidades, ainda que por breves instantes.

Registros de imagem e gravações internas: a gravação de assembleias, reuniões internas, festas, eventos comunitários, obras ou quaisquer atividades coletivas exige aviso prévio e ostensivo aos presentes, assegurando-se o direito de informação e respeito à privacidade. A captação de áudios ou imagens em áreas comuns que identifiquem moradores ou funcionários deverá observar finalidade legítima e proporcional.

É expressamente vedada a divulgação pública, inclusive em redes sociais, grupos de mensagens ou aplicativos de compartilhamento, de fotos, vídeos ou áudios que permitam identificar terceiros sem consentimento, salvo hipóteses legais que legitimem a divulgação para resguardar direitos ou instruir processos administrativos, policiais ou judiciais.

Senhas, tags, cartões de acesso e credenciais: senhas, QR codes, tags, chaveiros de proximidade, cartões magnéticos ou quaisquer credenciais de acesso ao condomínio são pessoais, intransferíveis e vinculadas ao titular da unidade. É proibido emprestar, compartilhar, duplicar, fotografar, reproduzir ou permitir o uso por pessoas não autorizadas.

Qualquer suspeita de vazamento, clonagem, extravio, perda, compartilhamento indevido ou acesso não autorizado deverá ser comunicada imediatamente à administração, que poderá determinar a substituição das credenciais, reconfiguração de sistemas, troca de fechaduras ou bloqueio de acessos, às expensas do responsável pela negligência.

O condomínio não responderá por danos decorrentes do uso indevido de credenciais repassadas voluntariamente pelo morador.

LGPD e tratamento de dados pessoais: o condomínio manterá política de privacidade específica para tratamento de dados pessoais, observando os princípios da minimização, finalidade, necessidade, segurança, transparência, retenção limitada e adoção de bases legais adequadas.

Serão coletados apenas os dados estritamente necessários para controle de acesso, prestação de serviços essenciais, segurança patrimonial e cumprimento de obrigações legais.

O Encarregado pelo Tratamento de Dados (DPO) será responsável por receber, analisar e responder solicitações de acesso, correção, anonimização, portabilidade, eliminação ou esclarecimento sobre o uso de dados pessoais, nos prazos previstos na legislação.

A administração poderá reter dados pelo tempo tecnicamente necessário para cumprimento de obrigações legais, prevenção de fraudes, segurança ou instrução de processos internos.

É proibida a manipulação, cópia, armazenamento particular, divulgação, repasse ou tratamento indevido de dados pessoais obtidos por moradores, funcionários ou terceiros a partir dos sistemas do condomínio, sujeitando-se o infrator às sanções internas, civis e criminais pertinentes.

Penalidades: o descumprimento de qualquer disposição deste Capítulo poderá ensejar advertência, multa proporcional, bloqueio de credenciais, responsabilização por danos, comunicação às autoridades competentes (incluindo ANAC, DECEA e ANPD) e eventual intervenção judicial, conforme a gravidade da conduta e reincidência.

CAPÍTULO IX – INFRAÇÕES E SANÇÕES

Procedimento: a apuração observará notificação escrita, descrição do fato, prazo mínimo de 5 dias úteis para defesa e decisão fundamentada, com recurso à assembleia quando cabível. A graduação das penalidades atenderá à proporcionalidade, antecedentes e dano causado.

Multa moratória condominial: inadimplência de cotas sujeita-se à multa de 2% e juros de 1% ao mês, conforme art. 1.336, §1º, do Código Civil, além de correção e honorários quando houver cobrança judicial.

Conduta Antissocial (em conformidade com a Convenção do Condomínio Vila Jatobá e com as garantias constitucionais): para fins de aplicação do art. 1.337 do Código Civil, considera-se conduta antissocial a prática reiterada, grave e incompatível com as normas de convivência previstas nos arts. 7º, 8º e 9º da Convenção do Condomínio Vila Jatobá, especialmente aquelas

que perturbem substancialmente o sossego, a segurança, a higiene, a integridade física ou moral dos demais condôminos, bem como o regular uso das áreas comuns.

