

REGISTRO Nº 127

DATA ABERTURA: 11/07/2024

FICHA 1

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

CONDOMÍNIO VIVART JERI

[Fevereiro/2024]

REGISTRO Nº 127

DATA ABERTURA: 11/07/2024

FICHA 1V

## ÍNDICE

SEÇÃO I – INTRODUÇÃO .....	5
• CAPÍTULO I – DO OBJETO.....	5
• CAPÍTULO II - DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS .....	6
SEÇÃO II – COMPOSIÇÃO DO CONDOMÍNIO.....	7
• CAPÍTULO III - IDENTIFICAÇÃO E REGISTRO DO CONDOMÍNIO.....	7
• CAPÍTULO IV - DAS UNIDADES AUTÔNOMAS.....	7
• CAPÍTULO V - DAS FRAÇÕES IDEAIS.....	8
• CAPÍTULO VI-DAS PARTES COMUNS.....	8
SEÇÃO III - ORGANIZAÇÃO ADMINISTRATIVA .....	9
• CAPÍTULO VII - DA ASSEMBLEIA GERAL.....	9
• CAPÍTULO VIII - DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO.....	11
SUBCAPÍTULO I - DO SÍNDICO E SUBSÍNDICO .....	11
SUBCAPÍTULO II - DO CONSELHO CONSULTIVO .....	12
SUBCAPÍTULO III - DAS NORMAS E REGULAMENTOS COMPLEMENTARES.....	13
SUBCAPÍTULO IV - DO PROCESSO ELETIVO DOS MEMBROS DOS ÓRGÃOS DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO.....	13
SUBCAPÍTULO V - DA SUBSTITUIÇÃO.....	14
• CAPÍTULO IX – DA CONSTITUIÇÃO DE SUBCONDOMÍNIOS.....	14
SEÇÃO IV - ORGANIZAÇÃO CONTÁBIL .....	15
• CAPÍTULO X - DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO .....	15
• CAPÍTULO XI – DAS DESPESAS COMUNS GERAIS ENTRE O CONDOMÍNIO E O(S) SUBCONDOMÍNIO(S) .....	16
• CAPÍTULO XII - DAS CONTAS E DO ORÇAMENTO DO CONDOMÍNIO .....	17
• CAPÍTULO XIII - DO PAGAMENTO DE COTAS CONDOMINIAIS .....	18
• CAPÍTULO XIV - DA ESCRITURAÇÃO CONTÁBIL.....	18
• CAPÍTULO XV - DO FUNDO DE RESERVA.....	19
• CAPÍTULO XVI - DA AUDITORIA.....	19
SEÇÃO V - DISPOSIÇÕES GERAIS .....	19
• CAPÍTULO XVII - DA INDENIZAÇÃO POR DANOS CAUSADOS E INSENSÃO DE RESPONSABILIDADE.....	19
• CAPÍTULO XVIII - DAS PENALIDADES .....	20
• CAPÍTULO XIX - DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS .....	21

## DOCUMENTOS ANEXOS

Anexo I - Masterplan do Condomínio

Anexo II - Quadro Demonstrativo das Frações Ideais correspondentes às Unidades Autônomas  
do Condomínio

Continua na ficha nº #FOLHA\_SEGUINTE\_V#...

REGISTRO Nº 127

DATA ABERTURA: 11/07/2024

FICHA 2

Anexo III - Regulamento de Uso e Construção

Anexo IV - Memorial Descritivo das Áreas Comuns e das Unidades Autônomas

Pelo presente instrumento particular, **JUOCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº: 43.810.940/0001-59, com sede na Rua General Bezerril, nº 376, sala 12, Bairro Centro, CEP. 60.055-100, Fortaleza, Ceará, neste ato, representada por **Alexandre Schettini di Cavalcanti**, brasileiro, casado, engenheiro civil, inscrito no CPF sob nº: 037.806.843-14, portador do RG nº: 2006002129655 SSP/CE, doravante denominada de – Incorporadora, na qualidade de única legítima proprietária e possuidora de um imóvel localizado no Município de Jijoca de Jericoacoara, registrado no Cartório de Registro de 1º e 2º Ofício da Comarca de Jijoca de Jericoacoara, estado do Ceará, sob a Matrícula de nº: 653, vem, conforme disposto no artigo 1.332 e 1358-A, parágrafo 2º, da Lei nº: 10.406 de 10/01/2002 (Código Civil Brasileiro), bem como o disposto no artigo 7º da Lei nº: 4.591, de 16/12/1964, instituir condomínio de lotes, sob a modalidade de Condomínio Edifício, o qual será regido pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis, bem como por esta Convenção de Condomínio e Regimento Interno, da seguinte forma:

**CONSIDERANDO QUE**

O Condomínio Vivart Jeri (“Condomínio”) consiste num empreendimento imobiliário desenvolvido em um imóvel urbano, devidamente registrado no Cartório de Registro de 1º e 2º Ofício da Comarca de Jijoca de Jericoacoara, estado do Ceará, sob a Matrícula nº: 653 com uma área total de 336.764,00 m², (trezentos e trinta e seis mil setecentos e sessenta e quatro metros quadrados), localizado no Córrego da Forquilha I, no Município de Jijoca de Jericoacoara/CE.

Conforme “Masterplan” do empreendimento, o Condomínio contempla unidades autônomas (“lotes”) residenciais e/ou comerciais dispostas nas quadras CA-01 (lotes 01 a 39), CA-02 (lotes 01 a 66), CA-03 (lotes 01 a 63), CA-04 (lotes 01 a 12), CA-05 (lotes 01 a 12), CA-06 (lotes 01 a 05), CB-01 (lotes 1 a 42), CB-02 (lotes 1 a 50), CB-03 (lotes 1 a 28), CB-04 (lotes 1 a 32), CB-05 (lotes 1 a 38), CB-06 (lotes 1 a 25), CB-07 (lotes 1 a 40), CB-08 (lotes 1 a 26), CB-09 (lotes 1 a 27), CC-01 (lotes 1 a 77), CC-02 (lotes 1 a 34), CC-03 (lotes 1 a 51), CC-04 (lotes 1 a 22), CC-05 (lotes 1 a 11), CC-06 (lotes 1 a 24), CD-01 (lotes 1 a 38), CD-02 (lotes 01 a 52), CD-03 (lotes 01 a 32), CD-04 (lotes 01 a 16), CD-05 (lotes 01 a 32), CD-06 (lotes 01 a 12), CD-07 (lotes 01 a 16), EXT-01 (lotes 01 a 16), EXT-02 (lotes 01 a 16), CE-01 (lotes 01 a 21) e CE-02 (lotes 01 a 04). Já a área condominial (lazer) será destinada à construção de clube social, quadras esportivas e áreas livres, tudo conforme memorial descritivo aprovados e quadros anexos.

O empreendimento foi concebido em observância ao Plano Diretor e Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Jijoca de Jericoacoara/CE, tendo sido devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Jijoca de Jericoacoara.

**DEFINIÇÕES:**

A presente Convenção utilizará, inclusive, mas sem limitação e para um significado único em todo texto, as definições abaixo com as seguintes denominações:

**INCORPORADORA:** JUOCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

**CONDOMÍNIO:** Compreende o Condomínio Vivart Jeri, composto por Subcondomínio(s), com partes distintas: área residencial; área comercial e áreas comuns.

**SUBCONDOMÍNIO(S):** Parte(s) independente(s) que integra(m) o Condomínio Vivart Jeri com regras próprias e específicas de administração e utilização complementares, subordinadas às regras gerais do Condomínio previstas nesta Convenção.

REGISTRO Nº 127

DATA ABERTURA: 11/07/2024

FICHA 2V

**SÍNDICO DO CONDOMÍNIO:** Pessoa física ou jurídica eleita em Assembleia Geral dos Condôminos, com mandato para representar legalmente o Condomínio, em juízo e fora dele, perante autoridades públicas e privadas, sendo-lhe outorgados poderes para gerir e fiscalizar o uso de áreas e coisas comuns, além dos poderes que lhe são conferidos nesta Convenção de Condomínio, no Código Civil ou na Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Outrossim, deve cumprir e fazer cumprir a lei, convenção, Regimento Interno e deliberação de assembleia.

**SUBSÍNDICO DO CONDOMÍNIO:** Pessoa que em regra é física, que deverá substituir o Síndico do Condomínio Vivart Jeri suas faltas e ausências eventuais ou permanentes e impedimentos, além das demais obrigações previstas em convenção.

**SÍNDICO DO SUBCONDOMÍNIO:** Pessoa física ou jurídica eleita para administrar o(s) Subcondomínio(s) integrante(s) do Condomínio Vivart Jeri.

**CONDÔMINO:** O proprietário, promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas do Condomínio Vivart Jeri e Subcondomínio(s).

**INQUILINO:** Pessoa física ou jurídica que aluga a unidade autônoma do proprietário, cessionário, promitente comprador, ou coproprietário.

**USUÁRIO:** O locatário, o comodatário, o arrendatário ou possuidor a qualquer título de Unidade Autônoma, inclusive o Condômino, bem como qualquer pessoa física ou jurídica, que utilizar, em caráter provisório ou permanente, qualquer área ou serviço do Condomínio Vivart Jeri e Subcondomínio(s).

**ADMINISTRADORA DO CONDOMÍNIO:** Pessoa física ou jurídica contratada para administrar e operar o Condomínio Vivart Jeri.

**ADMINISTRADORA DO SUBCONDOMÍNIO:** Pessoa física ou jurídica contratada para administrar e operar o(s) Subcondomínio(s) integrante(s) do Condomínio Vivart Jeri.

**UNIDADES AUTÔNOMAS:** Os lotes integrantes do Condomínio Vivart Jeri e Subcondomínio(s).

**ÁREAS COMUNS:** São áreas de propriedade comum do Condomínio Vivart Jeri e Subcondomínio(s), insuscetíveis de divisão ou de alienação destacada da respectiva Unidade Autônoma ou de utilização exclusiva por qualquer Condômino, ressalvado o disposto nesta Convenção de Condomínio ou aquelas a que se refere o inciso 2º do artigo 1331 do Código Civil.

**ASSEMBLEIA GERAL (ORDINÁRIA-AGO, EXTRAORDINÁRIA-AGE):** Assembleia é o órgão soberano para deliberar os assuntos de interesse da coletividade, ou excepcionalmente de algum Condômino. Suas deliberações fazem lei entre os Condôminos, inclusive os ausentes e os dissidentes da maioria. No Condomínio Vivart Jeri e Subcondomínio(s), é órgão máximo, detendo poderes para dar rumo aos mesmos, observando apenas o quórum necessário previsto nesta Convenção de Condomínio para cada deliberação.

**REGISTRO DAS ATAS DE ASSEMBLEIA:** O registro das atas de Assembleia se dá para que as deliberações e decisões do expediente tenha publicidade, seja oponível contra terceiros, bem como para evitar perda extravio do documento. Todas as atas de eleição de Síndico, prestação de contas ou aprovação de matérias relevantes, obrigatoriamente deverão ser registradas.

**CONSELHEIRO:** o Condômino eleito para exercer a função de membro do conselho consultivo ou fiscal do Condomínio Vivart Jeri e Subcondomínio(s).

**CONSELHO CONSULTIVO:** Órgão consultivo e fiscal da Administração do Condomínio Vivart Jeri e Subcondomínio(s), composto por Condôminos, com mandato predeterminado pela Convenção do Condomínio, reelegíveis, com exercício dos respectivos mandatos sem qualquer remuneração, eleitos

Continua na ficha nº #FOLHA\_SEGUINTE\_V#...

REGISTRO Nº 127

DATA ABERTURA: 11/07/2024

FICHA 3

em Assembleia Geral, nos termos da eleição do Síndico e obrigação exclusiva de assessoramento ao Síndico na solução de problemas inerentes ao Condomínio e Subcondomínio(s), bem como examinar as cotas, livros e demais assentamentos relativos a assembleia, a aprovação ou reprovação das contas do Síndico.

**CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO:** Instrumento legal responsável pela constituição do condomínio que tem como finalidade o regimento da utilização do condomínio, a regulação dos direitos e deveres dos Condôminos e demais usuários, a competência do órgão de administração, a regulamentação das relações entre os Condôminos, condomínio e terceiros no tocante às áreas comuns e individuais.

**REGIMENTO INTERNO:** Documento específico que disciplina o funcionamento do Condomínio Vivart Jeri e Subcondomínio(s), com finalidade precípua de preencher as lacunas da convenção, regulamentar as obrigações, direitos e deveres dos Condôminos e demais moradores do condomínio; prever infrações e penalidades pertinentes ao descumprimento das leis, convenção, deliberações das Assembleias e do próprio Regimento.

## SEÇÃO I – INTRODUÇÃO

### CAPÍTULO I – DO OBJETO

Art. 1º. Constitui objeto da presente Convenção a fixação de normas que, juntamente com as disposições legais existentes e as modificações que lhe forem regularmente introduzidas, regerão a vida do Condomínio Vivart Jeri ("Condomínio"), com sede no Município de Jijoca de Jericoacoara, Estado do Ceará, Brasil.

Art. 2º. Todos os condôminos e usuários do Condomínio, seus locatários, comodatários e visitantes, respectivos familiares e empregados, dentre outros que, direta ou indiretamente frequentarem o Condomínio, além dos membros dos órgãos da Administração e funcionários do Condomínio, são obrigados a cumprir e respeitar as disposições desta Convenção.

Art. 3º. Sem prejuízo da responsabilidade direta de uma infração às normas desta Convenção provocada pelo usuário do Condomínio, os condôminos respondem pelos seus dependentes. São considerados dependentes dos condôminos, seus convidados, locatários, comodatários, empregados ou prestadores de serviços, e toda pessoa que por autorização ou relação com o condômino entre ou frequente o Condomínio.

Art. 4º. Na hipótese de alienação da propriedade, transferência de posse, direta ou indireta, ou da constituição de direitos reais sobre as Unidades Autônomas, os adquirentes ou transmitentes ficarão automaticamente obrigados pelas disposições desta Convenção.

Art. 5º. Compete aos órgãos da Administração do Condomínio supervisionar o fiel cumprimento das disposições desta Convenção.

Art. 6º. Fazem parte integrante desta Convenção os anexos abaixo identificados:

Anexo I - Masterplan do Condomínio

Anexo II - Quadro Demonstrativo das Frações Ideais correspondentes às Unidades Autônomas do Condomínio

Anexo III - Regulamento de Uso e Construção

Anexo IV - Memorial Descritivo das Áreas Comuns e das Unidades Autônomas

REGISTRO Nº 127

DATA ABERTURA: 11/07/2024

FICHA 3V

## CAPÍTULO II – DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

Art. 7º. Constituem direitos dos condôminos - além daqueles inerentes ao direito de propriedade, ou previstos na lei, observado o disposto na legislação aplicável e nesta Convenção:

- a) usar, fruir e dispor de sua Unidade Autônoma de acordo com o uso autorizado, desde que não infrinjam as normas legais e as contidas nesta Convenção e no seu Regimento Interno;
- b) usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que isso não prejudique o igual direito dos demais condôminos e usuários, nem as suas condições materiais, a destinação e o padrão do Condomínio;
- c) comparecer às Assembleias ou nelas se fazer representar por procurador com poderes específicos;
- d) votar e ser votado nas Assembleias, desde que esteja em dia com todos os encargos condominiais, pecuniários ou não;
- e) examinar, no escritório do Condomínio e na presença do Síndico ou do preposto que ele designar, os livros, arquivos, contas, balancetes, extratos bancários e demais documentos do Condomínio;
- f) registrar em livro próprio, ocorrências, reclamações, críticas, sugestões, discordâncias ou protestos, inclusive com relação às decisões do Síndico que reputar prejudiciais ao Condomínio, ou afetar direito seu;
- g) requerer o registro em ata, de quaisquer das manifestações referidas no item anterior, se relativas à matéria incluída na pauta da Assembleia;
- h) solicitar ou sugerir providências que lhe pareçam adequadas à conservação e defesa do patrimônio comum, ou para melhorar a Administração do Condomínio, mediante indicação objetiva dos métodos e meios para implementá-las;
- i) praticar todos os demais atos inerentes a sua qualidade de condômino.

Art. 8º. São deveres dos condôminos:

- a) dar à respectiva Unidade Autônoma o uso previsto nesta Convenção, abstenendo-se de usá-la de forma nociva ou prejudicial ao sossego, à salubridade, à segurança do Condomínio ou dos seus ocupantes;
- b) manter a sua Unidade Autônoma limpa, em perfeitas condições de higiene e salubridade ainda que as obras de construção não tenham sido iniciadas. Caso o Condômino não cumpra com o referido dever, a Administração do Condomínio procederá à manutenção da Unidade Autônoma e efetuará a cobrança dos custos correspondentes na cota condominial do respectivo condômino;
- c) aproveitar adequadamente a sua Unidade Autônoma, promovendo construção na mesma, de acordo com o previsto no Regulamento de Uso e Construção e nesta Convenção;
- d) abster-se de: (i) utilizar as partes comuns de modo diverso ao previsto nesta Convenção; (ii) lançar ou depositar objetos nas partes comuns, ou embarçar o seu uso de qualquer forma; (iii) depositar em qualquer área do Condomínio, inclusive em Unidade Autônoma, materiais inflamáveis, explosivos, corrosivos, deteriorantes ou nocivos à segurança ou à saúde, ou que possam acarretar aumento do custo dos seguros obrigatórios; (iv) estender roupa ou colocar qualquer objeto nas janelas ou sacadas das unidades ou em outros locais visíveis do exterior, ou onde fiquem expostos ao risco de cair; (v) utilizar empregados do Condomínio para serviços particulares; (vi) usar ou ceder o uso da respectiva Unidade Autônoma para fim diverso do previsto nesta Convenção; (vii) permitir o uso da respectiva unidade por pessoa de maus costumes ou que faça uso ou comercialize substância tóxica ou ilegal;
- e) promover às suas expensas, a limpeza ou reparação de quaisquer danos provocados por locatários, comodatários, familiares, usuários ou convidados seus às partes comuns do Condomínio ou a outras unidades autônomas.

Continua na ficha nº #FOLHA\_SEGUINTE\_V#...

REGISTRO Nº 127

DATA ABERTURA: 11/07/2024

FICHA 4

- f) franquear e facilitar acesso à respectiva Unidade Autônoma, do Síndico, Subsíndico, Administradora e/ou funcionários do Condomínio ou de Concessionárias de Serviços Públicos e das demais pessoas que se tomarem indispensáveis à inspeção, à segurança ou à realização de trabalho relativo à manutenção do Condomínio, infraestruturas comuns e privadas, exame ou reparação de defeitos ou ocorrências passíveis de afetar a própria Unidade Autônoma, qualquer outra dependência do Condomínio ou de incomodar quaisquer dos seus condôminos ou usuários;
- g) consignar em contrato de locação, promessa de compra e venda, alienação da unidade ou qualquer outro instrumento que importe na cessão de direitos relativos à respectiva Unidade Autônoma, esta Convenção e as obrigações decorrentes desta.
- h) efetuar o pagamento dos encargos condominiais devidos conforme definido na Convenção do Condomínio e no regulamento de Uso e Construção, no local, prazo e forma determinados pela Administração do Condomínio;
- i) agir sempre de modo a preservar o valor, a categoria e o renome do Condomínio;
- j) comprovar a titularidade de direitos sobre a Unidade Autônoma e manter atualizados seus dados cadastrais perante a Administração do Condomínio, inclusive com relação ao endereço de residência, bem como o endereço eletrônico onde poderá receber as comunicações e avisos do Condomínio;
- k) os condôminos residentes no exterior deverão constituir procurador no Brasil com poderes para receber cobranças, efetuar pagamentos, bem como receber citação em seu nome em caso de ações judiciais, bem como para receber notificações e avisos de cobrança do Condomínio.
- l) comunicar com a antecedência de 15 (quinze) dias à Administração do Condomínio a intenção de transferência de propriedade da sua Unidade Autônoma ou com 3 (três) dias de antecedência a intenção de alugar ou ceder o uso por empréstimo ou de alguma outra forma sem a transmissão da titularidade, através de formulário próprio para esses fins; e
- m) respeitar, cumprir e fazer cumprir esta Convenção e seus anexos, as normas legais vigentes a nível federal, estadual e municipal, além das diretrizes estabelecidas pela Administração e a Comissão de Aprovação de Projetos, cujas atribuições estão definidas nesta Convenção e seus anexos.

