



3ª ETAPA

CONVENÇÃO E
REGIMENTO INTERNO

**Aprovado em Assembléia Realizada
em 10 de Janeiro de 2005**

CONVENÇÃO

DO CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL
PARQUE COQUEIRAL DE ITAPARICA
CONDOMÍNIO ITAPARICA MAR - TERCEIRA ETAPA

- CAPÍTULO I** Das Disposições Gerais
- CAPITULO II** Dos Direitos e Deveres dos Condôminos
- CAPITULO III** Da Administração do Condomínio
(da Assembléia Geral, Conselho Consultivo,
Síndico, Subsíndicos, e outros empregados)
- CAPITULO IV** Do Fundo de Reserva
- CAPITULO V** Do Seguro Contra Incêndio, da Demolição e da
Reconstrução Obrigatória.
- CAPITULO VI** Dos Livros e Formulários (das Penalidades e Ações Judiciais)
- CAPITULO VII** Das Disposições Finais

I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art 1 - Na Forma do Código Civil Brasileiro, regulamentada pela lei nº 10.406 de 10/01/2002, especificamente os art. 1.331 a 1.358, 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 CONDOMINIO ITAPARICA MAR, situado na rua C, s/nº, 3ª Etapa, Coqueiral de Itaparica, Vila Velha, ES, numa área de terra representada por 126.029.87 m², devidamente registrado na matrícula nº 1-8.300 de ordem, no Livro nº 2-AG, junto ao cartório de Registro Geral de Imóveis de Vila Velha – 1ª Zona, onde foi edificado um conjunto residencial composto de 992 (novecentos e noventa e dois) apartamentos, reuniram-se e decidiram elaborar a presente Convenção Condominial e Regimento Interno, que regulará os direitos dos condôminos dentro da coletividade condominial.

Art 2 - Ao condomínio é dada a denominação Itaparica Mar como parte integrante, apesar de distinta e independente, do Parque Coqueiral de Itaparica constituído na Praia de Itaparica, em Vila Velha, ES, pelo Programa da Cooperativa Habitacional do BNH, do INOCOOP-ES – Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais no Espírito Santo.

Art 3 - O Condomínio Itaparica Mar é formado por 20 (vinte) blocos de apartamentos compreendendo 124 (cento e vinte quatro) módulos, totalizando 992 (novecentos e noventa e dois) apartamentos, que se destinam a uso estritamente residencial, sendo discriminado como segue:

Parágrafo Primeiro – DA CONSTRUÇÃO: Os apartamentos estão dispostos da seguinte forma: cada grupo de 8 (oito) apartamentos constitui um módulo, com 4 (quatro) pavimentos e acessos através de escadas, sendo 2 (dois) apartamentos em cada pavimento, o agrupamento de cada pavimento forma um bloco. A quantidade e tipo de apartamentos, módulos são relacionados abaixo:

1. Discriminação dos apartamentos

APTº TIPO H4. 201 – Possui sala, 2 quartos, circulação, banheiro social, cozinha e área de serviço.
APTº TIPO H4. 202 - Possui sala, 2 quartos, circulação, banheiro social, cozinha e área de serviço.
APTº TIPO H4. 203 - Possui sala, 2 quartos, circulação, banheiro social, cozinha, área de serviço, quarto de empregada e banheiro de empregada.
APTº TIPO H4. 301 - Possui sala, 3 quartos, circulação, banheiro social, cozinha, área de serviço, quarto de empregada e banheiro de empregada.
APTº TIPO H4. 302 - Possui sala, 3 quartos, circulação, 2 banheiros sociais, área de serviço, cozinha, quarto de empregada e banheiro de empregada.

II. Área de Construção e Fração Ideal:

APTº TIPO	AREA CONSTRUÇÃO	FRAÇÃO IDEAL P /APTº (%)
H4 – 201	46,95	0,0756642
H4 – 202	51,91	0,0836575
H4 – 203	62,25	0,1003215
H4 – 301	73,02	0,1176781

H4 – 302	83,02	0,1337941
TOTAL:	62.050,56	100,0000000

Na fração ideal o critério de cálculo é feito segundo o estabelecido no art. 1.331, Parágrafo Terceiro do Código Civil Brasileiro (cálculo em relação ao conjunto da edificação).

III. Quantidade

	H4.201	H4.202	H4.203	H4.301	H4.302	SOMA	BLOCO	MODULO	APT°
I	2	1	3	1	1	8	4	32	256
II	-	2	-	1	1	4	4	16	128
III	3	-	1	1	3	8	4	32	256
IV	1	2	2	1	1	7	4	28	224
V	1	1	1	1	-	4	4	16	128
TOTAL	28	24	26	20	24	124	20	124	992

Parágrafo Segundo – DA URBANIZAÇÃO: A urbanização do núcleo compreende: sistema de esgotos, de drenagem pluvial e de abastecimento d'água; sanitários; rede de distribuição de energia elétrica, câmara de transformação de energia elétrica, tubulação para a rede telefônica, pavimentação de áreas internas em grama, saibro; calçadas e meio-fios, estacionamento com pavimentação em blocos de concreto, 6 play-grounds, bancos de concreto, arborização de áreas internas, jardinagem, 2 quadras de esporte, iluminação de áreas internas, 1 chafariz, 1 cascata e 12 poços artesianos, todo esse conjunto murado e calçado em toda a sua extensão.

Parágrafo Terceiro – DO EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO: Os equipamentos comunitários constituem-se de 10 (dez) pavilhões comunitários, situados em pontos distintos, no interior do condomínio, sendo: 1 (um) Cerimonial; 2 (duas) casas de festa; 1 (uma) sede da administração; 1 (uma) sauna; 1 (um) salão de jogos; 1 (um) centro de coleta seletiva de lixo; 2 (duas) portarias de acesso e 1 (um) almoxarifado.

Art 4 - Cada bloco residencial é constituído de uma parte de propriedade comum inalienável, de propriedade de todos os Condôminos, nos termos do art. 1331 da lei nº 10.406 de 10/01/2002, e de outra de propriedade autônoma, pertencendo a cada um dos proprietários.

Parágrafo Primeiro – As partes de propriedade exclusiva de cada condômino são as discriminadas nos respectivos contratos de compra e venda referente a cada unidade. A cada apartamento corresponderá o direito de uso de 1 (uma) vaga de estacionamento em qualquer lugar do Condomínio.

Parágrafo Segundo – As partes de propriedade comum, indissolúvelmente ligadas às partes inalienáveis, são as seguintes:

- I. O terreno, as fundações, telhado, as estruturas de concreto armado, as caixas d'água, as paredes divisórias dos apartamentos e as externas, o

hall de entrada e os pavimentos, as escadas, os portões de acesso, depósitos de lixo, as calçadas, áreas de estacionamento, play ground, áreas de lazer e esportes, casa de administração do condomínio, arborização, saunas masculina e feminina, casa de jogos, almoxarifado, muro, casas de festas, cerimonial, portarias e centro de coleta seletiva de lixo;

- II. Os encanamentos troncos d'água, os condutores de águas pluviais, o sistema de esgoto sanitário, incluindo fossas, sumidouros, caixas e tubulações, dutos e fios tronco de eletricidade e telefone, os equipamentos de iluminação, compartimentos de medidores de luz, as instalações contra incêndio, energia elétrica, incluindo câmaras de transformação, rede de distribuição de energia elétrica;
- III. As benfeitorias existentes ou as que vierem a ser executadas nas dependências comuns;
- IV. As máquinas, equipamentos, aparelhos e utensílios adquiridos em proveito do Condomínio;
- V. Tudo o que pela sua natureza deve ser de uso comum dos Condôminos.

Art 5 - Quando algum móvel, máquina, equipamento, utensílio ou instalação for considerado simples acessório de conjunto ou tenha se tornado obsoleto ou impróprio para uso, poderá ser alienado, precedendo parecer do Conselho Consultivo e autorização da Assembléia Geral.

Art 6 - Cada Condômino responderá pelos benefícios que perceber da parte comum e pelo dano que lhe causar, ou a terceiros.

Art 7 - O Condomínio será isento de toda e qualquer responsabilidade civil e penal por ato ou omissão dolosa ou culposa, praticado por terceiros, identificados ou não, no interior de sua área comum e nas unidades autônomas dos condôminos, no que tange a danos de qualquer natureza, exceto os que praticar por si ou por seus prepostos, segundo o previsto em lei específica.

Art 8 - As modificações a serem feitas nas partes de propriedade comum deverão ser submetidas à Assembléia Geral, mediante prévio parecer do Conselho Consultivo.

Parágrafo Único – Os casos específicos de alteração de fachada entre outros, relativamente a cada bloco de edifício, desde que não afete o projeto inicial apresentado no memorial descritivo, far-se-ão mediante aquiescência da unanimidade dos Condôminos, por escrito, relativamente a cada bloco de edifício.

Art 9 - Todas as instalações internas de água, eletricidade e esgoto de cada apartamento, serão reparadas a custa do respectivo proprietário, quando o estrago se verificar até chegar às linhas tronco, assim como os assoalhos, de madeira ou cerâmica, colocados sobre o piso de concreto armado, portas, janelas, lustres, aparelhos sanitários e todos os demais acessórios pertencentes a cada apartamento.

Art 10 – Quando o estrago que se verificar nas linhas tronco, for causado por qualquer condômino, inquilino ou preposto, as reparações ocorrerão por conta dos mesmos.

Art 11 – A realização de obras no condomínio depende de voto de 2/3 dos condôminos presentes à Assembléia se voluntárias, e, do voto da maioria simples dos condôminos presentes à Assembléia, nos moldes do previsto pelo art. 1341 e parágrafos do Código Civil Brasileiro.

II – DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

Art 12 – São direitos de cada condômino, além dos previstos pelo art. 1.335 da lei 10.406 do Código Civil Brasileiro, os abaixo relacionados:

- I. Comparecer às Assembléias Gerais, ou fazer-se representar, para discutir, votar e ser votado;
- II. Receber mensalmente um demonstrativo das despesas feitas pelo Síndico, com a situação das contas do Condomínio do mês anterior com parecer do Conselho Consultivo;
- III. Examinar e fiscalizar as despesas condominiais;
- IV. Recorrer ao Conselho Consultivo de multa que lhe for imposta;
- V. Convocar a Assembléia Geral, por motivo considerado legal e justo, caso o Síndico se recuse a fazê-lo, respeitando o art. 22 item III;
- VI. Solicitar ao Síndico e aos Subsíndicos as providências que considerar legais e reclamar contra os desrespeitos às disposições da Convenção e do Regimento Interno ou deles decorrentes.

