



CONDOMÍNIO VILLAGE DE ITAPARICA

AVENIDA SANTA LEOPOLDINA, 2300 – 7ª ETAPA
COQUEIRAL DE ITAPARICA – VILA VELHA – ES
CEP: 29.102-907
CNPJ: 36.030.682/0001-22

ADEQUAÇÃO DO REGIMENTO INTERNO E CONVENÇÃO CONDOMINIAL

CONDOMÍNIO VILLAGE DE ITAPARICA **REGIMENTO INTERNO**

Este Regimento tem como finalidade disciplinar a conduta e o comportamento de todos quantos residem no Condomínio Village de Itaparica, complementando e na conformidade com o que determina a Lei nº 4591 de 16 de dezembro de 1964, bem como no que determina a Lei 10406 de janeiro de 2002 e outras posteriores, como também as determinações da Convenção Condominial, visando principalmente:

ASSEGURAR A TRANQUILIDADE NO USO E GOZO DO CONDOMÍNIO POR TODOS OS CONDÔMINOS, LIMITANDO PRINCIPALMENTE OS ABUSOS QUE POSSAM PREJUDICAR O BOM NOME, ASSEIO, HIGIENE E CONFORTO. SENDO QUE OS CASOS OMISSOS DESSE REGIMENTO SERÃO RESOLVIDOS PELO SÍNDICO E CONSELHEIROS DO CONDOMÍNIO EM ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA ESPECIFICAMENTE CONVOCADA PARA ESTE FIM.

Regulamento Interno do Condomínio Village de Itaparica, passará a vigorar a partir da data de sua aprovação em Assembleia Geral Extraordinária.

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DOS DIREITOS (nº 1 e 2)

CAPÍTULO II – DOS DEVERES (nº 3 a 21)

CAPÍTULO III – PROIBIÇÕES (nº 22 a 48)

CAPÍTULO IV – DO USO COMUM (nº 49 a 59)

CAPÍTULO V – SALÃO DE FESTAS/CHURRASQUEIRA (nº 60 a 77)

CAPÍTULO VI – DA ÁREA DE LAZER (nº 78 a 82)

CAPÍTULO VII – DOS ESTACIONAMENTOS (nº 83 a 95)

CAPÍTULO VIII – LIXEIRA (nº 96 a 98)

CAPÍTULO IX – SEGURANÇA (nº 99 a 104)

CAPÍTULO X – ANIMAIS DOMÉSTICOS (nº 105 a 107)

CAPÍTULO XI – MUDANÇAS (nº 108 a 112)

CAPÍTULO XII – REFORMAS NORMAS ABNT (nº 113 a 121)

CAPÍTULO XIII – TRANSGRESSÃO DE NORMAS (nº 122 a 123)

CAPÍTULO I - DOS DIREITOS

1. Participar ativamente nas relações e atividades condominiais, exprimindo a qualquer tempo e livremente suas opiniões, com decoro, cabíveis ao bem comum;
2. Cada morador poderá usar e gozar das partes comuns do condomínio até onde não impeçam idêntico uso ou gozo por parte dos demais moradores;

CAPÍTULO II - DOS DEVERES

3. Conhecer, cumprir e fazer cumprir a Lei, a Convenção do Condomínio, o Regimento Interno e as deliberações em Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias;
4. Contribuir financeiramente para o custeio das coisas comuns, através do pagamento de sua respectiva quota-parte e da taxa de melhoria/extra, destinadas à manutenção, aquisição, conservação, modernização, reparação, construção ou reconstrução das coisas comuns;
5. Contribuir de forma igualitária em todos os rateios extraordinários aprovados pela Assembleia Geral;
6. Os moradores deverão guardar silêncio no horário compreendido entre 22:00 e 08:00, evitando a produção de ruídos, principalmente barulhos com calçados, bater porta, arrastar cadeiras e móveis, buzinas de veículos, gritos e sons que possam perturbar o sossego e o bem estar geral no condomínio, que esteja especificada em lei municipal, estadual ou federal;
7. Sempre, independente do horário, o uso de aparelhos sonoros ou musicais, deverá ser feito de modo a não perturbar os vizinhos, conforme a legislação municipal.
8. As entradas, passagens, escadas e corredores não poderão ser construídos, obstruídas ou utilizados para qualquer outro fim que não seja o de trânsito ou limpeza nas horas convencionadas;
9. Aos que não residem no apartamento de sua propriedade, deverão entregar previamente à Administração o cadastro do novo inquilino, sob pena de ficar impedido o mesmo de entrar no condomínio;
10. É de responsabilidade de cada condômino que não resida no imóvel verificar as suas correspondências junto à caixa de correio e/ou na administração;
11. Não o fazendo não poderá alegar em juízo ou fora dele a não recepção das correspondências, nem tampouco o desconhecimento de seu conteúdo;
12. Informar e atualizar anualmente o cadastro de condôminos junto a Administração do Condomínio;
13. Prestigiar e fazer cumprir as decisões da Assembleia Geral e a esta comparecer, expressando com decoro, na sua vez, as opiniões para melhoria do condomínio;
14. Observar dentro do condomínio a mais rigorosa moralidade, decência e respeito;

15. Permitir a entrada em sua unidade, do síndico ou funcionário em caso de estado de emergência;
16. Contribuir para as despesas gerais, conforme aprovado pela Assembleia Geral;
17. Ressarcir os prejuízos causados por si próprio, dependentes, hóspedes, visitantes, convidados, prestadores de serviços, às coisas comuns do condomínio, seus inquilinos ou a terceiros em áreas do condomínio, provocados pelo mau uso ou descuido na conservação, manutenção ou condução de veículos, ou ainda, de qualquer outro equipamento, material ou acessório de sua respectiva propriedade ou posse e etc;
18. No caso de locação do imóvel, o proprietário deverá fazer constar no contrato a obrigação do locatário de respeitar o presente Regimento Interno, bem como a Convenção do Condomínio;
19. Registrar sugestões, críticas ou denúncias de atos irregulares no livro de ocorrências, disponível na administração do condomínio.
20. Responsabilizar-se pela limpeza de sujeira externa proveniente de obras internas da sua unidade residencial nas áreas comuns, tais como chão, paredes, escadas e etc.

21. Em caso de obras e reformas, cumprir os procedimentos regulados na ABNT, bem como providenciar o alvará da prefeitura municipal, informar a administração do condomínio, entregando todos os documentos necessários para aprovação da obra, devidamente assinados por responsável técnico, assim como seu cronograma e nome dos empreiteiros;

CAPÍTULO III – PROIBIÇÕES

22. Os Edifícios do Condomínio Village de Itaparica são exclusivamente de uso residenciais, sendo proibido para outros fins contrários à lei, à moral e aos bons costumes, bem como utilizá-los para instalação, em qualquer de suas dependências, em geral, clubes de jogos ou dança, escolas ou cursinhos, aulas instrumentais ou de canto, “*atelier*” de costura, cabeleireiros, “*boutiques*” ou qualquer gênero de negócios, atividades que ocasione o trânsito de pessoas estranhas aos prédios ou suas demais dependências;

23. Pisar ou brincar nas partes que compõem o jardim, bem como nele intervir, adicionando ou removendo plantas ou mudando-lhe o arranjo a revelia da Administração etc.

24. Depositar objetos, lixo ou outros materiais em quaisquer das áreas de uso comum que não nos locais apropriados (lixeiras);

25. Depositar nas bacias sanitárias, pias e ralos, objetos que possam congestionar os encanamentos; jogar cigarros, charutos e outros objetos pelas janelas, ou ainda, no piso das dependências comuns;