## SEÇÃO II – COMPOSIÇÃO DO CONDOMÍNIO

### CAPÍTULO III – IDENTIFICAÇÃO E REGISTRO DO CONDOMÍNIO

Art. 9º. O Condomínio Vivart Jeri (“Condomínio”) consiste num empreendimento imobiliário (Condomínio de Lotes) composto por Unidades Autônomas residenciais, Unidades Autônomas destinadas à atividade hoteleira ou residencial, Unidades Autônomas destinadas à atividade hoteleira ou comercial, bem como as respectivas Partes Comuns, conforme o disposto nesta Convenção e discriminado no Regulamento de Uso e Construção (Anexo III).

Art. 10º. O imóvel onde está localizado o Condomínio situa-se no Córrego da Forquilha I, no Município de Jijoca de Jericoacoara/CE, com uma área total de 336.764,00 m<sup>2</sup>, (trezentos e trinta e seis mil setecentos e sessenta e quatro metros quadrados), com as características, dimensões e confrontações constantes na Matrícula nº 653, no Cartório de Registro de 1º e 2º Ofício da Comarca de Jijoca de Jericoacoara, estado do Ceará.

Art. 11º. O Condomínio tem o acesso principal através da Av. Herrera Gimenez.

### CAPÍTULO IV – DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 12º. O Condomínio é formado pelas Unidades Autônomas descritas no Anexo II desta Convenção.

REGISTRO Nº 127

DATA ABERTURA: 11/07/2024

FICHA 4V

Art. 13°. A construção nas Unidades Autônomas respeitará o uso estritamente residencial, com edificações do tipo residências unifamiliares, salvo às unidades predefinidas nesta Convenção para uso especificamente hoteleiro, bem como as regras estabelecidas nesta Convenção, as normas e condicionantes ambientais a que o empreendimento está sujeito, as limitações e as diretrizes estabelecidas no Regulamento de Uso e Construção, as eventuais limitações existentes no respectivo contrato de compra e venda, ou no memorial descritivo de cada Unidade Autônoma, estando o projeto sujeito à aprovação pela Comissão de Aprovação de Projetos e à legislação urbanística municipal e ambiental.

Parágrafo Único: As disposições do Regulamento de Uso e Construção (Anexo III) têm o propósito de assegurar a manutenção de um conjunto arquitetônico de elevados padrões de qualidade, a preservação de uma identidade conceitual e de um conceito de estética equilibrada, além do cumprimento irrestrito das normas urbanísticas e ambientais aplicáveis, regulamentando a ordenação e ocupação do solo e estabelecendo regras para os serviços de obras de construção ou reformas a serem realizados nas Unidades Autônomas e nas Partes Comuns do Condomínio, devendo ser seguido por qualquer entidade que pretenda construir no Condomínio.

Art. 14°. Cada Unidade Autônoma do Condomínio será tratada como objeto de propriedade exclusiva e terá a destinação prevista nesta Convenção, sendo vedada a sua utilização para qualquer outro fim, salvo se autorizada pela Assembleia Geral, conforme o disposto nesta Convenção.

Art. 15°. A alienação de cada Unidade Autônoma, a transferência de direitos pertinentes à sua aquisição e a constituição de direitos reais sobre ela independem do consentimento dos condôminos. Contudo, a alienação ou transferência de direitos de que trata este artigo dependerá de prova de quitação das obrigações do alienante para com o Condomínio.

#### CAPÍTULO V – DAS FRAÇÕES IDEAIS

Art. 16°. As frações ideais correspondentes à cada Unidade Autônoma integrante do Condomínio são aquelas especificadas no Anexo III.

#### CAPÍTULO VI – DAS PARTES COMUNS

Art. 17°. Além do terreno onde se assenta o Condomínio, as Partes Comuns são as previstas no artigo 1.331, §2º do Código Civil e no artigo 3º da Lei 4.591/64, mais especificamente, no que diz respeito à totalidade do Condomínio:

- a) vias internas do sistema viário do Condomínio, incluindo os acessos aos logradouros públicos;
- b) áreas periféricas do Condomínio;
- c) vedação externa do Condomínio;
- d) rede de iluminação externa das partes comuns;
- e) áreas de servidão e vias de serviços para passagem e manutenção de infraestruturas do Condomínio;
- f) áreas verdes do Condomínio, quando não integrantes de áreas privadas das Unidades Autônomas; e
- g) todas as áreas e equipamentos que se destinem ao uso comum dos condôminos, e que não sejam especificados como área privativa exclusiva.

Art. 18°. As Partes Comuns são inalienáveis, indivisíveis e indissolúvelmente ligadas ao conjunto do Condomínio.

Art. 19°. As Partes Comuns são de propriedade e de uso de todos os condôminos, nos termos da lei e desimpedidas, inobstante o direito de cada condômino de usar e fruir das suas utilidades próprias, desde que isso não prejudique igual direito dos demais condôminos e usuários do Condomínio, nem as suas condições materiais, a destinação e o padrão do Condomínio.

Continua na ficha nº #FOLHA\_SEGUINTE\_V#...



Art. 20°. Além das outras condicionantes determinadas nesta convenção, é proibido nas Partes Comuns do Condomínio:

- a) acampar, usar trailers, caravanas, reboques ou similares;
- b) promover festas, piqueniques, vendas ambulantes ou outros eventos que possam comprometer o equilíbrio, a limpeza e o ambiente saudável;
- c) caçar ou molestar aves ou animais da fauna local, nos termos da legislação; replicar legislação e proibições; e
- d) recolher plantas, mudas, terras, madeiras, flores ou intervir na flora local, exceto pelos serviços de manutenção de áreas verdes do Condomínio.

### SEÇÃO III – ORGANIZAÇÃO ADMINISTRATIVA

#### CAPÍTULO VII – DA ASSEMBLEIA GERAL

Art. 21°. Os condôminos reunir-se-ão em assembleia geral ordinária nos 4 (quatro) primeiros meses seguintes ao término do exercício social e em assembleia geral extraordinária sempre que exigirem os interesses gerais do Condomínio.

Art. 22°. As Assembleias Gerais serão convocadas, instaladas e realizadas na forma prevista em lei e nesta Convenção, sendo presidida pelo Síndico, o qual convidará um dos presentes para atuar como Secretário da Mesa.

Art. 23°. A Assembleia Geral Extraordinária poderá ser convocada:

- a) Pelo síndico ou pela administradora do Condomínio por iniciativa própria ou mediante requerimento por escrito, de condômino ou grupo de condôminos que representem no mínimo  $\frac{1}{4}$  (um quarto) das frações ideais do Condomínio; e
- b) Pelo condômino ou grupo de condôminos que representem, no mínimo  $\frac{1}{4}$  (um quarto) das frações ideais do Condomínio, quando síndico ou administradora do Condomínio não promover a convocação dentro de 15 (quinze) dias a partir da data do recebimento do requerimento por escrito.

Art. 24°. A convocação será efetivada com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias da data prevista para Assembleia Geral ordinária ou extraordinária, mediante correspondência registrada ou protocolada, ou por fax com comprovativo de entrega ou publicação do edital de convocação em jornal de grande circulação na região ou a simples afixação do edital de convocação na sede da administração do Condomínio e nos espaços reservados no Condomínio para esses fins, contendo a convocação, a pauta de Assembleia, o dia e o horário em que as mesmas se realizarão, em primeira e segunda convocações, devendo ainda ser assinada por quem as convoca.

Art. 25°. Os avisos de convocação poderão ser enviados para os endereços eletrônicos dos condôminos indicados por escrito a Administração do Condomínio, sendo de exclusiva responsabilidade de cada condômino manter atualizado seu endereço eletrônico.

Art. 26°. Independentemente das formalidades de convocação previstas neste Regimento, serão considerados regulares as assembleias gerais a que comparecerem todos os condôminos.

Art. 27°. As assembleias gerais serão realizadas na sede da administração do Condomínio ou em outro local apropriado designado pela administradora.

Art. 28°. As assembleias gerais serão instaladas em primeira convocação, com a presença ou representação dos condôminos detentores da maioria das frações ideais e, em segunda convocação, com qualquer número.

REGISTRO Nº 127

DATA ABERTURA: 11/07/2024

FICHA 5V

Art. 29°. Caberá ao síndico presidir as Assembleias Gerais, convidando um dos presentes para secretariar os trabalhos, que poderá ser o representante da administradora do Condomínio.

Art. 30°. Os condôminos poderão ser representados nas Assembleias Gerais por mandatário, mediante apresentação de procuração com poderes específicos para o ato. Cada mandatário, exceto a Incorporadora, não poderá representar mais de 10 (dez) condôminos.

Art. 31°. As Assembleias Gerais têm poderes para decidir todos os assuntos relativos ao Condomínio, que não sejam de competência da administração do Condomínio.

Art. 32°. As deliberações das Assembleias Gerais obrigam a todos os condôminos, independentemente do seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo à Administradora executá-las ou fazê-las cumprir.

Art. 33°. Compete privativamente à Assembleia Geral Ordinária:

- a) aprovar as contribuições dos condôminos e a prestação de contas da administradora do Condomínio; e eleger o síndico, subsíndico e membros do conselho consultivo, nos termos do disposto nesta convenção.
- b) Aprovar a designação pelo síndico de empresa especializada para administração do Condomínio ("administradora").

Art. 34°. Compete à assembleia geral extraordinária:

- a) deliberar sobre qualquer matéria do interesse do Condomínio não regulada nesta convenção, que não seja de competência da assembleia geral ordinária ou Administração do Condomínio;
- b) alterar a convenção do Condomínio e o regimento interno;
- c) eleger o síndico e os membros do conselho consultivo em caso de destituição, morte, incapacidade, falência ou dissolução (pessoa jurídica); e
- d) Aprovar a realização de obras voluptuárias e úteis, além de obras ou reparações necessárias cujo valor exceda o equivalente de 10% (dez por cento) do orçamento anual ordinário por contrato ou cômputo anual.

Art. 35°. As deliberações das Assembleias Gerais, vias de regra, serão formadas por maioria de votos dos presentes, não computados os votos em branco.

Art. 36°. É necessária a aprovação de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos, conforme definido no Anexo II, para aprovação das seguintes matérias:

- a) a alteração da Convenção e do Regimento Interno;
- b) a realização de obras voluptuárias das partes comuns do Condomínio; e
- c) a realização de obras, em partes comuns em acréscimo às já existentes, a fins de lhes facilitar ou aumentar a utilização, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por quaisquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.

Art. 37°. Nas deliberações das Assembleias Gerais, os votos dos condôminos serão proporcionais à área dos respectivos terrenos, sendo que a cada 175,00m<sup>2</sup> (cento e setenta e cinco metros quadrados) de terreno, desprezadas as frações, corresponderá o direito de um voto.

Parágrafo Primeiro: Somente poderão votar e ser votados os condôminos regularmente registrados nos livros sociais, até 24 (vinte e quatro) horas antes da data da realização da Assembleia e que estejam em dia com suas obrigações perante o Condomínio.

Parágrafo Segundo: É permitido o voto por procuração, desde que o mandatário represente apenas um outorgante, exceto quanto à Incorporadora que poderá, individualmente, representar mandantes

Continua na ficha nº #FOLHA\_SEGUINTE\_V#...

sem número definido. Quando se tratar de reforma dos Estatutos Sociais ou destituição de administradores, o mandatário poderá representar mandantes sem limitação de número.

Parágrafo Terceiro: Os que detiverem mais de um voto poderão diluir seus votos em tantos candidatos quantos desejarem.

Art. 38°. Não serão computados nas deliberações os votos dos condôminos inadimplentes, impedidos ou os votos que afrontam as disposições legais ou desta convenção.

Art. 39°. Dos trabalhos e das deliberações de cada assembleia geral será lavrada ata, que poderá ser em arquivo eletrônico, a qual será impressa e assinada pelo presidente e o secretário da assembleia, em 2 (duas) vias.

Art. 40°. A ata poderá ser lavrada na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive de dissidência ou protesto, e conterà a transição apenas das deliberações tomadas desde que:

- a) Os documentos ou propostas submetidas à assembleia geral, assim como as declarações de voto ou de dissidência referidas na ata, sejam numeradas seguidamente, autenticadas pela mesa diretora e arquivadas na administração do Condomínio; e
- b) A mesa diretora da Assembleia geral, a pedido do condômino interessado, autentique exemplar ou cópia da proposta, declaração de voto ou de dissidência, ou de protesto apresentado.

Art. 41°. Serão registradas no registro geral de imóveis competente as atas de assembleias gerais dos condôminos que contiverem deliberações destinadas a produzir efeitos perante terceiros. Se não couber registro no Registro de Imóveis, e se requerido por condômino, tais atas serão registradas no Registro de títulos e documentos da sede do Condomínio.

#### CAPÍTULOS VIII – DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 42°. Os órgãos administrativos do Condomínio são o síndico e subsíndico e o Conselho Consultivo, conforme as competências de cada um, nesta convenção.

Art. 43°. Se necessário, a Assembleia Geral poderá eleger um subsíndico para auxiliar o síndico a supervisionar a administradora do Condomínio, bem como substituir ao síndico em caso de ausência ou impedimento temporário.

Art. 44°. Não poderá ser eleito para qualquer órgão administrativo, condômino que tenha sido acionado judicialmente para a cobrança de despesas de Condomínio nos últimos 5 (cinco) exercícios, multado nos últimos dois exercícios, ou que esteja inadimplente perante o Condomínio.

#### SUBCAPÍTULO I – DO SÍNDICO E SUBSÍNDICO

Art. 45°. O síndico do Condomínio deverá possuir reconhecida capacidade técnica e administrativa, ser condômino ou não, pessoa física ou jurídica, o qual será eleito e destituível a qualquer tempo pelo voto da maioria dos condôminos em Assembleia Geral, com mandato de 1 (um) ano, permitida a reeleição.

Art. 46°. A função de Síndico e Subsíndico não será remunerada, sendo possível, a depender de deliberação da Assembleia, concessão de isenção total ou parcial da taxa condominial.

Art. 47°. Compete ao Síndico, observado o disposto na lei, nesta Convenção e no Regimento Interno:

- a) convocar assembleia geral do Condomínio;
- b) representar, ativa e passivamente, o Condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
- c) dar imediato conhecimento à Assembleia Geral da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do Condomínio;

REGISTRO Nº 127

DATA ABERTURA: 11/07/2024

FICHA 6V

- d) cumprir e fazer cumprir esta convenção, o regime interno do Condomínio e as determinações da assembleia geral e do conselho consultivo aos condôminos e usuários do Condomínio, de forma a assegurar os direitos e obrigações mútuas quando da utilização das partes comuns e das unidades Autônomas;
- e) supervisionar as atividades da Administradora do Condomínio, conforme os dispositivos nesta convenção.
- f) diligenciar a conservação e a guarda das partes Comuns, zelando pela prestação dos serviços que interessam aos condôminos e usuários do Condomínio;
- g) revisar orçamento do Condomínio elaborado pela administradora, bem como despesas extraordinárias do Condomínio, apresentando-os ao conselho consultivo.;
- h) fiscalizar a cobrança das cotas condominiais e imposição de multas quando aplicável aos condôminos, pela Administradora;
- i) verificar contratação de seguros relativos ao Condomínio de acordo com o disposto na legislação e conforme aprovado em assembleia geral;
- j) fiscalizar a realização de obras ou reparos necessários e urgentes, até o limite de 2% do orçamento anual ordinário por contrato ou cômputo anual, ou que excedam o limite de 20% do valor das despesas previstas para o mês em curso pela administradora;
- k) fiscalizar a admissão e demissão de empregados do Condomínio pela administradora, em estrita observância à legislação aplicável;
- l) fiscalizar manutenção e guarda em bom estado de conservação pela administradora de toda a documentação relativa ao Condomínio, incluindo livros de atas, livros da contabilidade e arquivo de Condomínio, durante o prazo legal, seja para consulta de Condomínio, verificação contábil e fiscalização em geral;
- m) deliberar sobre todos os demais atos de gestão de interesse do Condomínio que não forem de competência da administradora, da Assembleia Geral ou do conselho consultivo; e
- n) praticar os atos da responsabilidade da administradora na hipótese do término do contrato com a administradora e enquanto não estabelecido novo contrato.

Art. 48º. O síndico poderá transferir a terceiros poderes específicos de representação do Condomínio, mediante a nomeação de procuradores, desde que devidamente autorizado pelo conselho consultivo, com as deliberações de poderes expressas em ata específica. As procurações outorgadas em conformidade com este artigo deverão ser assinadas pelo síndico em conjunto com o presidente do conselho consultivo e não poderão estabelecer prazo superior a 1 (um) ano. A limitação de prazo referida neste artigo não se aplica às procurações outorgadas a advogados para representação do Condomínio em processos administrativos ou judiciais.

#### SUBCAPÍTULO II – DO CONSELHO CONSULTIVO

Art. 49º. O Conselho Consultivo do Condomínio é composto por 3 (três) ou cinco (cinco) membros efetivos, sendo eleitos e destituíveis a qualquer tempo pela maioria dos votos dos condôminos, em Assembleia Geral, com mandato de 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

Art. 50º. Ao Conselho Consultivo compete, dentre outras atribuições estabelecidas pela assembleia Geral:

- a) supervisionar as atividades do Síndico, Subsíndico;
- b) assessorar o Síndico na gestão corrente, quando solicitado;
- c) aprovar as despesas extraordinárias do Condomínio para obras ou reparações necessárias e urgentes cujo valor exceda o equivalente a 2% do orçamento anual ordinário por contrato ou cômputo anual, até o limite de 10% do orçamento anual ordinário por contrato ou cômputo anual;
- d) autorizar a alienação ou aquisição de bens destinados a compor o ativo permanente do Condomínio, exceto se já previsto no Orçamento;

Continua na ficha nº #FOLHA\_SEGUINTE\_V#...

REGISTRO Nº 127

DATA ABERTURA: 11/07/2024

FICHA 7

- e) dirimir dúvidas e julgar em grau de recurso, a pedido do interessado, a aplicação de penalidades aos condôminos;
- f) emitir parecer sobre as contas, propondo inclusive a contratação da empresa de Auditoria das contas do Condomínio;
- g) substituir o Síndico no caso de não ter sido eleito subsíndico nas situações de impedimento daquele;
- h) analisar e apresentar os comentários aos Orçamentos ordinários e extraordinários; e
- i) desempenhar quaisquer outras atribuições que lhe sejam atribuídas nesta Convenção.

Art. 51°. O Conselho Consultivo deverá eleger entre os seus membros efetivos, um Presidente e um Vice-Presidente, com a função de coordenar os seus trabalhos, em conjunto com os demais órgãos da Administração do Condomínio, durante o período para o qual foram eleitos.

Art. 52°. O Conselho Consultivo se reunirá, ordinariamente uma vez a cada mês, ou extraordinariamente, sempre que se fizer necessário. A escolha do horário e do local das reuniões ficará a critério do próprio Conselho.

Art. 53°. As reuniões serão instaladas necessariamente com a presença de, no mínimo, 2 (dois) de seus membros efetivos e ao final de cada reunião deverá ser lavrada a respectiva Ata, que no prazo de até 7 (sete) dias deverá ser enviada à Administradora.

Art. 54°. Cada membro do Conselho Consultivo terá direito a 1 (um) voto, computando-se os resultados das votações por maioria de votos dos presentes.

Art. 55°. O não-comparecimento de qualquer um dos membros do Conselho Consultivo a 3 (três) reuniões, consecutivas ou alternadas, sem justificativa prévia e por escrito, implicará a perda do mandato.

Art. 56°. Em caso de ausência ou incapacidade temporária, o membro efetivo ausente ou incapacitado temporariamente poderá ser representado por outro membro do Conselho Consultivo, desde que deixe instruções expressas, por escrito ou, ainda, poderá votar através de carta, telegrama, fax ou e-mail, desde que enviado a outro conselheiro antes do término da reunião.

Art. 57°. Os membros do Conselho Consultivo não poderão ser remunerados, salvo mediante deliberação da Assembleia Geral com quórum mínimo de 2/3 dos condôminos.

#### SUBCAPÍTULO III – DAS NORMAS E REGULAMENTOS COMPLEMENTARES

Art. 58°. Sempre que necessário, os órgãos da Administração, no limite da sua competência, poderão editar normas e regulamentos complementares à esta Convenção e ao Regimento Interno.

#### SUBCAPÍTULO IV – DO PROCESSO ELETIVO DOS MEMBROS DOS ÓRGÃOS DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 59°. Para dirigir e executar o processo eletivo para Síndico, Subsíndico, Membros do Conselho Consultivo, o Presidente do Conselho Consultivo indicará uma Comissão Eleitoral composta de 03 (três) membros, escolhidos entre os condôminos em pleno gozo de seus direitos junto ao Condomínio, a qual adotará todas as providências necessárias ao processo eleitoral, desde o registro das chapas até a apuração dos votos e eleição dos membros dos órgãos da administração do Condomínio.