Art 13 – São deveres de cada condômino, além dos previstos pelo art. 1.336 e 1.337 do Código Civil, os abaixo relacionados:

- I. Concorrer para o pagamento das despesas ordinárias e extraordinárias, destinadas a reparos, manutenção e conservação do condomínio, e outras necessárias;
- II. Suportar, nas mesmas condições, os ônus que recaiam ou venham a recair sobre o condomínio em seu todo e em relação a cada prédio em particular;
- III. Acatar o que for considerado em Assembléia Geral ou pelo Síndico, Subsíndicos e Conselho Consultivo;
- IV. Cumprir e fazer cumprir pelos que estiverem sob sua responsabilidade o estabelecido nesta Convenção e Regimento Interno do Condomínio.

Art 14 – Os condôminos obrigam-se, ainda:

- I. Ao pagamento da cota condominial, que sempre será feita mediante o rateio das despesas do mês anterior dividido por todos os apartamentos, com exceção daqueles que estão com processos judiciais de cobrança;
- II. A não usar toldos que não estejam em conformidade com a pintura do condomínio e nem decorar ou pintar as esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto do edifício, sendo que as pinturas

externas só poderão ser feitas pela administração do condomínio, mediante contribuição dos condôminos, por solicitação destes ou iniciativa daquela;

- III. A não alugar, ceder ou usar o apartamento para clube de jogo, de dança, carnavalesco, atividades políticas, escola de música, república de moças e/ou rapazes, pessoas de vida duvidosa ou de maus costumes, compreendendo a embriaguez em qualquer de suas formas, enfim para qualquer outra atividade que não seja residencial;
- IV. A não manter no apartamento depósito de materiais inflamáveis, como gasolina, querosene e outros derivados ou explosivos que possam, de qualquer forma, afetar a saúde, tranquilidade e colocar em risco os moradores ou implicar no aumento do prêmio de seguro das partes comuns dos blocos;
- V. A não usar aparelhos térmicos como fogão, aquecedores, entre outros, que não sejam a gás ou eletricidade, sendo proibido outro qualquer processo de aquecimento e refrigeração susceptível de ameaçar a segurança dos prédios ou prejudicar-lhes a higiene e a limpeza;
- VI. A não colocar vasos de plantas, flores ou qualquer outro objeto nos parapeitos tanto internos quanto externos, ou ainda pendurados em grades ou de qualquer forma susceptíveis de caírem e causarem danos a terceiros;
- VII. A não colocar roupas, panos, utensílios de cama e mesa, nem quaisquer outros, para secar nas janelas ou em áreas externas da unidade autônoma;
- VIII. A não utilizar as lixeiras acopladas ou não aos prédios, vez que sua utilização é proibida pelo poder público;
- IX. A não abandonar carros, trailers, máquinas, utensílios, equipamentos, móveis, entulhos entre outros objetos particulares de condômino, na área comum interna ou externa;
- X.

PARÁGRAFO ÚNICO – Em caso de abandono de qualquer objeto na área comum, este poderá ser removido pelo Condomínio e as despesas de remoção lançadas juntamente às taxas condominiais do proprietário do objeto abandonado, cujo destino poderá ser a alienação, doação, descarte, ou qualquer outro que seja definido pelo Síndico.

- XI. A utilizar-se das portarias mediante apresentação de cartão magnético, quando do ingresso e da saída do Condomínio, quer seja pessoalmente ou com veículo, bem como autorizar, mediante identificação e termo de responsabilidade, a entrada e saída de visitantes ou pessoas hospedadas em sua unidade autônoma.

PARÁGRAFO ÚNICO – Em caso de abandono de qualquer objeto na área comum, este poderá ser removido pelo Condomínio e as despesas de remoção lançadas juntamente às taxas condominiais do proprietário do objeto abandonado, cujo destino poderá ser a alienação, doação, descarte, ou qualquer outro que seja definido pelo Síndico.

Art 15 – As disposições antes mencionadas servirão de base para a organização do Regimento Interno do Condomínio, obrigatoriamente apresentado pela

administração do Condomínio, após parecer do Conselho Consultivo, à aprovação da Assembléia Geral, após o que, deverá ser impresso e distribuído aos condôminos.

Art 16 – Consideram-se despesas comuns a todos, aquelas que interessam ao condomínio e que a ele estejam vinculadas, e dele sejam decorrentes:

- I. De obras e instalações em geral, nas suas partes comuns, que venham atender ou beneficiar a todo o conjunto;
- II. Do pagamento do imposto, taxas e contribuições e quaisquer outros tributos, que incidam ou venham a incidir sobre as partes comuns do condomínio;
- III. Do pagamento dos prêmios de seguro de responsabilidade civil, cujos beneficiários sejam o Condomínio, terceiros prejudicados e os empregados do condomínio;
- IV. Do pagamento da água e energia, consumidas pelas partes comuns;
- V. Do pagamento de despesas administrativas, de material de escritório, telefone, internet, jornais, revistas, periódicos e livros destinados ao condomínio;
- VI. Do pagamento de despesas determinadas pela Convenção Coletiva de Trabalhadores em Condomínios, despesas sindicais (patronal e empregados) e dos profissionais liberais;
- VII. Do pagamento de programas e sistemas de informática;
- VIII. De despesas com processos judiciais (custas, emolumentos, honorários, perícias, editais, precatórias e outros);
- IX. Da constituição do “Fundo de Reserva”;
- X. Do custeio de publicações e do expediente em geral para o Condomínio (selos, telegramas, livros, papéis, entre outros);
- XI. Do pagamento de salários, férias, rescisões, 13º salário, horas extras, benefícios, encargos fiscais, e outros, dos empregados do Condomínio e da remuneração do Síndico e Subsíndicos;
- XII. Do pagamento para aquisição, reparo, manutenção e conservação de móveis, máquinas, equipamentos, utensílios e outros objetos utilizados em proveito do condomínio;
- XIII. Despesas destinadas ao pagamento de material de construção, hidráulico, elétrico, eletrônico e telefônico;
- XIV. Das medidas tomadas em proveito da comunidade, decorrentes desta Convenção e do Regimento Interno.

Art 17 – 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, exceto item IX, cuja proporcionalidade referente à fração ideal deverá ser aplicada, conforme legislação em vigor.

Parágrafo Primeiro – A cota condominial sempre é feita com o rateio das despesas do mês anterior dividido por 992 (novecentos e noventa e dois) moradores, observado o Artigo 14 item I desta Convenção.

Parágrafo Segundo – O condômino que der causa ao aumento das despesas comuns, ficará responsável pelo respectivo excesso.

Parágrafo Terceiro – o adquirente da unidade autônoma, responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multa e juros moratórios.

Art 18 – As despesas comuns, serão realizadas, mediante autorização:

- I. Do Síndico, se não for além de 10 (dez) salários mínimos, sempre através de coleta de preços de, no mínimo, três empresas;
- II. Do Conselho Consultivo, quando ultrapassarem o limite de 10 (dez) e até 20 (vinte) salários mínimos, também sob coleta de preços.
- III. Da Assembléia Geral, no que exceder a 20 (vinte) salários mínimos quando ocasionar taxa extra.

Parágrafo Primeiro – Estão excluídas da observância do limite acima, as despesas consideradas como obrigatórias por determinação legal ou judicial.

Parágrafo Segundo – O salário mínimo deve ser o vigente na data da coleta de preços.

III – DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art 19 – A administração do condomínio, no que diz respeito ao interesse comum, caberá a:

- a. Assembléia Geral dos Condôminos;
- b. Conselho Consultivo;
- c. Síndico;
- d. Subsíndicos, em número de dois.

DA ASSEMBLÉIA GERAL

Art 20 – A Assembléia Geral reunir-se-á em local e hora fixados mediante Edital de Convocação, com antecipação mínima de 5 (cinco) dias, exceto para casos urgentes e emergentes, onde este prazo poderá ser reduzido.

Parágrafo Primeiro – A Assembléia Geral reunir-se-á ordinariamente, na primeira quinzena do mês de janeiro para os seguintes fins:

- a) Fixar o orçamento para o exercício seguinte, abrangendo despesas de reparo, conservação e manutenção do conjunto;
- b) Eleger e dar posse ao Síndico, Subsíndicos e aos componentes do Conselho Consultivo e respectivos suplentes, dentre os condôminos proprietários residentes no condomínio e que não estejam inadimplentes, para o mandato de 1 (um) ano cujo início será dia 16 de Janeiro e término no dia 15 de Janeiro do ano subsequente, admitida reeleição;
- c) Fixar a remuneração do Síndico e Subsíndicos;
- d) Apreciar e julgar as contas apresentadas pelo Síndico, correspondentes ao exercício anterior;
- e) Deliberar sobre as resoluções do Síndico;

- f) Deliberar sobre o percentual de contribuição do “Fundo de Reserva”;
- g) Deliberar sobre casos omissos na presente Convenção, que excedem a alçada do Síndico e do Conselho Consultivo, e que, necessariamente, sejam objeto de apreciação pela Assembléia Geral;
- h) Debater e deliberar sobre assuntos de interesse geral.

Parágrafo Segundo – a Assembléia Geral reunir-se-á, extraordinariamente, em qualquer data, para os seguintes fins:

- a) Modificar a presente Escritura da Convenção, no todo ou em parte;
- b) Modificar as coisas de uso comum;
- c) Destituição dos Síndicos, Subsíndicos e membros do Conselho Consultivo;
- d) Revogar ou reformar as decisões do Conselho Consultivo ou do Síndico, por ofício ou em grau de recursos, se for o caso;
- e) Decidir sobre assuntos de interesse geral.

Parágrafo Terceiro – O quorum mínimo para aprovação dos assuntos contidos nas letras de “a” a “e” do § 2º será de 2/3 (dois terços) dos condôminos presentes à Assembléia.

Art 21 – A convocação só será válida quando declarado o seu objetivo e afixado um exemplar do edital em lugar visível nas portarias de cada edifício e na casa de administração do condomínio.

Parágrafo Único – O edital fixará logo a segunda convocação, que terá início até 30 (trinta) minutos depois da primeira, se nesta não comparecer número legal para deliberar fica estipulado o quorum mínimo de 1/3 (um terço) das unidades que compõem o condomínio em 1ª (primeira) convocação e com qualquer número em 2ª (segunda) convocação.

Art 22 – A convocação da Assembléia Extraordinária só poderá ser feita por:

- I. Conselho Consultivo;
- II. Síndico;
- III. ¼ (um quarto) dos condôminos, no mínimo;
- IV. Pelo menos 2 (dois) subsíndicos em conjunto.

