

Prezado(a) Condômino(a), inquilinos e convidados,

Com o intuito de divulgarmos alguns pontos do **REGULAMENTO** da **CONVENÇÃO** deste Condomínio, registrada na Justiça Estadual sob nº2.022, Livro "A", nº. 6, protocolizado nº. 16155, *a fim de que possamos manter o equilíbrio social e uma boa convivência entre aqueles que frequentam este paraíso*, atendendo deliberações recentes desta Administração e dos(as) atuais Conselheiros(as), elaboramos a presente planilha, que constará de alguns tópicos da citada **CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO ILHA DO SOL**.

Esperamos e temos a certeza de que o quanto **APROVADO** e **REGULAMENTADO** na forma da lei, inclusive em expressa obediência ao Código Civil Brasileiro, será **OBSERVADO e CUMPRIDO POR TODOS, SEM DISTINÇÃO**, que integrem esta sociedade constituída, oportunidade em que solicito **SEJA DADO CONHECIMENTO** do inteiro teor da mesma a todas as pessoas que estejam em sua propriedade – familiares, convidados, serviços e inquilinos – a fim de evitarmos contendas **ADMINISTRATIVAS** e, até mesmo, **JUDICIAIS**.

Atenciosamente,



Silvio Baraúna

Síndico

Adm. 2006/2007

"TRABALHANDO PARA O CRESCIMENTO"

CAPÍTULO VIII - DO REGULAMENTO

Artigo 42 - Este regulamento tem como finalidade disciplinar a conduta e o comportamento de todos os condôminos e ocupantes do Condomínio, prescrevendo os seguintes deveres e proibições:

É PROIBIDO:

1. Danificar ou alterar as partes que compõem os jardins, vegetações nativas e outras áreas comuns do Condomínio;
2. Depositar objetos ou materiais em quaisquer áreas de uso comum. Os volumes assim depositados serão removidos pela equipe de apoio (Serviços Gerais) e somente serão devolvidos após o infrator pagar as despesas e danos ocasionados. Os volumes, resíduos, ou materiais indesejáveis depositados nas áreas comuns serão removidos e descartados pelo pessoal de apoio, sendo os custos desta remoção cobrados do infrator, além da multa por infração deste regulamento;
3. Modificar as disposições, a forma ou o aspecto externo do Condomínio;
4. Ter ou usar instalações ou materiais que possam, de qualquer forma, afetar a saúde, segurança e tranquilidade dos demais condôminos ou ocupantes;
5. Utilizar, em volume de som audível nas unidades vizinhas, alto-falantes, rádios, aparelhos de som, ou qualquer outro instrumento musical ou de ruído, entre as 20h00min e as 07h00min horas; **(ATENTAR QUE, DURANTE O DIA – DAS 07h00min às 19h59min.- DEVERÁ SER OBSERVADO E CUMPRIDO O QUANTO ESTABELECIDO NA LEI MUNICIPAL DO SILÊNCIO, ESPECIALMENTE NO QUE DIZ RESPEITO AO VOLUME – DECIBÉIS)**
6. Fazer em sua unidade qualquer instalação que importe em sobrecarga para o Condomínio, sem conhecimento e autorização do Síndico ou de seu substituto legal;
7. Manter ou guardar substâncias odoríferas ou não, perniciosas à segurança, saúde e tranquilidade dos condôminos, tais como: produtos químicos, ou inflamáveis, ou explosivos, ou combustíveis, etc.;
8. Fazer reparos ou obras, promover festividades ou reuniões constantes, passíveis de prejudicar as coisas comuns ou de perturbar o sossego dos demais condôminos;
9. Utilizar os empregados do Condomínio para serviços particulares durante o seu horário normal de serviço;
10. Utilizar, alugar, ceder ou explorar, no todo ou em parte, sua unidade autônoma para fins que não sejam estritamente residenciais;
11. Trafegar nas vias de circulação internas com veículos em velocidade superior a 20 Km/h;
12. Permitir que se conduzam veículos, nas vias de circulação internas, através de condutores não habilitados pelo Poder Público;
13. Criar animais em condições precárias de higiene e segurança, causando o comprometimento dos demais condôminos ou bens comuns;
14. Colocar placas, avisos, letreiros ou anúncios nas áreas comuns do condomínio, sem prévia anuência da administração.
15. É proibido jogar lixo – orgânico ou não – nos terrenos que fazem confluência com as demais unidades do condomínio, mesmo que baldio, sob pena de o infrator arcar com os custos da limpeza, sem prejuízo das sanções legais.
16. A "lei do silêncio" deverá ser, rigorosamente, obedecida, devendo-se evitar, nas residências, a realização de festas, reuniões, cerimônias ou outros atos que possam interferir na tranquilidade e sossego dos demais moradores. O condomínio possui local próprio para este fim, com normas reguladoras do uso. Havendo, esporadicamente, tais eventos, a administração do condomínio deverá ser previamente cientificada, preferencialmente por escrito, a fim de tomar as devidas providências, inclusive na área de segurança.
17. É vedada aos condôminos a utilização dos funcionários do condomínio em serviços particulares, principalmente durante o horário de serviços destes. Fora deste horário, deverá haver a anuência do Síndico e/ou da administração e a responsabilidade do condômino sobre qualquer embarço trabalhista que, por ventura, venha a ocorrer.
18. Não será permitida, SOB NENHUMA HIPÓTESE, a circulação de animais domésticos – ou não - soltos, sem que estejam com seus respectivos donos e, em se tratando de cães de raças pequenas e médias, por medida de segurança,