Art. 60°. A Comissão de Eleição iniciará os trabalhos imediatamente após a convocação da respectiva Assembleia Geral Ordinária, conforme o disposto nesta Convenção.

Art. 61°. O processo eletivo será realizado através da formação de chapas para a totalidade dos membros dos órgãos de administração do Condomínio. O registro das chapas será feito em até 15 (quinze) dias contados da publicação do edital de convocação da respectiva Assembleia Geral Ordinária, mediante requerimento dirigido à Comissão de Eleição, assinado por um dos candidatos,

REGISTRO Nº 127

DATA ABERTURA: 11/07/2024

FICHA 7V

que passará a ser o representante da Chapa, devidamente acompanhado da documentação requerida no respectivo edital de convocação.

Art. 62º. O registro será realizado por chapa completa.

Art. 63º. Após receber o pedido de registro da(s) chapa(s), no prazo de 5 (cinco) dias contados da publicação do edital de convocação da respectiva Assembleia Geral Ordinária, a Comissão de Eleição divulgará a(s) chapa(s) registrada(s) e os nomes dos candidatos aos condôminos, mediante simples afixação na sede da Administração do Condomínio e nos espaços reservados no Condomínio para esses fins, ou por avisos enviados para os endereços eletrônicos dos condôminos, indicados por escrito à administração do Condomínio.

Art. 64º. No prazo de até 2 (dois) dias após a notificação prevista no parágrafo anterior, os condôminos poderão solicitar, fundamentadamente, impugnação a quaisquer dos nomes propostos.

Art. 65º. A análise e a homologação de chapas serão de competência exclusiva da Comissão de Eleição, que terá prazo de 5 (cinco) dias úteis, após o recebimento do requerimento, para deferir ou indeferir o pedido de registro.

Art. 66º. No caso de veto a qualquer candidato, a Comissão de Eleição fará a devida comunicação ao representante da chapa, a fim de que ele providencie a substituição do nome vetado, dentro do prazo de 2 (dois) dias contados da comunicação, ou apresente recurso contra a impugnação.

Art. 67º. Após a decisão do(s) recurso(s) interposto(s), a Comissão de Eleição procederá ao registro da chapa e comunicará o fato ao representante respectivo, dando publicidade da aprovação aos condôminos, mediante afixação de aviso nos painéis do Condomínio.

Art. 68º. Uma vez registrada(s) a(s) chapa(s), a substituição de candidatos só será admitida em face de caso de força maior, a critério da Comissão de Eleição.

Art. 69º. A(s) chapa(s) homologada(s) serão(ã) apresentada (s) à Assembleia Geral pela Comissão de Eleição.

Art. 70º. Os casos omissos e as dúvidas suscitadas, concernentes ao processo eletivo, serão resolvidos pela Comissão de Eleição ou pelo Conselho Consultivo em segunda instância.

#### SUBCAPÍTULO V – DA SUBSTITUIÇÃO

Art. 71º. Na hipótese de morte, incapacidade, falência ou dissolução (pessoa jurídica) do Síndico ou de quaisquer membros do Conselho Consultivo, deverá ser convocada, num prazo de 15 (quinze) dias, Assembleia Geral para a eleição do Síndico substituto ou do membro do Conselho Consultivo a ser substituído, o qual deverá exercer o seu mandato até o término do mandato em curso de seu predecessor.

Art. 72º. Em caso de ausência do Subsíndico, o síndico será substituído temporariamente pelo Presidente do Conselho Consultivo do Condomínio.

#### CAPÍTULO IX – DA CONSTITUIÇÃO DE SUBCONDÔMINIOS

Art. 73º. Serão constituídos no Condomínio, Subcondomínios, implantados pela Incorporadora, observando individualmente as seguintes regras:

- a) o Condomínio e cada Subcondomínio terá uma inscrição individual no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);
- b) o Condomínio terá um Síndico eleito conforme os protocolos previstos na presente Convenção;
- c) a eleição do Síndico do Condomínio terá a participação de todos os Condôminos conforme disciplinados neste instrumento.

Continua na ficha nº #FOLHA\_SEGUINTE\_V#...

REGISTRO Nº 127

DATA ABERTURA: 11/07/2024

FICHA 8

- d) o Condomínio terá administração própria, totalmente independente dos Subcondomínios, que terão administrações individuais nos termos protocolares e administrativos previstos na presente Convenção;
- e) o Condomínio terá arrecadação própria, onde cada condômino de cada Subcondomínio irá contribuir na forma e proporção previstas nesta convenção;
- f) o Condomínio terá conta bancária individual, onde o respectivo Síndico terá poderes para realizar a movimentação;
- g) o Condomínio terá o domínio e gestão de todos os sistemas e equipamentos de segurança interna, externa e de todo o perímetro do empreendimento;
- h) cada Subcondomínio terá um Síndico eleito conforme os protocolos previstos na presente Convenção;
- i) a eleição do Síndico de cada Subcondomínio terá a participação exclusiva dos seus respectivos Condôminos;
- j) cada Subcondomínio terá administração própria.
- k) cada Subcondomínio terá arrecadação e custeio de despesas independente, proporcional e correspondente a sua respectiva fração ideal;
- l) cada Subcondomínio terá conta bancária individual, onde o respectivo Síndico terá poderes para realizar a movimentação;
- m) o acesso e circulação em cada Subcondomínio, bem como o uso das áreas comuns correspondentes, serão exclusivos dos seus respectivos Condôminos; e
- n) os condôminos dos Subcondomínios integrantes do Condomínio, terão assegurado o livre acesso, circulação e uso das áreas comuns do Condomínio sem limitações ou restrições de quaisquer natureza.

#### SEÇÃO IV – ORGANIZAÇÃO CONTÁBIL

##### CAPÍTULO X – DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO

Art. 74°. Cada Condômino deverá contribuir para as despesas ordinárias e extraordinárias do Condomínio na proporção das respectivas frações Ideais.

Parágrafo Primeiro. Os condôminos deverão contribuir com a taxa condominial de forma mensal, calculada proporcionalmente à área do imóvel, sendo que a cada 175,00m<sup>2</sup> (cento e setenta e cinco metros quadrados) de terreno, desprezadas as frações, corresponderá a uma taxa.

Parágrafo Segundo. A Incorporadora ficará isenta do pagamento de taxa ordinária e extraordinária condominial, ou de quaisquer outros valores, por um prazo de 12 (doze) meses a contar da conclusão das obras do Condomínio. Após o citado prazo, será devido a cobrança no valor integral.

Art. 75°. Constituem despesas ordinárias do Condomínio, dentre outras necessárias à regular administração do Condomínio, exemplificativamente:

- a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do Condomínio, impostos e taxas lançadas sobre partes coisas comuns;
- b) despesas de contabilidade e auditoria às contas do Condomínio;
- c) consumo de água e esgoto, gás, iluminação, energia, comunicações, correio, internet e outros serviços do Condomínio.
- d) Eventuais despesas com o consumo de água e energia, decorrentes da diferença verificada entre o consumo global do empreendimento, e os consumos mínimos obrigatórios, conforme contratos firmados com as concessionárias;
- e) Limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

REGISTRO Nº 127

DATA ABERTURA: 11/07/2024

FICHA 8V

- f) Despesas referentes ao cumprimento das normas ambientais ou impostas por outras entidades governamentais ou reguladoras destinadas à manutenção das áreas de uso comum;
- g) Manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de transporte, comunicação e segurança, de uso comum;
- h) Limpeza, manutenção, conservação e reparação das infraestruturas gerais comuns do Condomínio;
- i) Manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- j) Despesas relativas aos seguros do Condomínio;
- k) Despesas necessárias e manutenção da segurança física e eletrônica do Condomínio;
- l) Rateios de saldo devedor;
- m) Reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias ou extraordinárias;
- n) Despesas com remuneração de pessoas físicas ou jurídicas responsáveis pela gestão e administração das áreas ou edifícios para funcionamento de apoio ou serviços ao Condomínio; e
- o) Despesas necessárias à defesa dos interesses do Condomínio, judicial ou extrajudicialmente, incluídos honorários advocatícios, excetuados os valores relativos e eventuais condenações.

Art. 76°. Serão consideradas despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros do Condomínio, as que decorram de situações emergenciais e/ou de projetos específicos não previstos no orçamento do Condomínio, ou de outras despesas necessárias ao cumprimento desta convenção.

Art. 77°. Serão consideradas despesas extraordinárias também aquelas decorrentes de ações ou omissões de responsabilidade de terceiros, as quais deverão ser restituídas na forma prevista nesta convenção.

Art. 78°. As Unidades Autônomas que por si ou em conjunto com outras Unidades se beneficiarem de serviços exclusivos serão responsáveis exclusivamente pelo custo respectivo.

#### CAPÍTULO XI – DAS DESPESAS COMUNS GERAIS ENTRE O CONDOMÍNIO E O(S) SUBCONDOMÍNIO(S)

Art. 79°. Uma vez aprovado o orçamento anual pela Assembleia Geral do Condomínio, caberá aos respectivos condôminos de cada Subcondomínio integrante, participar do rateio das despesas ordinárias do Condomínio.

Parágrafo Primeiro: A cobrança do rateio das despesas ordinárias do Condomínio será efetuada diretamente aos condôminos de cada respectivo Subcondomínio.

Parágrafo Segundo: A proporção das despesas ordinárias atribuídas aos Condôminos de cada Subcondomínio será mensurada por Unidade Autônoma, levando em consideração a proporção contributiva de cada unidade, de acordo com as disposições contidas nesta Convenção.

Art. 80°. A participação de cada Subcondomínio no orçamento anual aprovado para o Condomínio e despesas ordinárias será imputada a cada um deles, para efeito de elaboração e aprovação de seus orçamentos anuais específicos.

Parágrafo Primeiro: A proporção das despesas ordinárias do Condomínio atribuída aos Condôminos de cada Subcondomínio, será correspondente a fração ideal representativa do Condomínio, excluindo a fração ideal representativa de cada respectivo Subcondomínio.

Continua na ficha nº #FOLHA\_SEGUINTE\_V#...



REGISTRO Nº 127

DATA ABERTURA: 11/07/2024

FICHA 9

Parágrafo Segundo: A contribuição do rateio proporcional das despesas ordinárias do Condomínio para os Condôminos de cada Subcondomínio será realizada por Unidade Autônoma, considerando a proporção contributiva de cada unidade, de acordo com as disposições contidas nesta Convenção, através de cotas mensais.

Parágrafo Terceiro: As cotas dos Condôminos de cada Subcondomínio deverão ser pagas para o Condomínio até o dia 10 de cada mês subsequente.

Parágrafo Quarto: Os Condôminos dos Subcondomínios que não pagarem a sua respectiva contribuição ordinária correspondente ao rateio proporcional destinado ao Condomínio na data fixada nesta Convenção, ficarão sub-rogados as regras aplicáveis à cota ou encargo condominial atribuído a todos Condôminos, conforme previsto nesta Convenção.

Art. 81°. As despesas extraordinárias do Condomínio serão rateadas entre os Condôminos dos Subcondomínios e do Condomínio conforme determinado nesta Convenção.

Art. 82°. Cada Subcondomínio e o Condomínio irão suportar, individualmente, com as despesas ordinárias com manutenção, conservação e limpeza.

Art. 83°. O condomínio irá suportar, individualmente, com as despesas ordinárias da segurança interna, incluindo o perímetro correspondente ao Condomínio e Subcondomínios integrantes.

Art. 84°. Cada Subcondomínio e o Condomínio irão suportar, individualmente, com as despesas extraordinárias, considerando o seguinte:

- a) Os Subcondomínios irão arcar com as despesas extraordinárias, relacionadas com as suas respectivas fachadas, bem como suas áreas comuns;
- b) Cada Subcondomínio irá arcar com as respectivas despesas extraordinárias de infraestrutura elétrica; e
- c) Cada Subcondomínio irá arcar com as respectivas despesas extraordinárias de infraestrutura hidráulicas, incluindo poços e irrigação.

Art. 85°. O orçamento e o rateio das despesas exclusivas dos Subcondomínios e respectivas áreas comuns estão sub-rogados às regras comuns disciplinadas e atribuídas ao Condomínio, conforme previsto nesta Convenção.

#### CAPÍTULO XII – DAS CONTAS E DO ORÇAMENTO DO CONDOMÍNIO

Art. 86°. O Síndico deverá preparar e disponibilizar ao conselho consultivo a apresentação das contas anuais do Condomínio do exercício anterior, com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência com relação à Assembleia Geral ordinária do Condomínio.

Art. 87°. O Síndico deverá preparar e disponibilizar ao Conselho Consultivo o orçamento anual do Condomínio para o subsequente exercício social, em pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência com relação à Assembleia Geral Ordinária do Condomínio, contendo, exemplificativamente:

- a) Estimativa de receitas provenientes de cotas Condominiais e de sobretaxados;
- b) Estimativa das despesas;
- c) Previsão do total de contratações de serviços de terceiros;
- d) Previsão do total de tributos a pagar;
- e) Previsão do quadro de funcionários, assim como seus salários e encargos decorrentes;

REGISTRO Nº 127

DATA ABERTURA: 11/07/2024

FICHA 9V

- f) Estimativa dos investimentos necessários para assegurar o regular funcionamento do Condomínio, bem como a constituição e manutenção de elevados padrões de qualidade;
- g) Fluxo de caixa, incluindo todas as despesas e receitas previstas para o próximo exercício;
- h) Estimativa de empréstimos e financiamentos, se for o caso;
- i) Cronograma de depreciação de ativos; e
- j) Proposta de variação da cota condominial, dentre outros itens.

Art. 88°. O conselho Consultivo deverá analisar e apresentar os comentários às Contas Anuais e aos Orçamentos Ordinários e Extraordinários, devendo reunir-se com o Síndico para dirimir as dúvidas e comunicar seu parecer não vinculativo, em reunião que deverá ocorrer no prazo de 10 (dez) dias, contados da apresentação das Contas Anuais e dos Orçamentos pelo Síndico, conforme descrito no artigo 86°supra.

Parágrafo Único. Na mesma reunião, o Conselho Consultivo deverá propor ao Síndico o percentual destinado à constituição e manutenção do Fundo de Reserva do Condomínio.

Art. 89°. O Síndico deverá então consolidar as Contas do exercício anterior e o Orçamento do ano subsequente, envidando seus esforços no sentido de acatar, sempre que possível, as propostas apresentadas pelo Conselho Consultivo, para reajuste da cota condominial, que será apresentada para aprovação na Assembleia Geral Ordinária, conforme o disposto nesta Convenção.

Art. 90°. As Contas Finais resultantes de análise conjunta do Síndico e do Conselho Consultivo, e a proposta de cota condominial para o exercício subsequente deverão ser enviadas aos condôminos com convocatória para Assembleia Geral Ordinária no prazo de 10 (dez) dias da data da referida Assembleia.

Art. 91°. Se a proposta de variação anual da cota condominial não for aprovada, a Administradora deverá administrar o Condomínio, com base na cota condominial aprovada no exercício imediatamente anterior, devidamente atualizada em função da variação do IGP-M publicado pela Fundação Getúlio Vargas, entre o mês de aprovação do Orçamento atual, devendo ajustar o Orçamento de forma a adequar à cota condominial então vigente.

#### CAPÍTULO XIII – DO PAGAMENTO DE COTAS CONDOMINIAIS

Art. 92°. Os condôminos deverão pagar as despesas ordinárias do Condomínio, bem como valores destinados a fundo de reserva, até o quinto dia de cada mês, ou no primeiro dia útil subsequente.

Art. 93°. As despesas extraordinárias deverão ser pagas em até 30 (trinta) dias da data da Assembleia Geral que as aprovar, exceto no caso em que prescindam de aprovação, hipótese na qual serão pagas juntamente com as despesas ordinárias, ressalvado pagamento adiantado ou disposição em contrário emitida pelo Conselho Consultivo.

Art. 94°. O não-pagamento da cota ou de qualquer encargo condominial até o seu vencimento, implicará a cobrança de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como devidamente corrigido monetariamente pela variação do IGP-M/FGV, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que venha a substituí-lo legalmente.

Art. 95°. O condômino inadimplente, com mais de 30 (trinta) dias de atraso, terá sua cobrança realizada pelo Departamento Jurídico, arcando com os honorários advocatícios, na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito.

Art. 96°. Os pagamentos de taxas condominiais só poderão ser feitos na rede bancária autorizada, inclusive no caso de transferências internacionais.

#### CAPÍTULO XIV - DA ESCRITURAÇÃO CONTÁBIL

Art. 97°. O Condomínio manterá escrituração que atenderá os princípios da contabilidade geralmente aceitos e observará, no que couber, o regime da lei comercial sobre escrituração das companhias

Continua na ficha nº #FOLHA\_SEGUINTE\_V#...

Art. 98°. Serão levantados: a) balancete e razão mensais; b) balanço semestral e anual, analítico, de forma a permitir aos condôminos refletirem, nas respectivas demonstrações financeiras as mutações patrimoniais e os fluxos financeiros da Condomínio.

Art. 99°. Os balancetes e balanços do Condomínio permanecerão à disposição para consulta dos condôminos nos escritórios da Administração do Condomínio.

Art. 100°. O exercício social do Condomínio terá início em 1º de janeiro e terminará em 31 de dezembro de cada ano.

Art. 101°. O balanço patrimonial e demais demonstrações financeiras obrigatórias, de acordo com a legislação em vigor, deverão ser discutidas e votadas na Assembleia Geral, a ser realizada durante o primeiro trimestre do ano seguinte ao término do exercício social.

#### CAPÍTULO XV – FUNDO DE RESERVA

Art. 102°. Será aplicado na constituição e manutenção de um Fundo de Reserva o montante equivalente a 2% (dois por cento) do valor de cada cota condominial durante os 2 (dois) primeiros anos de constituição do Condomínio; após esse período, o montante destinado ao Fundo de Reserva será automaticamente elevado para o montante equivalente entre 5% (cinco por cento) a 10% (dez por cento) do valor de cada cota condominial, conforme deliberado pela Assembleia Geral, observadas as seguintes regras:

- a) os recursos financeiros do fundo de reserva de capital serão mantidos aplicados em instituição financeira de primeira linha;
- b) o fundo de reserva destina-se a aplicação de capital do Condomínio para utilização em despesas condominiais extraordinárias, obras e serviços de conservação, atualização, melhoria ou ampliação que couberem ao Condomínio, aprovadas pelos condôminos, em Assembleia Geral, ou pelo Síndico, conforme disposto nesta convenção;
- c) o fundo de reserva será destacado nos balancetes e balanços do Condomínio;
- d) quando o valor aplicado em Fundo de Reserva for superior a 80% do orçamento anual;
- e) ordinário, pode a Assembleia Geral deliberar a redução da coparticipação para o Fundo de Reserva para 2% do valor da cota condominial.

Art. 103°. Serão aplicados também na conta do Fundo de Reserva (i) os valores resultantes da remuneração das aplicações financeiras do próprio fundo, e (ii) os valores recebidos para resultado da aplicação de sobretaxas aplicadas aos condôminos, conforme disposto na Convenção e no Regulamento de Uso e Construção.

#### CAPÍTULO XVI - DA AUDITORIA

Art. 104°. Os balanços do Condomínio serão auditados por empresa especializada independente, cuja remuneração constituirá despesa do Condomínio. Os pareceres do auditor externo estarão à disposição dos condôminos na Administração do Condomínio.

Art. 105°. Os auditores do Condomínio ("auditor independente") serão escolhidos pelo Conselho Consultivo, devendo ser uma empresa de capacidade reconhecida.

#### SEÇÃO VI – DISPOSIÇÕES GERAIS

##### CAPÍTULO XVII – DA INDENIZAÇÃO POR DANOS CAUSADOS E ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE

Art. 106°. Cada condômino será civil e criminalmente responsável pelos atos praticados perante o Condomínio, demais condôminos ou quaisquer terceiros, respondendo por si, seus locatários,

REGISTRO Nº 127

DATA ABERTURA: 11/07/2024

FICHA 10V

comodatários e visitantes, respectivos familiares e empregados, dentre outros que, direta ou indiretamente ingressarem na área do Condomínio sob sua autorização.

Art. 107º. O Condômino deverá indenizar o Condomínio, o(s) Condômino(s) ou quaisquer terceiros, conforme seja o caso, pelas perdas e danos a que der causa, conforme o disposto no artigo anterior, em prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da data notificação enviada pelo Síndico nesse sentido. Caso o condômino não indenize a parte prejudicada no prazo previsto, o Síndico poderá debitar o valor correspondente na respectiva cota condominial, sem prejuízo da aplicação das multas previstas nesta Convenção.