Art 23 – Os trabalhos da Assembléia serão dirigidos por uma mesa constituída de um presidente escolhido dentre os condôminos presentes e, de um secretário, de livre escolha do mesmo. Estes deverão ser condôminos proprietários e que não estejam inadimplentes, e que também não estejam com ações judiciais envolvendo o condomínio.

Art 24 – Todas as deliberações da Assembléia deverão ser comunicadas pelo síndico aos condôminos, que se obrigam a cumpri-las rigorosamente, obedecido pelo síndico o prazo de 8 (oito) dias subseqüentes à Assembléia para as referidas comunicações.

Art 25 – As deliberações da Assembléia serão tomadas pela maioria simples dos votos dos condôminos presentes à mesma.

Art 26 – Todos os proprietários, bem como seus representantes residentes no condomínio, terão direito a voto, observado o disposto no art 28 desta Convenção.

Parágrafo Único – Para a votação por procurador, em caso de pessoa física, será exigido apresentação de instrumento procuratório público ou particular com firma reconhecida e documento de identidade (compatível com o descrito no instrumento), e no caso de pessoa jurídica, será requisitada uma cópia dos atos consultivos da sociedade, devidamente autenticados, além de procuração, com os mesmos requisitos já citados.

Art 27 – Qualquer deliberação contrária à legislação vigente ou às disposições desta Convenção, será considerada nula para nenhum efeito produzir.

Art 28 – Não terá direito a voto o condômino:

- I. Que estiver em atraso com qualquer pagamento devido ao Condomínio;
- II. Cujos atos estejam sendo objeto de litígio judicial ou administrativo, dependente de decisão judicial, ou de deliberação do Conselho Consultivo e da Assembléia Geral.

Art 29 – Se o apartamento pertencer, em virtude da sucessão ou outro qualquer motivo a diversas pessoas, essas deverão designar, por escrito, uma dentre elas para representá-las em todos os atos em que se fizer necessário sua intervenção, sob pena de suspensão temporária do exercício deste direito e vantagens asseguradas na presente Convenção.

Art 30 – Haverá um livro de atas em que se registrará tudo o que nas reuniões ocorrer e o assunto que foi objeto de deliberação.

Art 31 – Haverá um livro de presença para assinatura dos condôminos presentes às Assembléias Gerais.

Art 32 – Ficam vedados os apartes nas Assembléias Gerais, salvo com autorização expressa do condômino apartado, ficando, no entanto, ressalvado o direito de cada condômino utilizar a palavra, observada, porém, a ordem preferencial dos que já a houverem requerido.

PARÁGRAFO ÚNICO – Cada condômino falará, mediante prévia identificação da Mesa, por apenas uma vez sobre a matéria em discussão, por tempo nunca superior a 5 (cinco) minutos, salvo se for fixado outro critério pelo Presidente da Mesa da Assembléia.

Art 33 – Nas Assembléias Gerais de eleição e posse da Administração do Condomínio, serão fixados datas e horários alternados, para a apuração dos votos e posse dos candidatos eleitos, bem como a apreciação e julgamento das contas correspondente ao exercício do ano anterior, mediante prévio procedimento apresentado em Edital.

DO CONSELHO CONSULTIVO

Art 34 – O Conselho Consultivo será constituído de 3 (três) membros efetivos e 3 (três) membros suplentes, condôminos adimplentes, proprietários, residentes no condomínio, eleitos por Assembléia Geral.

Art 35 – É da competência do Conselho Consultivo:

- I. Emitir parecer conclusivo sobre as modificações a serem feitas nas partes de propriedade comum e nas exclusivas de cada condômino;
- II. Apreciar e julgar as contas realizadas pela administração mensalmente, mediante prévia análise;
- III. Emitir parecer conclusivo sobre a análise anual das contas apresentadas pelo Síndico, para a apreciação da prestação de contas em Assembléia Geral;
- IV. Aplicar multas ao Síndico e Subsíndicos quando estes transgredirem a Convenção, no limite máximo de até 10 (dez) salários mínimos, bem como dirimir toda e qualquer questão entre estes, cujas atuações fiscalizará no interesse condominial;
- V. Apreciar as admissões e demissões, bem como o quadro de cargos e salários dos empregados, estabelecidos pelo Síndico, com poder de veto ou aprovação;
- VI. Eleger entre seus membros aquele que será o Presidente do Conselho Consultivo, bem como o membro suplente que substituirá o efetivo, temporária ou definitivamente;
- VII. Reunir-se, pelo menos uma vez mensalmente, com o Síndico e Subsíndicos, lavrando ata dessas reuniões;
- VIII. Assinar o Termo de Abertura e Encerramento dos livros atas, cujas folhas serão autenticadas com a rubrica de todos os membros do Conselho Consultivo.
- IX. Aprovar previamente ou referendar as despesas que excedam a 10 (dez) e não ultrapassem 20 (vinte) salários mínimos;
- X. Designar o substituto eventual de algum de seus membros;
- XI. Apreciar e julgar os contratos e as despesas que estejam sob sua alçada, e as realizadas pelo Síndico, no que exceder sua competência;
- XII. Julgar recursos e requerimentos, bem como as multas aplicadas aos condôminos pelo Síndico;
- XIII. Autorizar a aplicação de multa aos condôminos e à administração;
- XIV. Resolver os casos omissos que não sejam atribuição da Assembléia Geral.

Art 36 – As decisões do Conselho Consultivo serão tomadas por maioria de votos. A ata da reunião será lavrada em livro próprio por um de seus membros, e assinada pelos demais.

PARÁGRAFO ÚNICO – As decisões do Conselho Consultivo serão comunicadas a todos os condôminos.

Art 37 – O Conselho Consultivo no caso de impedimento definitivo ou temporário do Síndico dará posse ao Subsíndico indicado pelo mesmo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O Presidente do Conselho Consultivo substituirá o Subsíndico no seu impedimento ocasional ou definitivo, podendo, entretanto, indicar outro membro do Conselho para fazê-lo.

PARÁGRAFO SEGUNDO – No caso de impedimento definitivo do Subsíndico, o conselheiro que o substituir permanecerá no exercício das funções de Subsíndico até o final do mandato, e durante esse período será substituído no Conselho Consultivo por um dos suplentes.

PARÁGRAFO TERCEIRO – No caso de impedimento ocasional superior a 30 (trinta) dias do Síndico e Subsíndicos, aqueles que os substituírem passarão a receber a remuneração equivalente a dos substituídos.

PARÁGRAFO QUARTO – O Conselho Consultivo ficará isento da taxa de condomínio em seu efetivo mandato, exceto taxa extra, quando houver.

Art 38 – O Presidente do Conselho Consultivo será escolhido dentre os membros efetivos, em reunião deste Conselho no prazo de 8 (oito) dias após a Assembléia que os elegeu, ou após a vacância do cargo, conforme art 41.

Art 39 – Ocorrendo vaga no Conselho Consultivo, seu Presidente convocará um suplente.

Art 40 – O Síndico e Subsíndicos poderão tomar parte nas reuniões do Conselho Consultivo com direito apenas a discutir os assuntos em pauta.

Art 41 – No caso de impedimento do Presidente do Conselho Consultivo, o 1º suplente completará o número dos membros efetivos e, entre eles, se fará nova escolha do Presidente.

Art 42 – O Conselho Consultivo só poderá funcionar com número total de seus membros efetivos.

DO SÍNDICO

Art 43 – Para o exercício das funções de Síndico, por pessoa física, é necessário o cumprimento dos seguintes requisitos básicos:

- I. Residir no condomínio e ser proprietário;
- II. Dispor de tempo não inferior a 6 (seis) horas diárias para o exercício das funções;

- III. Ter experiência e idade mínima de 25 (vinte e cinco) anos completos;
- IV. Apresentar, ainda, os seguintes documentos:
 - a. Atestado de idoneidade financeira emitida por uma entidade bancária;
 - b. Certidão Negativa de Protestos de Títulos;
 - c. Atestado de idoneidade pessoal fornecido por 2 (dois) declarantes residentes no Condomínio Itaparica Mar;
 - d. Currículo Vitae;
 - e. Atestado de bons antecedentes;
 - f. Documento comprobatório de propriedade de imóvel no Condomínio Itaparica Mar.

Art 44 – Para o exercício das funções de Síndico, por pessoa jurídica, é necessário o cumprimento dos requisitos de pessoa física (no que for pertinente), além dos seguintes:

- I. Contrato Social devidamente registrado;
- II. Atestados de idoneidade financeira, fornecidos por 2 (dois) estabelecimentos bancários;
- III. Capacidade técnica e financeira e atestado de regularização no INSS;
- IV. Comprovação de experiência no exercício das atividades de Síndico.

Art 45 – Ao Síndico, como representante da Assembléia Geral dos Condôminos compete, além do previsto no art 1348 do Código Civil, o seguinte:

- I. Representar o Condomínio e os condôminos no que for de interesse comum ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, e ainda perante repartições públicas e perante terceiros em geral;
- II. Gerir e superintender de forma global a administração do conjunto, dentro dos dispositivos da presente Convenção e do Regimento Interno, para o que lhe são, neste ato, outorgados, os mais amplos poderes em direito;
- III. Admitir e dispensar pessoal a serviço do condomínio e designar-lhes as atribuições;
- IV. Advertir e aplicar multas aos transgressores da Convenção “*ad-referendum*” do Conselho Consultivo ouvidos em cada caso específico das administrações setoriais, os respectivos Subsíndicos;
- V. Apresentar mensalmente o balancete aos condôminos;
- VI. Arrecadar, contra recibo, as cotas devidas pelos condôminos, as multas e quaisquer receitas de interesse do condomínio, ou providenciar para que tal seja feito por instituição financeira devidamente credenciada pelo Síndico e pelo Conselho Consultivo;
- VII. Fazer despesas para o desempenho de sua função, respeitando o disposto no Artigo 18 da presente Convenção;
- VIII. Manter em ordem a contabilidade do condomínio, apresentando aos condôminos, sempre que solicitado, no prazo máximo de 48 horas, os comprovantes das operações de que deve prestar conta na Assembléia Geral;
- IX. Fiscalizar e punir administrativamente os empregados, ouvidos em cada caso os Subsíndicos respectivos;
- X. Ter sob sua guarda e responsabilidade, devidamente relacionados todos os livros, títulos de propriedade ou de domínio e as quitações de impostos ou de taxas relativas às partes comuns do condomínio;