26. Usar bola, “skate”, patins, bicicletas e outros assemelhados, nos corredores dos edifícios;

27. É proibida a prática de jogos desportivos ou quaisquer outras atividades esportivas fora das áreas preestabelecidas que possam perturbar ou interferir no direito alheio;
28. Sujar, danificar, afixar cartazes ou avisos nas áreas comuns sem autorização prévia da administração;
29. Lavar janelas que venha a escorrer pelas paredes externas as sujeiras oriundas da limpeza, danificando assim a pintura;
30. Estender, bater ou secar tapetes ou lençóis e quaisquer roupas, bem como vasos de plantas e objetos de peso nas janelas e outros sítios fronteiros, nos quais também não é permitido instalar varais de qualquer tipo, antenas, fios ou acessórios que sejam visíveis no exterior;
31. Não serão permitidas reuniões públicas, principalmente nas áreas comuns que possam perturbar a tranquilidade dos seus moradores;
32. Apresentar ou usar material ou instalações, que possam afetar a saúde, segurança dos demais condôminos ou que possam onerar as despesas do seguro comum do condomínio;
33. Fazer em sua propriedade qualquer instalação e/ou alteração que importe em sobrecarga ou alteração da estrutura do edifício, bem como alteração da fachada sem prévia autorização de Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio e da Prefeitura, se for o caso;
34. Manter ou usar em sua unidade autônoma materiais com perigo potencial, substâncias odoríferas, produtos tóxicos, corrosivos, explosivos ou inflamáveis, que exponham riscos à saúde, segurança dos demais condôminos, ou ainda, acarretem o aumento das taxas de seguro de condôminos ou do condomínio;
35. Atirar pelas janelas no piso dos corredores, escadas ou estacionamentos e demais dependências do condomínio, saco de lixo, fragmentos de lixo, papéis, pontas de cigarro ou quaisquer outros objetos;
36. Utilizar, alugar, ceder ou explorar no todo ou em parte as unidades para fins que não sejam estritamente residenciais;
37. Instalação de antenas coletivas não regulamentadas e sem prévia autorização do Síndico e Conselho na área comum do edifício;
- Parágrafo único: O condômino solicitante do serviço de instalação das antenas assumirá toda a responsabilidade por danos decorrentes da instalação destes dispositivos;
38. Instalação de antena de TV a cabo nas paredes exteriores do edifício;
39. Fica terminantemente proibida a utilização de qualquer droga ilícita nas áreas comuns do condomínio;
40. Causar barulhos originários por reparos, reformas e instalações dentro ou fora das unidades fora dos horários permitidos que são de segunda a sexta de 08:00 as 18:00 e aos sábados de 08:00 as 14:00;

41. É proibida a execução de obras nos apartamentos aos domingos e feriados;
42. Acessar qualquer pavilhão do condomínio sem prévia autorização do síndico ou administração;
43. Causar danos aos bens comuns e individuais dos condôminos;
44. Perturbar reiteradamente, o sossego dos demais condôminos;
45. Alterar a parte externas dos edifícios com cores e tonalidades diversas ou com a instalação de objetos nas janelas que possam prejudicar a estética;
46. Sobrecarregar a estrutura das lajes do prédio com peso por metro quadrado superior ao permitido pela ABNT;
47. Utilizar-se dos empregados do condomínio para serviços ou atividades particulares do condômino em horário de trabalho em suas unidades, exceto em casos de urgência ou solicitação do “Faz Tudo”
48. Possuir ou manter no condomínio e nas unidades qualquer aparelho que cause interferência em rádios, televisores, etc. Qualquer modificação na rede elétrica interna que provoque aumento na carga elétrica deverá ser previamente analisada por técnico responsável na área e comunicado a administração;

CAPÍTULO IV – DO USO COMUM

Os pavilhões comunitários serão de uso exclusivo da administração e serão geridos pelo Síndico e Conselho, ficando a critério dos mesmos o uso para outras finalidades;

PORTARIA

49. A Portaria do Condomínio, que funciona 24hs por dia, compreende o local onde está o acesso de entrada e saída, a parte interna onde fica a recepção, porteiro ou vigia, unidades residenciais, área de lazer, jardins, hortas, quadra de esportes e vagas de estacionamento;

Parágrafo Único – Compete a administração do condomínio regulamentar e fiscalizar a correta utilização destas dependências, obedecidas a Convenção e o Regimento Interno do Condomínio;

50. Os porteiros deverão permanecer na guarita a eles destinada, exceto ronda periódica noturna;

51. É proibida a permanência de morador ou outra pessoa na portaria, mantendo conversa com o porteiro, para não atrapalhar o desenvolvimento do serviço, atenção e segurança dos Condôminos;

52. Em caso do condomínio fechado, terão acesso ao condomínio pessoas expressamente identificados e registradas na portaria;

53. É de responsabilidade de cada condômino manter fechadas as portas e portarias dos edifícios, devendo todos os moradores possuir chaves ou cartão, bem como cadastro da biometria, se houver;

54. Compete ao porteiro do Condomínio as atribuições que lhe forem pertinentes descritas abaixo:

1. Manter o serviço permanente de portaria e exercer a vigilância contínua do condomínio, impedindo o ingresso de pessoas estranhas;
2. Identificar visitantes e cadastrar, sendo permitido o acesso à unidade autônoma;
3. Fazer o registro em livro próprio de todos os prestadores de serviço antes do acesso ao apartamento em questão;
4. Fazer o registro em livro próprio de todos os acontecimentos relevantes que acontecerem no condomínio durante seu plantão;
5. Inspecionar e fiscalizar, inclusive vedando a entrada ou saída de quaisquer volumes ou bens móveis portados por pessoas quando do ingresso às dependências do condomínio, sem autorização prévia, devendo em caso de dúvida ou suspeição comunicar imediatamente ao síndico/administração e ao morador interessado, fazendo constar no livro próprio a ocorrência com autorização expressa e escrita do morador responsável quanto ao ingresso dos volumes ou bens no condomínio;
6. Rejeitar pedidos ou requerimentos dos condôminos para prestação de serviços pessoais no interior das unidades no seu horário de trabalho;
7. Ligar e desligar as luzes das partes comuns, caso necessário;

55. Manter as portas que oferecem acesso ao condomínio fechadas, trancando-as no período de 23:00 às 07:00;

56. Contribuir para a manutenção da ordem e segurança;

Parágrafo Único: As rotinas operacionais de segurança adotadas no condomínio poderão ser modificadas através de deliberação em assembleia própria, com aprovação por maioria simples de condôminos presentes.

57. Fica proibido o depósito de qualquer objeto dos condôminos ou terceiros na portaria do condomínio, como chaves, documentos e outros;

58. Os funcionários do Condomínio deverão manter o local de trabalho limpo e organizado.

59. Todos os trabalhos deverão ser observados e acompanhados pelo Síndico.

CAPÍTULO V - SALÃO DE FESTAS/CHURRASQUEIRA

60. A requisição do salão de festas/churrasqueira é exclusiva dos moradores do Condomínio. Para o uso o morador deverá solicitar a reserva do salão na administração por meio de registro. Havendo mais de uma solicitação para o mesmo dia, a preferência será do primeiro solicitante;

61. Somente será autorizada uma reserva por dia do salão de festas/churrasqueira, sendo vedado mais de um evento por dia;
62. É necessária a presença de um condômino maior de idade responsável pelo uso do salão, durante toda a realização do evento;
63. O uso do salão de festas não se estende à circulação livre de seus participantes por todas as áreas comuns do condomínio, sendo o condômino o responsável por orientar seus convidados quanto às regras estabelecidas;
64. O Condômino requisitante será responsável por quaisquer danos que se venha a registrar desde a entrega das chaves, inclusive os causados por seus familiares, convidados, pessoal contratado e empregados, sendo responsável por sua manutenção, assumindo o ônus total constatado;
65. A avaliação dos prejuízos causados ao Condomínio, para efeito de ressarcimento por parte do requisitante, será feita através de coleta de preços entre firmas habilitadas para execução dos serviços de reparo ou reposição das instalações danificadas, cabendo recurso ao Conselho Consultivo do Condomínio;
66. Caberá ao Síndico informar ao Condômino responsável pelos prejuízos o valor que será cobrado na próxima taxa de condomínio;
67. O requisitante assumirá, para todos os efeitos legais, a responsabilidade pela manutenção do respeito e das boas normas de conduta e convivência social no decorrer das atividades, comprometendo-se, na medida do possível, a reprimir abusos e excessos e afastar pessoas cuja presença seja considerada inconveniente;
68. O salão deverá ser devolvido até às 10:00h do dia seguinte, e suas chaves depositadas na portaria do condomínio;
69. Após o uso, deve o condômino entregar limpo todo o material utilizado na churrasqueira e salão de festas, como espetos para churrasco, até às 10:00h do dia seguinte etc;
70. O Condômino requisitante é responsável pela retirada de todo o lixo grosso após a festa, desligamento da chave do gás e luz, além do trancamento das janelas e porta do salão;
71. Fica **proibido** afixar na parede pregos/parafusos ou qualquer outro objeto que venha danificar as paredes do salão de festas;
72. A taxa estabelecida para o aluguel do Salão de Festas será reajustado pelo síndico e conselho;
73. Haverá isenção da referida taxa, quando houver evento coletivo de interesse comum;
74. O funcionamento de aparelhos sonoros ou instrumentos musicais deverá cessar às 22:00 horas; a energia é interrompida automaticamente às 22:30h.

75. A não observância deste regulamento do uso do Salão de Festas/Churrasqueira implica ao requisitante as seguintes sanções deste regulamento:

1. Suspensão do direito de uso por 03 (três) a 12 (doze) meses;
2. Multa por uso indevido e danos materiais e ainda o custo do reparo;

76. A recusa no pagamento, ou seu atraso por mais de **60 (sessenta) dias**, a partir da data da notificação relativa ao ressarcimento das despesas havidas com reparação dos danos causados, acarretará o acréscimo de 10% (dez por cento) de honorários advocatícios na cobrança extrajudicial e 20% (vinte por cento) de honorários advocatícios na cobrança judicial.