Art. 108º. O Condomínio não se responsabiliza por qualquer dano às pessoas ou bens ocasionados por condôminos ou quaisquer terceiros, seja a que título for.

Art. 109º. Não é permitido deixar chaves, materiais, equipamentos ou qualquer objeto particular sob os cuidados dos funcionários do Condomínio.

Art. 110º. Ao retirar-se de sua Unidade Autônoma, o condômino devera deixá-la devidamente fechada.

Art. 111º. Em nenhuma hipótese, o Condomínio será responsabilizado por roubo, furto ou quaisquer fatos danosos, que prejudiquem tanto as Unidades Autônomas quanto objetos esquecidos ou deixados em locais que não tenham sido autorizados pela Administração. No entanto, caberá à Administração a apuração das responsabilidades por ocorrências prejudiciais aos condôminos ou a terceiros.

#### CAPÍTULO XVIII – DAS PENALIDADES

Art. 112º. Ficam estabelecidas as seguintes penalidades por infração a Convenção, sem prejuízo de eventuais perdas e danos a serem apurados em cada caso:

- a) em caso de descumprimento de quaisquer das disposições desta Convenção, o condômino responsável pagará multa estabelecida em função da gravidade da infração, correspondente a até 05 (cinco) vezes o valor da respectiva cota condominial;
- b) em caso de reincidência, o condômino responsável pagará em dobro a multa estabelecida com relação ao descumprimento original; e
- c) o condômino que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos, poderá ser constrangido a pagar multa estabelecida em função da gravidade da infração, correspondente a até 10 (dez) vezes o valor da respectiva cota condominial, até ulterior deliberação da assembleia.

Art. 113º. Compete ao Síndico e, em caso de omissão do Síndico, ao Conselho Consultivo a iniciativa do processo e a cobrança das multas, as quais reverterão em benefício do Condomínio.

Art. 114º. Das penalidades impostas pela Síndico, caberá recurso do interessado para o Conselho Consultivo num prazo máxima de 5 (cinco) dias a contar da data da notificação da aplicação da multa.

Art. 115º. A multa aplicada deverá ser paga juntamente com o recolhimento da cota condominial subsequente a data da sua aplicação, mediante recibo específico separado da cota condominial. A sua comunicação é feita por auto escrito ao condômino infrator, com cópia ao Conselho Consultivo.

Art. 116º. O não recolhimento da multa implica inadimplência do condômino, sujeitando-se a cobrança judicial, com os devidos acréscimos legais, notadamente multa moratória de 20% (vinte por cento) do valor da multa, devidamente corrigido monetariamente pela variação do IGP-M/FGV divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que venha a substituí-lo legalmente, além ainda de honorários de advogados.

Art. 117º. O pagamento de multas não exime o infrator de responder em juízo, por indenização suplementar, pelas perdas e danos apurados, devendo ainda o condômino infrator repor a situação anterior a infração, e reparar os danos causados.

Continua na ficha nº #FOLHA\_SEGUINTE\_V#...

REGISTRO Nº 127

DATA ABERTURA: 11/07/2024

FICHA 11

Art. 118°. É dever dos condôminos, dos membros dos Órgãos da Administração e funcionários do Condomínio, fiscalizar o fiel cumprimento de todas as normas condominiais, comunicando à Administração do Condomínio as irregularidades verificadas para as providências cabíveis. Dita comunicação poderá ser feita por escrito ou de forma verbal, diretamente ao Síndico, ao Conselho Consultivo ou à Administradora, que se encarregará de transmiti-la a quem competir.

Art. 119°. Cada condômino é solidariamente responsável pelas irregularidades cometidas pelos seus locatários, comodatários e visitantes, respectivos familiares e empregados, que resultem em danos ao Condomínio.

#### CAPÍTULO XIX – DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 120°. Os empregados do Condomínio não poderão ser utilizados, sob qualquer pretexto, para prestar serviços, de caráter particular, aos condôminos, salvo nos casos em que o Condomínio oferecer esses serviços em caráter opcional e de forma remunerada.

Art. 121°. Os casos omissos e as dúvidas suscitadas nesta Convenção, de acordo com sua natureza ou importância, serão resolvidos pelo Síndico, Conselho Consultivo, ou Assembleia Geral, em conformidade com as respectivas atribuições.

Art. 122°. A presente Convenção entrará em vigor de imediato, conforme determinado e aprovado na Assembleia Geral realizada nesta mesma data.

Art. 123°. O não-exercício ou o exercício tardio, por quaisquer dos condôminos, de pretensão ou direito que lhe assegure esta Convenção ou a lei não implicará renúncia, alteração ou novação de suas disposições e condições, não impedindo o exercício da mesma pretensão ou direito em época subsequente ou em idêntica ou análoga ocorrência posterior.

Art. 124°. A nulidade ou anulabilidade de disposição desta Convenção não atingirá suas demais disposições, e os condôminos se obrigam a convalidar, nos termos permitidos pela lei, a disposição nula ou anulada, de modo que prevaleça, no que for legalmente possível, a vontade dos condôminos nela expressada.

Art. 125°. Quaisquer alterações desta Convenção somente serão válidas quando feitas por escrito, observado o disposto nesta Convenção.

Art. 126°. O condômino que tiver alterado seu endereço, telefone, número de fax, ou o seu endereço de correio eletrônico deverá comunicar de imediato a mudança perante a Administradora do Condomínio. Enquanto não efetivada esta comunicação, serão válidos os avisos, as comunicações, ou as notificações dirigidas para o endereço, telefone, número de fax, ou endereço de correio eletrônico informados até então.

Art. 127°. A Administração poderá introduzir ou atualizar os procedimentos dispostos nesta Convenção, no caso de utilização de novas tecnologias ou novas imposições legais para otimização de sistemas de informação, segurança, limpeza, recolha de lixo ou serviços básicos; tendo em conta os princípios defendidos nesta Convenção, devendo os mesmos serem objeto de ratificação posterior em Assembleia Geral.

Jijoca de Jericoacoara, 05 de junho de 2024.

REGISTRO Nº 127

DATA ABERTURA: 11/07/2024

FICHA 11V



Alexandre S. di Cavalcanti

**JJJOCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.**

CNPJ nº 43.810.940/0001-59

Testemunhas:

Nome  
CPF

Nome  
CPF



Continua na ficha nº #FOLHA\_SEGUINTE\_V#...

REGISTRO Nº 127

DATA ABERTURA: 11/07/2024

FICHA 12

Regimento Interno do Condomínio Vivart Jeri

Pelo presente instrumento particular, **JIJOCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº: 43.810.940/0001-59, com sede na Rua General Bezerril, nº 376, sala 12, Bairro Centro, CEP. 60.055-100, Fortaleza, Ceará, neste ato, representada por **Alexandre Schettini di Cavalcanti**, brasileiro, casado, engenheiro civil, inscrito no CPF sob nº: 037.806.843-14, portador do RG nº: 2006002129655 SSP/CE, com endereço comercial na sede da empresa, doravante denominada de – INCORPORADORA, na qualidade de única legítima proprietária e possuidora de um imóvel localizado no Município de Jijoca de Jericoacoara, registrado no Cartório de Registro de 1º e 2º Ofício da Comarca de Jijoca de Jericoacoara, estado do Ceará, sob a Matrícula de nº: 653, vem, conforme disposto no artigo 1.332 e 1358-A, parágrafo 2º, da Lei nº. 10.406 de 10/01/2002 (Código Civil Brasileiro), bem como o disposto no artigo 7º da Lei nº. 4.591, de 16/12/1964, instituir condomínio de lotes, sob a modalidade de Condomínio Edifício, o qual será regido pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis, bem como por esta Convenção de Condomínio e Regimento Interno, da seguinte forma:

**Introdução**

O presente **Regimento Interno** tem como objetivo estabelecer diretrizes para a interação dos moradores e proprietários do Condomínio Vivart Jeri, destes com a administração do Condomínio Vivart Jeri e seus funcionários, bem como prever normas para o bom uso das áreas comuns do condomínio, buscando promover o convívio harmonioso entre todos os usuários do Condomínio Vivart Jeri.

Não é objeto do presente regimento regulamentar o funcionamento dos órgãos do Condomínio Vivart Jeri, nem do planejamento e execução das obras, regido, respectivamente, pela convenção do condomínio e pelo regulamento de obras, ambas partes obrigatórias de qualquer contrato de compra ou venda de unidades autônomas no Condomínio Vivart Jeri.


Em sua concepção, este regimento considera o que versam as leis federais, estaduais, municipais e de trânsito a respeito dos assuntos tratados bem como, na ausência desses, as disposições estatutárias e o que ditam os bons usos e costumes.

**CAPÍTULO I – das definições**

**Artigo 1º** - O presente regimento utilizará, inclusive, mas sem limitação, as definições abaixo com as seguintes denominações:

- **Condomínio Vivart Jeri:** doravante denominado Condomínio, entidade sem fins lucrativos, composta de todos os proprietários de unidades autônomas no residencial, tendo como objetivo promover o bem comum dos condôminos e cuidar de manutenção, segurança e demais demandas do residencial.
- **Condôminos:** os proprietários ou cessionários de unidade autônoma no residencial e, portanto, detentores de voto no condomínio.
- **Morador:** todo aquele que, proprietário ou não, tem como domicílio o Condomínio Vivart Jeri.
- **Dependente:** aquele que, familiar ou não do proprietário ou cessionário da unidade autônoma ou residência, usufrui regularmente dos mesmos, não respondendo, no entanto, como titular da

Regimento Interno do Condomínio Vivart Jeri

  
 Marcela V. A. da  
 Silveira Albuquerque  
 TABELIÃ SUBSTITUTA

1

Continua no verso...

REGISTRO Nº 127

DATA ABERTURA: 11/07/2024

FICHA 12V

propriedade.

- **Convidado:** aquele que, autorizado por proprietário ou morador, adentra transitoriamente o residencial sem finalidade de prestação de serviços.
- **Funcionário:** aquele que, contratado por morador, presta serviço eventual a este.
- **Prestador de serviços:** aquele que, contratado por morador, presta serviço eventual a este.
- **Administração:** É o órgão subordinado ao condomínio responsável pela administração do empreendimento, composto por Gerência, Secretaria, Departamento Financeiro, departamento de segurança e Departamento de Fiscalização e obras.

#### **CAPÍTULO II – do Cumprimento do regimento**

**Artigo 2º** - O presente regimento obriga a todos os proprietários e moradores, seus dependentes, funcionários, convidados e prestadores de serviços, além dos funcionários da administração e seus terceirizados, não podendo ser por estes alegado desconhecimento das normas aqui tratadas.

§ Primeiro – É obrigação de todos os usuários do Condomínio se submeterem às normas estipuladas para a segurança do Condomínio, sendo vedado o ingresso de pessoas que não cumpram com as mesmas.

§ Segundo – O descumprimento do disposto neste instrumento sujeitará o infrator às consequências previstas nos artigos abaixo, bem como a penalidade estipulada para cada caso, em conformidade ao tipo de multa previsto pelo Estatuto do Condomínio, do qual este documento é ser parte integrante.

#### **CAPÍTULO III – da administração**

**Artigo 3º** - As atribuições dos funcionários da Administração serão estipuladas pelo condomínio, seu Conselho Diretor e Comitê Executivo, sendo este último órgão responsável pela fiscalização diuturna das atribuições da administração.

§ Primeiro - A Administração será exercida diretamente por síndico, podendo ser síndico profissional, com expertise comprovada.

§ Segundo - O síndico profissional, dentro das suas atribuições, atuará em conjunto com o CONSELHO DIRETOR e COMITÊ EXECUTIVO.

§ Terceiro - Nenhum parente em até segundo grau do síndico, subsíndico ou membro de conselho poderá ser prestador de serviço do condomínio.


§ Quarto – Observações, reclamações ou outras manifestações referentes a ocorrências dentro do residencial, devem ser encaminhadas pelo interessado à administração para providências.

§ Quinto – É vedado aos funcionários da administração prestar qualquer tipo de serviço particular durante seu período de trabalho.

§ Sexto – É vedado à falta de respeito, agressões verbais, ameaças e afins aos funcionários e

Regimento Interno do Condomínio Vivart Jeri

Continua na ficha nº #FOLHA\_SEGUINTE\_V#...

  
Silveira Albuquerque  
TABELIÃ SUBSTITUTA

2  




REGISTRO Nº 127

DATA ABERTURA: 11/07/2024

FICHA 13

pessoas a serviço do Condomínio no cumprimento de suas funções (multa tipo D).

§ Sétimo – No acontecimento de qualquer ato ilícito, ameaça ou similares, o síndico deverá informar imediatamente às autoridades policiais do ocorrido

**Artigo 4º** - O patrimônio do Condomínio ficará sob o cuidado da administração, sendo proibido seu uso para fins particulares.

**Artigo 5º** - É obrigação de todo proprietário ou seu cessionário informar por escrito à administração sobre o desligamento de qualquer funcionário autorizado (doméstica, babá, jardineiro, motorista e etc.), para que o mesmo seja descredenciado no sistema de controle de acesso da portaria.

#### CAPÍTULO IV – do uso das unidades autônomas e das residências

**Artigo 6º** - As unidades autônomas têm destinação e uso exclusivamente residencial, não se permitindo seu uso para quaisquer outras atividades, sejam elas ocupadas pelo próprio proprietário, seus herdeiros e sucessores ou eventuais locatários, ainda que os mesmos ocupem a unidade autônoma a título gratuito, sendo vedado ainda o uso das mesmas de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos e pessoas (multa tipo C).

§ Único - Para os usuários da plataforma Airbnb ou similares, devem ser respeitadas as mesmas regras da Lei nº 8.245/1991 – Lei do Inquilinato.

**Artigo 7º** - Não é permitida a promoção de eventos de médio ou grande porte dentro das unidades autônomas, nem ceder seu uso a terceiros para a realização dos mesmos sem a autorização prévia expressa da administração (multa C).

**Artigo 8º** - É vedada a locação, empréstimo ou cessão das unidades residenciais para a realização de qualquer evento comercial, bazares, festas ou outras atividades que possam perturbar o sossego e a tranquilidade dos demais usuários do residencial em qualquer horário (multa C).

**Artigo 9º** - É vedada a locação, empréstimo ou cessão das unidades residenciais para o depósito de qualquer tipo de material, exceção feita ao disposto no regimento de obras (multa C).

**Artigo 10º** - É proibido guardar ou acondicionar explosivos e inflamáveis nas unidades autônomas e suas dependências, ter ou usar instalações de materiais que, de qualquer forma, possam afetar a saúde, segurança e integridade física de quaisquer dos demais usuários do residencial (multa tipo C).


**Artigo 11º** - O recolhimento de lixo e demais resíduos, será feita de forma seletiva, sejam eles orgânicos ou não. Devem obedecer ao disposto pela administração e pelo Comitê Executivo, sendo vedada qualquer forma alternativa de recolhimento sem autorização expressa da Administração (multa B).

**Artigo 12º** - É proibido manter dentro das unidades residenciais:

- a) piscinas, espelhos d'água, lagos ou outros sem tratamento necessário;
- b) depósitos ou caixas de água sem tampa;
- c) pneus, tonéis, latas ou outros recipientes que possam conter água parada;
- d) fontes sem tratamento adequado.

§ Único – A violação das letras acima sujeitará o infrator ao pagamento de multa tipo C.

Regimento Interno do Condomínio Vivart Jeri

  
Marcelia V. A. da  
Silveira Albuquerque  
TABELIÃ SUBSTITUTA

3

Continua no verso...

REGISTRO Nº 127

DATA ABERTURA: 11/07/2024

FICHA 13V

ficando a administração autorizada a tomar as providências necessárias à segurança dos demais usuários do residencial.

**Artigo 13º** – A manutenção das áreas privativas das unidades autônomas com construção ou obra é de exclusiva responsabilidade do proprietário da unidade. Existindo, no entanto, condições de conservação das unidades que estejam em desacordo com a apresentação visual mínima para os padrões do Condomínio Vivart Jeri, bem como situações que coloquem em risco a segurança e salubridade dos demais usuários do condomínio, a administração notificará o proprietário. Em não havendo, ainda assim, solução adequada para a situação, a administração poderá providenciar a limpeza ou qualquer outra intervenção necessária na unidade, sendo aplicada, além dos custos inerentes ao serviço realizado (multa tipo C).

§ Primeiro - A manutenção e execução das calçadas e passeios das residências, habitadas ou não, é de responsabilidade dos moradores, devendo ser ela mantida livre e desimpedida, não sendo permitidos degraus, desníveis acentuados, valas ou outros impedimentos ao livre tráfego de pessoas; verificando-se condições do passeio que não permitam o livre fluxo de pedestres e, especialmente, de carrinhos de bebê e de pessoas portadoras de necessidades especiais, a administração solicitará providências por parte do proprietário e, em não sendo este solucionado, poderá fazer as intervenções necessárias, sendo aplicada, além dos custos inerentes ao serviço executado (multa tipo C).

§ Segundo - Considerando a necessidade de preservação da integração visual da frente das unidades autônomas, os proprietários destes deverão obrigatoriamente observar, além das normas constantes do regulamento do Condomínio Vivart Jeri, as seguintes condições:

- a) As cercas vivas que porventura sejam colocadas na linha de divisa das unidades autônomas não poderão ultrapassar a altura máxima de 1 (um) metro;
- b) É vedada a colocação de qualquer forma de cerca na frente das unidades autônomas, inclusive por meio de plantas e adornos;
- c) As plantas colocadas no recuo frontal das unidades autônomas não poderão, de qualquer forma ou pretexto, impedir ou dificultar a circulação no passeio público;
- d) Excetuando a colocação de grama, a inserção de elementos paisagísticos e decorativos no recuo frontal das unidades autônomas, inclusive, mas sem limitação, plantas de qualquer natureza, bancos, vasos, estátuas e pedras, não poderão ultrapassar a 30% (trinta por cento).

**Artigo 14º** - A realização de obras ou reformas nas residências, mesmo que não se enquadrem no regimento de obras, devem seguir as restrições deste, principalmente no que diz respeito aos horários dos trabalhos e à circulação de funcionários.

§ Único – É proibida a realização de obras ou reformas aos sábados, domingos e feriados (multa tipo C, multiplicada por 3 em caso de reincidência).

**Artigo 15º** - Quando promover reformas em sua unidade autônoma, o proprietário da unidade, cessionário ou ocupante a qualquer título deverá comunicar à Administração, por escrito, sobre a natureza dos serviços que pretende executar, bem como o tempo aproximado de sua duração, solicitando, no mesmo comunicado, autorização para sua execução. Reformas estruturais só poderão ser realizadas com autorização prévia da administração ou do Comitê Executivo (multa tipo C).

§ Único – A autorização concedida não exime o proprietário quanto à responsabilidade de sua execução e nem tão pouco substitui as autorizações do poder público, bem como não transfere ao residencial qualquer responsabilidade pelas obras que se realizar.

Marcelia  da  
Silveira Albuquerque  
MELIA SUBSTITUTA

REGISTRO Nº 127

DATA ABERTURA: 11/07/2024

FICHA 14

**Artigo 16º** - O proprietário fica diretamente responsável pela remoção de todos os materiais e detritos que sua obra der causa, devendo providências incontinentes a limpeza das áreas que utilizou (multa A).

§ Primeiro – Os entulhos deverão ser sempre bem acondicionados, retirando-os do residencial de imediato, sempre no horário das 08:00 às 17:30h de segunda-feira a sexta-feira, não sendo permitida a retirada aos sábados, domingos e feriados, sendo certo que é igualmente vedado colocar material de construção nas áreas comuns e de lazer do residencial (multa tipo B).

§ Segundo – A retirada de material de obras pelo sistema de recolhimento de lixo do Condomínio somente será tolerada para pequenos volumes e desde que devidamente ensacados e acondicionados de forma a permitir seu fácil manuseio.

§ Terceiro – Caso, em razão da obra, venha a serem sujadas as unidades autônomas vizinhas, áreas de uso comum e de lazer do residencial, inclusive, mas sem limitação, pelo transporte ou uso de quaisquer materiais, deverá o proprietário da unidade, cessionário ou ocupante a qualquer título responsável pela obra, providenciar a limpeza imediatamente a cada final de dia de trabalho (multa tipo C).

**Artigo 17º** - O proprietário, cessionários ou ocupante a qualquer título de unidade autônoma onde será realizada a obra, deverá informar por escrito à Administração, o nome, RG e CPF das pessoas que trabalharão na execução dos serviços, bem como dos autorizados e dos responsáveis pelas obras.

§ Único – O não atendimento do contido no caput deste artigo impedirá o acesso das pessoas ali indicadas às dependências do residencial.