- XI. Superintender os serviços a cargo dos empregados do condomínio podendo delegar esses poderes aos Subsíndicos para as respectivas áreas condominiais;
- XII. Atender sem demora aos pedidos dos Subsíndicos para os reparos e as substituições necessárias ao condomínio, dentro das atribuições de cada Subsíndico, que, entretanto, poderão ser supridas pelo próprio Síndico;
- XIII. Autenticar e rubricar os livros e Regimento Interno do condomínio e alterações subseqüentes;
- XIV. Submeter à aprovação da Assembléia Geral o orçamento da Despesa Anual do Condomínio;
- XV. Submeter à aprovação do Conselho Consultivo, a minuta dos contratos que tiver que assumir pelo condomínio;
- XVI. Encaminhar ao Conselho Consultivo, dentro do prazo legal, os requerimentos que lhe forem entregues;
- XVII. Fazer cumprir as disposições da presente Convenção e o Regimento Interno, bem como decidir, em caráter transitório, sobre qualquer caso omissos do qual dará conhecimento imediato ao Conselho Consultivo, e posteriormente, à Assembléia Geral, conforme o caso;
- XVIII. Aprovar ou não as despesas propostas pelos Subsíndicos observados os limites de sua alçada, conforme artigo 18;
- XIX. Movimentar, juntamente com a assinatura de um dos Subsíndicos as contas bancárias do Condomínio;
- XX. Elaborar, juntamente com os Subsíndicos e com o Conselho Consultivo, o Plano Geral da Administração Condominial;
- XXI. Promover o Registro desta Convenção no Cartório de Registros de Imóveis bem como averbação de suas alterações, nos termos do §1º do Art. 9 da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964;
- XXII. Apresentar mensalmente ao Conselho Consultivo prestação de contas;
- XXIII. Reunir-se, obrigatoriamente, pelo menos uma vez por mês, com o Conselho Consultivo e com os Subsíndicos, respectivamente, lavrando-se ata dessas reuniões;
- XXIV. Apresentar anualmente ao final de cada exercício administrativo, à Assembléia Geral relatório de suas atividades;
- XXV. Providenciar o registro em órgão competente, das atas de Assembléias Gerais, da Convenção e Regimento Interno, bem como dos Livros Condominiais;
- XXVI. Ratear as despesas comuns, para fixação de cotas condominiais mensais, entre os condôminos;
- XXVII. Resolver casos omissos que sejam de sua alçada.

DOS SUBSÍNDICOS

Art 46 – Os cargos de Subsíndicos serão ocupados por dois condôminos, eleitos por Assembléia Geral, para atuarem nos setores externo (área) e interno (administrativo) do Condomínio;

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Os Subsíndicos serão eleitos por Assembléia Geral de Condôminos e deverão residir obrigatoriamente no Condomínio.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Os Subsíndicos deverão dispor de pelo menos 4(quatro) horas para o exercício das funções.

PARAGRAFO TERCEIRO – Os Subsíndicos deverão apresentar, quando da época da inscrição à candidatura ao cargo, a mesma documentação exigida para o Síndico conforme previsto no Art. 43 desta convenção condominial.

Art 47 – Os Subsíndicos são os principais auxiliares do Síndico, cabendo-lhes as atribuições emanadas por esta Convenção e pelo Regimento Interno, bem como terão a função específica de coadjuvar a administração do Síndico respondendo cada um deles por setores condominiais distintos.

Art 48 – Compete ao Subsíndico do setor externo (área):

- I. Zelar pela limpeza, integridade e boa utilização da parte de uso comum do condomínio que lhe ficar setorialmente adjudicado podendo tomar medidas e providências junto aos condôminos em defesa dessa limpeza e integridade da área;
- II. Estabelecer, acompanhar, fiscalizar e controlar o critério de utilização das áreas livres e de lazer das partes condominiais de acordo com o Síndico;
- III. Propor ao Síndico as medidas, providências, advertências e multas que julgar oportunas;
- IV. Assinar, em comum com o Síndico, ou, no impedimento deste, cheques e ordens de pagamento de interesse do Condomínio, sendo suficiente a assinatura de um dos Subsíndicos para tal fim, juntamente com a do Síndico;
- V. Participar das reuniões com o Síndico e com o Conselho Consultivo;
- VI. Colaborar com o Síndico em tudo que disser respeito à administração condominial e aos interesses dos condôminos;
- VII. Cumprir e fazer cumprir as ordens do Síndico, emanadas da presente Convenção e do Regimento Interno;
- VIII. Contribuir para manter um eficiente serviço de vigilância, que lhe permita sempre estar informado das transgressões a esta Convenção o que registrará no Livro de Ocorrências Gerais;
- IX. Permanecer no conjunto convenientemente trajado nas horas de trabalho, excetuando-se os períodos para alimentação e os dias de folga;
- X. Ter acesso ao Livro de Ocorrências Gerais, onde os condôminos e outros interessados registrarão suas reclamações, queixas, avisos e sugestões;
- XI. Ter à mão um exemplar desta Convenção e do Regimento Interno, para consulta das pessoas interessadas, pertencentes ao Condomínio;
- XII. Cientificar ao Síndico da presença, no interior do conjunto, de pessoas reconhecidamente prejudiciais aos interesses do Condomínio;
- XIII. Certificar-se da econômica aplicação do material de higiene e limpeza, sem prejuízo da qualidade da mesma;
- XIV. Verificar diariamente, o perfeito funcionamento dos equipamentos, máquinas, utensílios, materiais, móveis, instalações, redes hidráulicas e sanitárias e demais objetos de propriedade e uso comum dos condôminos.

Art 49 – Compete ao Subsíndico do setor interno (administrativo):

- I. Controle e coordenação dos registros administrativos, contábeis e jurídicos do condomínio;
- II. Pagamento de empregados e prestadores de serviços;
- III. Controle financeiro;
- IV. Fiscalizar os funcionários no tocante à disciplina.

OUTROS EMPREGADOS

Art 50 – Além dos Subsíndicos, e empregados do seu quadro, 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.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Os empregados diretos do condomínio deverão utilizar roupas adequadas ao serviço e ao local de trabalho, a ser fornecido pelo Condomínio.

PARAGRAFO SEGUNDO – O Síndico em comum com os Subsíndicos, detalhará os encargos a serem atribuídos aos empregados do Condomínio, respeitando a Convenção Coletiva dos Trabalhadores em Condomínios e o Regimento Interno do Condomínio.

PARAGRAFO TERCEIRO – 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.

IV - DO FUNDO DE RESERVA

Art 51 – O Fundo de Reserva será destinado a custear as despesas relativas a:

- I. Obras que se tornarem necessárias pela ação do tempo ou pelo obsolescimento;
- II. Melhoramentos indispensáveis e reparos de alto custo;
- III. Manutenção das áreas de lazer e de esportes;
- IV. Obras, reparos e manutenção em situações emergenciais;
- V. Custeio de parte do consumo da conta de água.

Art 52 – Para a formação do Fundo de Reserva, cada condômino concorrerá com uma porcentagem sobre sua cota de contribuição mensal, relativa às despesas de administração do Condomínio.

PARAGRAFO PRIMEIRO – O percentual destinado ao fundo de reserva será de 10% (dez por cento), devendo ser destinado 5% (cinco por cento) para conta de consumo de água.

PARAGRAFO SEGUNDO – O recolhimento do Fundo de Reserva será efetuado juntamente com a mensal do Condomínio, sendo vedada a sua utilização para pagamento de contas de água de edifícios com inadimplência.

Art 53 – Ressalvado os direitos da União, do Estado e do Município, serão também recolhidos ao Fundo de Reserva as importâncias de outras receitas que não tenham fim específico.

Art 54 – O Fundo de Reserva será lançado em conta bancária e a respectiva importância ficará incorporada ao patrimônio do Condomínio, não sendo permitida, em hipótese alguma, a sua restituição ao condômino.

V - DO SEGURO CONTRA INCENDIO, DA DEMOLIÇÃO E DA RECONSTRUÇÃO OBRIGATÓRIA

Art 55 – Proceder-se-á ao seguro da edificação ou do conjunto de edificações, nos moldes previsto pelo Art. 1.346 do Código Civil, sendo certo que neste caso discriminadamente, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição, total ou parcial, dos bens segurados, quando deixar de vigorar o seguro obrigatório instituído pelo SFH, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do Condomínio.

Art 56 – Havendo recursos financeiros suficientes, o Condomínio fará ainda a contratação dos seguintes seguros:

- I. Do total da edificação contra riscos naturais, bem como de incêndio ou de destruição total ou parcial da mesma;
- II. Para cobrir a responsabilidade civil dos condôminos por acidentes de qualquer natureza contra terceiros ou empregados do edifício, de que aqueles sejam responsáveis;
- III. Para cobrir a responsabilidade do condomínio nos acidentes de trabalho de seus empregados.

Art 57 – Na ocorrência do sinistro local, ou que destrua mais de dois terços de uma edificação, seus condôminos reunir-se-ão em Assembléia Extraordinária e deliberarão sobre a reconstrução ou venda do terreno e matérias, por quorum mínimo de votos que representa metade mais um dos seus votos.

PARAGRAFO PRIMEIRO – Rejeitada a proposta de reconstrução, a mesma Assembléia, ou outra para este fim convocada, decidirá, pelo mesmo quorum, o destino a ser dado ao terreno e aprovará a partilha do valor do seguro entre os condôminos, sem prejuízo do que receber cada um por qualquer outro seguro facultativo de sua unidade que tenha feito.

PARAGRAFO SEGUNDO – Aprovada a reconstrução, a mesma será feita guardados, obrigatoriamente o mesmo destino, a mesma disposição externa e a mesma disposição interna, constante do memorial descritivo original do empreendimento.

PARAGRAFO TERCEIRO – 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 dos desistentes, conforme avaliação judicial feita em vistoria.

Art 58 – Na hipótese de que trata o § 3º do artigo antecedente, a maioria poderá ter adjudicado por sentença, as frações ideais da minoria.

PARAGRAFO PRIMEIRO – Como condição para o exercício da ação prevista neste artigo, com a inicial a maioria oferecerá, a disposição do juízo, as importâncias arbitradas na vistoria para avaliação, prevalecendo as do eventual desempatador.

PARAGRAFO SEGUNDO – 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 59 – Em caso de sinistro que destrua menos de dois terços da edificação, o Síndico promoverá o recebimento do seguro e a reconstrução ou os reparos nas partes danificadas.

Art 60 – Em casos da condenação da edificação pela autoridade pública, ou ameaça de ruína, pelos votos que representam mais de 2/3 (dois terços) dos condôminos poderá ser decidido a sua demolição e reconstrução.

PARAGRAFO PRIMEIRO – 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.

PARAGRAFO SEGUNDO – 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 Regimento Interno.