Serão enquadradas como conduta antissocial as condutas que, ainda que inicialmente tratadas pelas medidas ordinárias previstas no Regimento e na Convenção, se mantenham de forma persistente e provoquem prejuízo relevante, tais como:

- a) perturbação do sossego, agressões verbais ou comportamentos que afetem a tranquilidade coletiva, nos termos do art. 7º;
- b) uso da unidade ou das áreas comuns em desacordo com padrões mínimos de segurança, limpeza, higiene ou respeito aos demais, conforme art. 8º;
- c) ações que comprometam a integridade física de moradores ou funcionários, bem como danos reiterados ao patrimônio comum;
- d) reiteração de condutas proibidas mesmo após advertências formais, nos termos do parágrafo segundo do art. 9º da Convenção.

A aplicação da multa prevista no art. 1.337 do Código Civil, limitada a até dez vezes o valor da cota condominial, dependerá sempre de deliberação em Assembleia especialmente convocada para este fim, obedecendo-se ao quórum qualificado fixado pela Convenção ou, na omissão, ao quórum legal.

Em qualquer hipótese, será assegurado ao condômino o pleno exercício das garantias constitucionais do contraditório e da ampla defesa, nos termos do art. 5º da Constituição Federal, garantindo-lhe:

- 1. Prévia ciência dos fatos a ele atribuídos;
- 2. Acesso aos elementos de prova pertinentes;
- 3. Oportunidade de apresentar defesa, oral ou escrita, antes da deliberação;
- 4. Análise imparcial e motivada pela Assembleia;
- 5. Decisão fundamentada, proporcional e registrada em ata.

A preservação dessas garantias tem por finalidade resguardar o direito de todos os condôminos, evitar decisões arbitrárias e assegurar que a multa excepcional prevista no art. 1.337 seja aplicada

exclusivamente nos casos em que exista efetiva, comprovada e reiterada violação às normas da Convenção Vila Jatobá, conforme se verifica nos arts. 7º, 8º e 9º.

Seção I – Infrações Leves

Configuram infrações leves as condutas de baixa materialidade, sem dano coletivo e que cessam imediatamente após ciência do infrator, tais como: uso inadequado e pontual das áreas comuns; descarte de lixo fora do local correto sem repercussão para outros condôminos; desatenção isolada a normas de etiqueta, sinalização ou procedimentos internos.

Sanções aplicáveis:

1. Primeira ocorrência: advertência escrita obrigatória, registrada nos arquivos administrativos.
2. Reincidência da mesma conduta dentro de 12 meses: multa entre 0,5 e 1,0 cota condominial, aplicada de forma vinculada e sem necessidade de nova advertência.
3. Medidas complementares: a administração poderá determinar ações educativas específicas, cuja execução será obrigatória pelo infrator, quando relacionadas diretamente à irregularidade cometida.

Seção II – Infrações Moderadas

Consideram-se infrações moderadas aquelas que importam violação relevante das normas internas, com potencial de perturbação da convivência ou impacto operacional, sem, contudo, configurar risco elevado à segurança ou ao patrimônio. Exemplificativamente: utilização de áreas comuns que dependam de reserva prévia, causando perturbação mensurável ao sossego; circulação de animais domésticos desacompanhados de guia ou equipamento de contenção; inobservância dos horários regulamentares de carga e descarga; resistência injustificada às orientações formais de prepostos do condomínio.

Sanções aplicáveis:

1. Multa entre 1 e 2 cotas condominiais, conforme gravidade objetiva da conduta.
2. Suspensão do direito de uso das áreas de lazer por período máximo de 30 dias, quando houver relação direta entre a conduta praticada e o risco de sua reiteração.

3. Obrigação de reparar integralmente o dano e ressarcir despesas extraordinárias comprovadamente decorrentes da infração.

Seção III – Infrações Graves

Caracterizam infrações graves as condutas que evidenciem afronta substancial à organização condominial, ao sossego, à segurança ou ao patrimônio, ainda que sem risco imediato de colapso estrutural. Exemplos: prestação de informações falsas ou omissão relevante em cadastros obrigatórios; compartilhamento de credenciais, senhas ou dispositivos de acesso com terceiros não autorizados; produção de ruído reiterado com desobediência a notificação prévia; execução de obras sem comunicação ou sem documentação técnica, gerando risco moderado; deterioração ou destruição de bens comuns.