**Artigo 18º** - Todo e qualquer dano gerado pelos serviços de reforma, quer nas dependências do residencial ou bens de terceiros, será de inteira responsabilidade do proprietário da unidade em reforma, valendo tais regras também para o transporte de mudanças de móveis e utensílios.

§ Único – Os danos causados deverão ser ressarcidos pelo proprietário ou pelo responsável da obra no prazo de dez (10) dias a contar da notificação do ato (multa tipo C).

**Artigo 19º** – A obtenção do habite-se junto a prefeitura é obrigatório para a moradia efetiva nas unidades residenciais. Em caso de descumprimento, o proprietário será notificado e terá no máximo 30 (trinta) dias para sua regularização. Em se mantendo a irregularidade, será aplicada multa diária tipo C.

**Artigo 20º** - Mudança ou simples transporte de móveis e utensílios, exceção aos de pequeno porte, mediante prévia autorização da administração ou de quem de direito, poderão ser realizados de segunda-feira a sábado, das 08:00 às 17:30 horas, não sendo permitido aos domingos e feriados (multa tipo B).

§ Único – A Administração poderá autorizar tais serviços desde que seja comprovada a necessidade de executá-los fora dos dias e horários aqui estabelecidos.

**Artigo 21º** - O uso de aparelhos domésticos, eletrônicos ou não, que produzam barulho, tais como aspiradores, cortadores de grama, furadeiras, lixadeiras, martelos ou outros, fica restrito ao horário de 08:00h às 20:00h de segunda-feira a sexta-feira das 10:00h às 13:00h nos sábados, sendo seu uso proibido aos domingos e feriados, exceto quando houver comprovada necessidade de seu uso emergencial (multa B).

Regimento Interno do Condomínio Vivart Jeri

Marcelia V. A. da  
Silveira Albuquerque  
TABELIÃ SUBSTITUTA

5

Continua no verso...

REGISTRO Nº 127

DATA ABERTURA: 11/07/2024

FICHA 14V

§ Único – As imagens captadas pela utilização de drone são de responsabilidade do morador. Além disso, essa captação está restrita à área privativa do morador e às áreas comuns.

**Artigo 22º** - O funcionamento de equipamentos de som ou outros que produzam ruídos, somente serão permitidos nos termos do Art. 42, inciso III da Lei nº 3688 de 03 de outubro de 1941 e Art. 1277 Caput e Parágrafo Único da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil quais sejam:

“Art. 42 (Lei nº 3688). Perturbar alguém, o trabalho ou o sossego alheio:

- I. Com gritaria ou algazarra;
- II. Exercendo profissão incômoda ou ruidosa, em desacordo com as prescrições legais;
- III. Abusando de instrumentos sonoros ou sinais acústicos;
- IV. Provocando ou não procurando impedir barulho produzido por animal de quem tem a guarda.

Pena – prisão simples, de 15 (quinze) dias a 3 (três) meses, ou multa.

Art. 1.277 (Lei nº 10.406). O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.”

§ Primeiro – Proíbem-se as interferências considerando-se a natureza da utilização, a localização da unidade, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança.

§ Segundo – Caso seja constatada pela administração a violação ao disposto no caput deste artigo, o proprietário ou seu representante no momento da infração será advertido, e, em não se cessando imediatamente o ruído, aplicar-se-á a multa tipo D multiplicada por três.

§ Terceiro – Se em razão da fiscalização e controle realizados pela Administração, venha a ser verificado o desrespeito ou conflito com o preposto constituído, seja ele segurança, membro da administração ou do Conselho Diretor e de seu Comitê Executivo, a multa tipo D será multiplicada por cinco. Em havendo reincidência, a multa será duplicada em relação ao valor aplicado anteriormente.

§ Quarto – A preservação do sossego alheio independe de horário, devendo ser respeitada durante todo o dia.

**Artigo 23º** - O uso de geradores, carros de apoio, bem como outros aparatos de apoio para eventos, somente serão permitidos com a autorização expressa prévia da administração e desde que devidamente estacionados no sistema viário do empreendimento, não sendo de forma alguma permitida a obstrução das vias de circulação pelos mesmos, bem como o impedimento de acesso de qualquer outro proprietário à sua propriedade (multa tipo C).

**Artigo 24º** - Não é permitida a realização de barulho nas áreas de lazer das unidades autônomas ou em frente às residências, bem como vias e logradouros públicos após as 22h, devendo-se observar o silêncio após este horário; em caso de não se cessar o barulho imediatamente após advertência por parte da segurança do Condomínio Vivart Jeri será aplicada multa tipo C, multiplicada por 3 em caso de reincidência.

**Artigo 25º** - Não é permitido utilizar-se de rádios transmissores ou receptores e quaisquer outros tipos de aparelhos que possam causar interferência nos demais aparelhos eletrônicos existentes no residencial (multa tipo B).

REGISTRO Nº 127

DATA ABERTURA: 11/07/2024

FICHA 15

**Artigo 26º** - O residencial não se responsabilizará por qualquer dano, furto, roubo ou extravio de bens e objetos causados pelos proprietários das unidades, cessionário, ocupante a qualquer título ou por terceiros à propriedade ou bens dos associados, cessionários, ocupantes ou visitantes, cabendo a cada um cuidar do que lhe pertence.

**Artigo 27º** - Deverá ser permitido o acesso às unidades autônomas individuais, do pessoal da administração e das pessoas que os acompanham, quando necessário para a execução de serviço de Interesse comum do residencial, por questões de segurança ou de emergência.

**CAPÍTULO V – do uso das vias, praças, áreas verdes e demais áreas comuns do residencial**

**Artigo 28º** - É proibido fechar ou utilizar as ruas do residencial para realização de eventos particulares, sem que haja o “de acordo” por escrito dos moradores da rua a ser interditada, bem assim da solicitação à administração, que orientará o interessado quanto às medidas de segurança a serem adotadas (multa tipo C).

§ Primeiro – A interdição, se autorizada pela administração, será sempre parcial, permitindo o fluxo livre de veículos em, ao menos, uma faixa, sendo o período máximo tolerado de 2 (dois) dias úteis.

§ Segundo – A administração se reserva a prerrogativa de não permitir o fechamento, parcial ou total, em vias de alto fluxo ou em locais em que não se possa garantir a segurança dos demais usuários do residencial.

§ Terceiro – Eventos coletivos em benefício dos condôminos que se utilizem das praças ou demais logradouros públicos devem ser previamente comunicados e autorizados pela Administração, bem como devem ser obedecidas as orientações de segurança estabelecidas por esta (multa tipo C).

**Artigo 29º** - A velocidade máxima permitida para circulação de automóveis, caminhões e motocicletas nas avenidas principais e nas ruas secundárias internas do residencial é de 30 Km/h. (multa tipo C).

**Artigo 30º** - É proibido a condução de qualquer veículo automotor (automóveis, motos, quadriciclos e etc.), com exceção dos veículos classificados como brinquedos infantis, por menores (18 anos) e pessoas não habilitadas, sendo igualmente vedado o ensino das habilidades de direção nas vias do residencial (multa tipo C).

§ Primeiro – Circulação e condução de Patinetes elétricos tradicionais e Patinetes elétricos estilizados com assentos tipo Halley (1.5 KW):

1. Idade recomendada acima de 15 anos;
2. Não é necessária CNH;
3. Recomendado uso de capacete de ciclista;
4. Usar a ciclovia ou a faixa da direita;
5. Expressamente proibido uso nas calçadas;
6. Velocidade máxima 20 Km/h;
7. Possuir iluminação dianteira, traseira e laterais.

Regimento Interno do Condomínio Vivart Jeri

Marcelia A. da  
Silveira Albuquerque  
TABELIÃ SUBSTITUTA

7  


Continua no verso...

REGISTRO Nº 127

DATA ABERTURA: 11/07/2024

FICHA 15V

§ Segundo - Circulação e condução de Patinetes elétricos estilizados infantis com pedais: Veículos de duas rodas, elétricos, com opção de serem impulsionados manualmente. Menores que uma bicicleta de aro 16'.

Idade recomendada acima de 10 anos;

1. Não é necessária CNH;
2. Recomendado uso de capacete de ciclista;
3. Expressamente proibido o uso nas calçadas;
4. Velocidade máxima de 20 Km/h em cicloviãs e ciclofaixas;
5. Possuir iluminação dianteira e traseira.

**SANÇÕES** aos parágrafos 1º e 2º:

É proibido o uso irregular de ciclomotores e equipamentos de mobilidade individual autopropelidos em descumprimento ao regramento deste Regimento Interno. (multa tipo A, tendo seu valor dobrado a cada reincidência).

§ Terceiro - É vedada a circulação interna de automóveis do tipo quadriciclos e triciclos, sendo tolerado somente seu trânsito entre a residência e a portaria. (multa tipo C multiplicada por 3 em caso de reincidência).

§ Quarto - É proibido a circulação de veículos pesados nos moldes da resolução nº 798/2020 do Conselho Nacional de Trânsito (CONTRAN).

**Artigo 31º** - É proibido transitar ou estacionar veículo, mesmo que não motorizado, ciclomotor elétrico e similar, exceto bicicletas, equipamentos de mobilidade individual autopropelidos e similar ou aqueles classificados como brinquedos infantis, sobre calçadas e passagens destinadas aos pedestres, áreas de lazer, sobre grama e jardins, a menos que para o acesso a garagem ou lugar reservado para a parada destes veículos (multa tipo C).

§ Primeiro - É proibido estacionar veículo motorizado ou não, em vagas sinalizadas para deficientes e idosos por pessoa não autorizada (multa tipo C).

§ Segundo - É proibido transitar ou estacionar veículo automotor pela ciclovia (multa tipo C).

**Artigo 32º** - É proibido trafegar ou estacionar veículos, mesmo que não motorizados, exceto brinquedos e bicicletas infantis, por sobre as unidades autônomas; salvo com expressa autorização por escrito do proprietário do mesmo (multa tipo B); em se tratando de terrenos sem construção, no caso de se autorizar tal procedimento, deverá ser garantida a integridade do terreno e de sua área (multa tipo C).

**Artigo 33º** - Os danos pessoais ou materiais causados a terceiros ou aos seus bens, ou ainda, aos bens do residencial, por veículo em razão de manobra ou mera circulação, são de exclusiva responsabilidade dos seus proprietários ou condutores, ficando o proprietário da unidade autônoma correspondente diretamente responsável pelo ressarcimento dos danos causados por ele mesmo, seus inquilinos, familiares ou visitantes.

**Artigo 34º** - A prática de esportes, tais como corrida, ciclismo, skate, patinação ou outros é livre em todas as vias do residencial, desde que não obstruam ou atrapalhem a circulação dos demais usuários.

Regimento Interno do Condomínio Vivart Jeri

Continua na ficha nº #FOLHA\_SEGUINTE\_V#...

Marcelia V. A. Albuquerque  
TABELIÃ SUBSTITUTA

8

REGISTRO Nº 127

DATA ABERTURA: 11/07/2024

FICHA 16

§ Primeiro – Não obstante a permissão prevista no caput deste artigo, é vedada a instalação de equipamentos, rampas, balizas, obstáculos ou assemelhados sem a autorização expressa da Administração (multa tipo A).

§ Segundo – A Administração se reserva a prerrogativa de não permitir a instalação de quaisquer equipamentos em vias de alto fluxo ou em locais em que não se possa garantir a segurança dos demais usuários do residencial.

**Artigo 35º** – A frequência às praças e áreas verdes é livre a todos os proprietários, seus agregados, funcionários e convidados, não sendo permitida, no entanto, a realização de atividades estranhas às áreas citadas que impeçam o uso destas pelos demais associados ou que perturbem o sossego (multa tipo A).

§ Único - A Administração poderá fixar regras de uso ou restrições à utilização de determinados equipamentos com o objetivo de assegurar a segurança dos usuários e ou zelar pela conservação do equipamento.

**Artigo 36º** - O Uso dos equipamentos infantis é restrito às idades indicadas em cada um deles.

§ Único – As crianças menores de 06 (seis) anos devem, obrigatoriamente, estar acompanhadas por um responsável para frequentar os equipamentos infantis.

**Artigo 37º** - É permitido a condução em praças com cachorros, respeitado o uso de coleiras, conforme o porte do animal (multa tipo B).

**Artigo 38º** - É proibido utilizar as áreas de uso comum e de lazer para efetivar pinturas, consertos ou reparos em veículos ou outros objetos, mecânicos ou não (multa tipo B).

**Artigo 39º** - Não é permitido descartar no sistema viário ou em qualquer área comum do empreendimento, líquidos, sólidos ou qualquer outro tipo de material que possa vir a danificar ou sujar a área, ou ainda, apresentar qualquer risco para os demais usuários do residencial (multa tipo C).

**Artigo 40º** - Não é permitido alterar o paisagismo, promover melhorias ou qualquer tipo de obra ou intervenção nas áreas comuns sem a autorização expressa da administração (multa tipo B).

**Artigo 41º** - Em se autorizando melhorias nas áreas comuns promovidas por particulares, não se pressupõe qualquer tipo de prerrogativa, prioridade de usufruto ou alteração nas diretrizes de uso dessas áreas, não tendo o particular direito a nenhum tipo de ressarcimento pelo investimento que realizou.

#### **CAPÍTULO VI – dos animais domésticos**

**Artigo 42º** – A posse, guarda e condução de animais domésticos no interior do Residencial são regidos pela regulamentação específica - Regulamento de posse e guarda dos animais.

#### **CAPÍTULO VII – da aplicação das penalidades e recursos**

Regimento Interno do Condomínio Vivart Jeri

Marcelia V. A. da  
Silveira Albuquerque  
TABELIÃ SUBSTITUTA

9

Continua no verso...

REGISTRO Nº 127

DATA ABERTURA: 11/07/2024

FICHA 16V

Marcelia V. A. da  
Silveira Albuquerque  
TABELIA SUBSTITUTA



**Artigo 43º** - O Comitê Executivo, escolhido dentre os membros do Conselho Diretor eleito em Assembleia geral, conforme estabelecido pelo estatuto do Condomínio, fica autorizado a avaliar e determinar a aplicação das multas, que deverão ser pagas juntamente com o recolhimento da taxa condominial subsequente à aplicação desta.

§ Único – O não recolhimento da multa aplicada, implicará na ocorrência de inadimplência do associado, sujeitando-se à cobrança judicial, ainda que o mesmo esteja em dia com as demais obrigações.

**Artigo 44º** - A critério do Conselho Diretor e conforme a infração cometida, o infrator poderá ser previamente notificado e, em não se resolvendo a pendência dentro do prazo estipulado, a multa será automaticamente aplicada, contando-se como prazo para as multas diárias, a primeira notificação expedida.

**Artigo 45º** - Uma vez notificado da multa aplicada, o condômino ou seu preposto poderá apresentar defesa por escrito da ocorrência dirigida ao Comitê Executivo em um prazo máximo de 05 (cinco) dias contados a partir da data da notificação.

§ Primeiro – A defesa apresentada pelo interessado não garante qualquer tipo de perdão ou redução, das penalidades a serem aplicadas, ficando a critério do comitê executivo, ou, na impossibilidade de este se pronunciar sobre o assunto, do Conselho diretor, o julgamento do recurso apresentado.

§ Segundo – Caso não se realize a reunião do comitê Executivo ou do Conselho Diretor até o dia do vencimento da taxa do Condomínio, ou esta não venha a se manifestar sobre a defesa apresentada, a cobrança da multa aplicada ficará suspensa até que ocorra o julgamento da defesa apresentada.

§ Terceiro – Caso a multa já tenha sido recolhida ao tempo do julgamento pelo Comitê executivo ou Conselho Diretor de forma procedente ao interessado, o valor pago será restituído integralmente, aplicando-se a correção monetária conforme a variação do IGPM (FGV).

**Artigo 46º** - O Presente regimento Interno entrará em vigor 30 (trinta) dias após a presente aprovação.

*Marcelia V. A. da Silveira Albuquerque*

JIJOCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA  
CNPJ sob nº: 43.810.940/0001-59

Testemunhas:

Nome  
CPF

Marcelia V. A. da  
Silveira Albuquerque  
TABELIA SUBSTITUTA



Marcelia V. A. da  
Silveira Albuquerque  
TABELIA SUBSTITUTA

Regimento Interno do Condomínio Vivart Jeri

Continua na ficha nº #FOLHA\_SEGUINTE\_V#...



REGISTRO Nº 127

DATA ABERTURA: 11/07/2024

FICHA 17

### Regulamento De Uso e Construção Condomínio Vivart Jeri

Pelo presente instrumento particular **JIJOCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº: **43.810.940/0001-59**, com sede na Rua General Bezerril, nº 376, sala 12, Bairro Centro, CEP. 60.055-100, Fortaleza, Ceará, neste ato, representada por **Alexandre Schettini di Cavalcanti**, brasileiro, casado, engenheiro civil, inscrito no CPF sob nº: 037.806.843-14, portador do RG nº: 2006002129655 SSP/CE, com endereço comercial na sede da empresa, na qualidade de única legítima proprietária e possuidora de um imóvel localizado no Município de Jijoca de Jericoacoara, registrado no Cartório de Registro de 1º e 2º Ofício da Comarca de Jijoca de Jericoacoara, estado do Ceará, sob a Matrícula de nº: 653, vem, realizar a regulamentação de uso e construção no Condomínio Vivart Jeri, doravante denominado – “Condomínio”, da seguinte forma:

#### 01. Generalidades

- 01.01.** Estas limitações são supletivas e prevalecem após o cumprimento das legislações federal, estadual e municipal, tanto quanto ao uso do solo e preservação ambiental, como quanto à aprovação de projetos.  
No caso de contraposição entre eventuais modificações que venham a ser adotadas em tais legislações e quaisquer disposições deste Regulamento, estas serão automaticamente assumidas pelo “Condomínio”.
- 01.02.** Neste Regulamento é designada por VENDEDORA, a **JIJOCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, Rua General Bezerril, nº 376, sala 12, Bairro Centro, CEP. 60.055-100, Fortaleza, Ceará inscrita no CNPJ sob nº: **43.810.940/0001-59**
- 01.03.** As condições seguintes de normas de restrições, proteção e uso adequado, têm a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado e atender aos princípios básicos de:
- proteger os adquirentes contra o uso indevido e danoso dos imóveis, o que poderia vir a desvalorizar a propriedade;
  - assegurar um adequado e razoável uso da propriedade;
  - incrementar a segurança;
  - manter a limpeza dos lotes cujas construções não tenham sido iniciadas, dentro dos padrões estipulados pelo “Condomínio”, e conservação do muro, do gradil ou do alambrado de fechamento do Condomínio, ficando certo que, quando construído dentro dos lotes, a conservação do referido muro, do alambrado ou do gradil, nesta mesma circunstância, consistirá na reconstrução ou recuperação, na hipótese de os danos não terem sido ocasionados por culpa dos respectivos adquirentes de tais lotes;
  - naquilo que couber, diligenciar com os Poderes Públicos competentes a regular prestação dos serviços públicos;
  - fiscalizar a observância das restrições urbanísticas atinentes aos lotes abrangidos pelo presente Regulamento, tanto daquelas referentes ao uso do solo, como daquelas referentes ao direito de construir e de utilizar, restrições essas constantes deste Regulamento;
  - fiscalizar a observância das normas de tráfego e estacionamento estabelecidas, diligenciando com os Poderes Públicos competentes o apoio necessário para tal observância e a adoção daquelas normas convenientes ao “Condomínio”, nesse assunto;
  - cuidar para que os titulares de LOTES ou de edificações acrescidas, mantenham a

Regulamento De Obras Do Condomínio Vivart Jeri

Marcelia V. A. da  
Silveira Albuquerque  
TABELIÃ SUBSTITUTA

1  
Continua no verso...

REGISTRO Nº 127

DATA ABERTURA: 11/07/2024

FICHA 17V

conservação dos respectivos LOTES ou edificações.

**01.04.** É de competência do “Condomínio”, ou de agentes por ele delegados a aplicação de multas previstas neste Regulamento.

**01.04.01.** As multas reverterão a favor do “Condomínio”, as penalidades estão dispostas em seguida ao enquadramento da infração. Quando diárias, incidirão desde a expedição ou entrega da comunicação da infração, o que ocorrer em primeiro lugar, até a regularização do problema. Entendem-se como válidas todas as comunicações entregues na obra ou as postadas aos interessados, subscrito o endereço conhecido do infrator ou o constante no cadastro do “Condomínio”. Assim, é dever de cada condômino manter atualizado seu endereço no cadastro do “Condomínio”, sob pena de serem considerados como válidas as correspondências enviadas ao que lhe foi fornecido.