VI - DOS LIVROS E FORMULARIOS

Art 61– O Condomínio adotará para seus serviços de escrituração e contabilidade os seguintes livros de:

- I. Atas e Deliberação das Assembléias Gerais;
- II. Atas do Conselho Consultivo, onde serão registradas as atas de reuniões e deliberações dos membros do Conselho Consultivo;
- III. Presença às reuniões, onde serão registradas as assinaturas dos condôminos presentes às Assembléias;
- IV. Ocorrências Gerais, destinado ao registro das reclamações, queixas, sugestões e avisos, bem como toda e qualquer transgressão a esta Convenção;
- V. Livro Protocolo, para registro de expedição e entrega de documentos e outros papéis importantes.

PARAGRAFO PRIMEIRO – Poderá haver outros livros de ocorrências para registro dos fatos das administrações subcondominiais.

PARAGRAFO SEGUNDO – Todos os livros terão termo de abertura e encerramento, na primeira e última folhas, tipograficamente numeradas e devidamente assinadas pelo Síndico e Conselho Consultivo.

Art 62 – O condomínio adotará, além dos livros, formulários para solicitação de serviços e documentos administrativos diversos, para a realização de suas atividades diárias e rotineiras.

DAS PENALIDADES E AÇÕES JUDICIAIS

Art 63 – Ficam estabelecidas as seguintes penalidades civis pela infração desta Convenção:

- I. Pelo não pagamento das taxas condominiais: juros de 1% a.m (um por cento ao mês), acrescidos de multa de 2% (dois por cento), sobre o valor da cota condominial do mês, de acordo com Art. 1.336, §1º do Código Civil, além de pagamentos de despesas de cobrança (administrativa e judicial, se houver), correção monetária e mora referente a pagamentos efetuados depois do vencimento.
- II. Pela infração das obrigações estabelecidas na presente Convenção e Regimento Interno: multas de ½ (meio) a 5 (cinco) valores de cota condominial vigente no mês, aplicadas pelo Síndico ou Subsíndicos, previamente aprovadas pelo Conselho Consultivo, bem como aos previstos pelo Art. 1.336, § 2º do Código Civil.

PARAGRAFO PRIMEIRO – Na aplicação das penalidades levar-se-á em consideração a gravidade da falta e a sua reincidência, onde poderão ser aplicados, conforme o caso, as disposições previstas no Art. 1337 do Código Civil, por deliberação de ¾ (três quartos) dos condôminos restantes, independentemente das perdas e danos, juros, atualizações e encargos processuais que se apurarem.

PARAGRAFO SEGUNDO – No caso de haver penalidade combinada com a legislação vigente, a prioridade será desta, entretanto, será aplicada a que decorrer desta Convenção, desde que não haja incompatibilidade na sua aplicação simultânea.

Art 64 – O pagamento da multa não isenta o infrator da obrigação:

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

Art 65 – Em princípio os débitos e as multas serão cobradas amigavelmente dos condôminos, mediante notificação do Síndico, com prévio parecer do Conselho Consultivo.

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

Art 66 – Fica eleito o foro da comarca de Vila Velha, ES, com renúncia expressa do domicílio que, no futuro, venham a ter condôminos, por mais privilegiado que seja, para dirimir todas as questões oriundas desta Convenção.

Art 67 – Quando das deliberações da Assembléia Geral se originarem questões judiciais, por não se conformarem um ou mais condôminos litigantes, os condôminos que tiverem ganho de causa serão reembolsados de todas as despesas havidas com a ação judicial, inclusive honorários de advogados, pela parte litigante perdedora em juízo.

VII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art 68 – São motivos de incompatibilidade para exercício de qualquer cargo no Condomínio:

- I. Desonestidade;
- II. Negligencia habitual;
- III. Abandono de cargo;
- IV. Abuso de autoridade;
- V. Crime inafiançável.

PARAGRAFO ÚNICO – A imputação deve ser comprovada para que possa produzir os seus efeitos.

Art 69 – Os pagamentos das cotas devidas, relativas às despesas de administração do condomínio, do Fundo de Reserva e demais, deverão ser efetuados até o dia 15 (quinze) de cada mês, no local determinado pela Administração Condominial.

Parágrafo Primeiro – Em caso do dia 15 (quinze) não ser dia útil, o vencimento se dará em dia útil imediatamente anterior.

Parágrafo Segundo – Aquele condômino que efetuar o pagamento de suas taxas condominiais até o dia do vencimento, obterá desconto de 10% (dez por cento) calculado exclusivamente sobre o valor da cota condominial do mês, não incidindo tal desconto sobre as demais parcelas tais como água, fundo de reserva e outras, eventuais ou não.

Art 70 – As disposições gerais desta Convenção são extensivas em todas aplicações e para todos os efeitos aos locatários, prepostos, empregados do condomínio e a outras pessoas que nele residem ou permaneçam.

Art 71 – A alienação de cada unidade, a transferência de direitos pertinentes a sua aquisição e constituição de direitos reais sobre ela, independem de consentimento do condomínio.

Art 72 – Nos contratos de compra e venda, locação, comodato e outros que se transfiram a terceiros o domínio, posse ou gozo das unidades, obrigam-se os condôminos em qualquer situação, ao fiel cumprimento e observância do disposto nesta Convenção e Regimento Interno, sob pena de multa e demais penalidades previstas.

Art 73 – Faz parte integrante desta Convenção, o Regimento Interno anexo à presente.

Art 74 – Esta Convenção está transcrita, integralmente, no Livro de Atas, e só poderá ser modificada em Assembléia Geral Extraordinária, com a aprovação de 2/3 dos condôminos, de acordo com a Lei 10.406 de 10/01/2002, artigo 1351, bem como registro no Cartório Geral de Imóveis do Município de Vila Velha.

Vila Velha, ES, 10 de Janeiro de 2005.

**REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL
PARQUE COQUEIRAL DE ITAPARICA
CONDOMÍNIUM ITAPARICA MAR - TERCEIRA ETAPA**

O presente Regimento Interno do Condomínio Itaparica Mar dispõe sobre a estrutura e normas internas, elaboradas para a preservação e manutenção da ordem, comodidade, tranqüilidade, conservação e segurança do Condomínio e passa a vigorar subdividindo-se nos seguintes capítulos:

Capítulo A – Dos Blocos Residenciais

Capítulo B – Dos Deveres e Das Proibições

Capítulo C – Do Uso

C.1 – Do Cerimonial e Casas de Festas

C.2 – Do Salão de Jogos

C.3 – Da Sauna

C.4 - Das Áreas Ajardinadas e de Lazer

C.5 – Dos Estacionamentos

C.6 – Da Coleta Seletiva de Lixo

C.7 – Do Almojarifado e do Lavador de Veículos e Objetos em Geral

C.8 – Das Portarias

Capítulo D – Das Disposições Finais

D.1 – Das Multas

D.2 – Dos Casos Gerais e Omissos

CAPÍTULO A - Dos Blocos Residenciais

Art 1 - O Condomínio Itaparica Mar é formado por 20 (vinte) blocos de apartamentos, compreendendo 124 (cento e vinte e quatro) módulos, totalizando 992 (novecentos e noventa e dois) apartamentos, que se destinam a uso estritamente residencial.

Art 2 - Os edifícios do Condomínio Itaparica Mar são exclusivamente residenciais, sendo expressamente proibido o seu uso para fins contrários à lei, à moral e aos bons costumes ou qualquer meio escuso ou ilícito, bem como o uso, locação ou cessão para atividades profissionais, políticas, comerciais, desportivas ou industriais, de qualquer natureza, além de ser proibido utilizá-los para instalação em qualquer de suas dependências, em geral clubes ou dança, escolas ou cursinhos, aulas instrumentais ou de canto, atelier de costura, cabeleireiros, butiques ou qualquer gênero de negócios ou atividades que ocasione o trânsito de pessoas estranhas aos prédios.

Art 3 - É expressamente proibido usar a laje do 4º andar para qualquer tipo de obra particular, ou guarda de qualquer material ou objeto de propriedade de condôminos.

Art 4 - Qualquer melhoria no edifício, tais como: pintura do corredor, portaria, lixeira (demolição), colocação e/ou substituição de interfone e retirada de árvore e outros, será feita mediante abaixo assinado, prevalecendo a assinatura da metade mais um das unidades autônomas, para autorizar a efetivação dos serviços.

CAPÍTULO B – Dos Deveres e Das Proibições

Art 5 - Todos os moradores (ou seus representantes) do Condomínio, proprietários, locatários, cessionários, e também visitantes e serviçais estão obrigados, enquanto permanecerem no interior do condomínio, ao rigoroso cumprimento das disposições do Código Civil Brasileiro e da Lei 4.591 de 16/12/1964, da Convenção Condominial e deste Regimento Interno, sendo as infrações punidas de acordo com a mencionada Lei e as cláusulas aqui contidas, por ser indispensável a observação cuidadosa dos dispositivos no presente Regimento Interno, que faz parte integrante da Convenção Condominial, com fim de disciplinar o convívio social entre os condôminos.

Art 6 - É dever de todos os moradores e seus prepostos, cumprir as normas estabelecidas pela Convenção Condominial e Regimento Interno e outras decisões aprovadas em Assembléia Geral.

Art 7 - Zelar pelo patrimônio do condomínio, bem como contribuir para o custeio de qualquer obra de manutenção ou melhoramento de interesse geral.

Art 8 - Reparar, por iniciativa própria e às suas custas, quaisquer danos no edifício ou dependências comuns do condomínio causados por si, seus familiares, serviçais, visitantes ou hóspedes, inclusive por ocasião de mudanças.

Art 9 - Manter as portas de sua unidade autônoma fechadas, já que em nenhuma hipótese, o condomínio será responsabilizado por furtos nos apartamentos.

Art 10 - As portas de entrada dos edifícios ficarão sob a responsabilidade dos moradores, usando para tanto as suas chaves, mantendo as portas fechadas e as luzes das escadas apagadas.

Art 11 - As entradas dos vestíbulos, passagens, escadas, corredores e todas as demais partes comuns dos edifícios que compõe o condomínio, não poderão ser utilizadas para quaisquer serviços domésticos, depósito e guarda de qualquer material, utensílios ou objetos, além de não poderem ser obstruídos ou utilizados para qualquer outro fim que não seja o trânsito ou limpeza nas horas convencionais, sendo proibido a permanência a sós ou em grupo, de moradores ou não, do edifício e do condomínio.

Art 12 - De 22:00 às 07:00 horas deverá ser mantido absoluto silêncio, e fora desse horário o uso do rádio, televisão, aparelhos de som, instrumentos musicais deverá ser feito discretamente de modo a não incomodar aos demais moradores, sendo certo que o morador faltoso será notificado, registrando-se no livro de ocorrência e em caso de reincidência, será multado.