77. O salão de festas só será alugado para o inadimplente com o pagamento no ato da reserva;

CAPÍTULO VI – DA AREA DE LAZER

78. A área de lazer destina-se aos condôminos, familiares e/ou convidados, responsabilizando-se por danos a que derem causa;

79. O horário de funcionamento dos playgrounds será de 08hs às 21hs, devendo os moradores orientar seus filhos na obediência destes horários;

80. Os jogos esportivos deverão se efetivar nas áreas demarcadas, as quais terão seu uso limitado à inscrição na Administração do Condomínio com antecedência, marcando dias e hora apropriadas para seu uso e destino;

81. A quadra será utilizada por moradores, seus familiares e convidados, horário de funcionamento será de 8h às 21h

82. A horta será mantida pela administração, podendo os moradores solicitar a chave na portaria ou administração.

CAPÍTULO VII - DOS ESTACIONAMENTOS

83. O estacionamento destina-se à guarda dos veículos pertencentes aos seus moradores ou proprietários, vedada de mais destinações;

84. Não será permitida a entrada de veículos de terceiros no estacionamento do condomínio;

85. Sendo esta área de grande risco, não será permitido o uso como área de recreação em hipótese alguma;

86. Os portões de acesso aos estacionamentos ficarão sempre fechados, sendo abertos unicamente por meio de controle pelos porteiros;

87. A velocidade permitida para circulação no estacionamento será de 10km/h, sendo o acionamento dos faróis obrigatório;

88. O condomínio não se responsabilizará por qualquer dano causado a veículo por outro condômino;
89. O condomínio se responsabilizará por dano causado ao veículo do condômino, caso seja comprovando a culpa de avaria pelos seus funcionários, e poderá ainda adotar medidas necessárias para a apuração das responsabilidades;
90. O proprietário, ao constatar irregularidades com o seu veículo, tais como vazamento de óleo e combustíveis, descarga aberta e outras que venham a se revelar como prejudiciais ao condomínio, deverá providenciar os reparos no veículo;
91. Em hipótese alguma as vagas do estacionamento poderão ser alugadas ou cedidas a terceiros;
92. Não é permitido o uso de áreas para abrigo de coletivos, lotações, nem tampouco deixar nas referidas áreas comuns utensílios, motores, pneus, ferramentas ou quaisquer outros objeto e etc;
93. É proibido o uso de buzina intermitente para chamado de pessoas. Esta deverá ser usada quando necessário para chamar a atenção durante a entrada e saída das áreas no período de 08hs às 20hs;
94. É proibido o ingresso nas áreas de estacionamento de automóveis com escapamento aberto que perturbe o silêncio e a tranquilidade dos moradores, considerando os limites vigentes ou, em norma legal;
95. É terminantemente proibida circulação e estacionamento de motos e ciclomotores em calçadas ou áreas destinadas a trânsito de pessoas, sujeitando-se os infratores a multa e, com reincidência cancelamento da autorização de acesso dos mesmos.

CAPÍTULO VIII - LIXEIRAS

96. O lixo e detritos deverão ser colocados na lixeira devidamente acondicionados em sacos plásticos fechados.
97. Os objetos como garrafas, louças, latas, ou qualquer tipo de vidro ou objeto cortante, deverão ser acondicionados de forma correta e à parte;
98. É terminantemente proibido colocar móveis e eletrodomésticos na calçada ou fora da lixeira. Para isso o morador deverá entrar em contato com a Administração do Condomínio para que esta recolha o material.

CAPÍTULO IX - SEGURANÇA

99. Não serão permitido guardar ou depositar em qualquer área do condomínio, materiais explosivos, inflamáveis ou quaisquer outros agentes químicos suscetíveis de afetar a saúde e segurança dos moradores;
100. É vedado o acesso de qualquer proprietário ou morador às dependências reservadas aos equipamentos tais como casa de máquinas, bombas de água, energia elétrica, hidrômetros, quadro de disjuntores, área técnica, telhado, etc., sem a autorização previa do síndico/administração;

101. O Condomínio não se responsabilizará por furtos de veículos, bicicletas, acessórios ou objetos ocorridos na área do condomínio;

102. No caso de sinistro de qualquer natureza, inclusive os sucedidos envolvendo a segurança em geral do condomínio, causados pelo veículo infrator, responsabilizar-se-á o condômino relacionado ao veículo infrator;

103. Sempre que constatados vazamentos diversos ou infiltrações em sua unidade, o morador deverá providenciar o seu reparo com a maior urgência possível;

104. Sempre que os moradores se ausentarem por um período longo, deverão preferencialmente deixar referência de alguém que tenha as chaves de sua unidade, sempre deixando os registros de água e botijas de gás fechados;

CAPÍTULO X - ANIMAIS DOMÉSTICOS

105. Será permitida a permanência de animais de pequeno porte na unidade privativa, desde que não prejudiquem a segurança, o sossego e a saúde dos demais moradores.

106. Os donos de animais deverão comprovar a saúde destes através de atestado de veterinário e carteira de vacinação sempre que for solicitado pela administração do condomínio;

107. Ao dono do animal cabe toda limpeza oriunda das fezes do animal e qualquer sujeira que possa fazer etc.

CAPÍTULO XI - MUDANÇAS

108. As mudanças deverão ser previamente agendadas na administração, sendo no horário das 08:00 às 18:00 horas de segunda à sexta-feira e das 08:00 às 14:00 no sábado;

109. Sendo inquilino deverá ter previamente autorização do proprietário por escrito para realizar a mudança;

110. Somente será permitida uma mudança por vez no prédio;

111. O interessado na mudança é responsável por todo e qualquer dano causado a terceiros ou ao edifício, tais como estragos nas paredes, portaria, soleiras, portas, etc;

112. O interessado na mudança deverá orientar o motorista do caminhão no sentido de não deixar o veículo impedindo a passagem de veículos. Se isso não for possível, o motorista deverá permanecer junto ao veículo, providenciando seu deslocamento sempre que for necessário;

CAPÍTULO XII - REFORMAS (NORMAS ABNT)

113. Para a segurança e durabilidade dos Edifícios do condomínio, o morador deverá seguir as especificações da ABNT no que se refere a alterações feitas nas edificações, conforme norma 16.280, válida desde 18/04/2014;

114. Qualquer alteração feita nas edificações, inclusive dentro das unidades, deverá ser comunicada previamente e somente poderá ser executada se aprovada pelo síndico e prefeitura se for o caso, como: Reformas elétricas; Quebra de paredes; Troca de pisos;

Reparos hidráulicos provenientes de infiltrações/tubulações com necessidade de usar ferramental de alto impacto, ou perfurar laje; Construções de telhados; Instalação de ar-condicionado; Colocação de janela em que seja necessário quebra da parede; Substituição do forro de gesso que seja diferente do original ou mais pesado;

115. O morador que for executar qualquer tipo de intervenção em sua unidade deverá apresentar um projeto assinado por um engenheiro ou arquiteto detalhando o que será feito ali, com uma ART (Anotação de Responsabilidade Técnica).

116. No documento, onde deve constar uma ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), no caso de um engenheiro ou um RRT (Registro de Responsabilidade Técnica), expedido por um arquiteto, deverá haver um escopo da obra, explicando quais serão as alterações desejadas, um cronograma com o tempo programado para a obra, e se vai haver ruídos e em qual período. Também deverá entregar os nomes das empresas que estarão efetuando o reparo, além dos funcionários envolvidos na obra.

117. Alterações simples como pintura, colocação de redes de proteção, colocação de janelas que não quebre paredes e que não mexam na parte estrutural da edificação, não precisam ser comunicadas a prefeitura e sim na administração.

118. Obras que sejam consideradas muito sofisticadas ou que alterem a fachada do prédio deverão ser levadas em Assembleia para deliberação. A aprovação necessária para essa deliberação é de 2/3 dos condôminos, conforme Código Civil Brasileiro;

119. Em caso de não seguimento às normas descritas acima, o síndico poderá paralisar a obra por meio de embargo da obra na prefeitura, boletim de ocorrência ou ainda entrando com uma ação na Justiça;

120. O formulário de Comunicação e Autorização de Obra estará disponível na administração. A obra somente poderá ser iniciada após a aprovação e assinatura do síndico e da prefeitura após apresentada toda documentação necessária;

121. O morador deverá estar ciente que o não seguimento às normas ABNT coloca em risco a segurança dos moradores, bem como diminui a durabilidade e a qualidade da edificação.