Sanções aplicáveis:

1. Multa entre 2 e 5 cotas condominiais, conforme proporcionalidade e extensão do impacto causado.
2. Suspensão do direito de uso de áreas comuns por até 90 dias.
3. Interdição imediata e temporária da obra ou intervenção irregular, até sua plena regularização técnica e administrativa.
4. Comunicação aos órgãos competentes quando a conduta configurar risco coletivo ou violação normativa extrapatrimonial.

Seção IV – Infrações Gravíssimas

Constituem infrações gravíssimas as condutas dolosas ou temerárias que exponham o condomínio a risco elevado, atentem contra a segurança, a integridade física, a regularidade operacional, ou envolvam ilícitos de especial gravidade. Exemplos: utilização ou apresentação de documentos falsos perante a administração; manipulação indevida, sabotagem ou violação do sistema de CFTV; facilitação ou prática de atos tipificados como ilícitos penais; realização de eventos clandestinos de grande porte sem controle de acesso; agressões físicas; intervenções estruturais ou técnicas capazes de comprometer a estabilidade, segurança ou desempenho construtivo.

Sanções aplicáveis:

1. Multa de até 10 cotas condominiais, nos termos do art. 1.337 do Código Civil, condicionada à deliberação assemblear específica.
2. Suspensão do direito de uso de áreas comuns por até 180 dias.
3. Adoção imediata das medidas judiciais cabíveis e comunicação às autoridades competentes.
4. Restrição temporária à concessão de novas autorizações administrativas que possam replicar ou ampliar o risco previamente constatado.

Seção V – Agravantes e Atenuantes

Agravantes: caracterizam-se como circunstâncias agravantes a reincidência específica dentro do período sancionatório, a presença de dolo ou fraude, a criação de risco à integridade física de pessoas ou ao meio ambiente, e a desobediência a ordens administrativas ou determinações legais previamente formalizadas.

Atenuantes: consideram-se atenuantes a cessação imediata da conduta após o primeiro contato oficial, a cooperação efetiva com a apuração e reparação dos danos, e a inexistência de anotações anteriores no cadastro sancionatório do condomínio.

Quadro Técnico de Infrações e Sanções

Classificação	Descrição da Infração	Sanções Aplicáveis
Leve	Condutas de baixa materialidade, sem dano coletivo, como uso inadequado e pontual das áreas comuns.	Advertência; Reincidência: multa de 0,5 a 1 cota.
Moderada	Violação relevante das normas internas, com potencial de perturbação da convivência.	Multa de 1 a 2 cotas; Suspensão de áreas de lazer até 30 dias.
Grave	Condutas que afrontem a organização condominial ou causem risco moderado ao patrimônio.	Multa de 2 a 5 cotas; Suspensão até 90 dias; Interdição de obra irregular.

Gravíssima	Condutas dolosas que exponham o condomínio a risco elevado ou envolvam ilícitos penais.	Multa até 10 cotas; Suspensão até 180 dias; Comunicação às autoridades.
------------	---	---

CAPÍTULO X – ASSEMBLEIAS E GOVERNANÇA

Convocação e ordem do dia: a convocação deverá indicar, de maneira clara e completa, a data, o horário, o local físico ou a plataforma digital a ser utilizada, a ordem do dia devidamente delimitada e os documentos correlatos necessários à compreensão prévia das matérias. Os editais serão publicados com a antecedência mínima prevista na Convenção e disponibilizados por meios que permitam comprovar a ampla ciência dos condôminos. A pauta será taxativa, vedada a deliberação sobre temas estranhos ao edital.

Assembleias virtuais: as assembleias realizadas por meio virtual serão admitidas conforme legislação vigente e deverão observar requisitos técnicos e procedimentais específicos: identificação individualizada e intransferível do participante; registro automático e auditável de presença; gravação integral da sessão; preservação e tratamento adequado de dados pessoais em conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados; e utilização de plataforma que garanta estabilidade, segurança e rastreabilidade de acessos, votos e manifestações.