com guia e coleira; sendo animais de raças grandes, com duas guias e enforcadores apropriados para condução destes, facilmente encontrados em lojas especializadas.

19. Sob nenhuma hipótese, será permitido que pessoas não habilitadas – **principalmente crianças e adolescentes** – utilizem veículos automotores, nas áreas do condomínio, conduzindo-os, e, assim o fazendo, o condômino da Unidade que der causa, deverá ser cientificado, por comunicação escrita da administração, sem prejuízo das sanções penais previstas no Código Nacional de Trânsito, podendo qualquer condômino, membros da administração ou empregados do condomínio, acionar as autoridades policiais através do telefone 190 – Rádio Patrulha para diligências de apreensão do veículo e apuração das responsabilidades.

É DEVER:

1. De todo condômino, familiar, locatário ou ocupante autorizado por condômino, prestigiar e fazer acatar as decisões do Síndico, Subsíndico e da Assembléia Geral, a esta comparecendo a fim de que as decisões tomadas expressem realmente a vontade condominial;

2. Observar dentro do Condomínio a mais rigorosa moralidade, decência e respeito, devendo quaisquer queixas ser encaminhadas por escrito à Administração;

3. Tratar com respeito os empregados;

4. Notificar imediatamente o Síndico ou Subsíndico de incidência de moléstia infecto-contagiosa que grasse em sua unidade;

5. Quando tornar-se necessária a inspeção e execução das medidas que se relacionem com o interesse coletivo, permitir a entrada, em sua unidade, do Síndico ou do Subsíndico ou do supervisor / pessoal de apoio e das pessoas que os acompanharem, desde que estas pessoas, por suas formações ou atribuições, vinculem-se ao objeto a ser inspecionado;

6. Arcar por sua conta exclusiva, com as despesas com reparos e obras em sua unidade e contribuir para as despesas comuns, **na forma aprovada pela Assembléia Geral; (INCLUSIVE A RETIRADA DE GALHOS E PLANTAS FRUTOS DE PODAS DIVERSAS)**

7. Providenciar, o condômino que tenha danificado, o conserto ou substituição de qualquer peça ou aparelho ou bem comum, restaurando a situação original;

8. Fazer constar como parte integrante dos Contratos de Locação ou similares da sua unidade autônoma exemplar deste Regulamento, cuja infração motivará a rescisão do mesmo;

9. De todo proprietário executar e manter por sua conta, o corte do mato e a limpeza e remoção dos detritos dentro do perímetro da área de sua propriedade, bem como, não utilizar as vias de circulação internas para armazenamento de materiais de construção ou outros objetos;**(SOB PENA DE APLICAÇÃO DE MULTA).**

10. De todo proprietário de animais mantê-los dentro da estrita área de sua unidade autônoma, salvo se acompanhados por pessoa responsável e sob seu domínio, com uso de guias e enforcadores;

11. De todo condômino, familiar, locatário ou ocupante autorizado por condômino, portar controle remoto e dele se utilizar para acesso ao condomínio pelo portão social, **não deixando a abertura e fechamento deste a cargo do funcionário de plantão;**

Parágrafo 1º - A violação de qualquer dispositivo deste Regulamento sujeitará o infrator ou seu responsável a multa, nos termos do Artigo 36º da Convenção de Condomínio, cujo valor pertencerá ao Condomínio.