CAPÍTULO XIII - TRANSGRESSÃO DE NORMAS

122. Toda reclamação deverá ser transmitida ao Síndico por escrito, ainda que em caráter confidencial. As observações dos moradores, bem como suas sugestões deverão ser encaminhadas e registradas no livro de ocorrências em poder do Síndico e disponibilizado na Administração.

123. Pela transgressão de normas ou pela falta de cumprimento de obrigações prevista neste regulamento, o condômino responsável estará sujeito a:

1. Advertência por escrito, sendo que a mesma terá validade por um ano, após esse período expira a advertência por escrito;
2. Multa correspondente de 0,5 a 5 cota fixa condominial, a qual será cobrada em dobro em caso de reincidência, além de ser o infrator obrigado a abster-se da prática do ato e, quando for o caso, desfazer a obra ou instalação indevida;

3. O pagamento de multa não abstem o condômino de ressarcir eventuais danos ao condomínio ou terceiros, condômino ou não, bem como não o exime de suas responsabilidades decorrentes da Lei;
4. Se houver necessidade de procedimento judicial, todas as despesas correspondentes a custas e honorários advocatícios, correrão por conta do condômino responsável, ficando o mesmo também, obrigado a efetuar os reparos necessários, ou reembolsar os condôminos das despesas em que este estiver ocorrido com a reposição de áreas ou objetos danificados;
5. Os casos omissos neste regulamento, na Convenção Condominial ou na Lei de Condomínios, serão resolvidos pelo Conselho e se necessário, pela Assembleia específica para tal fim;
6. Para todos os fins e sujeições legais ou convencionais, o Síndico bem como os demais componentes dos Conselhos Consultivo e fiscal, são antes de tudo, condôminos em igualdade de condições com os demais, portanto, sem quaisquer privilégios quais não os previstos ou concedidos por deliberação de Assembleia Geral;

CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO

CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO VILLAGE DE ITAPARICA – SÉTIMA ETAPA

CNPJ: 36.030.682/0001-22

Ementa:

Altera a Convenção Condominial do Condomínio Village de Itaparica Sétima Etapa e Regimento Interno com base no Código Civil Brasileiro Lei 10.406 de 10/01/2002, Lei 4.591/64, e da Lei 10.931/04 e alterações posteriores.

CAPÍTULO I – Das Disposições Gerais

- 1 – CONSTRUÇÃO**
- 2 – URBANIZAÇÃO**
- 3 - EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO**

CAPÍTULO II – Dos Direitos e Deveres dos Condôminos

- 1 - DAS DESPESAS COMUNS**

CAPÍTULO III – Da Administração

- 1 - DA ASSEMBLÉIA GERAL**
- 2 - DO CONSELHO CONSULTIVO**
- 3 - DO SÍNDICO**
- 4 - ENCARREGADO E DEMAIS EMPREGADOS**

CAPÍTULO IV – Do Fundo de Reserva

CAPÍTULO V – Do Seguro Contra Incêndio, da Demolição e da Reconstrução Obrigatória

CAPÍTULO VI – Dos Livros

- 1 – Das Penalidades**

CAPÍTULO VII - Das Disposições Finais

I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

ART. 1 – Nos termos do Código Civil Brasileiro, representado pela lei nº 10.406 de 10/01/2002, especificamente nos arts. 1.331 a 1338, e da Lei nº 4.591 de 16/12/1964,

que dispõem sobre condomínios de Edifícios, assim como por legislação subsequente, os proprietários de unidades autônomas e frações ideais comuns, do CONDOMÍNIO VILLAGE DE ITAPARICA, situado na Avenida Santa Leopoldina, nº 2.300, 7ª Etapa, Coqueiral de Itaparica, Vila Velha/ES, numa área de terra representada por 43.295.70 m², sito em Itaparica, Vila Velha/ES, devidamente registrado na matrícula nº 1.050 do livro nº 2-D do Registro Geral de Imóveis de Vila Velha, Espírito Santo, no qual foi edificado um conjunto residencial que totaliza 496 (quatrocentos e noventa e seis) apartamentos, reuniram-se e decidiram alterar a presente Convenção Condominial e Regimento Interno, que, regulará os direitos e obrigações dos condôminos dentro da coletividade condominial.

ART. 2 - Ao condomínio é dada a denominação de Village de Itaparica como parte integrante, apesar de distinta e independente, do Parque Coqueiral de Itaparica construído na Praia de Itaparica, em Vila Velha, Esp. Santo, pelo Programa de Cooperativas Habitacionais do B.N.H. sob a orientação do INOCOOP-ES – Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais no Espírito Santo.

PARÁGRAFO ÚNICO - O Condomínio Village de Itaparica formado de 10 (dez) blocos de 4 (quatro) pavimentos com 62 (sessenta e dois) módulos, totalizando 496 (quatrocentos e noventa e seis) apartamentos, sendo discriminados como se segue:

1 - CONSTRUÇÃO

1.1. Os apartamentos estão dispostos da seguinte forma: cada grupo de 8 apartamentos constitui um módulo, com 4 pavimentos e acesso através de escadas, sendo 2 apartamentos em cada pavimento. O grupamento de vários módulos forma um bloco.

1.2. Discriminação dos Apartamentos

- a. Apto Tipo H4 2Q1 - Possui sala, 2 quartos, circulação, banheiro social, cozinha e área de serviço;
- b. Apto Tipo H4 2Q2 - Possui sala, 2 quartos, circulação, banheiro social, cozinha e área de serviço;
- c. Apto Tipo H4 2Q3 - Possui sala, 2 quartos, circulação, banheiro social, cozinha, área de serviço, quarto de empregada e banheiro de empregada;
- d. Apto Tipo H4 3Q1 - Possui sala, 3 quartos, circulação, banheiro social, cozinha, área de serviço, quarto de empregada e banheiro de empregada;
- e. Apto Tipo H4 3Q2 - Possui sala, 3 quartos, circulação, 2 banheiros sociais, área de serviço, cozinha, quarto empregada e banheiro de empregada.

f. Área de construção e Fração Ideal

APTOº TIPO	ÁREA DE CONSTRUÇÃO (m²)	FRAÇÃO IDEAL POR APARTAMENTO (%)
H4 – 2Q1	46,95	0,1513282
H4 – 2Q2	51,91	0,1673152
H4 – 2Q3	62,25	0,2006428
H4 – 3Q1	73,02	0,2353564
H4 – 3Q2	83,02	0,2675883

1.3. Quantidades

BLOCO	MÓDULO TIPO					T O T A L		
TIPO	H4 - 2Q1	H4 - 2Q2	H4 - 2Q3	H4 - 3Q1	H4 - 3Q2	MÓDULOS	BLOCOS	APTº
I	4	2	6	2	2	16	2	128
II	-	4	-	2	2	8	2	64
III	6	-	2	2	6	16	2	128
IV	2	4	4	2	2	14	2	112
V	2	2	2	2	-	8	2	64
TOTAL	14	12	14	10	12	62	10	496

2 – URBANIZAÇÃO

2.1. A urbanização do núcleo compreende: pavimentação de ruas externas, o sistema de esgotos sanitários, rede de drenagem pluvial, redes de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública, câmaras de transformação de energia elétrica, rede de abastecimento d'água, incluindo um reservatório d'água comum a todo o Parque Coqueiral de Itaparica, tubulação para rede telefônica, pavimentação de áreas internas em grama, saibro, calçadas e meios-fios, estacionamentos com pavimentação em concreto, playgrounds, bancos de concreto, arborização de áreas internas, 1 quadra de esportes e iluminação de áreas internas.

3 - EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO

3.1. O equipamento comunitário constará de 2 pavilhões comunitários com área unitária 97,13 m², situados em pontos diferentes, cada qual sendo constituído do seguinte: 1 (um) salão, 1 (uma) copa, depósito, 1 (uma) sala de administração, 4 (quatro) banheiros (2 (dois) masculinos e 2 (dois) femininos) e hall de entrada.

ART. 3 - Cada bloco residencial é constituído de uma parte de coisas de propriedade comum inalienável, de propriedade de todos os condôminos, nos termos da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, e de outra de propriedade autônoma, pertencendo a cada um dos proprietários.

§ 1º - As coisas de propriedade exclusiva a cada Condômino são as discriminadas nos respectivos contratos de compra e venda referente a cada unidade. A cada apartamento corresponderá o direito de uso com localização a ser fixada pelo condomínio, de uma vaga no estacionamento.