Direito de fala: compete ao presidente da mesa assegurar o contraditório, a ordem dos trabalhos e a observância dos tempos e procedimentos definidos. Serão registradas em ata e imediatamente interrompidas as manifestações ofensivas, discriminatórias, tumultuárias ou que comprometam a regular condução da assembleia. Em ambiente virtual, o presidente poderá suspender o microfone ou o acesso do infrator, preservando o andamento da sessão.

Quóruns: serão aplicados os quóruns de instalação e deliberação previstos na legislação e na Convenção, com rigor na aferição da presença e do voto, especialmente nas assembleias realizadas em ambiente virtual, em que a plataforma deverá registrar de forma auditável a participação dos condôminos. Matérias de natureza sancionatória, alterações de destinação, modificações estruturais e demais temas sujeitos a quóruns qualificados observarão exatamente os parâmetros legais e convencionais exigidos.

CAPÍTULO XI – ADMINISTRAÇÃO, COMPLIANCE E FISCALIZAÇÃO

Poderes do síndico: compete ao síndico, na qualidade de representante legal do condomínio, exercer todas as atribuições administrativas, operacionais e executivas inerentes à gestão condominial, incluindo: representar o condomínio ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente; assegurar o estrito cumprimento da Convenção, do Regimento Interno, das deliberações assembleares e da legislação aplicável; gerir e fiscalizar contratos de prestação de serviços, fornecedores e pessoal empregado, adotando medidas disciplinares e corretivas quando necessárias; implementar ações preventivas e emergenciais para preservação da segurança, do patrimônio comum e da continuidade dos serviços essenciais; e convocar assembleias ordinárias ou extraordinárias sempre que o interesse condominial o exigir, observando os prazos e formalidades previstos.

Deveres dos conselheiros: o Conselho Fiscal exerce fiscalização contínua e independente sobre todos os atos de gestão financeira do síndico ou da administradora, analisando balancetes, contas, orçamento, contratos, comprovantes, extratos bancários e fundos existentes. Deve emitir parecer técnico antes da assembleia que apreciará as contas, apontando conformidades, inconsistências, riscos e recomendações, além de requisitar formalmente qualquer documento necessário ao exercício de suas funções. Atua dentro de limites claros: não delibera, não executa, não administra e não substitui o síndico, conforme o Código Civil. Sua atuação exige sigilo sobre informações sensíveis, imparcialidade, independência, diligência e declaração de impedimento quando houver conflito de interesses.

O Conselho Consultivo, por sua vez, auxilia o síndico na interpretação da Convenção, do Regimento Interno, da legislação e das deliberações assembleares, contribuindo para padronização dos atos administrativos. Pode emitir pareceres consultivos sobre convivência, aplicação de normas e rotinas internas, além de atuar, quando solicitado, como instância prévia de orientação em conflitos simples entre condôminos. Também apoia a elaboração de diretrizes e boas práticas de governança. Seus limites são rígidos: não delibera, não sanciona, não gere recursos, não representa o condomínio e não substitui o síndico; suas orientações são meramente opinativas e dependem de acionamento formal. Os deveres éticos incluem neutralidade, confidencialidade e atuação técnica, sempre dentro da legalidade e da função institucional do órgão.

Livro de ocorrências eletrônico: a administração manterá canal oficial para registro de ocorrências, denúncias, sugestões e pedidos, com protocolo e prazos de resposta.

Auditoria e transparência: poderá ser instituída auditoria anual independente. Documentos essenciais permanecerão acessíveis aos condôminos em meio físico ou digital, com proteção de dados.

CAPÍTULO XII – LOCAÇÃO RESIDENCIAL POR PRAZO INDETERMINADO

Abrangência: as disposições aplicam-se a locatários que ocupem unidade autônoma por prazo indeterminado, mediante contrato residencial formalizado nos termos da Lei nº 8.245/1991, devendo constar cláusula expressa de anuência à Convenção e ao Regimento Interno.

Responsabilidade solidária: o condômino proprietário permanece responsável por todas as obrigações condominiais, independentemente do contrato celebrado com o locatário, inclusive por danos materiais, morais e infrações disciplinares.