Art 13 - Os pais deverão orientar os filhos a não derrubar objetos, saltitar ou provocar ruídos excessivos de maneira a não incomodar a tranqüilidade e o sossego do vizinho.

Art 14 - É expressamente proibido qualquer modificação ou pintura externa dos apartamentos sem a aprovação de pelo menos $\frac{1}{4}$ dos condôminos, assim como colocar cartazes de anúncio, inscrição ou qualquer outro letreiro de publicidade, aplicação de colagens ou pinturas que comprometam a boa apresentação da parte externa dos edifícios.

Art 15 - Poderão ser colocadas grades uniformes nas janelas.

Art 16 - É proibido a execução de obras nos apartamentos aos Sábados domingos. Nos dias úteis sua execução é permitida no horário das 08:00 às 18:00 h.

Art 17 - A execução de obras, reformas, montagens e instalação de móveis nos apartamentos, devem ser comunicadas à Administração.

Art 18 - As entradas e saídas de mudanças somente poderão ser feitas mediante aviso formal à Administração do Condomínio, que emitirá autorização para tal, que deverão ser realizadas de segunda-feira à sábado, no horário de 08:00 às 18:00 hs.

Parágrafo Único – Para obter autorização para entrada de mudança, o morador proprietário deverá apresentar contrato particular de compra e venda ou escritura do apartamento, e o locatário, contrato de locação.

Art 19 - Na saída ou entrada de mudança, os danos que forem provocados pelo morador, preposto ou locatário, nas paredes, escadas, vidros ou qualquer parte comum do condomínio, serão cobrados ao responsável.

Art 20 – Os condôminos não poderão utilizar os empregados do condomínio para serviços particulares ou atividades não autorizados pela Administração, exceto quando fora de seu horário de trabalho ou em dias de folga.

Art 21 - Para ingressar no Condomínio é necessário que o futuro morador compareça à Administração e solicite os cartões de pedestre e veículo (se for o caso), conforme o disposto no artigo 98 deste Regimento.

Art 22 - É expressamente proibido:

- I. Alterar a parte externa dos edifícios com cores ou tonalidades diversas ou com a instalação de objetos nas janelas ou corredores, que possam prejudicar a estética do prédio ou do condomínio;
- II. Colocar toldos, varais, vasos, plantas, letreiros, placas, cartazes, avisos, adesivos ou similares, enfim qualquer elemento visual na parte externa, paredes ou vidros, ou nas dependências de uso comum;
- III. A permanência, criação, entrada e estadia de animais domésticos, silvestres, exóticos, de qualquer espécie ou porte nas dependências comuns do condomínio e nos apartamentos, de propriedade de moradores ou visitantes;
- IV. Estender quaisquer tipos de roupas, utensílios domésticos, tapetes, colocar vasos de plantas, ou outro tipo de objeto nas janelas, peitoris, grades, ou de qualquer outro modo nas partes externas dos edifícios;
- V. Lançar quaisquer objetos, despejar líquidos, bater tapetes, cuspir, lançar cinzas e pontas de cigarro ou outros resíduos pelas janelas, ou em corredores, áreas ou outras dependências comuns;
- VI. Jogar nos vasos sanitários, pias e tanques objetos que possam causar entupimento;
- VII. Utilizar empregados do Condomínio para serviços particulares em seu horário de expediente;
- VIII. Guardar ou depositar materiais explosivos, inflamáveis, substâncias odoríferas, agentes químicos corrosivos ou tóxicos de qualquer natureza em qualquer dependência do edifício;
- IX. Alterar o sistema de antena de TV e de interfone existente;

- X. Remover, em qualquer hipótese, os equipamentos de segurança contra incêndio de qualquer edifício, salvo para recarga, quando autorizado pelo Síndico;
- XI. Sobrecarregar a estrutura das lajes do prédio com peso superior ao permitido tecnicamente por metro quadrado, bem como fazer qualquer modificação na alvenaria ou estrutura dos apartamentos sem a prévia autorização do Síndico e Conselho Consultivo e parecer técnico se solicitado;
- XII. Manter ou utilizar qualquer instalação ou material que de alguma forma venha a colocar em risco a saúde, segurança ou tranquilidade dos demais condôminos, ou que por sua natureza possa vir a onerar as despesas ou indenizações de seguro comum ao Condomínio;
- XIII. Fazer uso de fogão que não tenha como combustível gás ou eletricidade, ou que não seja considerado de uso doméstico, como por exemplo, qualquer tipo de fogão industrial, ou movido à gasolina, querosene, diesel, carvão, etc.;
- XIV. Promover festividades ou reuniões nos apartamentos, áreas comuns ou salões de festas, suscetíveis de danificar os pertences comuns ou perturbar a tranquilidade dos demais condôminos;
- XV. Realizar lavagem ou conserto de veículo ou outro objeto de qualquer natureza em qualquer área do condomínio, excetuando-se os de caráter estritamente emergencial que não causem transtorno e sujeira;
- XVI. O ingresso de pessoas estranhas no condomínio sem prévia identificação na portaria e consentimento do condômino a ser visitado;
- XVII. Pisar ou brincar nas partes que compõe o jardim, bem como nele intervir, adicionando ou removendo plantas ou mudando-lhe o arranjo à revelia do Síndico;
- XVIII. Depositar ou abandonar objetos ou materiais de qualquer natureza nas áreas de uso comum, entrada, passagem, escada, corredor, pátios, etc, caso em que, o Condomínio poderá fazer a retirada do objeto ou material, cobrando ao infrator as despesas decorrentes da remoção, conforme disposto no art 14 item IX, parágrafo único da Convenção Condominial;
- XIX. O uso de bola, skates, patins e bicicletas nas vias de tráfego de veículos;
- XX. Sujar, danificar ou afixar qualquer tipo de cartaz, aviso ou publicidade em qualquer área comum, exceto os de ordem legal, com prévia anuência do Síndico.

CAPÍTULO C - Do Uso

C-1 Do Cerimonial e Casas de Festas

Art 23 – Os salões de festa serão compostos de 2 (duas) casas de festa e 1 (um) cerimonial, e tem como objetivo a sua utilização pelos moradores e terceiros interessados (exceto casas de festa) para festividades e recreações infantis, cursos, festas e recepção dos moradores à pessoas de suas relações e ainda para reuniões de interesse do Condomínio.

Art 24 - Os materiais que se encontram no interior das casas de festas e do cerimonial são de uso gratuito e de propriedade do Condomínio, sendo os seguintes: mesas, cadeiras, geladeiras, freezers, fogões industriais, e mesas de bolos. Os demais materiais como: copos e taças, toalhas de mesa (em tecido), talheres e pratos, só poderão ser utilizados através de locação distinta da dos salões de festa.

Art 25 - A utilização das casas de festa será exercida exclusivamente pelo condômino ou seu representante legal, bem como seus dependentes legais e parentes até o 2º grau (avós e netos), e o uso do cerimonial além dos anteriormente citados, poderá também ser feito por qualquer terceiro interessado mediante o pagamento obrigatório de garantia (caução).

Art 26 - A locação das casas de festa e do cerimonial se dará mediante a efetivação de um contrato de locação no qual constarão, obrigatoriamente, os direitos e deveres do condômino ou do terceiro interessado, e declaração formal do tipo, data e horário do evento, e identificação do requisitante (condômino, dependente, parente até o 2º grau ou terceiro interessado) feita através de documento de identidade.

Art 27 – Quando se tratar de terceiro interessado, além de documento de identidade é necessário também apresentação de comprovante de endereço e pagamento de caução em favor do Condomínio, no valor de 03 (três) salários mínimos, vigentes à época, no ato da celebração do contrato, independentemente do valor cobrado para a locação.

Art 28 - Os interessados na locação dos salões de festas deverão requisitar ao Síndico com antecedência e por escrito, conforme o disposto no artigo 26 deste Regimento, solicitação que obedecerá a ordem cronológica dos pedidos, sendo a prioridade reservada ao solicitante que seja residente no condomínio. A antecedência mínima estipulada para solicitação dos terceiros interessados será de 90 (noventa) dias.

Art 29 - O responsável pelo evento deverá avisar aos seus convidados não residentes de que não terão acesso às áreas de estacionamento do condomínio para guardar seus veículos.

Art 30 - A locação dos salões de festas será realizada mediante o pagamento de aluguel no valor abaixo relacionado, que será depositado pelo Síndico ou Subsíndico em conta poupança em separado, e se destina à manutenção,

conservação e melhoramentos dessas dependências, bem como para a promoção de eventos festivos destinados ao lazer dos condôminos:

SALÕES	CONDÔMINOS	PARENTES 2ºGR	TERCEIROS
C Festas II e III	50% da taxa*	100% da taxa*	Não permitida
Cerimonial c/ar	150% da taxa*	300% da taxa*	700% da taxa*

*Taxa Condominial vigente à época da locação.

Art 31 - O valor da locação será cobrado da seguinte forma:

- I. Do condômino, representantes legais, dependentes e parentes até o 2º grau (casas de festas ou cerimonial) – 50% (cinquenta por cento) do valor da locação no ato da reserva e 50% (cinquenta por cento) no mês da realização do evento, ambos lançados juntamente com as cotas condominiais;
- II. Do terceiro interessado (somente cerimonial) – 50% (cinquenta por cento) do valor da locação e caução como garantia no ato da reserva, e 50% (cinquenta por cento) no ato da entrega das chaves para o responsável pelo evento.

Art 32 - Ficarão isentas de cobrança de aluguel, as festas, reuniões ou assembléias consideradas de interesse comum do Condomínio.

Art 33 - Cada condômino poderá efetuar até 02 (duas) locações anuais do Cerimonial, estando, entretanto, sem limite o uso das casas de festas. Será, entretanto, dada pela Administração prioridade de locação àquele condômino que não tenha utilizado, ou tenha utilizado em número menor de vezes o Cerimonial ou casas de festas, conforme o caso.

Art 34 - As casas de festas e o Cerimonial não poderão ser cedidos, em nenhuma hipótese, para reuniões de cunho político ou militar, cultos religiosos, velórios (exceto casas de festas), festas juninas, academias ou para prática de qualquer ato não permitido.

Art 35 - As festas ou reuniões realizadas deverão obrigatoriamente, obedecer aos horários e limites de som abaixo estabelecidos, ocorrendo o fechamento do salão ao fim do horário, independentemente de qualquer ordem ou aviso:

- I. De segunda à quinta-feira e domingo até às 00:00 hs (som até 80 (oitenta) decibéis até 22:00 hs e 50 (cinquenta) decibéis de 22:01 à 00:00 hs);
- II. Sexta-feira e sábado até 02:00 hs (som até 80 (oitenta) decibéis até 22:00 hs e 50 (cinquenta) decibéis de 22:01 às 02:00 hs).