**01.04.02.** Qualquer erro no auto e/ou comunicação de infração, exceto na hipótese de impedir o direito de defesa, não eximirá o infrator das comunicações nele estabelecidas. Neste sentido, fica certo que o auto e/ou comunicação de infração não precisarão obedecer a modelos rígidos, mas, apenas, os necessários para identificar o lote e a infração.

**01.04.03.** Todos os residentes ou adquirentes de terrenos do “Condomínio” terão livre circulação no Empreendimento, ressalvado o disposto Convenção de Condomínio.

**01.05. Definições:**

**Alinhamento:**

É a linha legal que serve de limite entre o lote ou gleba e a via interna do Condomínio;

**Altura Máxima da Edificação:**

É a distância tomada em meio da fachada, e o ponto mais alto da cobertura, incluindo as construções auxiliares, situadas acima do teto do último pavimento (caixa d’água, casas de máquinas, halls de escadas) e os elementos de composição da referida fachada (platibandas e frontões), observando-se:

- a) relativamente ao afastamento das construções quanto ao alinhamento com o via interna, a altura será contada a partir da cota altimétrica do passeio, no plano da fachada, coincidindo com o centro da mesma;
- b) relativamente ao afastamento das construções, quanto às divisas laterais e fundos, a altura será contada a partir da cota altimétrica natural do terreno que coincidir com o centro da fachada correspondente.

**Alvará:**

É o documento que licencia a execução de obras relativas ao empreendimento, urbanização de áreas, projetos de infra-estrutura, projetos de edificações, bem como a localização e o funcionamento de atividades;

**Área Coberta:**

É a medida da superfície da projeção, em plano horizontal, de qualquer cobertura da edificação, nela incluída superfícies das projeções de paredes, pilares, marquises,

Continua na ficha nº #FOLHA\_SEGUINTE\_V#...

Regulamento De Obras Do Condomínio Vivart Jeri  
Marcelia V. da  
Silveira Albuquerque  
TABELA SUBSTITUTA

2  
✍

REGISTRO Nº 127

DATA ABERTURA: 11/07/2024

FICHA 18

beirais e demais componentes das fachadas;

**Área Construída do Pavimento:**

É a área de construção do piso do pavimento, incluindo as ocupadas por paredes e pilares e as áreas comuns e excluindo-se os vazios de poços de ventilação e iluminação;

**Área Construída Total:**

É a soma das áreas de piso de todas as edificações principais e edículas, incluindo as ocupadas por áreas comuns;

**Área de Lazer:**

Área destinada à recreação dos moradores ou outros condôminos;

**Área Ocupada:**

É a superfície do lote ocupada pela projeção da edificação em plano horizontal, não sendo computados para o cálculo dessa área, elementos componentes das fachadas, tais como: "brise-soleil", jardineiras, marquises, pérgolas e beirais;

**Área de Projeção:**

Área da superfície correspondente à maior projeção horizontal da edificação no plano do perfil natural ou modificado do terreno;

**Área de Proteção Permanente (APP):**

Faixas "non aedificandi", isto é, que não podem ser edificadas ou permitir projeções de elementos arquitetônicos ou impermeabilizadas;

**Área de Recuo:**

É a área de terreno não edificável, compreendida entre as divisas do terreno e os alinhamentos dos recuos;

**Área "non aedificandi":**

É a área situada ao longo das águas correntes e dormentes, das faixas de ferrovias, rodovias e dutos bem como ao longo de equipamentos urbanos, definidas em lei federal, estadual ou municipal onde não é permitido qualquer edificação e/ou impermeabilização;

**Área Total da Edificação:**

É a soma das áreas de piso de todos os pavimentos de uma edificação;

**Balanço:**

É o avanço da edificação ou de elementos da edificação sobre os recuos;

**Beira, Beiral ou Beirado:**

É o prolongamento da cobertura que sobressai das paredes externas de uma edificação;

**Divisa:**

É a linha limítrofe do terreno;

**Edícula:**

Edificação acessória separada do corpo da edificação principal do lote.

REGISTRO Nº 127

DATA ABERTURA: 11/07/2024

FICHA 18V

**Edificação monobloco:**

Edificação única no terreno com eventual edícula que será necessariamente incorporada à construção principal.

**Fração do Lote:**

É o índice utilizado para o cálculo do número máximo de unidades destinadas a habitação ou ao comércio e serviço no lote;

**Frente ou Testada (do lote ou terreno):**

É a divisa frontal do terreno limítrofe com o(s) logradouro(s) público(s), ou reconhecido como tal;

**Fundo de Terrenos:**

É a divisa oposta à frente do lote;

**Galeria:**

É o espaço livre de acesso público para a circulação de pedestres, coberto por marquise ou laje do pavimento imediatamente superior, podendo, em casos especiais, dar acesso a veículos de serviço e/ou acesso a estacionamento;

**Índice de Aproveitamento:**

É o quociente entre a soma das áreas parciais de todos os pavimentos do edifício e a área do terreno;

**Logradouro público:**

É o espaço livre, reconhecido pela municipalidade, destinado ao trânsito, tráfego, comunicação ou lazer públicos;

**Lotes:**

Unidade Autônoma prevista na planta do empreendimento.

**Lotes de esquina:**

Lotes que têm duas ou mais testadas voltadas para duas ou mais vias públicas de circulação que se cruzam, sendo considerada para estas testadas o raio de concordância entre os recuos mínimos exigidos;

**Lotes de extremo de quadra:**

Lotes que têm uma das laterais voltada para área verde existente no extremo das quadras.

**Mezanino:**

É a laje de piso situada em nível intermediário entre o piso e o teto de um pavimento, cuja projeção ocupa no máximo 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento onde se situa;

**Muro de arrimo:**

Muro destinado a suportar o aterro resultante do desnível do terreno.

**Passagem de servidão:**

Faixas onde serão executadas redes de esgoto sanitário e/ou águas pluviais.

**Pavimento:**

É o espaço da edificação, fechado ou vazado, compreendido entre dois pisos sucessivos ou entre um piso e a cobertura.

REGISTRO Nº 127

DATA ABERTURA: 11/07/2024

FICHA 19

**Pavimento Térreo:**

É o pavimento definido pelo projeto, cujo piso não fique acima de 1,00m (um metro) em relação ao ponto médio do(s) passeio(s) do(s) logradouro(s) que lhe(s) seja(m) lindeiro(s);

**Pavimento Superior:**

Pavimento imediatamente acima do pavimento térreo;

**Ponto médio:**

Média dos níveis extremos da testada do lote;

**Recuo:**

É a distância medida entre o limite externo da projeção da edificação no plano horizontal e a divisa do lote. O recuo de frente é medido em relação ao alinhamento ou, quando se trata de lote lindeiro a mais de um logradouro público a todos os alinhamentos. Os recuos são definidos por linhas paralelas às divisas do lote, ressalvada a execução de balanço, marquises, beirais, e elementos componentes de fachada em edificações;

O recuo frontal é aquele correspondente à frente do lote; o recuo de fundo é o

correspondente ao fundo do lote;

O recuo lateral é aquele correspondente aos demais alinhamentos;

**Remembramento ou Unificação:**

Reagrupamento de lotes para constituição de novos lotes, com aproveitamento do sistema viário existente;

**Sistema de Lazer (SL):**

Áreas destinadas às áreas verdes, canteiros e rotatórias, parques e jardins;

**Subsolo:**

São pavimentos, enterrados ou semi-enterrados, situados abaixo do pavimento térreo;

**Taxa de Ocupação:**

No plano horizontal, é o percentual da área do lote ou gleba ocupada pela projeção do edifício;

**Taxa de Permeabilidade:**

Percentual da área do lote ou gleba, totalmente livre de qualquer edificação ou impermeabilização, destinada a permitir a infiltração das águas pluviais;

**Testada ou Frente do lote:**

É a distância horizontal, medida no alinhamento, entre as divisas laterais do lote;

**Via de Circulação:**

É o espaço organizado para circulação de veículos, motorizados ou não, pedestres e animais, compreendendo a pista de rolamento, o passeio, o acostamento e canteiro central;

**Via sanitária:**

Faixas "non aedificandi", onde serão executadas redes coletivas de esgoto sanitário ou drenagem pluvial.

REGISTRO Nº 127

DATA ABERTURA: 11/07/2024

FICHA 19V

**02. Restrições ao Uso do Imóvel**

**02.01.** Fica determinado que os Lotes (Unidades Autônomas) com o uso específico estarão dispostos da seguinte forma:

**02.01.01.** Os lotes com permissão para a **atividade comercial, exclusivamente hoteleira ou residencial**, compreende as unidades dispostas nas quadras CA-03 (lotes 30 a 63), CA-05 (lotes 01 a 12), CA-06 (lotes 01 a 05), CB-01 (lotes 22 a 42), CB-04 (lotes 17 a 32), CB-07 (lotes 21 a 40) e CE-01 (lotes 01 a 21);

**02.01.02.** Os lotes com permissão para a atividade **exclusivamente comercial afins ou hoteleira** compreende as unidades dispostas nas quadras quadra CA-01 (lotes 37 a 39), CA-04 (lotes 01 a 12), EXT-01 (lotes 01 a 16) e EXT-02 (lotes 01 a 16);

**02.01.03.** Os lotes com permissão para a atividade **exclusivamente comercial** compreende as unidades dispostas na quadra CE-02 (lotes 01 a 04); e

**02.01.04.** Os lotes destinados para uso **exclusivamente residencial** compreende as unidades dispostas nas quadras CA-01 (lotes 01 a 36), CA-02 (lotes 01 a 66), CA-03 (lotes 01 a 29), CB-01 (lotes 01 a 21), CB-02 (lotes 01 a 50), CB-03 (lotes 01 a 28), CB-04 (lotes 01 a 16), CB-05 (lotes 01 a 19), CB-06 (lotes 1 a 25), CB-07 (lotes 01 a 20), CB-08 (lotes 01 a 26), CB-09 (lotes 01 a 27), CC-01 (lotes 1 a 77), CC-02 (lotes 1 a 34), CC-03 (lotes 1 a 51), CC-04 (lotes 1 a 22), CC-05 (lotes 1 a 11), CC-06 (lotes 1 a 24), CD-01 (lotes 1 a 38), CD-02 (lotes 01 a 52), CD-03 (lotes 01 a 32), CD-04 (lotes 01 a 16), CD-05 (lotes 01 a 32), CD-06 (lotes 01 a 12) e CD-07 (lotes 01 a 16).

**02.02.** Não será permitida a construção de mais de uma residência e respectiva edícula (construção acessória) por lote; ela se destinará exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados. **(Multa tipo C)**

**02.02.01.** Fica, portanto, determinado que não será permitida a construção de: prédio não residencial e prédios de apartamentos. Também não será permitida a construção de prédios para fins comerciais, industriais e de escritórios, de forma a nunca se exercerem neles atividades de: comércio, indústria, todo e qualquer tipo de estabelecimento de ensino, hospital, clínica, consultório, ateliê para prestação de serviços, templos, cinema, teatro, hotel, motel, pensão, clubes e associações.

**02.03.** Não será permitida, mesmo em caráter privado (doméstico, sem finalidade comercial), a criação de toda e qualquer espécie de animais, de tal forma que o volume e condições de higiene interfiram na vizinhança. **(Multa tipo A)**

**02.03.01.** Os animais de estimação deverão permanecer nos limites da residência. Quando em área comum deverão estar presos em coleira. **(Multa tipo A)**

**02.04.** Será permitida a construção de poços de extração de água para fins privados, dentro dos limites dos lotes do "Condomínio". A aprovação, a instalação e a utilização dos poços artesianos são de responsabilidade do Adquirente e deverá ocorrer somente após a emissão das devidas Licenças de Execução e de Outorga de Uso, obtidas junto aos órgãos competentes. A construção deverá obedecer ao recuo mínimo

Continua na ficha nº #FOLHA\_SEGUINTE\_V#...

Regulamento De Obras Do Condomínio Vivart Jeri

Marcelia *Viana*  
Silveira Albuquerque  
TABELIÃ SUBSTITUTA

6  
*[Assinatura]*

REGISTRO Nº 127

DATA ABERTURA: 11/07/2024

FICHA 20

obrigatório de 1,00m contados a partir do limite do lote.

- 02.05. O "Condomínio" só autorizará a construção de muros de arrimo, de divisa, ou qualquer fechamento, bem como qualquer movimento de terra no lote, vinculados ao início da execução da construção principal, com Alvará de Construção expedido pelo órgão público responsável e projeto devidamente aprovado pelo "Condomínio".

### 03. Restrições Construtivas

#### A.03. Aprovação de Projetos

- A.03.01. Todos os projetos de construção, modificação ou acréscimo, bem como a união ou recomposição de lotes, deverão ser previamente apresentados para aprovação do "Condomínio" que verificará a obediência ao presente Regulamento. Após a aprovação dos projetos pelo "Condomínio", eles deverão ser submetidos às autoridades competentes pelo próprio adquirente.
- A.03.01.01. Qualquer alteração desejada em relação ao projeto aprovado deve ser previamente apresentada para aprovação do "Condomínio" que verificará a obediência ao presente Regulamento. Após a aprovação dos projetos pelo "Condomínio", eles deverão ser submetidos às autoridades competentes pelo próprio adquirente.
- A.03.02. Para a aprovação de projetos, deverão ser fornecidos ao "Condomínio" os documentos julgados necessários ao perfeito entendimento do projeto.
- A.03.03. Aprovado o projeto, o "Condomínio" reterá uma cópia dos documentos e devolverá as demais devidamente certificadas. Após a aprovação do projeto junto à Prefeitura Municipal de Jijoca de Jericoacoara, o adquirente deverá apresentar ao "Condomínio", cópia do projeto aprovado certificada pelo órgão público juntamente com o Alvará de Construção.
- A.03.04. Projetos com edificações pré-fabricadas, mesmos após satisfeito o previsto nos "parágrafos A.03.01. - A.03.02." deverão ser aprovados em Assembleia de Condomínio. **(Multa tipo D)**
- frente mínima de um lote: 7,00 m (sete metros);
  - área mínima de um lote: 175m<sup>2</sup> (cento e setenta e cinco metros quadrados);
  - para lotes contíguos por divisa lateral, haverá obrigatoriamente que se manter a profundidade padrão da quadra em que estão situados, podendo a sua recomposição ser feita unicamente por testada de frente;
  - para lotes contíguos por divisa de fundos, só será permitida a sua união para obtenção de um único lote, com duas frentes, tendo cada frente, no mínimo 7 mts (sete metros); nesse lote, assim resultante, só será permitida a construção de uma única habitação, com a respectiva edícula incorporada (monobloco).

#### B.03. Recuos de Divisas

Regulamento De Obras Do Condomínio Vivart Jeri

Marcelle A. da  
Silveira Albuquerque  
TABELIÃ SUBSTITUTA

7

Continua no verso...

REGISTRO Nº 127

DATA ABERTURA: 11/07/2024

FICHA 20V

A construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios:

- a) recuo frontal: 4,00m (quatro metros); **(Multa tipo D)**
- b) recuo de fundos: 3,00m (três metros); **(Multa tipo D)**
- c) recuo lateral: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), quando houver abertura, janelas, portas ou cobogós paralelos a divisa lateral; **(Multa tipo D)**
- d) recuo entre a edificação principal e edícula: 2,00m (dois metros); **(Multa tipo D)**
- e) nos casos de lotes que incluam viela sanitária, os recuos deverão ser de, no mínimo, 3,00m (três metros) na faixa do lote onde a viela estiver implantada; **(Multa tipo D)**
- f) todos os recuos mencionados nas alíneas "b", "c", "d" e "e" serão contados a partir dos beirais/platibandas; o recuo frontal será contado a partir da alvenaria; sacadas, jardineiras, pergolados e outros elementos arquitetônicos não deverão avançar sobre qualquer recuo, com exceção do recuo frontal onde somente será permitida a projeção máxima de beiral e sacada de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros); **(Multa tipo D)**
- g) serão permitidas somente as instalações de jardineiras e floreiras nos recuos laterais e de fundo, com altura máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) a partir do piso modificado do terreno **(multa tipo D)**;
- h) lotes remembrados pela divisa de fundos, serão considerados lotes com duas frentes, portanto, devem respeitar para ambas as testadas recuos frontais de 4,00m (quatro metros); **(Multa tipo D)**
- i) recuos da piscina em relação às divisas do lote: recuo frontal: 3,00m (três metros); recuo lateral: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros); recuo de fundo: 1,00m (um metro); **(Multa tipo D)**
- j) Não será permitida a construção de piscinas nos recuos onde houver servidões ou eventualmente, vielas sanitárias. **(Multa tipo D)**
- k) na aplicação dos devidos recuos, caso estes não se cruzem, deverá ser aplicada a seguinte fórmula para raio de concordância:

$$RC = \frac{R - (RF + RL)}{2}, \text{ onde:}$$

RC = raio de concordância;

R = raio da curva que define total ou parcialmente a testada do lote;

RF = valor do recuo frontal;

RL = valor do recuo lateral; **(Multa tipo D)**

- l) deverá ser preservada a integração visual da frente do lote, sendo mantido o perfil natural do terreno nas divisas laterais dentro do recuo frontal; **(Multa tipo C)**

Continua na ficha nº #FOLHA\_SEGUINTE\_V#...



REGISTRO Nº 127

DATA ABERTURA: 11/07/2024

FICHA 21

- m) qualquer modificação do perfil natural do terreno dentro do recuo frontal deverá ser corrigida através de talude com contenção máxima de 0,15m (quinze centímetros), não sendo permitida a utilização de muros de arrimo ou qualquer elemento arquitetônico como espelhos d'água, fontes, floreiras; **(Multa tipo A)**
- n) na faixa de recuo frontal somente poderá ser implantado o cavalete com medidores para água, luz, telefone, tv a cabo, filtro de água, caixa de correio e lixeira no padrão e localização estipulados pelo "Condomínio"; **(Multa tipo A)**
- o) a faixa de passeio público deve permanecer totalmente desobstruída, livre de rampas ou degraus, não podendo ter seu perfil natural alterado; **(Multa tipo A)**

**C.03. Restrições Específicas às Edificações das Benfeitorias e Acessões**

- C.03.01. A área construída da edificação principal (com um ou mais pavimentos), deverá ter no mínimo 80 mts de área, somada à área da construção da edícula, não poderá ultrapassar a taxa de ocupação de 60% (sessenta por cento) da área total do lote. **(Multa tipo D)**
- C.03.02. A área total da construção principal e da edícula, somadas, não poderá ser inferior a 80,00m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados). **(Multa tipo D)**
- C.03.03. O índice máximo de aproveitamento, em relação à área do terreno, incluindo a edificação principal e edícula deverá respeitar o valor 1,0 (um vírgula zero). **(Multa tipo D)**
- C.03.04. Nenhuma habitação poderá ter mais que dois pavimentos (térreo e superior), acima do nível da rua. **(Multa tipo D)**
- C.03.04.01. Para o caso de dois pavimentos acima do nível da rua, o nível da face superior do primeiro patamar do pavimento térreo deverá distar uma altura de, no máximo, 1,00m (um metro) acima do ponto médio da guia fronteira à testada do lote. Tal patamar deverá ter, no mínimo, 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) de área construída. **(Multa tipo D)**
- C.03.04.02. Para soluções arquitetônicas adotadas com a implantação de escalonamento de níveis, deverá ser respeitada a diferença máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) entre cada patamar sendo que este terá área mínima construída de 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados). Deve-se, também, manter uma circulação sequencial, do primeiro ao último patamar, determinada por ordem crescente dos níveis adotados. **(Multa tipo D)**
- C.03.04.03. A altura máxima da edificação, contando do piso acabado do pavimento térreo à última cumeeira, não deverá ultrapassar 10,00m (dez metros). **(Multa tipo D)**

No caso de escalonamento de patamares, as diferenças de

REGISTRO Nº 127

DATA ABERTURA: 11/07/2024

FICHA 21V

níveis poderão ser adicionadas nessa altura, salvo os patamares que se desenvolvem paralelamente à testada, permanecendo, para este caso, a referência do plano do primeiro nível do piso do pavimento térreo. **(Multa tipo D)**

- C.03.05.** A edícula terá sempre sua construção térrea, não podendo ultrapassar a altura de 3,80m (três metros e oitenta centímetros), contados a partir da soleira do pavimento, incluído o ponto mais alto do telhado ou qualquer elemento arquitetônico, excluindo somente dutos de ventilação com perímetro máximo de 0,80m (oitenta centímetros) x 0,80m (oitenta centímetros). Poderá ser construída na faixa de recuo dos fundos, afastado seu beiral, no mínimo, 3,00m (três metros) do beiral da construção principal, respeitando-se os recuos laterais. **(Multa tipo D)**
- C.03.05.01.** O pé-direito mínimo permitido será de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros). **(Multa tipo D)**
- C.03.05.02.** A área de construção da edícula não poderá ser superior a 25% (vinte e cinco por cento) da construção principal. **(Multa tipo D)**
- C.03.05.03.** Todo fundo de edícula deverá ser revestido e pintado. **(Multa tipo D)**
- C.03.05.04.** A construção da edícula não poderá apoiar-se no muro de fechamento que venha a ser executado pelo "Condomínio". **(Multa tipo D)**
- C.03.06.** Havendo necessidade da construção de muros de arrimo nas divisas do lote, excetuando-se o trecho compreendido pelo recuo frontal, estes só poderão ser erguidos (aterro ou escavação), até a altura máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), contados da cota natural do terreno, no trecho onde o mesmo será edificado. **(Multa tipo C)**
- C.03.07.** Será permitida a construção de muros de divisas laterais, excetuando-se o trecho compreendido pelo recuo frontal; sua altura máxima, em relação ao perfil modificado do terreno, será de 2,00m (dois metros). **(Multa tipo C)**
- C.03.07.01.** Qualquer muro deve ser revestido e pintado. Somente será permitida a utilização de acabamento com material aparente mediante autorização do "Condomínio". **(Multa tipo A)**
- C.03.08.** Quando houver corte no terreno, sendo o muro de divisa executado em alvenaria, implantado acima do muro de arrimo, o somatório da altura dos dois muros poderá atingir a altura máxima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros). Para o caso de aterro nos terrenos, o somatório da altura dos dois muros poderá atingir a altura máxima de 2,00m (dois metros). **(Multa tipo C)**
- C.03.08.01.** A fachada frontal do lote, somente poderá ter linha divisa do tipo cerca viva ou cerca de madeira, na altura máxima de 1,00m (um metro), devendo a mesma, obrigatoriamente, obedecer ao recuo frontal de 4,00m (quatro metros). **(Multa tipo C)**
- C.03.08.02.** Para o caso de...