Parágrafo 2º - Qualquer condômino ou empregado do Condomínio fica autorizado a denunciar ao Síndico ou ao Subsíndico as infrações havidas, para que estes tomem as providências cabíveis para fazer cumprir o presente Regulamento.

12. Deverá ser colocado à disposição do Conselho Fiscal e Consultivo, pela administração do Condomínio, sempre que solicitado por qualquer um dos Conselheiros, as notas de despesas e receitas, a fim de serem analisadas – em conjunto ou separadamente – por qualquer de seus integrantes, com respectivo parecer.

13. O Condômino, ao abrir o portão e constatar que outro veículo estranho ao recinto está adentrando no condomínio, deverá parar e avisar aos mesmos que esta é uma área particular e restrita, cintilando em seguida aos funcionários do Condomínio.

14. Os condôminos, inquilinos ou usuários das Unidades autônomas do Condomínio, zelarão para que portão de serviços permaneça fechado e, para sua abertura e acesso, deverá ser solicitado ao empregado plantonista.

15. Veículos pesados e de carga terão acesso, exclusivamente, pelo Portão de Serviço, a fim de que o portão eletrônico não seja danificado pelo excesso de peso no seu trilho de correr.

16. Os visitantes ou demais pessoas que acessem o condomínio deverão utilizar os locais previamente delimitados para parada e estacionamento, procurando orientações junto aos empregados do condomínio ou a qualquer condômino apto a atendê-lo, evitando, assim, o trânsito de outros veículos, nas áreas próximas às moradias.

17. Os condôminos **deverão evitar deixar veículos, motocicletas e bicicletas em locais que possam atrapalhar o trânsito regular de outros condôminos**, devendo assim utilizar suas propriedades particulares ou os locais previamente delimitados para estacionamento no condomínio.

18. O uso das áreas do Quiosque e da Passarela, na Avenida Beira Mar, é exclusivas dos moradores, respeitando-se os horários determinados pelo condomínio e a lei municipal do silêncio.

19. O horário de funcionamento do Quiosque será aquele que não perturbe a paz e tranquilidade dos demais condôminos / moradores, observando-se a Lei do Silêncio Municipal.

20. **Os chuveiros instalados na Avenida Beira Mar, próximo à entrada e saída principal de acesso à praia, funcionarão no período de verão (veraneio) das 07 às 17 horas, quando serão abertos e fechados por empregado do condomínio, sendo vedada a utilização por pessoas estranhas e o uso de sabonetes, shampoos, óleos e similares. Por determinação expressa e exclusiva do Síndico e/ou Subsíndico, esse horário poderá sofrer modificações, a depender da necessidade. De igual forma, o funcionamento dar-se-á nos períodos de feriados e finais de semana prolongados, ficando, nos demais dias, fechado e sem funcionamento, devendo ser observada e cumprida por todos, as normas estabelecidas para o seu uso. (ATENTAR QUE O USO DESTES EQUIPAMENTOS, REPRESENTA ALTO CUSTO OPERACIONAL PARA A ADMINISTRAÇÃO E, CONSEQUENTEMENTE, PARA TODOS OS CONDÔMINOS. PORTANTO, O USO DOS CHUVEIROS DEVERÁ SER, EXCLUSIVAMENTE, PARA RETIRADA DA ÁGUA SALGADA DO BANHO DE MAR, DEVENDO SER EVITADO CRIANÇAS “BRINCANDO” NOS CHUVEIROS, BANHOS EXCESSIVOS E DEMORADOS E USO POR PESSOAS ESTRANHAS, BEM COMO QUE ANIMAIS DOMÉSTICOS SEJAM BANHADOS NO MESMO, NESTE ÚLTIMO CASO A FIM**

DE EVITARMOS PROLIFERAÇÃO DE DOENÇAS DIVERSAS PARA OS SERES HUMANOS. NÃO SENDO OBSERVADAS AS REGRAS, O INFRATOR SERÁ CONVIDADO POR MEMBROS DA ADMINISTRAÇÃO, POR QUALQUER CONDÔMINO OU PELA SEGURANÇA DA LOCALIDADE A SE RETIRAR DO LOCAL).