Art 36 - O Síndico, ou pessoa por ele indicada, terá o direito de comparecer ao local durante o horário cedido, com o fim de fiscalizar o cumprimento deste Regimento.

Art 37 - O solicitante terá direito de não permitir o ingresso, durante o seu horário de concessão, de qualquer pessoa, nem mesmo condômino, com exceção do Síndico ou seu representante, para fins de fiscalização conforme art 36 deste Regimento

Art 38 – Em caso de desistência por parte do condômino ou terceiro interessado, o valor do aluguel não será devolvido, exceto a caução apresentada como garantia contratual oferecida por terceiro interessado.

Art 39 - O Síndico tem poderes para cassar, a qualquer momento, a licença concedida para o uso dos salões de festas, uma vez constatado o desvirtuamento da reunião ou festa e descumprimento do contrato, podendo o requisitante recorrer do ato ao Conselho Consultivo, cabendo a este último deliberar pela manutenção ou não da proibição ordenada pelo Síndico, mediante o exame dos fatos apresentados pelo recorrente.

Art 40 – O condômino ou terceiro interessado deverá pautar por uma boa conduta, especialmente no que tange a observação do comportamento dos presentes, o respeito à Lei do Silêncio no que se refere ao vozerio, som de instrumentos musicais e aparelhagens de som, mantendo o nível legalmente e regimentalmente permitido (art 35), à ingestão exagerada de bebidas alcoólicas, uso de entorpecentes, danos materiais causados nos prédios ou suas instalações, acidentes de trânsito, roubos ou incêndios.

Art 41 – É obrigatória a permanência do solicitante no local durante o horário cedido para a realização do evento.

Art 42 – Quando da devolução das chaves, será realizada inspeção no local, a fim de que seja apurado eventual dano, caso em que o requisitante será responsabilizado pela irregularidade encontrada.

Art 43 - Qualquer solicitante que venha a desrespeitar este Regimento ficará sujeito à penalidade de suspensão do direito ao uso do Cerimonial e casas de festas pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses, aplicada pelo Síndico e aprovada pelo Conselho Consultivo, bem como as sanções previstas na convenção condominial.

Art 44– Na hipótese de dano moral ou material provocado por condômino ou seu representante será concedido o prazo máximo e improrrogável de 72 (setenta e duas) horas para que o mesmo seja reparado, e no caso de terceiro locatário do Cerimonial, o dano será debitado do valor da caução depositada, independente de eventual processo judicial.

Art 45 – Caso o condômino se negue a indenizar um dano material causado nas dependências do condomínio durante o período de locação, poderá ter o valor correspondente lançado juntamente às suas taxas condominiais.

Art 46 - Nenhum solicitante poderá invocar desconhecimento de qualquer item deste Regimento, que será perfeitamente conhecido por todos que fizerem a solicitação do uso do local, e qualquer infração implicará no pagamento de até 05 (cinco) cotas condominiais vigentes à época, além das penalidades fixadas na convenção condominial.

Art 47 - Não será permitido a sublocação dos contratos dos salões de festas pelas partes que efetivarem a locação junto à Administração, sob pena do pagamento de multa.

C-2 Do Salão de Jogos

Art 48 – O salão de jogos é composto de jogos de mesas e cadeiras, 2 (duas) mesas de totó, 2 (duas) mesas de xadrez ou damas, 1 (uma) mesa de sinuca, 1 (uma) televisão 29", 2 (dois) freezers, 1 (um) fogão industrial e 1 (um) jogo de espeto rotativo. Todo o material estará à disposição dos condôminos.

Art 49 – Todo o material que se encontra no salão do jogo (art 48) é de propriedade e uso gratuito aos condôminos, e os demais como copos e taças, toalha de mesa, talheres e pratos, serão fornecidos por locação distinta a do salão de jogos.

Art 50 – A locação do salão será feita por condômino ou representante legal mediante assinatura de um termo de responsabilidade do proprietário do imóvel. Deverá ser feita com antecedência mínima de 07 (sete) dias do evento.

Art 51 – Somente estarão habilitados à alugar o salão de jogos os condôminos que estiverem rigorosamente em dia com suas obrigações condominiais.

Art 52 – O valor da locação será de 50% (cinquenta por cento) da taxa condominial vigente, e será lançado juntamente com as taxas condominiais do solicitante ou através de pagamento à vista na ato da reserva.

Art 53 - Em caso de desistência da reserva não será devolvido o valor pago.

Art 54 – Ficarão isentos da cobrança de aluguel os eventos de interesse comum ao Condomínio.

Art 55 – O salão estará disponível diariamente das 08:00 às 22:00 hs, sendo o período de locação restrito a 06 (seis) horas por condômino.

Art 56 - A emissão de som não poderá exceder os 50 (cinquenta) decibéis de segunda à sexta-feira, e 80 (oitenta) decibéis aos sábados, domingos e feriados.

Art 57 – O Síndico, ou pessoa por ele indicada, terá o direito de comparecer ao local durante o horário cedido, com o fim de fiscalizar o cumprimento deste Regimento.

Art 58 - O Síndico tem poderes para cassar, a qualquer momento, a licença concedida para o uso dos salões de jogos, uma vez constatado o desvirtuamento da utilização do salão, podendo o requisitante recorrer do ato ao Conselho Consultivo, cabendo a este último deliberar pela manutenção ou não da proibição ordenada pelo Síndico, mediante o exame dos fatos apresentados pelo recorrente.

Art 59 - É obrigatória a permanência do solicitante no local durante o horário cedido para a realização do evento.

Art 60 - Quando da devolução das chaves, será realizada inspeção no local, a fim de que seja apurado eventual dano, caso em que o requisitante será responsabilizado pela irregularidade encontrada.

Art 61 - Qualquer solicitante que venha a desrespeitar este Regimento ficará sujeito à penalidade de suspensão do direito ao uso do local pelo prazo de 06 (seis) à 24 (vinte e quatro) meses, aplicada pelo Síndico e aprovada pelo Conselho Consultivo, bem como as sanções previstas na convenção condominial.

Art 62 – Na hipótese de dano moral ou material provocado por condômino ou seu representante será concedido o prazo máximo e improrrogável de 05 (cinco) dias para que o mesmo seja reparado.

Art 63 - Caso o condômino se negue a indenizar um dano material causado durante o período de locação, poderá ter o valor correspondente lançado juntamente às suas taxas condominiais.

Art 64 – O solicitante terá direito de não permitir o ingresso, durante o seu horário de concessão, de qualquer pessoa, nem mesmo condômino, com exceção do Síndico ou seu representante, para fins de fiscalização conforme artigo 57 deste Regimento.

Art 65 - Nenhum solicitante poderá invocar desconhecimento de qualquer item deste Regimento, que será perfeitamente conhecido por todos que fizerem a solicitação do uso do local, e qualquer infração implicará no pagamento de até 05 (cinco) cotas condominiais vigentes à época, além das penalidades fixadas na convenção condominial.

C-3 Da Sauna

Art 66 – A sauna será dividida em masculina e feminina, com o seguinte horário de funcionamento:

- I. Segundas, quartas e sextas-feiras das 18:00 às 21:00 hs;
- II. Sábados, domingos e feriados das 15:00 às 18:00 hs.

Art 67 – Para utilização das saunas será cobrada taxa conforme abaixo:

- I. Diária por condômino - 3% (três por cento) da taxa condominial;

- II. Visitante acompanhado por condômino - 5% (cinco por cento) da taxa condominial;
- III. Inadimplente com mais de 03 meses de atraso – 5% (cinco por cento) da taxa condominial;
- IV. Pacote mensal por condômino em dia com as taxas condominiais – 15% (quinze por cento) da taxa condominial.

Parágrafo Primeiro – O condômino que se responsabilizar por qualquer outra pessoa que não resida no condomínio, poderá fazê-lo assinando um termo de responsabilidade e mediante pagamento de 5% (cinco por cento) da taxa condominial.

Parágrafo Segundo - A família que desejar utilizar a sauna fora dos horários e dias estabelecidos poderá fazê-lo mediante pagamento de 20% (vinte por cento) da taxa condominial por hora de utilização.

Parágrafo Terceiro – Um grupo de amigos condôminos da 3ª etapa, tendo um deles como responsável, poderá utilizar a sauna mediante pagamento de 20% (vinte por cento) da taxa condominial por hora de utilização.

Parágrafo Quarto – A taxa condominial para base da cobrança é aquela vigente no ato da cobrança.

Art 68 – O número de armários disponíveis para os casos previstos nos parágrafos segundo e terceiro, será de 05 (cinco).

Art 69 – Para ter acesso à sauna o interessado deverá deixar o cartão de pedestre nas portarias I ou II para pegar a chave do armário. É expressamente proibido a qualquer morador entrar na sauna sem realizar esse procedimento.

Art 70 – Menor de 16 anos somente poderá utilizar a sauna acompanhada dos pais ou responsável.

Art 71 – As toalhas e sandálias depois de usadas deverão ser colocadas novamente no armário.

Art 72 – As chaves deverão ser devolvidas imediatamente após o uso, para que possa ser feita a conferência e reposição do material utilizado.

Art 73 – Serão de responsabilidade do usuário os danos causados aos materiais da sauna, tais como: televisores, geladeira, freezer, mesas, cadeiras, espreguiçadeiras, bebedouros, etc.

Art 74 – O não cumprimento das normas acarretará multa conforme prevê a Convenção e o Regimento Interno.

Art 75 - As áreas ajardinadas e de lazer serão destinadas aos moradores e seus familiares.

Art 76 – É proibido a prática de jogos esportivos ou quaisquer outras atividades esportivas fora das áreas pré-determinadas que possam perturbar ou interferir no direito alheio.

Art 77 – O horário de funcionamento dos play-grounds é de 08:00 às 21:00 hs, devendo os moradores orientar os filhos no sentido da obediência aos horários fixados.

Art 78 – Os jogos esportivos deverão se efetivar nas áreas demarcadas, cujo uso será limitado à inscrição junto à administração do condomínio com antecedência, onde serão marcados os dias e horários apropriados ao seu uso.

Art 79 – As quadras de esportes ficam denominadas como “futebol de salão” aquela localizada próximo à portaria I, e “basquete e vôlei” aquela localizada entre os edifícios Grevília e Cedro.

Art 80 – A área gramada deverá ser conservada, evitando-se o seu pisoteamento, ficando os pais obrigados a orientar seus filhos com aquela finalidade. É expressamente proibido a retirada ou plantio de qualquer tipo de planta ou árvore sem autorização da Administração.