§ 2º - As coisas de propriedade comum, indissoluvelmente ligadas às partes inalienáveis, são as seguintes:

- a) O terreno, as fundações, as estruturas de concreto armado, as caixas d'água, os pisos, as paredes divisórias dos apartamentos e as externas, o hall de entrada e os pavimentos, as escadas, os portões de acesso, as calçadas, áreas de estacionamento, playgrounds, áreas de lazer e esportes, casas de administração do condomínio, arborização.
- b) Os encanamentos e tronco d'água, os condutores de águas pluviais, o sistema de esgoto sanitário, caixas e tubulações, dutos e fios, tronco de eletricidade e telefones,

os aparelhos de iluminação, compartimentos de medidores de luz, as instalações contra incêndio, energia elétrica, incluindo câmaras de transformação rede de distribuição de energia elétrica.

- c) As benfeitorias existentes ou que vierem a ser executadas nas dependências comuns.
- d) Os aparelhos e utensílios adquiridos em proveito do condomínio.
- e) Tudo o que, pela sua natureza, deve ser de uso comum dos condôminos.

ART. 4 - Quando algum imóvel, utensílio ou instalação for considerado simples acessório do conjunto e tenha se tornado obsoleto e impróprio para uso poderá ser alienado precedendo do Conselho Consultivo a autorização da Assembleia Geral.

ART. 5 - Cada condômino responderá pelos frutos que perceber da coisa comum e pelo dano que lhe causar.

ART. 6 - As modificações a serem feitas nas coisas de propriedade comum deverão ser submetidas à aprovação da Assembleia Geral, após parecer do Conselho Consultivo.

ART. 7 - Todas as instalações internas de água e luz, eletricidade e esgoto de cada apartamento, serão reparados à custa do respectivo proprietário, quando o estrago se verificar até chegar às linhas tronco, assim como carpete ou cerâmica colocados sobre piso de concreto armado, portas, janelas, lustres, aparelhos sanitários e todos os demais acessórios pertencentes a cada apartamento.

ART. 8 - Quando o estrago se verificar nas linhas tronco e, for causado por qualquer condômino, inquilino ou prepostos, as reparações correrão por conta dos mesmos.

ART. 9 - Quando o estrago não for ocasionado por qualquer condômino, seu inquilino ou prepostos, as despesas correrão por conta do condomínio.

Acrescenta o **art. 9 A** com a seguinte redação:

ART. 9. A - A realização de obras no condomínio depende de voto de 2/3 dos condôminos se voluptuárias, e, do voto da maioria absoluta ou maioria do todo, se úteis, e de maioria simples ou maioria dos presentes à Assembleia se necessárias, nos moldes do art. 1341 e parágrafos c/c o art. 96 e parágrafos do Código Civil Brasileiro.

CAPÍTULO II - DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

ART. 10 - Os condôminos obrigam-se a:

- a) A não decorar ou pintar as esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto dos edifícios, sendo que as pinturas externas só poderão ser feitas pelo Síndico, mediante contribuição dos condôminos por solicitação destes ou iniciativa daquele.
- b) A não alugar, ceder ou usar o apartamento para clube de jogo, de dança, atividades políticas ou religiosas, escolas de música, enfim, para qualquer outra atividade que não seja residencial.
- c) Não manter no apartamento depósito materiais inflamáveis, gasolina, querosene e outros derivados, ou explosivos ou material ilícito (tóxicos) que possam de alguma

forma afetar a saúde, tranquilidade e risco dos moradores ou implicar no aumento do prêmio de seguro das partes comuns dos blocos.

- d) Não usar aparelhos térmicos, como fogão, aquecedores, etc... que não sejam à gás ou eletricidade, sendo proibido outro qualquer processo de aquecimento ou refrigeração susceptível de ameaçar a segurança dos prédios ou prejudicar-lhes a higiene e a limpeza.
- e) Não colocar vasos de plantas, flores ou qualquer outro objeto nos parapeitos e peitoris, tanto internos quanto externos, susceptíveis de caírem e causarem danos a terceiros.
- f) Não colocar roupas, panos, utensílios de cama e mesa para secar nas janelas ou em áreas externas.
- g) Submeter à aprovação do Síndico modificações que afetem a estrutura física das partes de uso exclusivo de cada condômino.
- h) A não abandonar carros, trailers, máquinas, utensílios, equipamentos, móveis, entulhos entre outros objetos particulares de condômino, na área comum interna ou externa;
- h).1 Em caso de abandono de qualquer desses objetos na área comum, este poderá ser removido pelo Condomínio e as despesas de remoção serão lançadas juntamente com as taxas condominiais do proprietário do objeto abandonado, após pelo menos 1 notificação;
- i) A utilizar-se das portarias mediante apresentação do que for exigido para identificação, quando do ingresso e da saída do Condomínio, bem como autorizar, mediante identificação e termo de responsabilidade, a entrada e saída de visitantes ou pessoas hospedadas em sua unidade autônoma.

ART. 11 - As disposições acima mencionadas servirão de base para organização do Regulamento Interno do conjunto, obrigatoriamente apresentado pelo Síndico, dentro do prazo de 60 dias após a sua eleição que devidamente aprovado pelo Conselho Consultivo, será impresso e distribuído entre os condôminos, afixando-se um exemplar em cada casa de condomínio, onde todos possam tomar conhecimento dos seus dispositivos.

ART. 12 – São direitos de cada condômino, além dos previstos pelo art. 1335 do Código Civil Brasileiro, os abaixo relacionados:

- a. Comparecer às Assembleias Gerais, ou fazer-se representar por procuração, desde que outorgante e outorgado estejam adimplentes, para discutir, votar e ser votado. O poder de fazer-se representar é extensivo apenas a um condômino ou a um morador no conjunto, não sendo assim permitido a cada procurador representar mais de um condômino.
- a.1) votar e ser votado nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite, conforme art. 1335, III do Código Civil Brasileiro.
- b) Solicitar demonstrativo das despesas mensais feitas pelo Síndico.
- c) Examinar e fiscalizar as despesas condominiais.
- d) Recorrer ao Conselho Consultivo de multa que lhe for imposta.
- e) Convocar a Assembleia Geral, por motivo considerado legal e justo, caso o Síndico se recuse a fazê-lo, respeitando, no entanto, o disposto no parágrafo 2º do artigo 19 letra c.

- f) Solicitar ao Síndico providências que considerar legais e reclamar contra os desrespeitos às disposições da Convenção e do Regulamento Interno ou deles decorrentes.

ART. 12–A. São deveres de cada condômino, além dos previstos pelo art. 1336 e 1.337 do Código Civil Brasileiro, os abaixo relacionados;

- a. Concorrer para despesas do Condomínio.
- b. Suportar, nas mesmas condições, os ônus que recaiam/venham a recair sobre o condomínio, em seu todo, e em relação a cada prédio em particular.
- c. Acatar o que for deliberado em Assembleia Geral ou pelo Síndico e Conselho Consultivo dentro de suas respectivas atribuições.
- d. Cumprir e fazer cumprir pelos que estiverem sob sua responsabilidade o estabelecimento nesta Convenção e nos regulamentos do condomínio.

1 - DAS DESPESAS COMUNS

ART. 13 - Consideram-se despesas comuns a todos, aquelas que interessam ao condomínio e que a esse estejam vinculadas e sejam decorrentes:

- a. De obras e instalações em geral, nas suas partes comuns, que venham atender ou beneficiar a todo o conjunto.
- b. Do pagamento de impostos, taxas, contribuições e quaisquer outros tributos que incidem ou incidam sobre as partes comuns do condomínio.
- c. Do pagamento dos prêmios de seguro dos empregados do condomínio.
- c.1) Do pagamento de despesas determinadas pela Convenção Coletiva de Trabalhadores em Condomínios;
- d) Do pagamento de água, luz e força consumidas pelas partes comuns.
- e) Da constituição do “Fundo de Reserva”.
- f) Do custeio da publicação e do expediente em geral para o condomínio (selos, telegramas, papéis, livros, etc).
- g) Do pagamento de salários dos empregados do condomínio e da remuneração do Síndico e respectivos encargos sociais e trabalhistas, a serem reajustados mediante determinação da Convenção Coletiva dos Trabalhadores em Condomínios;
- h) Das medidas tomadas em proveito da comunhão, decorrentes desta Convenção e do Regulamento Interno.

ART. 14 - As despesas a que se refere o artigo precedente serão custeadas com os recursos pecuniários de todos os condôminos, cabendo a cada condômino o pagamento de cotas iguais.

§ Único - O condômino que der causa ao aumento das despesas comuns ficará responsável pelo pagamento do respectivo excesso.

ART. 15 - As despesas comuns serão realizadas, mediante autorização:

- a. Do Síndico, se não forem além de 30 (trinta) UPC's, por vez, sempre através de coleta de preços por escrito de, no mínimo três firmas ou proponentes.