CAPÍTULO VII - DAS PENALIDADES

Artigo 38 - O condômino que violar as disposições legais bem como as contidas na presente Convenção e nos Regulamentos, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se do ato praticado ou ainda reparar os danos que causar, ficará sujeito à multa consistente no pagamento de até 02 (duas) vezes o valor das despesas condominiais incidentes, no mês em que ocorrer a infração, sobre a sua unidade, aplicando-se a multa em dobro em caso de reincidência.

.....
Artigo 40 - O pagamento da multa não exime o infrator de sua responsabilidade civil e criminal pelos danos causados.

Artigo 41 - O condômino responderá perante o Condomínio pelos atos praticados pelos ocupantes de sua unidade autônoma.

LEMBRETES:

“ANTES DE ‘EXIGIR’ QUALQUER COISA DA ADMINISTRAÇÃO E/OU DOS EMPREGADOS DO CONDOMÍNIO, FAÇA SUA PARTE, NO MÍNIMO, MANTENDO EM DIAS AS TAXAS CONDOMINAIS DE RATEIO DAS DESPESAS” – DEVEMOS, PRIMEIRAMENTE, CUMPRIR COM NOSSAS OBRIGAÇÕES PARA, DEPOIS, PODER EXIGIR QUE OS OUTROS CUMPRAM AS SUAS !!!!! – REFLITA SOBRE ISSO PARA NÃO DAR “MANCADA”.

TEMOS UMA CENTRAL DE ALARME NA GUARITA DO CONDOMÍNIO QUE, EM CASOS EXTREMOS, SERÁ ACIONADA PELA SEGURANÇA, QUE EMITIRÁ SONORIZAÇÃO EM FORMA DE SIRENE INTERMITENTE. FIQUEM ATENTOS !!!!

FACILITE O TRABALHO DA SEGURANÇA, PERMITINDO A INSPEÇÃO NO VEÍCULO SEMPRE QUE CRUZAR – ENTRANDO OU SAINDO - O PORTÃO DE ACESSO PRINCIPAL AO CONDOMÍNIO. LEMBRE-SE: OS SEGURANÇAS ESTÃO ALI PARA PROTEGER VOCÊ E SUA FAMÍLIA. AO CUZAR O PORTÃO, ABRA OS VIDROS, SE IDENFIQUE, APAGUE OS FAROIS E ASCENDA A LUZ INTERNA.

NÃO JOGUE LIXO, POR MAIS “INSIGNIFICANTE” QUE O MESMO PAREÇA SER, NAS VIAS PÚBLICAS. ALÉM DE CONTRIBUIR PARA DEGRADAÇÃO DA PAISAGEM LOCAL, TAL COMPORTAMENTO AFETA, SENSIVELMENTE, O MEIO AMBIENTE. DEMAIS DISSO, JORGAR LIXO EM VIAS PÚBLICAS E PRIVADAS, DEMONSTRA UMA TREMENDA FALTA DE EDUCAÇÃO. PENSE NISSO !!!

COMUNIQUE A ADMINISTRAÇÃO QUANDO FOR ALUGAR OU EMPRESTAR SUA UNIDADE AUTÔNOMA (CASA ou TERRENO), A FIM DE QUE A SEGURANÇA TENHA UM MAIOR CONTROLE DO TRANSITO DE PESSOAS E VEÍCULOS NESTA LOCALIDADE.

EVITE PERMANECER NA GUARITA CONVERSANDO COM O PESSOAL DA SEGURANÇA, BEM COMO OCUPÁ-LOS NOS HORÁRIOS DOS SEUS RESPECTIVOS PLANTÕES. LEMBRE-SE QUE ASSIM AGINDO, O RESTANTE DA ÁREA FICA DESCOBERTA, COLOCANDO EM GRANDE RISCO A SEGURANÇA DA LOCALIDADE. COLABORE !!!

Condomínio Loteamento Ilha do Sol
Km-21 da Rodovia Bom Despacho Nazaré – Vera Cruz
ILHA DE ITAPARICA – BAHIA – BRASIL
CEP 44.470-000
Tel. (71) 9931.9111
e-mail: ilhadosol@atarde.com.br

“PRESERVE A NATUREZA. NÃO JOGUE LIXO NAS PRAIAS.”