Direitos do locatário: o locatário, enquanto possuidor direto da unidade, exerce direitos limitados à sua condição de ocupante temporário, não se confundindo com a titularidade plena do condômino. Em atenção ao disposto no artigo 24, § 4º, da Lei nº 4.591/1964, poderá participar das assembleias condominiais nas matérias que versem sobre despesas ordinárias de manutenção, as quais se relacionam diretamente ao uso cotidiano da unidade e das áreas comuns.

Não lhe é conferido, entretanto, o direito de votar ou deliberar em questões de natureza estrutural, patrimonial ou extraordinária, que, por sua repercussão, compete exclusivamente aos condôminos, titulares do direito real sobre a unidade (artigos 1.331 e seguintes do Código Civil). Nessas hipóteses, a participação do locatário somente será admitida mediante procuração específica e expressa outorgada pelo condômino.

Tal disciplina observa os princípios constitucionais da função social da propriedade (art. 5º, XXIII, da Constituição Federal) e da solidariedade condominial, garantindo ao locatário o exercício de direitos vinculados ao uso e gozo da coisa, sem, contudo, desnaturar a soberania do condômino nas decisões que afetem a essência da propriedade e a estrutura patrimonial do condomínio.

Deveres específicos: o locatário deve respeitar integralmente as normas condominiais, comunicar alterações de endereço eletrônico e telefone, abster-se de sublocar ou ceder o imóvel sem ciência do condomínio e manter a unidade em condições de higiene e conservação.

Sanções: infrações praticadas por locatários sujeitam-se às mesmas penalidades previstas para condôminos, sendo o proprietário registral responsável.

CAPÍTULO XIII – GARAGEM E ESTACIONAMENTO

Destinação exclusiva: as áreas de garagem destinam-se exclusivamente à guarda de veículos automotores, motocicletas e bicicletas pertencentes a condôminos ou locatários devidamente cadastrados. É proibida a utilização da garagem como depósito, extensão da residência, área de serviço, oficina mecânica, local de armazenagem de ferramentas, embalagens, móveis, eletrodomésticos, entulho, materiais de obra ou qualquer finalidade estranha ao uso de estacionamento.

Vagas e utilização: cada unidade utilizará apenas a vaga privativa a ela destinada, conforme posição física real e proporcionalidade definida no empreendimento. Ainda que a área privativa do proprietário tenha sofrido alterações por paisagismo, reformas, jardinagem ou instalação de estruturas que reduzam o número de vagas originalmente comportadas, não será permitido ocupar vaga de terceiros para compensar a redução causada por escolha voluntária do condômino.

É expressamente proibido:

- a) utilizar vaga privativa alheia, ainda que por minutos ou por simples “parada rápida”;
- b) permitir que visitantes, prestadores de serviço ou entregadores ocupem vagas de terceiros;
- c) alugar, emprestar, ceder, trocar ou negociar vaga sem autorização formal e expressa da administração;
- d) utilizar áreas de circulação, rampas, faixas de pedestres, entradas ou saídas como vaga improvisada;
- e) bloquear parcial ou totalmente a vaga de outro condômino.

Todo e qualquer uso de vaga alheia exige consentimento prévio, expresso e identificável do proprietário da vaga, sob pena de penalidade.

Circulação e conduta: o limite de velocidade máxima nas áreas internas é de 10 km/h, devendo o condutor adotar prudência redobrada, respeitar a preferência dos pedestres e observar a sinalização interna. É proibido buzinar sem necessidade, acionar alarmes, testar motores, utilizar

som automotivo, acelerar bruscamente ou conduzir de forma que coloque pessoas ou bens em risco.

Condutas perigosas, como estacionar em marcha irregular, fazer manobras arriscadas, trafegar em alta velocidade, dirigir sob efeito de álcool ou drogas ou permitir que menores conduzam veículos no interior do condomínio, caracterizam infração grave.

Segurança e prevenção de riscos: é proibido manter na garagem combustíveis, tintas, solventes, produtos inflamáveis, explosivos, cilindros de gás ou materiais perigosos.