- b. Do Conselho Consultivo quando ultrapassarem a 30 (trinta) UPC's até 120 (cento e vinte) UPCs, por vez, através de coleta de preços por escrito, de, no mínimo três firmas ou proponentes.
- c. Da Assembleia Geral nos demais casos, ou seja, aquelas que ultrapassarem a 120 (cento e vinte) UPC's

§ 1º - Serão excluídas da observância dos limites acima despesas consideradas como obrigatórias, tais como salários, compra de material de limpeza e reposição, impostos, taxas e outros da mesma natureza.

§ 2º - A UPC será a vigente na data do pedido de coleta preços.

CAPÍTULO III – DA ADMINISTRAÇÃO

ART. 16 - A administração do condomínio no que diz respeito ao interesse comum caberá:

- a. A Assembleia Geral de Condôminos.
- b. Ao Conselho Consultivo.
- c. Ao Síndico.

1- DA ASSEMBLÉIA GERAL

ART. 17 - A Assembleia Geral reunir-se-á em local e hora fixados com antecipação mínima de 5 (cinco) dias.

§ 1º - Ordinariamente no primeiro trimestre do ano para os seguintes fins:

- a. Eleger o Síndico e os membros do Conselho Consultivo e os suplentes deste conselho, dentre os condôminos proprietários residentes no condomínio e que não estejam inadimplentes, para o mandato de 2 (dois) anos, admitida a reeleição;
- b. Apreciar e julgar as contas apresentadas pelo Síndico;
- c. Aprovar ou não as resoluções do Síndico;
- d. Deliberar sobre o percentual de contribuição do “Fundo de Reserva”;
- e. Decidir sobre assuntos de interesse geral;

§ 2º - Extraordinariamente em qualquer data para seguintes fins:

- a. Fixar o orçamento do condomínio, abrangendo despesas de conservação e manutenção do conjunto; e fixar o valor das cotas mensais do condomínio, que serão modificadas anualmente;
- b. Modificar a presente Escritura da Convenção;
- c. Modificar as coisas de uso comum;
- d. Destituição e nomeação do Síndico e membros do Conselho Consultivo;
- e. Revogar ou reformar as decisões do Conselho Consultivo ou do Síndico ex-offício ou em grau de recurso, se for o caso;
- f. Decidir sobre assuntos de interesse geral.

ART. 18 - As Assembleias Gerais obedecerão aos seguintes quóruns:

§ 1º - Assembleia Geral Ordinária.

- a. Realizar-se-á com o quórum mínimo de 1/4 (um quarto) representativo das unidades residenciais que compõe o condomínio em 1ª convocação e com qualquer número não inferior a 10 em 2ª e última;
- b. As deliberações da Assembleia Geral Ordinária serão tomadas pela maioria simples dos votos representativos das unidades presentes à Assembleia.

§ 2º - Assembleia Geral Extraordinária:

- a) Realizar-se-á com quórum mínimo de 2/3 (dois terços) representativos das unidades que compõe o condomínio em 1ª convocação e com, pelo menos, 1/10 (um décimo) em última convocação.
- b) As deliberações da Assembleia Geral Extraordinária serão tomadas e consideradas aprovadas pelos votos representativos da maioria dos presentes em assembleia, salvo quórum for especial.

ART. 19 - A convocação da Assembleia só será válida quando declarado seu objetivo publicado em jornal de grande circulação e afixar um exemplar deste edital em lugar visível nas portarias de cada edifício e nas casas de Administração de Condomínio.

§ 1º - O edital fixará logo a 2ª convocação que terá início até 30 (trinta) minutos depois da primeira, se nesta não comparecer número legal para deliberar.

§ 2º - A convocação da Assembleia Extraordinária só poderá ser feita por:

- a. Conselho Consultivo;
- b. Síndico;
- c. 1/4 dos condôminos no mínimo.

ART. 20 - Os trabalhos da Assembleia serão dirigidos por uma mesa constituída de um presidente escolhido dentre os presentes e, de um secretário de livre escolha do mesmo. Os membros da mesa deverão ser residentes no conjunto e estarem em dia com suas obrigações condominiais.

ART. 21 - Todas as deliberações da Assembleia deverão ser comunicadas pelo Síndico ao condomínio que se obriga a cumpri-las rigorosamente, obedecido pelo Síndico o prazo de 8 dias subsequentes à Assembleia para estas comunicações.

ART. 22 - Qualquer deliberação contrária à legislação vigente ou às disposições desta Convenção será considerada nula para nenhum efeito produzir.

ART. 23 - Não terá direito a voto:

- a. Quem estiver em atraso com qualquer pagamento devido ao condomínio.
- b. Quem tiver seus atos sendo apreciados pela Assembleia Geral.

ART. 24 - Se o apartamento pertencer (propriedade/posse) em virtude de sucessão ou por outro qualquer motivo a diversas pessoas, essas designarão, por escrito, uma dentre elas para representá-las em todos os atos em que se fizer necessária sua intervenção,

sob pena de suspensão temporária do exercício deste direito e vantagens asseguradas na Convenção.

ART. 25 - Haverá um livro de presenças para assinatura dos participantes às Assembleias Gerais.

ART. 26 - Haverá um livro de Atas para registro das ocorrências e deliberações das Assembleias Gerais. Dito livro ficará em poder do Síndico e à disposição do condomínio.

Parágrafo Único - As Atas das Assembleias serão confeccionadas pelos Secretários e assinadas pelo Presidente das mesmas e, pelo menos, por 5 (cinco) participantes dessas Assembleias escolhidos previamente pelo plenário para esse fim.

ART. 27 - Ficam vedados as partes nas Assembleias Gerais, salvo com autorização expressa do aparcado, ficando, no entanto, ressalvado o direito de cada participante utilizar da palavra, observada, porém, a ordem preferencial dos que já houveram requerido.

§ 1º - Cada participante falará apenas uma vez sobre a matéria em discussão, por tempo nunca superior a 5 (cinco) minutos, salvo se a presidência da Assembleia fixar outro critério.

§ 2º - Caberá aos participantes quer representantes ou condôminos presentes manter o decoro em suas atitudes e falas quando da realização da respectiva assembleia, sob pena de sua exclusão, nulidade e retirada de seu direito a voto visto estar em total desrespeito aos bons costumes e objetivos, respondendo por seus atos junto a todos os demais.

§ 3º - Fica vedada a filmagem por parte de qualquer condômino ou de qualquer dos presentes nas Assembleias Gerais, sendo permitida somente a filmagem oficial da administração para evitar exposição indevida.

2 - DO CONSELHO CONSULTIVO

ART. 28 - O Conselho Consultivo será constituído de 3 (três) membros efetivos e 3 (três) membros suplentes condôminos adimplentes, residentes proprietários no conjunto, eleitos por Assembleia Geral para o mandato de 2 (dois) anos, admitida a reeleição.

§ 1º - Para o exercício das funções de Conselheiro são requisitos:

- a) Residir no Condomínio e ser proprietário;
- b) Apresentar documentos pessoais;
- c) Apresentar Nada Consta de Débitos Condominiais;

§ 2º - Não poderá candidatar-se ao cargo de Conselheiro o condômino que estiver em atraso com suas obrigações condominiais ou em acordo judicial ou extrajudicial relativo a débitos junto ao condomínio;

ART. 29 - É de competência do Conselho Consultivo:

- a. Emitir parecer conclusivo sobre as modificações a serem feitas nas coisas de propriedade comum e nas exclusivas de cada condômino, quando afetarem a estrutura física de cada apartamento.

- b. Aplicar multas ao Síndico quando este transgredir a convenção, observando o limite máximo de até 10 salários mínimos vigentes.
- c. Apreciar as admissões e demissões de empregados feitas pelo Síndico com poder de veto ou aprovação.
- d. Convocar Assembleias Gerais.
- e. Eleger entre seus membros o presidente do Conselho Consultivo, na primeira reunião deste Conselho.
- f. Reunir-se pelo menos mensalmente com o Síndico, lavrando Ata dessas reuniões, em livro próprio aberto à consulta do condomínio.
- g. Assinar o termo de abertura e encerramento dos livros, atas, livros caixas, sendo que as folhas desses livros serão autenticadas com a rubrica do presidente do Conselho Consultivo.
- h. Aprovar previamente ou referendar as despesas compreendidas entre 30 (trinta) UPC's e 120 (cento e vinte) UPC's.
- i. Designar o substituto eventual de algum dos membros entre os suplentes.
- j. Aprovar ou não o quadro salarial dos empregados do condomínio.
- k. Julgar recursos/requerimentos dos condôminos e multas aplicadas pelo Síndico.
- l. Movimentar, juntamente com o Síndico e na forma prevista nesta Convenção a conta bancária do condomínio.
- m. Resolver casos omissos que não sejam atribuição da Assembleia Geral.
- n. Colaborar com o Síndico a respeito da boa administração do condomínio.