C-5 Dos Estacionamentos

Art 81 – Os estacionamentos destinam-se exclusivamente à guarda dos automóveis, motocicletas e reboques dos seus moradores, não se responsabilizando o Condomínio por quaisquer danos, roubos ou outros que vierem a ocorrer.

Art 82 – Não é permitido o uso das áreas para abrigo de coletivos e caminhões, nem tampouco deixar nas referidas áreas nenhum utensílio, motores, pneus, ferramentas ou quaisquer outros objetos.

Art 83- Os veículos, trailers ou partes de veículos abandonados serão retirados pelo Condomínio e as despesas decorrentes da remoção serão lançadas nas taxas condominiais do proprietário ou responsável pelo abandono, conforme parágrafo único do artigo 14 da Convenção Condominial.

Art 84 – É proibido o uso de buzina intermitente para chamado de pessoas, cujo uso somente poderá ser feito, quando necessário, para alertar pedestre nas vias, entradas e saídas de áreas, no horário compreendido entre 08:00 e 20:00 hs.

Art 85 – Não é permitido o uso de mangueiras para lavagem de veículos, exceto no lavador de veículos do Condomínio.

Art 86 – É proibido o ingresso nas áreas de estacionamento de automóveis com escapamento aberto que perturbe o silêncio e a tranquilidade dos moradores.

Art 87 – É proibido estacionar nas vias de acesso às calçadas.

Art 88 – Fica estabelecido em 30 (trinta) km/h a velocidade máxima permitida nas dependências do Condomínio.

Art 89 – É recomendado a todos os motoristas o uso de baixa velocidade conforme estabelecido no artigo 88, principalmente na entrada e saída das áreas observando a circulação de crianças e demais pessoas.

C-6 Da Coleta Seletiva de Lixo

Art 90 – O lixo deverá ser acondicionado em sacos plásticos e depositados em frente ao edifício no horário das 07:00 às 09:00 hs de segunda-feira à domingo, ficando a modificação ou não deste horário a critério do síndico conforme a necessidade do serviço.

Art 91 – É proibido colocar sacos de lixo nos corredores, podendo, fora do horário previsto para coleta, ser colocado pelo morador no Centro de Coleta Seletiva de Lixo.

C- 7 Do Almojarifado e do Lavador de Veículos e Objetos em Geral

Art 92 - Os serviços prestados mediante solicitação do morador e a utilização do material de construção do almojarifado somente estarão disponíveis para aqueles condôminos que estiverem rigorosamente em dia com suas taxas condominiais.

Art 93 – O material de construção que for utilizado dentro do apartamento será lançado na taxa condominial com preço de custo.

Art 94 – O condomínio disponibilizará até 03 (três) horas de mão-de-obra no interior do apartamento, dos seguintes profissionais: eletricista, bombeiro hidráulico, desentupidor e outros, exceto pintor.

Art 95 – O morador poderá lavar tapete no lavador de veículos e pendurar nos varais ao lado do almojarifado, entretanto o condomínio não se responsabiliza por quaisquer danos causados ou furto do mesmo.

Art 96 – O lavador funcionará de segunda à domingo das 08:00 às 18:00 hs, ficando expressamente proibido deixar veículos estacionados em suas dependências.

C-8 Das Portarias

Art 97 – Para acesso à área interna do condomínio, é necessário a identificação do morador que deverá obter junto à Administração o cartão de pedestre e de veículo, mediante prévia identificação e pagamento da respectiva taxa de confecção do cartão.

Art 98 – Para obtenção do cartão de pedestre e de veículo, será necessário a apresentação dos seguintes documentos;

I – Proprietário – escritura do imóvel ou contrato particular de compra e venda, e documentos do veículo.

II – Inquilino – contrato de locação e termo de responsabilidade do proprietário ou procurador do mesmo, com firma reconhecida, e documentos do veículo.

Art 99 – O cartão de pedestre é pessoal e intransferível, sendo o seu uso obrigatório, e o morador que passar pela roleta eletrônica com cartão trocado ou vencido será notificado e poderá ser multado em caso de reincidência.

Art 100 – O cartão de veículo é de uso obrigatório e exclusivo do veículo cadastrado, sendo proibido a utilização por outro veículo, que não o cadastrado, sob pena de multa.

Art 101 – O condômino que porventura perder ou extraviar o cartão de veículo ou de pedestre, deverá fazer o imediato registro no condomínio e na delegacia de polícia, para que o mesmo seja bloqueado.

Art 102 – O morador que perder ou extraviar o cartão de pedestre ou de veículo e não comunicar ao Condomínio para o devido bloqueio, assumirá a responsabilidade civil e criminal que porventura deste fato advier.

Art 103 – O morador que esquecer o cartão de pedestre ou de veículo será notificado, e em caso de reincidência será multado.

Art 104 – Qualquer visitante deverá ser identificado na portaria antes de ingressar no Condomínio, declarando o apartamento que visitará, e receberá um cartão especificando a portaria pela qual entrou, para que a saída seja feita pela mesma portaria, quando devolverá o cartão que recebeu na entrada.

Parágrafo Único – O visitante acompanhado por morador não está dispensado da identificação prevista no artigo 104.

Art 105 – Cada cartão de pedestre ou de veículo que for perdido ou extraviado pelo visitante, ocasionará um custo equivalente à 5% (cinco por cento) da taxa condominial vigente, que será lançado juntamente às taxas condominiais do morador visitado.

Art 106 – O condômino ou visitante deverá observar o sinal de trânsito ao entrar e sair do condomínio, já que o avanço indevido acarretará multa,

Art 107 - Qualquer condômino que danificar as cancelas de acesso existentes na portaria do condomínio, responderá pelo prejuízo decorrente. A administração realizará 3 (três) orçamentos para a realização do reparo, e o menor preço será lançado nas taxas condominiais daquele que tenha causado o dano.

CAPITULO D - Das Disposições Finais

D-1 - Das Multas

Art 108 – É obrigatório a observação das normas contidas no presente instrumento, bem como na Convenção Condominial, sob pena da aplicação de multa de ½ (meia) a 5 (cinco) cotas condominiais e nos casos de reincidências, até 10 (dez) vezes o valor da cota condominial.

Art 109 – Será realizada prévia notificação ao infrator em caso de inobservância das normas legais, convencionais e regimentais, bem como será aplicada a multa correspondente, ao morador que:

- I. For pego em atitude suspeita (contrárias à lei, à moral e aos bons costumes) em qualquer dependência do condomínio;
- II. For denunciado por não recolher as fezes do animal que possuir;
- III. For surpreendido pulando o muro ou auxiliando alguém a fazê-lo;
- IV. For denunciado por estar incomodando o sossego dos vizinhos, realizando festas, reuniões ou churrascos nas partes comuns do condomínio;
- V. Trocar janelas ou portas do apartamento e não fizer o acabamento da parte externa, reboco e pintura, mantendo o padrão original;
- VI. Retirar qualquer objeto do salão de jogos, sauna, cerimonial, casas de festas ou de qualquer área do condomínio, sem prejuízo da restituição do valor correspondente ao objeto retirado, conforme previsto no artigo 64 da Convenção;
- VII. Colocar lixo na parte externa do centro de coleta seletiva de lixo;
- VIII. Colocar lixo nas portarias ou qualquer local, após as 09:00 hs da manhã, e nos corredores dos edifícios em qualquer horário;
- IX. For flagrado utilizando energia do corredor, bem como o hidrômetro comum de forma clandestina, em sua unidade autônoma, e ainda por tratar-se de ato ilícito, terá ocorrência policial registrada pelo Condomínio, e impetrada ação judicial pertinente;
- X. Jogar qualquer objeto pela janela;
- XI. Cometer qualquer ato danoso ao condomínio ou aos demais condôminos, assim definido conforme deliberação do Síndico, em conjunto com os Subsíndicos e Conselho Consultivo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Fica dispensado a prévia notificação ao infrator cuja infração seja de natureza grave ou ainda àqueles notoriamente reincidentes.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Aquele condômino que estiver com o pagamento de multa atrasado por 90 (noventa) dias, ainda que pagas as taxas condominiais, terá sua dívida encaminhada para cobrança judicial.

D-2 Dos Casos Gerais e Omissos

Art 110 – O edifício que estiver com mais de 2 (dois) apartamentos inadimplentes com o pagamento de suas taxas condominiais, estará sujeito a corte de seu abastecimento de água por parte da concessionária (Cesan), já que o condomínio está desobrigado legalmente a efetuar o pagamento por não suportar o ônus financeiro causado pela inadimplência.

Art 111 – A conta de energia dos corredores do edifício que ultrapassar em 40% a taxa média de consumo dos demais terá o excesso repassado aos moradores do próprio edifício, para tanto lançado junto às taxas condominiais.

Art 112 – Qualquer infiltração no interior do apartamento que afete o do vizinho, será de total responsabilidade do apartamento onde a infiltração tenha origem.

Art 113 – Os assinantes de jornais diários deverão retirar os jornais das portarias no prazo de 24 (vinte e quatro) horas. Decorrido esse prazo o material não retirado será encaminhado para coleta seletiva de lixo.

Art 114 – As correspondências registradas serão entregues nos apartamentos, e quando o morador não estiver em casa, será deixado embaixo da porta um cartão de aviso contendo o número referente à correspondência, que deverá ser procurada na administração pelo condômino. Caso a correspondência não seja procurada no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, será devolvida para o Correio.

Art 115 – Toda e qualquer reclamação deverá ser feita à Administração por escrito, ainda que em caráter confidencial. As observações e sugestões dos moradores deverão ser encaminhadas e registradas no livro de ocorrências em poder dos subsíndicos.

Art 116 – Todo e qualquer dano causado ao edifício em suas partes comuns deverá ser indenizado pelo responsável, conforme artigo 6 (seis) da Convenção Condominial.

Art 117 – Os moradores do Condomínio Itaparica Mar receberão um exemplar deste Regimento Interno sendo obrigatório o seu perfeito e fiel cumprimento. A infração de qualquer de seus artigos acarretará para o infrator ou seus responsáveis, ouvido o Conselho Consultivo, multa de ½ (meio) a 5 (cinco) valores da cota de condomínio vigente, conforme cada infração, que será

aplicada pelo Síndico e cobrada juntamente às taxas condominiais do infrator, cujo valor se incorporará ao fundo de reserva.

Art 118 – Os casos omissos serão solucionados pelo Síndico e Subsíndicos, em conjunto com o Conselho Consultivo.

Art 119 – Este Regimento entrará em vigor após sua devida aprovação por Assembléia Geral, revogando-se as disposições em contrário.