Veículos com vazamento de óleo, combustível, água contaminada ou com risco iminente de incêndio, curto-circuito ou pane grave deverão ser removidos imediatamente pelo proprietário, podendo a administração bloquear a circulação caso o morador se omita.

A limpeza de resíduos decorrentes de vazamentos, bem como reparos necessários à conservação do piso, será de responsabilidade do infrator.

Veículos de visitantes e prestadores: visitantes e prestadores de serviço deverão estacionar exclusivamente nos locais autorizados pela administração, quando houver, sendo expressamente vedado o uso das vagas privativas dos condôminos sem consentimento formal. A responsabilidade pela conduta de visitantes, prestadores ou entregadores será integralmente atribuída ao condômino anfitrião.

Responsabilidade por danos: o condomínio não se responsabiliza por furto, roubo, danos, colisões, arranhões, incêndio, pane elétrica ou mecânica em veículos estacionados nas áreas comuns, salvo quando comprovado nexos causal direto com falha estrutural ou defeito de manutenção das próprias instalações condominiais.

Em caso de dano causado por veículo ao patrimônio comum, caixas de energia, portões, pilares, muros, jardineiras, tubulações ou qualquer outro elemento, o condômino infrator arcará integralmente com o custo de reparo.

Fiscalização e atos administrativos: a administração poderá registrar ocorrências, exigir identificação de condutores, solicitar imagens do CFTV, comunicar infrações ao Conselho e aplicar penalidades previstas no Regimento.

Em situações de urgência ou risco, a administração poderá determinar a imediata remoção de veículos que:

- bloqueiem áreas de escape;
- impeçam o acesso de ambulâncias, bombeiros ou serviços essenciais;
- obstruam garagens;
- apresentem risco de incêndio ou vazamento.

Penalidades: o descumprimento de qualquer norma deste capítulo sujeitará o infrator às seguintes medidas, conforme gravidade e reincidência:

1. Advertência formal;
2. Multa proporcional prevista no Regimento;
3. Responsabilização integral por danos;

Possibilidade de enquadramento como conduta antissocial nos termos do art. 1.337 do Código Civil, quando houver reiteração e prejuízo à coletividade.

CAPÍTULO XIV – EMPREGADOS, PRESTADORES E ASSÉDIO

É expressamente vedado o desvio de função dos empregados do condomínio, ficando proibida qualquer solicitação, direta ou indireta, para execução de serviços particulares ou atividades alheias às atribuições profissionais previstas em contrato. A violação dessa norma constitui infração grave, cuja responsabilização recairá exclusivamente sobre o condômino infrator, sem qualquer obrigação do condomínio de ressarcir prejuízos decorrentes do ato irregular.

A proteção à dignidade de empregados, prestadores de serviço e condôminos é princípio obrigatório na convivência interna. Configura infração grave qualquer forma de assédio, discriminação, intimidação, constrangimento ou tratamento desrespeitoso, sujeitando o responsável à penalidade de multa de até cinco cotas condominiais, sem prejuízo da comunicação imediata às autoridades competentes. O condomínio não se responsabiliza por atos individuais praticados pelos infratores, sejam condôminos, visitantes ou terceiros, cabendo exclusivamente a estes responder civil, administrativa e penalmente por seus comportamentos.

O ingresso e a atuação de prestadores de serviços dependem de prévio cadastro e identificação na portaria, sendo obrigação do condômino contratante acompanhar, fiscalizar e responder integralmente por conduta, horário de trabalho, equipamentos utilizados e eventuais danos causados ao patrimônio comum ou a unidades autônomas. A responsabilidade por atos ou

omissões dos prestadores recai exclusivamente sobre o condômino contratante, não havendo qualquer solidariedade ou subsidiariedade do condomínio.

CAPÍTULO XV – COMPLIANCE FINANCEIRO E TRANSPARÊNCIA

Gestão orçamentária: toda movimentação financeira do condomínio deve ser registrada em contas bancárias próprias, vedada a utilização de contas particulares do síndico ou administradores.