Parágrafo Único - Ficam isentos da taxa condominial/mensal conselheiros consultivos titulares durante o exercício efetivo de suas funções.

ART. 30 - As decisões do Conselho Consultivo serão tomadas por maioria de votos. As atas de reuniões serão lavradas em livros próprios por um de seus membros, e assinada pelos demais.

Parágrafo Único - As decisões do Conselho Consultivo serão comunicadas por fixação de aviso nas portarias, de cada prédio e enviadas as casas de condôminos.

ART. 31 - O Conselho Consultivo através de seu presidente substitui o Síndico no caso do seu impedimento.

Parágrafo Único - No caso de impedimento ocasional do Síndico superior a 30 dias o presidente do Conselho passará a perceber a remuneração equivalente à do substituído.

ART. 32 - Compete ao presidente do Conselho Consultivo no caso do impedimento definitivo do Síndico, assumir o cargo e convocar Assembleia para o preenchimento da vaga.

Parágrafo Único - Se o impedimento definitivo do Síndico se verificar após passados 2/3 (dois terços) do prazo estipulado para a sua gestão, o presidente do Conselho Consultivo, se o quiser, assumirá o cargo até o término do mandato.

ART. 33 - Ocorrendo vaga no Conselho Consultivo será pelo presidente convocado um suplente.

ART. 34 - O presidente do Conselho Consultivo, quando no exercício temporário do cargo de Síndico, continuará na presidência do citado Conselho, porém sem ter direito a voto.

ART. 35 - O Síndico poderá tomar parte nas reuniões do Conselho Consultivo com direito apenas de discutir os assuntos nelas ventilados.

ART. 36 - No caso de impedimento do presidente do Conselho Consultivo, o 1º suplente completará o número total dos membros efetivos e, entre eles, se fará nova escolha do presidente.

ART. 37 - O Conselho Consultivo só poderá funcionar com o número total de seus membros efetivos.

3 - DO SÍNDICO

ART. 38 - o Síndico será eleito para o mandato de 2 (dois) anos, como previsto no art. 1.347 do Código Civil Brasileiro, admitida sua reeleição.

§ 1º - Para o exercício das funções de Síndico são requisitos:

a) No caso de pessoa física:

1. Residir no condomínio e ser proprietário;
2. Dispor de tempo não inferior a 6 horas diárias para o exercício das funções;

Apresentar, pelo menos, os seguintes documentos:

1. Atestado de idoneidade financeira passado por uma entidade bancária;
2. Certidão Negativa de Protesto de Títulos;
3. Curriculum Vitae;
4. Quaisquer outros documentos que forem aprovados em Assembleia Geral.

b) No caso de pessoa jurídica:

1. Contrato social devidamente registrado;
2. Atestados de idoneidade financeira fornecidos por duas entidades bancárias;
3. Certidão Negativa de Protesto de Títulos;
4. Comprovação de experiências no exercício das atividades de Síndico mediante certificados ou declarações.

§ 2º - Não poderá candidatar-se ao cargo de síndico o condômino que estiver em atraso com suas obrigações condominiais ou em acordo extrajudicial ou judicial relativo a débitos junto ao condomínio;

ART. 39 - Ao Síndico compete, além do previsto no art. 1348 do Código Civil Brasileiro:

- a) Representar o condomínio ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, e ainda perante repartições públicas e perante terceiros em geral;

- a.1) O Síndico poderá transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas.
- b) Gerir e superintender de forma global a administração do condomínio dentro dos dispositivos da presente Convenção e do Regimento Interno;
- c) Admitir/dispensar pessoal para serviço do condomínio e designar-lhes atribuições;
- d) Advertir e aplicar multas aos transgressores da Convenção e designar-lhes atribuições;
- e) Arrecadar contra recibo, as quotas devidas pelos condôminos, multas e qualquer receita de interesse do condomínio ou providenciar para que tal seja feito por instituição financeira devidamente credenciada pelo Síndico e pelo Conselho Consultivo;
- f) Autorizar despesas até o limite máximo de 30 UPC's;
- g) Manter em ordem a contabilidade do condomínio dando vista da mesma aos condôminos que a requererem através do Conselho Consultivo;
- h) Ter sob sua guarda e responsabilidade, devidamente relacionados todos os livros, títulos de propriedade ou de domínio e as quitações de impostos ou taxas relativas às partes comuns do conjunto residencial, bem como responder pela guarda e vigilância do patrimônio condominial correspondente às partes de uso comum, especialmente casas de Administração Condominial e equipamento de lazer cuja utilização caberá ao Síndico disciplinar e controlar;
- i) Superintender os serviços a cargo dos empregados do condomínio;
- j) Autenticar e rubricar os livros e Regimento Interno do Condomínio e alterações subsequentes;
- k) Submeter à aprovação da Assembleia Geral o orçamento da despesa anual do condomínio;
- l) Submeter à aprovação do Conselho Consultivo os contratos que tiver de assinar pelo condomínio;
- m) Encaminhar dentro do prazo legal ao Conselho Consultivo os requerimentos e recursos dirigidos àquele conselho;
- n) Fazer cumprir as disposições da Convenção, e o Regulamento Interno, bem como decidir sobre qualquer omissão do qual dará conhecimento imediato ao Conselho Consultivo e, posteriormente, conforme a gravidade do caso, à Assembleia Geral;
- o) Movimentar, juntamente com o presidente do Conselho Consultivo, e no seu impedimento, com um dos membros do mesmo conselho, a conta bancária do condomínio;
- p) Elaborar com o Conselho Consultivo o Plano Geral da Administração Condominial;
- q) Promover no Cartório de Registro de Imóveis a averbação das alterações desta Convenção;
- r) Prestar contas mensalmente ao Conselho Consultivo da administração do condomínio;
- s) Afixar nas portarias dos edifícios os demonstrativos das despesas e receitas mensais do condomínio;
- t) Submeter à Assembleia Geral Ordinária o relatório de suas atividades e respectiva prestação de contas de Administração Condominial.

4 - ENCARREGADO E DEMAIS EMPREGADOS

ART. 40 - Encarregado é o principal auxiliar do Síndico, cabendo-lhe dentre outras, as seguintes atribuições:

- a. Cumprir e fazer cumprir as ordens do Síndico;
- b. Contribuir para um eficiente serviço de vigilância e policiamento dentro do condomínio informando ao Síndico sobre as transgressões a esta Convenção registrando-as no livro de Ocorrências Gerais;
- c. Permanecer no conjunto residencial convenientemente trajado;
- d. Assegurar aos moradores o acesso ao Livro de Ocorrências Gerais onde serão registradas reclamações, queixas, avisos e sugestões;
- e. Ter à mão um exemplar desta convenção e do Regulamento Interno para consulta das pessoas interessadas pertencentes ao conjunto residencial;
- f. Cientificar ao Síndico a presença no Conjunto de pessoas reconhecidamente prejudiciais aos interesses do condomínio;
- g. Zelar pela econômica aplicação do material de limpeza, sem prejuízo da qualidade da mesma;
- h. Verificar diariamente o perfeito funcionamento das bombas d'água, instalações elétricas e demais aparelhos e equipamentos condominiais;:

ART. 41 – Além do Auxiliar Técnico poderá o condomínio contar com outros empregados, bem como prestadores de serviços (pessoa física ou jurídica), para a realização de tarefas diárias ou eventuais, inerentes ao condomínio, conforme necessidade deste.

§1º – O Síndico em comum com os empregados do condomínio, bem como os prestadores de serviço ficarão sujeitos às normas aplicadas a sua categoria, bem como subsidiariamente ao previsto pela presente Convenção, no que lhe for pertinente.

CAPÍTULO IV - DO FUNDO DE RESERVA

ART. 42 - Fica criado um Fundo de Reserva que se destinará a custear as despesas relativas a:

- a. Obras que se tornem necessárias pela ação do tempo ou pelo obsoletismo;
- b. Melhoramentos indispensáveis e reparos de alto custo;
- c. Manutenção das áreas de lazer e esportes e demais equipamentos condominiais.

ART. 43 - Para formação do Fundo de Reserva cada condômino concorrerá com uma percentagem sobre sua cota de contribuição periódica, relativa às despesas de administração do condomínio.

§ 1º - O percentual será de até 5% (Cinco por cento) sobre a cota fixa do condomínio.

§ 2º - O pagamento desta percentagem será feito juntamente com o da cota respectiva de contribuição periódica.

ART. 44 - Serão também recolhidas ao Fundo de Reserva as importâncias recebidas de multas aplicadas, bem como outras receitas que não tenham fim especial destinado.

ART. 45 - O Fundo de Reserva será escriturado em título do livro caixa e a respectiva importância ficará incorporada ao patrimônio do condomínio não sendo permitido a sua restituição em hipótese alguma.