Continua na ficha nº #FOLHA\_SEGUINTE\_V#...

REGISTRO Nº 127

DATA ABERTURA: 11/07/2024

FICHA 22

possibilidade de acordo escrito entre vizinhos para acréscimo de altura do muro, devendo ser a altura máxima de 2,00m (dois metros) desconsiderando a altura de eventual muro de arrimo. **(Multa tipo C)**

- C.03.09.** As instalações elétricas em geral, ligações de energia, telefone, campainha ou similares serão obrigatoriamente subterrâneas, no trecho compreendido entre os pontos de entrada e as edificações. Tais ligações devem ser efetuadas de acordo com as normas das respectivas concessionárias. **(Multa tipo A)**
- C.03.10.** Todo e qualquer adquirente de lote será obrigado a dar servidão gratuita para passagem de águas pluviais e esgotos, na faixa de recuo lateral, desde que devidamente canalizados. O eixo da rede deve distanciar-se a, pelo menos, 0,50m (cinquenta centímetros) das divisas do lote. Correrá por conta do usuário da servidão toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como a sua manutenção. **(Multa tipo C)**
- C.03.10.01.** As águas pluviais serão captadas em redes independentes do esgoto e deverão ser lançadas na sarjeta ou em boca de lobo próxima ao lote. **(Multa tipo D)**
- C.03.10.02.** O escoamento das águas pluviais e do esgoto de edificações implantadas abaixo do nível da rua são de responsabilidade do adquirente e responsável técnico da obra, devendo ser observado o nível das redes existentes.
- C.03.11.** As edículas não poderão ser edificadas antes do início da construção principal; todavia, após a expedição do Alvará de Licença e Construção do Poder Público, será permitida a construção de um barracão provisório para depósito de materiais de construção ou uso do vigia da obra. **(Multa tipo C)**
- C.03.12.** É obrigatória a implantação de sanitário ou banheiro químico no barracão provisório e a sua ligação à rede de coleta de esgoto. **(Multa tipo A)**
- C.03.13.** No caso de verificar-se a paralisação da obra num prazo superior a 120 (cento e vinte) dias, o "Condomínio", após o vencimento do prazo de notificação para a regularização da obra recebida pelo adquirente, poderá tomar as providências cabíveis, visando a demolição do barracão provisório, sem direito a qualquer indenização aos interessados na construção. Às expensas do adquirente do lote, todo o entulho deverá ser removido e replantada a forração vegetal original do local. O "Condomínio" fica autorizado, também, às expensas do adquirente, a adotar medidas de estabilização de taludes nas áreas afetadas pelas obras inconclusas.
- C.03.14.** Todos os lotes deverão manter uma área permeável mínima correspondente a 30% (trinta por cento) de sua área, podendo, para esse efeito, computarem-se as faixas de recuos previstas neste Regulamento. **(Multa tipo D)**

REGISTRO Nº 127

DATA ABERTURA: 11/07/2024

FICHA 22V

- C.03.15. Deverá ser previsto, no projeto arquitetônico da edificação residencial, local para a guarda de veículos, sendo vedado recuos laterais. **(Multa tipo D)**
- C.03.16. Deverá ser previsto o esgotamento da piscina até a rede coletora com cálculo de vazão de águas pluviais. A implantação das saídas das tubulações deverá seguir o padrão determinado pelo "Condomínio"
- C.03.17. Os lotes de extremo de quadra poderão incorporar visualmente as áreas verdes, ditas sistemas de lazer, limítrofes às suas residências, mediante emissão de documento de concessão de direitos de manutenção pelo "Condomínio", não sendo permitidas alterações na topografia, fechamento com cerca viva que caracterize apropriação, qualquer tipo de acesso ou ocupação sobre a referida área. **(Multa tipo D)**

#### 04. Outras Restrições e Obrigações

- 04.01. São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações. Somente será permitido o anúncio de revenda de imóveis em quadros colocados nas portarias respectivas, ficando desde já autorizado o "Condomínio" a retirar qualquer placa de anúncio ou de venda nos respectivos imóveis, inutilizando-as, sem ensejar direito a qualquer indenização aos interessados. **(Multa tipo A)**
- 04.02. Não poderá ser feita no lote qualquer terraplenagem, escavação, extração ou depósito de materiais, sem prévio consentimento, por escrito do "Condomínio" (Multa tipo A). O consentimento dado não eximirá o interessado da responsabilidade pela obtenção de alvarás junto aos órgãos públicos ou pelos danos, culposos ou dolosos, que vierem a ser causados, nem gerará qualquer obrigação do "Condomínio" de responder por tais fatos.
- 04.03. Sem prejuízo de o "Condomínio" manter a vegetação aparada nos lotes não construídos, os adquirentes de lotes obrigam-se a mantê-los limpos e bem cuidados, livres de lixo ou entulho, tendo em vista o alto nível do Empreendimento, a valorização dos lotes e a manutenção de um agradável aspecto paisagístico. O cumprimento desta obrigação, como de todas as demais constantes do Regulamento, poderá ser exigido pela VENDEDORA, pelo "Condomínio", bem como por qualquer proprietário ou promitente comprador ou promitente cessionário de Lotes do Empreendimento.
- 04.04. Fica sob total responsabilidade do adquirente, o julgamento da necessidade de serviços de sondagem sobre seu lote, bem como projeto estrutural, eximindo a VENDEDORA e ao "Condomínio" I, de quaisquer danos a sua edificação e seus vizinhos.

#### 05. Regulamento Interno de Obras

O adquirente obriga-se a seguir o Regulamento Interno de Obras, cujas normas básicas são as seguintes:

##### 05.01. Início da obra

- A sondagem e o levantamento planialtimétrico no terreno serão permitidos, independentemente da aprovação de projetos para o local pelo "Condomínio", mediante apresentação da autorização, por escrito, assinada pelo proprietário

Continua na ficha nº #FOLHA\_SEGUINTE\_V#...

REGISTRO Nº 127

DATA ABERTURA: 11/07/2024

FICHA 23

interessado, do período para os serviços, além do cadastramento do pessoal junto ao Departamento Técnico e Segurança do “Condomínio”.

- Qualquer outro tipo de atividade no terreno só poderá ser executado após a aprovação do projeto pelo “Condomínio”, apresentação do Alvará de Licença de Construção junto à Prefeitura Municipal de Jijoca de Jericoacoara e croquis do canteiro de obra, conforme modelo apresentado no caderno de orientações para início de obra. **(Multa tipo D)**
- Antes de qualquer atividade no terreno, o canteiro de obras deverá ser cercado por tapumes, não incluindo nesta cláusula as atividades de sondagem, levantamento planialtimétrico, terraplenagem e execução do barracão de obra. **(Multa tipo A)**
- Os tapumes deverão ser novos de placa de cimento (pintadas de verde), ou telha trapezoidal (pintadas de verde) com altura mínima de 2,00m (dois metros) fechando toda a obra, não devendo ultrapassar os limites do lote. **(Multa tipo D)**
- Não será permitida a ocupação do passeio e sistema de lazer com tapume. **(Multa tipo A)**
- Para lotes inclinados, deve ser previsto arremate de alvenaria ou madeira como base do tapume, para contenção do material da obra e/ou terra com o objetivo de evitar o carreamento de tais materiais às redes coletoras de águas pluviais e APP. **(Multa tipo A)**
- Todos os tapumes e barracões de obra exigidos deverão ser pintados na cor estipulada pelo “Condomínio” e mantidos em bom estado de conservação durante todo o andamento da obra. Não será permitida a personalização dos tapumes através de pintura como forma de propaganda. **(Multa tipo A)**
- Caso sejam usadas placas de concreto pré-moldadas para fechamento, as mesmas não poderão permanecer como muro de fechamento, após a conclusão da obra. **(Multa tipo A)**
- O lote de apoio, se e quando houver, do canteiro de obras deverá, também, obedecer às mesmas condições padrão de fechamento e conservação do lote da obra. **(Multa tipo A)**
- Não será permitida, de forma alguma, a expansão do canteiro de obras para espaços externos à área cercada. **(Multa tipo A)**
- Caso a obra esteja localizada em lote de extremo de quadra, o tapume deverá fechar a extensão do lote junto à divisa com a área pública. **(Multa tipo A)**

#### 05.02. Pessoal de obra

- Deverá ser cadastrado todo o pessoal cujo acesso à obra deve ser autorizado pelo proprietário (empregados, empreiteiros, prestadores de serviços e outros), junto ao Departamento de Segurança e o “Condomínio”.
- O cadastramento possibilitará a emissão de documento de identificação, que deverá ser apresentado quando da entrada e saída do residencial, ou quando solicitado.
- Em caso de dispensa de funcionários, o responsável pela obra deverá informar ao Departamento de Segurança para o imediato cancelamento da liberação de acesso ao “Condomínio” e devolução do documento de identificação. O mesmo procedimento deverá ser adotado ao término da obra.

#### 05.03. Horário de funcionamento das obras

- Somente será permitido o trabalho em obras no “Condomínio” de segunda a sexta-feira, das 7:00 às 17:00 horas. Não será permitido qualquer tipo de trabalho aos sábados, domingos, dias considerados por lei como feriado municipal (Localidade Jijoca de Jericoacoara), estadual ou federal e datas festivas como carnaval, semana

REGISTRO Nº 127

DATA ABERTURA: 11/07/2024

FICHA 23V

santa, natal e ano novo. (Multa tipo D)

- Todos os serviços que provoquem ruídos só poderão ser iniciados após as 8:00 horas. (Multa tipo B)

#### 05.04. Alojamento dos empregados e barracão para guarda de material

- A Obra só poderá ser iniciada após a instalação do wc químico e só poderá ser retirado após a ligação do esgoto dentro dos padrões e mediante autorização do "Condomínio". (Multa Tipo D)
- O alojamento para vigia e os sanitários deverão ser construídos, obrigatoriamente, no lote onde será feita a obra, sendo vetada suas construções ou qualquer instalação sanitária no lote de apoio. (Multa tipo A)
- Os barracões ou alojamentos deverão ter acesso unicamente pelo interior do canteiro, não sendo permitidas portas e janelas voltadas para as vias públicas ou lotes vizinhos, de modo a não oferecer visão interior por estranhos ou pela vizinhança. (Multa tipo A)
- Os alojamentos, bem como barracões para guarda de materiais, poderão ser construídos em alvenaria, madeira ou containers de metal e deverão ser mantidos sempre limpos e pintados. (Multa tipo A)
- O esgoto da obra deverá ser captado e conduzido à rede coletora de esgoto, com as devidas caixas de inspeção. É expressamente proibido o lançamento de efluentes de esgotos ou detritos na rede coletora de águas pluviais. (Multa tipo A)
- Os sanitários deverão estar afastados do limite do lote, no mínimo em, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros). (Multa tipo A)
- Não será permitido o pernoite de qualquer funcionário nas obras e reformas dentro dos limites do "Condomínio". (Multa tipo B)
- Executar portão provisório para entrada de veículos e pedestres. Aplicar brita em toda a extensão frontal do lote, a fim de garantir a limpeza e conservação dos logradouros públicos, conforme padrão disponibilizado pelo setor técnico da Associação. Esta cobertura deve permanecer durante toda obra. (Multa Tipo A)
- É expressamente proibida a retirada dos marcos dos lotes. Caso seja retirado, o custo da reposição será de responsabilidade do associado infrator. (Multa Tipo C)

#### 05.05. Lote de apoio

Será permitida a utilização de um único lote de apoio à obra, mediante apresentação ao "Condomínio", de autorização por escrito, assinada pelo proprietário cedente.

- O lote de apoio deverá fazer divisa comum ao lote da obra em uma das laterais ou nos fundos, não sendo permitida a utilização de lotes atravessando vias de circulação, nem o uso de áreas comuns destinadas a jardim ou lazer. (Multa tipo B)
- A topografia original do lote de apoio não poderá ser alterada. (Multa tipo C)
- Após a conclusão da obra, o lote de apoio deve ser reconstituído, removidos todos os vestígios da obra, materiais e entulhos, além de ser entregue gramado, conforme os padrões determinados pelo "Condomínio". (Multa tipo C)

#### 05.06. Materiais de construção para uso nas obras

- A entrada do material de construção para uso na obra só será permitida após a aprovação do projeto pelo "Condomínio" e apresentação do Alvará de Licença de Construção expedido pela Prefeitura Municipal de Jijoca de Jericoacoara, devendo ser respeitados os horários permitidos, de segunda a sexta-feira, das 8:00 às 16:00 horas, sendo proibida a descarga aos sábados, domingos e feriados. (Multa tipo B)

REGISTRO Nº 127

DATA ABERTURA: 11/07/2024

FICHA 24

- Os materiais e equipamentos de construção só poderão ser armazenados no lote da obra ou lote de apoio, sendo proibida sua colocação no passeio, lotes vizinhos, vias de circulação, jardins, Área de Lazer ou sistema de lazer. **(Multa tipo C)**
- É terminantemente proibido o preparo de concreto, massas para assentamento/revestimento, armação de ferro ou qualquer outro tipo de atividade de obra que venha a interferir na qualidade do pavimento, no passeio, vias de circulação, jardins, Área de Lazer ou sistema de lazer. **(Multa tipo A)**
- Fora da obra deverá ser mantida a mais completa limpeza, ficando, em consequência, vedada a limpeza de equipamentos de qualquer natureza, inclusive caminhões betoneira, dentro do Empreendimento e nas adjacências. **(Multa tipo A)**
- O entulho proveniente da obra não poderá ser despejado nas cercanias do Empreendimento, devendo ser levado para locais próprios, designados pelo Órgão Municipal de Jijoca de Jericoacoara. **(Multa tipo B)**
- É expressamente proibida a entrada de caminhões em lotes vizinhos que não tenham a função de lote de apoio e estejam devidamente cercados por tapume, sem a autorização do "Condomínio". **(Multa tipo B)**
- O material de construção empilhado no canteiro de obras não poderá ultrapassar a altura de 1,80m (um metro e oitenta centímetros). **(Multa tipo A)**
- Pedra, areia e terra somente poderão ser depositadas em caixotes ou cercados de tábuas, tijolos ou blocos, evitando que se espalhem pelo canteiro e venham a atingir vias de circulação e obstruir as redes subterrâneas de águas pluviais ou prejudicar a APP. **(Multa tipo A)**
- Não será permitido o depósito e permanência de lixo, detritos, restos de materiais e entulho referentes à obra, nos limites internos do canteiro e fora dele, por período superior a 15 dias ou quando exceder 6m<sup>3</sup>. **(Multa tipo A)**
- Não será permitida qualquer queima, incluindo entulho e materiais, que possa causar qualquer tipo de poluição ambiental. **(Multa tipo A)**
- O lixo doméstico deverá ser acondicionado em sacos plásticos e será retirado por empresas especializadas contratadas pelo "Condomínio". **(Multa tipo A)**
- O trânsito de funcionários das obras dentro do residencial somente será permitido com o uso de camisas seguindo o padrão adotado pelo departamento técnico e de obras do "Condomínio" **(Multa Tipo A)**
- Os entulhos deverão ser depositados em contêiner localizado preferencialmente no interior do lote. Caso isso não seja possível, o ambiente ao redor do contêiner deve estar sempre limpo. Ao final do dia, o contêiner deve ser lavado. **(Multa Tipo C)**
- Em hipótese alguma será autorizado o depósito de caçambas sobre o passeio e no leito carroçável em curva. **(Multa Tipo C)**
- No transporte pelas ruas, estas deverão ter sua capacidade respeitada e devem ser cobertas por lona. **(Multa Tipo C)**

**05.07. Terraplenagens, estaqueamentos, fundações e uso de explosivos**

- Devem ser respeitados os horários especiais determinados pelo "Condomínio" para a execução de serviços nos quais seja necessário o uso de equipamentos e maquinários pesados e explosivos. **(Multa tipo B)**
- Todas as obras de escavação, desaterro, estaqueamento, fundações e tubulações deverão resguardar as normas de segurança e manter a topografia original dos lotes vizinhos.
- A topografia das calçadas não poderá ser alterada, não sendo permitida a execução de rampas ou degraus nessa faixa. **(Multa tipo A)**
- A topografia das praças, sistema de lazer e canteiros não poderá ser alterada.

REGISTRO Nº 127

DATA ABERTURA: 11/07/2024

FICHA 24V

**(Multa tipo B)**

- Caso as obras de terraplenagem e/ou fundações venham a sujar as vias públicas, caberá ao responsável providenciar, ao fim de cada dia de trabalho, os serviços de limpeza dos locais afetados. **(Multa tipo A)**
- Para todos os serviços descritos neste e em outros itens deste Regulamento, fica expressamente proibido o trânsito de veículos e máquinas sobre as áreas verdes, Sistema de Lazer e jardins do Residencial. **(Multa tipo B)**

**05.08. Interrupção da obra**

- Caso a obra seja interrompida por um prazo superior a 120 (cento e vinte) dias corridos, o adquirente deverá: retirar todo o resto de material, detrito e lixo existente em seu lote e no lote de apoio; aterrar escavações, bem como, demolir sanitários; reunir todos os materiais remanescentes e trancá-los em um dos cômodos da obra. Em nenhuma hipótese o "Condomínio" ressarcirá os gastos ou perdas sofridas pelo adquirente pela obrigatoriedade de tal procedimento.

**(Multa tipo C)**

- Todas as obras paralisadas deverão manter o fechamento em todo o seu perímetro, a partir do recuo frontal, que deverá permanecer livre, com sua forração de grama restaurada, sendo que eventual lote de apoio da obra deverá ser imediatamente reconstituído e liberado. **(Multa tipo A)**
- O tapume da obra paralisada deve ser mantido em bom estado de conservação. **(Multa tipo A)**

**05.09. Ligações de água e energia**

- É expressamente proibido utilizar energia e água de outros lotes vizinhos e/ou residências que não façam divisa lateral ou de fundo. **(Multa tipo A)**
- Para utilização de energia e água de lotes que fazem divisa lateral ou fundo, o adquirente deve apresentar autorização do proprietário cedente e pedido de ligação junto às concessionárias ao "Condomínio". **(Multa tipo A)**
- Cabe ao adquirente o pedido das ligações definitivas às respectivas concessionárias.

**05.10. Responsabilidades do proprietário**

- O adquirente responderá, civil e/ou criminalmente, perante o "Condomínio" e a terceiros, por eventuais danos causados, seja por si ou por seus contratados.