CAPÍTULO XVI – ACESSIBILIDADE E SAÚDE PÚBLICA

Acessibilidade: todas as obras destinadas a tornar as áreas comuns acessíveis a pessoas com mobilidade reduzida, deficiência ou limitações temporárias são obrigatórias quando aprovadas em assembleia, nos termos da Lei nº 10.098/2000 e do Decreto nº 5.296/2004. Essas intervenções incluem, entre outras possibilidades, instalação de rampas, corrimãos, pisos táteis, ajustes de desníveis, melhorias em portas, equipamentos de apoio e adequações de circulação. Têm como finalidade garantir segurança, autonomia e igualdade de acesso para todos os usuários do condomínio.

É proibida qualquer conduta que dificulte, impeça ou atrase a execução dessas obras, ainda que de modo indireto. O condômino que criar obstáculos materiais, administrativos ou comportamentais à realização das adaptações será considerado infrator grave, sujeito às penalidades previstas na Convenção e na legislação aplicável, sem prejuízo de eventual responsabilização civil caso sua resistência cause prejuízos coletivos ou individuais.

CAPÍTULO XVII – PREVENÇÃO DE FRAUDES, CRIMES E ORDEM PÚBLICA

Assembleias: qualquer falsificação de procuração ou uso de documentos fraudulentos em assembleias constitui infração gravíssima, sujeita à multa de até 10 cotas condominiais e comunicação imediata às autoridades.

Ilícitos penais: é vedada a utilização da unidade ou das áreas comuns para práticas ilícitas, incluindo tráfico de drogas, exploração sexual, jogos de azar ou armazenamento de produtos contrabandeados. Indícios deverão ser comunicados ao síndico, que acionará a polícia.

Medidas protetivas: o síndico poderá restringir o acesso de pessoas judicialmente proibidas de se aproximar de condôminos ou unidades, com base em decisões judiciais apresentadas.

CAPÍTULO XVIII – DISPOSIÇÕES INTEGRATIVAS

Este Regimento foi elaborado após criteriosa verificação de conformidade com a Constituição Federal, o Código Civil (arts. 1.331 a 1.358) e a Lei de Condomínio em Edificações (Lei nº 4.591/1964), de modo a assegurar plena aderência aos princípios da função social da propriedade, da segurança jurídica, da razoabilidade e da convivência harmoniosa. Todas as disposições aqui previstas observam as competências legais da assembleia, os direitos individuais dos condôminos e a natureza institucional do condomínio edilício.

Nulidade de renúncia: é nula, de pleno direito, qualquer tentativa de renúncia às normas condominiais, sejam elas previstas na Convenção, neste Regimento ou em deliberações assembleares válidas. Nenhum condômino pode afastar-se de seus deveres sob alegação de ignorância, discordância pessoal ou acordo privado, nos termos do Código Civil.

Sucessores: este regulamento vincula não apenas os atuais condôminos, mas também herdeiros, adquirentes, promissários compradores, cessionários, locatários e quaisquer sucessores na posse ou na propriedade da unidade. A administração deverá entregar cópia integral do regulamento a cada novo ocupante no ato da transmissão ou ingresso na unidade, assegurando publicidade e ciência inequívoca.

Publicidade interna: a versão atualizada do regulamento deverá ser afixada em local visível nas áreas comuns e disponibilizada em meio digital a todos os condôminos, garantindo transparência, acesso permanente e plena observância dos deveres coletivos.

CAPÍTULO – DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Vigência: este Regulamento entra em vigor na data de sua aprovação em assembleia, aplicando-se imediatamente aos fatos supervenientes.

Revisão periódica: o texto poderá ser revisitado a cada dois anos, ou quando houver alteração legislativa, normativa técnica ou dinâmica condominial que o recomende.

Integração normativa: dúvidas de aplicação serão resolvidas pela administração e, em grau de recurso, pela assembleia, prevalecendo a Convenção em caso de conflito.

Foro: fica eleito o foro de Porto Seguro/BA para dirimir controvérsias oriundas deste Regulamento, sem prejuízo de meios autocompositivos e da mediação prévia.

Porto Seguro/BA, _____ de _____ de 2025.

Síndico(a) do Condomínio Vila Jatobá