Parágrafo Único - Ditas importâncias serão depositadas em entidade financeira em conta aberta em nome do condomínio denominada "Fundo de Reserva" movimentável mediante assinaturas conjuntas do Síndico com dois membros efetivos do Conselho Consultivo. É obrigatório o conhecimento pela entidade escolhida do dispositivo deste parágrafo.

CAPÍTULO V - DO SEGURO CONTRA INCÊNDIO, DA DEMOLIÇÃO E DA RECONSTRUÇÃO OBRIGATÓRIA

ART. 46 - É obrigatório o seguro contra incêndio ou outros sinistros para as partes de uso comum do condomínio computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do Condomínio.

Parágrafo Único - Caberá a cada condômino a responsabilidade pelo seguro para cobertura dos riscos de sua unidade privativa quando deixar de vigorar o seguro obrigatório instituído de acordo com as normas do S.F.H.

ART. 47 - Na ocorrência de sinistro total ou que destrua mais de 2/3 da edificação, seus condôminos reunir-se-ão em Assembleia Extraordinária para decidir sobre a reconstrução ou venda do terreno e materiais, por quórum mínimo de votos que representem metade mais um dos votos dos condôminos envolvidos.

§ 1º - Rejeitada a proposta de reconstrução, a mesma Assembleia, ou outra para este fim convocada, decidirá, pelo mesmo quórum, o destino a ser dado ao terreno e aprovará a partilha do valor do seguro facultativo de sua unidade que tenha feito.

§ 2º - Aprovada a reconstrução, a mesma será feita guardados, obrigatoriamente o mesmo destino, a mesma disposição externa e a mesma disposição interna.

§ 3º - Na hipótese do parágrafo anterior, a minoria não poderá ser obrigada a contribuir para a reedificação, caso em que a maioria poderá adquirir as partes dissidentes, mediante avaliação judicial feita em vistoria.

ART. 48 - Na hipótese de que trata o § 3º do artigo antecedente, a maioria poderá ser adjudicada, por sentença, as frações ideais da minoria.

§ 1º - Como condição para o exercício de ação prevista neste artigo, com a inicial oferecerá e depositará, a disposição em juízo, as importâncias arbitradas na vistoria para avaliação, prevalecendo as de eventual desempatador.

§ 2º - Na hipótese prevista neste artigo, aplicar-se-ão os demais parágrafos fixados no Art. 15º da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

ART. 49 - Em caso de sinistro que destrua menos de 2/3 (dois terços) da edificação, o Síndico promoverá o recebimento do seguro e a reconstrução ou os reparos nas partes danificadas.

ART. 50 - Em caso de condenação da edificação pela autoridade pública, ou ameaça de ruína, pelos votos que representem mais de 2/3 (dois terços) dos condôminos, poderá ser decidido a sua demolição e reconstrução.

§ 1º - A minoria não fica obrigada a contribuir para as obras, assegurando-se à maioria o direito de adquirir as partes dos dissidentes mediante avaliação judicial aplicando-se o processo previsto no Art. 15º da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

§ 2º - Em caso de desapropriação parcial de uma edificação, ou conjunto de edificações, serão indenizados os proprietários das unidades expropriadas ingressando no condomínio a entidade expropriante, que se sujeitará às disposições desta Convenção de condomínio e do Regulamento Interno.

ART. 51 - Fica ainda estabelecida para o condomínio a obrigatoriedade dos seguintes seguros:

- a. Para cobrir a responsabilidade civil dos condôminos por acidentes de qualquer natureza contra terceiros ou empregados do edifício, de que aqueles sejam responsáveis;
- b. Para cobrir a responsabilidade do condomínio nos acidentes de trabalho de seus empregados.

CAPÍTULO VI - DOS LIVROS

ART. 52 - O condomínio adotará para seus serviços de escrituração e contabilidade os seguintes livros:

- a. Livro de Atas e Deliberação das Assembleias Gerais;
- b. Livro de Atas do Conselho Consultivo, onde serão registradas as atas de reuniões e deliberações dos membros do Conselho Consultivo;
- c. Livro de presenças às reuniões e Assembleias onde serão registradas as assinaturas dos condôminos presentes às reuniões;
- d. Livro Caixa para registro sistemático das importâncias recebidas e pagas pelo condomínio;
- e. Livro de Ocorrências Gerais, destinado ao registro das reclamações, queixas, sugestões e avisos, bem como toda e qualquer transgressão a esta convenção. O Livro de Ocorrências permanecerá na cada de administração escolhida para a sede da administração condominial.
- f. Livro protocolo, para registro de expedição e entrega de documentos e outros papéis importantes.

§ 1º - Todos os livros terão termos de abertura e encerramento na primeira e última folha, tipograficamente numeradas, devidamente autenticadas pelo Síndico e Conselho Consultivo.

§ 2º - Será afixado em cada casa de condomínio um quadro de avisos e informações.

1 - DAS PENALIDADES

ART. 53 - Ficam estabelecidas as seguintes penalidades pela infração desta Convenção:

- a) Pelo não pagamento até 10 (dez) dias após o vencimento, das quotas devidas, e multa de 10% (dez por cento). Após 30 (trinta) dias de atraso, e multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor da quota fixa além do pagamento de despesas para cobrança fora do vencimento;
- a.1) Pelo não pagamento das taxas condominiais: juros de 1% (um por cento) ao mês, acrescidos de multa de 2% (dois por cento), sobre o valor da cota condominial do mês, de acordo com o Art. 1.336, § 1º do Código Civil Brasileiro, além de pagamentos de despesas para cobrança administrativa e judicial se houver, podendo de imediato ajuizamento de ação de cobrança judicial, independente de cobrança de honorários advocatícios;
- b) Por infração das demais disposições e deveres fixados nesta Convenção ou de acordo com a legislação vigentes e no Regulamento Interno, multas de 0,5 (meio) a 5 (cinco) valores da quota fixa, vigente no condomínio, aplicadas pelo Síndico, previamente aprovadas pelo Conselho Consultivo bem como aos previstos pelo Art. 1.336, § 2º do Código Civil Brasileiro.

§ 1º - Na aplicação das penalidades, levar-se-á em consideração a gravidade da falta e sua reincidência, conforme as disposições do Art. 1.337 do Código Civil Brasileiro;

§ 2º - No caso de reincidências poderá ser aplicado o dobro das multas previstas;

§ 3º - Os pagamentos devidos ao condomínio serão efetuados em local ou bancos designados pela Administração Condominial, ou em caso fortuito/força maior a critério do Síndico e aprovação do Conselho.

ART. 54 - O pagamento da multa não isenta o infrator da obrigação:

- a. De reparar qualquer dano causado;
- b. De anular seu ato, fazer voltar a coisa à situação de origem ou eliminar o mal e as suas causas;
- c. De custear as despesas que se fizerem necessárias, decorrentes do ato ou fato impugnado.

ART. 55 - Em princípio os débitos e as multas serão cobrados amigavelmente, mediante notificação do Síndico ou pessoa por ele credenciada. No caso do devedor recusar-se ao pagamento amigável, recorrer-se-á então aos meios judiciais.

Parágrafo Único – A partir do terceiro mês em débito, as taxas condominiais em atraso serão encaminhadas à cobrança judicial, após prévia tentativa de acordo amigável.

ART. 56 - Fica eleito o Foro da Comarca de Vila Velha, Espírito Santo, com renúncia expressa do domicílio que do futuro venham a ter os condôminos, para todas as questões oriundas desta convenção.

CAPÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

ART. 57 - São motivos de incompatibilidade para o exercício de cargos condominiais:

- a) Desonestidade;
- b) Negligência habitual;
- c) Abandono do cargo;
- d) Abuso de autoridade;
- e) Crime inafiançável.

Parágrafo Único - A imputação deve ser comprovada para que possa produzir os seus efeitos.

Fica excluído o artigo 58 anterior.

Art. 58 - As disposições desta convenção são extensivas aos locatários, prepostos, empregados do condomínio e a outras pessoas que nele residam ou permaneçam

ART. 59 - A alienação de cada unidade, a transferência de direitos pertinentes à sua aquisição e a constituição de direitos reais sobre ela, independerão de consentimento do condomínio.

ART. 60 - Nos contratos de compra e venda, locação e outros que transfiram a terceiros o domínio, posse ou gozo das unidades, obrigam-se os condôminos, sob pena de multa, a inserir cláusulas que obriguem o adquirente, locatário ou ocupante a qualquer título ao fiel cumprimento e observância do disposto nesta Convenção e nos regulamentos do conjunto.

ART. 61 - Esta convenção será transcrita, integralmente, no livro de atas, e só poderá ser modificada em Assembleia Geral Extraordinária, nos termos do Art. 1.351 do Código Civil Brasileiro.