**05.11. Inspeção de Obras**

- É reservado o direito ao "Condomínio" de realizar inspeções em quaisquer das obras em andamento ou paradas dentro do Empreendimento, sempre que for necessário e sem prévio aviso, visando o cumprimento das obrigações contratuais.
- Durante a construção, para efeito de fiscalização, deverão ser mantidas, no canteiro de obras, cópias integrais do projeto aprovado pelo "Condomínio" e pelos órgãos públicos, cópia do Alvará de Licença de Construção, bem como cópia de todas as comunicações, autorizações e instruções baixadas pelo "Condomínio", incluindo o presente Regulamento.
- No caso de modificação de projeto durante a execução da obra, o adquirente fica obrigado a comunicar imediatamente ao "Condomínio", dando início ao processo de substituição do projeto aprovado junto ao Departamento Técnico e posteriormente à Prefeitura Municipal de Jijoca de Jericoacoara. **(Multa tipo A)**

Continua na ficha nº #FOLHA\_SEGUINTE\_V#...



REGISTRO Nº 127

DATA ABERTURA: 11/07/2024

FICHA 25

- Na frente da obra, é obrigatória a fixação de tapume, não ultrapassando, porém, sua altura, placa indicando o responsável técnico pela mesma, bem como o respectivo número de registro no CREA, e número de registro junto à Prefeitura Municipal de Jijoca de Jericoacoara, endereço da obra incluindo a identificação de quadra e lote, conforme modelo padrão especificado caderno de orientações de início de obra. Demais placas, se houver, tais como as indicativas de autor de projetos de Elétrica, Hidráulica, Arquitetura, Fundação, etc., também não poderão ultrapassar, cada uma delas, a área equivalente a 1,50m<sup>2</sup> (um metro e meio quadrado). Placas de fornecedores devem respeitar área máxima de 1,00m<sup>2</sup> (um metro quadrado).  
**(Multa tipo A)**
- É obrigatória a instalação, nas divisas laterais e de fundo, em que houver vizinhos, a partir do início da obra, rede protetora, de forma a evitar a queda de materiais de construção. **(Multa tipo B)**

**05.12. Calçadas**

- Deverá seguir padrão estipulado pelo "Condomínio"

**05.13. Fim de obra - Habite-se**

- A carta de liberação para expedição de "Habite-se" pelo Órgão público responsável somente será emitida pelo "Condomínio" após ser por ela verificado: o integral cumprimento de todas as normas estabelecidas, sejam as emanadas pelo Poder Público, sejam as referentes às restrições urbanísticas existentes ou através deste Regulamento; a remoção e limpeza de todos os restos de materiais, detritos e lixo da obra, seja no próprio lote ou no lote de apoio; a reconstituição dentro dos padrões do Empreendimento do lote de apoio; o pagamento de todas as multas que porventura tenham sido lavradas. Fica facultado ao "Condomínio" optar em compelir o adquirente a assim proceder, contratar terceiros ou ele própria tomar tais providências, sempre às expensas do adquirente.

**05.14. Retirada de vegetação**

- Fica proibida a retirada de vegetação de áreas verdes e jardins, de qualquer porte, antes da apresentação ao "Condomínio" de autorização por escrito, da Prefeitura Municipal de Jijoca de Jericoacoara ao proprietário da obra ou residência. **(Multa tipo D)**

**05.15. Ocupação do Imóvel**

- A ocupação do imóvel antes do "habite-se" somente será permitida mediante autorização do "Condomínio". Para tal permissão, deve ser constatado em vistoria se a edificação principal está em condições mínimas de moradia, tendo implantadas todas as portas e janelas, instalações hidráulica e elétrica em plenas condições de funcionamento e paredes externas da residência rebocadas e afixação de caixa de correspondência e número de identificação da casa. **(Multa tipo D)**

**05.16. Disposições Gerais**

- O presente Regulamento Interno de Obras é subsidiário às exigências legais para a edificação de obras, contratação e alojamento de pessoal, ou o cumprimento de

Regulamento De Obras Do Condomínio Vivart Jeri

Marcelia V. A. da  
Silveira Albuquerque  
TABELIÃ SUBSTITUTA

17

Continua no verso...

REGISTRO Nº 127

DATA ABERTURA: 11/07/2024

FICHA 25V

qualquer disposição legal. Assim, compete ao adquirente a observância da legislação, sendo que, em relação às obras, mesmo que provisórias, deverá obedecer às normas técnicas aplicáveis, notadamente as exigidas pela ABNT ou qualquer outra entidade que edite normas regulamentares e, no que se refere ao pessoal de obras, as Normas Regulamentadoras expedidas pelo Ministério do Trabalho.

- O não cumprimento do presente Regulamento Interno de Obras, dará o direito ao "Condomínio" para solicitar a Prefeitura Municipal de Jijoca de Jericoacoara sua fiscalização, bem como o impedimento da entrada de funcionários e/ou materiais à obra.
- O referido Regulamento Interno de Obras poderá ser alterado pelo Conselho Deliberativo sem, porém, mudar sua essência.

#### 06. Das Despesas a Cargo dos Adquirentes

- 06.01. O condômino, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, e como condição deste negócio, por si e sucessores, obriga-se a concorrer com todas as despesas necessárias para alcançar-se tudo quanto aqui se previu, e cujos valores serão fixados pelo Conselho Deliberativo, notadamente as relativas a:
- a) vigilância da área onde se situa o Empreendimento e adjacências, portaria e, quando for o caso, manutenção e conservação do muro ou alambrado ou cerca de fechamento, cujos valores serão fixados em função da metragem do lote;
  - b) manutenção da vegetação em Sistemas de Lazer (S.L.), salvo quando expressamente referido neste Regulamento como despesa exclusiva do adquirente de lote;
  - c) manutenção da vegetação aparada nos lotes nos quais não tenham sido iniciadas construções;
  - d) taxa para aprovação de projetos e eventuais alterações;
  - e) taxa de manutenção da Área de Lazer (recreação e esportiva);
  - f) despesas com obras e serviços, seja no "Condomínio", seja na Área de Lazer;
  - g) todas as previstas neste Regulamento, no Regulamento de Uso e Restrições da Área de Lazer e no Contrato de Compromisso de Venda e Compra cujo modelo foi arquivado no Cartório de Registro de Imóveis.
- 06.02. A prestação dos serviços de vigilância e portaria não implica a assunção de qualquer responsabilidade por parte da VENDEDORA e do "Condomínio", por quaisquer atos ou fatos, quer sejam eles decorrentes de atos delituosos ou não, casos fortuitos, acidentes ou outros.
- 06.03. O adquirente obriga-se a sub-rogar a terceiros, a quem venha a ceder, ou prometer ceder, seus direitos sobre o imóvel adquirido no Empreendimento, as obrigações assumidas neste Regulamento, sob pena de, não o fazendo, continuar a responder solidariamente pelo pagamento de todos os valores e encargos nele previstos. Da mesma forma e sob as mesmas penas, terceiros adquirentes e bem assim seus sucessores deverão sub-rogar estas obrigações aqueles a quem alienarem ou prometerem alienar o imóvel.
- 06.03.01. Herdeiros ou sucessores do adquirente por outros títulos, que não os mencionados neste item, sub-rogar-se-ão, automaticamente, nas obrigações ora assumidas.
- 06.03.02. Enquanto o adquirente, ou sucessor, não comunicar por escrito e

Continua na ficha nº #FOLHA\_SEGUINTE\_V#...

REGISTRO Nº 127

DATA ABERTURA: 11/07/2024

FICHA 26

comprovar documentalmente ao “Condomínio” a sub-rogação de suas responsabilidades, continuará respondendo solidariamente por elas. Nesta hipótese, só estará exonerado das obrigações vincendas a partir de tal comprovação.

**06.03.03.** As responsabilidades ora assumidas pelo adquirente somente poderão ser sub-rogadas a terceiros quando houver, concomitantemente, a alienação do imóvel ou dos direitos sobre ele. Na hipótese de rescisão de contrato celebrado entre o adquirente e terceiros (ou então entre estes e outros terceiros), o então vendedor reassumirá tacitamente sua condição anterior, ficando novamente obrigado a concorrer com as despesas aqui previstas, inclusive as vencidas e não pagas.

- 06.04.** Para o exercício do seu direito de credor, o “Condomínio” poderá utilizar-se de todos os meios admitidos para cobrança, inclusive sacando títulos de crédito contra o adquirente, ou seus sucessores, levando-os mesmo a protesto e promovendo processo de execução.
- 06.05.** Os serviços aqui mencionados ficarão a cargo do “Condomínio”, que poderá valer-se de terceiros para tal fim.
- 06.06.** As obrigações assumidas pelos adquirentes, nos termos previstos no item 05 e subitens, têm caráter irrevogável e irretratável, não podendo qualquer das partes pretender a sua rescisão.
- 06.07.** Os valores de multas serão reajustados anualmente. Os reajustes serão de acordo com a variação do IGP-M publicado pela Fundação Getúlio Vargas, aplicando-se, à sua falta ou impedimento, o que vem abaixo.

#### 07. Fiscalização das Restrições

- 07.01.** A aprovação dos projetos e fiscalização da obediência às normas deste Regulamento e demais normas internas de obra serão efetuadas pelo “Condomínio”.
- 07.02.** Qualquer contrariedade às restrições urbanísticas que venha a ser constatada, mesmo depois de aprovação do projeto, não darão ao adquirente o direito de executar as obras em desacordo com tais restrições, nem ensejarão contra o “Condomínio” qualquer pedido de indenização, ou mesmo de perdas e danos.
- 07.03.** Sem prejuízo de outras cominações legais ou contratuais, a infração às disposições do presente Regulamento acarretará penas de multas e outras, a serem estabelecidas pelo Conselho Deliberativo e aplicadas pela Diretoria Executiva. Enquanto tal não ocorrer, as penas serão as previstas nesse Regulamento e renovadas automaticamente, a cada dia, até que o problema seja sanado. A Diretoria poderá dar prazo razoável ao adquirente de lote para que sane a infração antes da aplicação da multa. Os adquirentes serão tidos como cientes dos comunicados ou da aplicação de multas quando os respectivos avisos forem entregues na obra ou no endereço físico ou eletrônico que constar no cadastro do “Condomínio”.
- 07.03.01.** O acima disposto não inibe o “Condomínio” ou a qualquer interessado que possuir legitimidade ativa de tomar qualquer medida legal contra o infrator.
- 07.03.02.** As multas serão impostas por escrito e deverão ser pagas juntamente com a próxima taxa de manutenção, sendo que elas reverterão a favor do “Condomínio”. O inadimplemento acarretará um acréscimo de 20% (vinte

REGISTRO Nº 127

DATA ABERTURA: 11/07/2024

FICHA 26V

- por cento) sobre o valor estabelecido.
- 07.03.03. Os recursos contra as multas poderão ser apresentados ao Conselho Deliberativo antes do vencimento. Porém, não terão efeito suspensivo e, para apreciação dos recursos, deverá estar comprovado o pagamento dos valores das multas, aplicadas ou que vierem a sê-lo.
  - 07.03.04. Os valores fixados para multas serão corrigidos anualmente pela variação do IGP- M, publicado pela Fundação Getúlio Vargas, ressalvada a competência do Conselho Deliberativo para revê-los.
  - 07.03.05. As multas referidas em cada item deste Regulamento serão aplicadas por infração e nos seguintes valores:
    - Multa tipo A: R\$ 75,00 (setenta e cinco reais) por dia
    - Multa tipo B: R\$ 150,00 (cem e cinqüenta reais) por dia.
    - Multa tipo C: R\$ 300,00 (trezentos reais) por dia.
    - Multa tipo D: R\$ 600,00 (seiscentos reais) por dia.
- 07.04. O "Condomínio" fica autorizado a emitir boleto de cobrança de eventuais créditos contra o proprietário, compromissário comprador ou compromissário cessionário, inclusive decorrentes de aplicação de multas.

*Raymundo S. de Cruz (Gest)*

**JJJOCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.**

CNPJ nº 43.810.940/0001-59

Testemunhas:

\_\_\_\_\_  
Nome  
CPF

\_\_\_\_\_  
Nome  
CPF

*Mm.*  
Marcella V. A. da  
Silveira Albuquerque  
TABELIÃ SUBSTITUTA

Continua na ficha nº #FOLHA\_SEGUINTE\_V#...

REGISTRO Nº 127

DATA ABERTURA: 11/07/2024

FICHA 27

**Regulamentação Da Posse, Guarda E Condução De Animais No  
Condomínio Vivart Jeri**

Pelo presente instrumento particular **JIJOCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº: 43.810.940/0001-59, com sede na Rua General Bezerril, nº 376, sala 12, Bairro Centro, CEP. 60.055-100, Fortaleza, Ceará, neste ato, representada por **Alexandre Schettini di Cavalcanti**, brasileiro, casado, engenheiro civil, inscrito no CPF sob nº: 037.806.843-14, portador do RG nº: 2006002129655 SSP/CE, com endereço comercial na sede da empresa, na qualidade de única legítima proprietária e possuidora de um imóvel localizado no Município de Jijoca de Jericoacoara, registrado no Cartório de Registro de 1º e 2º Ofício da Comarca de Jijoca de Jericoacoara, estado do Ceará, sob a Matrícula de nº: 653, vem, realizar a regulamentação de posse, guarda e condução de animais no condomínio, da seguinte forma:

**1. Generalidades**

- 01.01. As limitações aqui expostas são supletivas às leis federais, estaduais e municipais que disciplinam a posse, guarda e condução de animais domésticos no âmbito das edificações com características condominiais.
- 01.02. A finalidade maior das normas e restrições aqui apresentadas é a de assegurar à proteção, a segurança, a ordem, a limpeza, a saúde e o bem estar dos moradores e dos animais, promovendo o adequado uso do Residencial.


**2. Restrições quanto à posse, guarda e condução de animais.**

**02.01. A posse de animais de estimação**

- a) Admite-se a posse/propriedade de quaisquer raças de cães dentro das unidades habitacionais do residencial desde que o mesmo não ofereça risco ao bem estar, segurança e tranquilidade dos demais moradores.
- b) A permanência de cães e gatos, além de outros animais, por unidade habitacional fica sempre condicionada à comprovação da boa saúde do animal, sendo o proprietário obrigado a apresentar ao condomínio, se requisitado, atestado expedido por médico veterinário credenciado, comprovando a boa saúde do animal, bem como informando qual o porte do referido animal, se pequeno, médio ou grande. Multa tipo A
- c) O proprietário ficará responsável pela higiene do alojamento do animal construído em sua unidade autônoma, devendo cuidar para que os dejetos oriundos dessa higienização sejam encaminhados diretamente ao lixo e/ou esgoto. Multa tipo A

Constatada a existência de possíveis epidemias, doenças ou zoonoses transmissíveis, será solicitado aos responsáveis/proprietários de animais que no prazo de 05 (cinco) dias procurem um médico veterinário para as providências cabíveis ao caso. Multa tipo A

- d) Todos os animais deverão ser registrados em livro próprio na administração do Residencial. Da mesma forma, sua exclusão e/ou óbito também deverão ser comunicados, sendo que neste último caso, se o óbito se der por zoonose conhecida, as autoridades sanitárias competentes serão avisadas. Multa tipo A

  
Marcelia V. A. da  
Silveira Albuquerque  
TABELIA SUBSTITUTA



REGISTRO Nº 127

DATA ABERTURA: 11/07/2024

FICHA 27V

**02.02. Quantidades de animais de estimação por unidade habitacional**

- a) Respeitadas as condições de salubridade já previstas, bem como tranquilidade da vizinhança, podem ser alojados em cada unidade habitacional até 02 (dois) cães, ou 02 (dois) gatos adultos, não podendo o total exceder o número de 03 (três) animais dos acima mencionados. Multa tipo A
- No caso de um dos animais dar cria, a Administração do Residencial deverá ser comunicada, ficando permitida a permanência dos filhotes, que exceda o número acima permitido, até o período de desmame.

**02.03. Guarda**

- a) Em caso de cães de qualquer porte a guarda desses animais é de inteira responsabilidade dos seus proprietários, devendo o animal ser contido de maneira que não venha a oferecer riscos ou incômodo aos demais moradores do condomínio. Multa tipo B, tendo seu valor dobrado a cada reincidência.
- b) O proprietário ficará responsável pela higiene do canil construído em sua unidade autônoma, devendo cuidar para que a limpeza do referido espaço não venha a causar nenhum incômodo aos demais condôminos. Multa tipo B
- c) Se qualquer animal agredir uma pessoa, será imediatamente recolhido e mandado à avaliação por médico veterinário que, após observação, emitirá parecer sobre o possível desvio de comportamento; havendo o parecer pela impossibilidade de manutenção do animal no convívio social sem risco para outras pessoas, o animal deverá ser sacrificado ou excluído dos limites do Residencial; o mesmo se aplica a casos de reincidência de agressão ou sua comprovada habitualidade. Multa tipo D
- d) Os cães e gatos deverão ter, obrigatoriamente, coleira de identificação, constando o nome do proprietário e o endereço no Residencial. Multa tipo A

**02.04. Condução**

- a) A condução em vias de circulação, logradouros ou áreas comuns, inclusive em praças, de cães de pequeno porte e de temperamento dócil fica condicionada a utilização da coleira com a guia de condução; os cães de médio e grande porte e os de porte gigante deverão ser conduzidos com guia curta dotada coleira anti-puxão e por pessoas com condições físicas de contê-los, sendo o número máximo de um animal por pessoa. Multa tipo B.
- b) Todo e qualquer dejetos eliminado em via pública pelos animais, deverá ser recolhido por seus proprietários ou por quem os estiver conduzindo. Multa tipo A.
- c) É vedado o acesso de quaisquer animais nas dependências sociais do Clube do condomínio, sob qualquer pretexto. Multa tipo B, tendo seu valor dobrado a cada reincidência.
- e) É vedado o acesso, por cães de qualquer porte, às praças e/ou equipamentos destinados às crianças. Multa tipo B, tendo seu valor dobrado a cada reincidência.

**03. Dos demais tipos de animais**

  
Marcelia V. A. da  
Silveira Albuquerque  
TABELIÃ SUBSTITUTA

Regulamentação Da Posse, Guarda E Condução De Animais No Condomínio Vivart Jeri

Continua na ficha nº #FOLHA\_SEGUINTE\_V#...



REGISTRO Nº 127

DATA ABERTURA: 11/07/2024

FICHA 28

- a) A criação e manutenção de outros tipos de animais sejam aves, felinos, répteis, roedores ou quaisquer outros tipos de espécimes, devem se restringir exclusivamente às dependências da propriedade, não devendo ser estorvo aos demais moradores; para tanto, devem ser respeitadas as condições de higiene da propriedade bem como o silêncio nos períodos próprios ao descanso; têm ainda a obrigação de comunicar a criação e a espécie, respeitando as restrições da legislação federal, estadual e municipal. e municipal. Multa tipo A
- b) Animais que desobedeçam a restrições previstas em lei ou por órgãos ambientais não serão, de forma alguma, tolerados dentro do Residencial. Multa tipo D, tendo seu valor dobrado a cada reincidência, e apreensão do animal pelo órgão competente.

#### 04. Das penalidades aplicáveis

- a) Sem prejuízo das sanções cíveis e penais previstas no Atual Código Civil e na Lei de Contravenções Penais nº. 3.688/4, a omissão ou mesmo a indevida cautela na posse, guarda ou condução dos animais, enseja multa pecuniária em favor do Condomínio Lago Montenegro II, imbuída de caráter punitivo a ser cobrada mediante boleto bancário juntamente com a taxa de manutenção condominial mensal.
- b) A pena de multa será diária e aplicada com periodicidade mensal, enquanto durar a irregularidade.
- c) A responsabilidade por danos causados por animais, que porventura venham a ocorrer nas dependências do Residencial, é de inteira responsabilidade do proprietário, respondendo o mesmo civil e criminalmente por qualquer caso de omissão.
- d) O condomínio se reserva o direito de contatar o Centro de Zoonoses para recolhimento de animais em estado de abandono ou que habitem ou freqüentem as áreas comuns e/ou residência de outrem; neste caso, o proprietário do animal será previamente avisado para que possa tomar conduta alternativa; não sendo, no entanto, tal conduta efetiva, o recolhimento será realizado sem novo aviso.

Parágrafo 1º: em caso de viagem, deverão os proprietários providenciar o cuidado adequado aos seus animais durante sua ausência com previsão de água, alimentação e responsável, podendo o condomínio, em caso de omissão, encaminhar denúncia aos órgãos competentes, para proceder ao devido resgate do animal.

- e) As multas aplicáveis às infrações serão as previstas no Regimento interno e especificadas para cada situação, independente da aplicação das penalidades previstas em legislações especiais.

Renato S. de Azevedo  
JIJOCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.  
CNPJ nº 43.810.940/0001-59

Testemunhas:

\_\_\_\_\_  
Nome  
CPF

\_\_\_\_\_  
Nome  
CPF

Marcelia V. A. da  
Silveira Albuquerque  
TABELIÃ SUBSTITUTA

Regulamentação Da Posse, Guarda E Condução De Animais No Condomínio Vivart Jeri

3