



BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI **MINUTA DE CONVENÇÃO PARA CONSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO**

1 – INCORPORADORA/PROPRIETÁRIA:

BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ), do Ministério da Fazenda sob o número 59.298.178/0001-03, com sede na cidade de Vitória à Rua Clóvis Machado, n.º 176, Ed. Conilon, Sala 501, Enseada do Suá, Vitória/ES, CEP 29.050-585, registrada na Junta Comercial do Estado do Espírito Santo sob o **NIRE** 32203356876 em 04/07/2024, neste ato representada pelo sócio administrador **VAZ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 01.917.309/0001-03, estabelecida na Rua Clóvis Machado, n.º 176, Ed. Conilon, Salas 501 a 508, Enseada do Suá, Vitória/ES, CEP 29.050-900, registrada na Junta Comercial do Estado do Espírito Santo sob o n.º 32600237946, sob transformação em 23/01/2019, representado neste ato por seu sócio administrador Sr. **DOUGLAS LUIZ VAZ DA SILVA**, brasileiro, casado, empresário, natural de Vitória/ES, portador do RG sob nº 420.193-SSP/ES, inscrito no CPF/MPF 658.274.907-25, residente e domiciliado na cidade de Guarapari –ES; na qualidade, Incorporadora/Proprietária das unidades autônomas do condomínio **“BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI”**, a ser constituído na Avenida Otacílio Vieira Passos, s/n, Bairro Tartaruga, município de Guarapari – Estado do Espírito Santo, bem como os futuros CONDÔMINOS de direitos sobre as unidades autônomas ora instituídas, estabelecem a presente MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO a que se sujeitam e submetem:

CAPÍTULO I

DO OBJETO

Art. 1º - A presente minuta de convenção tem por objeto o Condomínio do **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**, construído sobre o imóvel urbano localizado na Av. Otacílio Vieira Passos, S/Nº, Bairro Tartaruga – Guarapari/ES.

Por força da Matrícula nº 75.325 do Livro 2 de Registro Geral, do Cartório do 2º Ofício Registro Geral de Imóveis, Protestos e Títulos, Registro de Títulos e Documentos e Cíveis das Pessoas Jurídicas do Juízo de Guarapari da Comarca da Capital, a empresa requerente tornou-se proprietária do imóvel urbano denominado “UMA AREA DE TERRENO RURAL CARACTERIZADA como GLEBA 02, SITUADA NO LUGAR TARTARUGA, DENOMINADA SÍTIO TARTARUGA, neste Município de Guarapari, Comarca de Vitória, Estado do Espírito Santo, desmembrada de maior porção, com a área de 57,7842 Hectares e perímetro de 4.356,78 metros. Inicia-se a descrição deste imóvel no vértice BVI-P-1, Longitude: -40°30'01,752", Latitude: -20°37'53,362" e Altitude: 11,33 m, deste segue confortando com CNS: 02.140-2 | Mat. 16911 | Termina a Mat. 50078 e inicia a Mat. 16911 no azimute 148°42' e distância de 139,67 m até o vértice BVI-P-2, Longitude: -40°29'59,247", Latitude: -20°37'57,243" e Altitude: 9,92 m, deste o segue confrontando com CNS: 02.140-2 | Mat. 16911 no azimute 79°34', distância de 250,17 m até o vértice BVI-P-2346, Longitude: -40°29'50,748", Latitude: -20°37'55,771" e Altitude: 19,12 m, deste o segue confrontando com CNS: 02.140-2 | Mat. 64313 | Termina a Mat. 16911 e inicia a Mat. 64313 no azimute 167°07' e distância de 220,84 m até o vértice BVI-P-2345, Longitude: -40°29'49,048", Latitude: -20°38'02,771" e Altitude: 17,51 m, deste segue confrontado com CNS: 02.140-2 | Mat. 64313 no azimute 68°38' e distância de





106,85 m até o vértice BVI-P-2344, Longitude: -40°29'45,611", Latitude: -20°38'01,506" e Altitude: 26,41 m, deste segue no azimuth 343°19' e distância de 6,29 m até o vértice BVI-P-2343, Longitude: -40°29'45,673", Latitude: -20°38'01,310" e Altitude: 26,62 m, deste segue no azimuth 342°20" e distância de 19,97 m até o vértice BVI-P-2342, Longitude: -40°29'45,882", Latitude: -20°38'00,691" e Altitude: 26,69 m, deste segue no azimuth 340°34' e distância de 93,75 m até o vértice BVI-P-2341, Longitude: -40°29'46,959", latitude: -20°37'57,817" e Altitude: 28,48 m, deste segue no azimuth 339°48' e distância de 28,40 m até o vértice BVI-P-2340, Longitude: -40°29'47,298", Latitude: -20°37'56,950" e Altitude: 28,69 m, deste segue confrontando com CNS: 02.140-2 | Mat. 64313 | Termina a Mat. o 64313 e inicia a Av. Otacílio Vie... no azimuth 158°19' e distância de 76,17 m até o vértice BVI-P-4, Longitude: -40°29'46,326", Latitude: -20°37'59,252" e Altitude: 27,41 m, deste segue confrontando com Avenida Otacílio Vieira Passos no azimuth 160°30' e distância de 28,01 m até o vértice BVI-P-5, Longitude: -40°29'46,003", Latitude: -20°38'00,110" e Altitude: 27,19 m, deste segue no azimuth 162°22" e distância de 16,34 m até o vértice BVI-P-6, Longitude: -40°29'45,832", Latitude: -20°38'00,616" e Altitude: 26,50 m, deste segue no azimuth 164°03" e distância de 210,59 m até o vértice BVI-P-7, Longitude: -40°29'43,834", Latitude: -20°38'07,201" e Altitude: 20,64 m, deste segue no azimuth 174°07" e distância de 25,90 m até o vértice BVI-P-8, Longitude: -40°29'43,742", Latitude: -20°38'08,039" e Altitude: 19,63 m, deste segue no azimuth 176°54" e distância de 113,17 m até o vértice < BVI-P-9, Longitude: -40°29'43,531", latitude: -20°38'11,713" e Altitude: 18,24 m, deste segue no azimuth 181°16' e distância de 12,31 m até o vértice BVI-P-10, Longitude: -40°29'43,541", Latitude: -20°38'12,113" e Altitude: 17,70 m, deste segue no azimuth 184°34' e distância de 7,23 m até o vértice BVI-P-11, Longitude: -40°29'43,560", Latitude: -20°38'12,348" e Altitude: 16,66 m, deste segue no azimuth 192°26" e distância de 10,03 m até o vértice BVI-P-12, Longitude: -40°29'43,635", Latitude: -20°38'12,666" e altitude: 16,53 m, deste segue no azimuth 191°08' e distância de 38,16 m até o vértice BVI-P-2358, Longitude: -40°29'43,890", Latitude: -20°38'13,883" e Altitude: 27,25 m, deste segue confrontando com CNS: 02.140-2 | Mat. 64313 | Termina a Av. Otacílio Vieira Passos e inicia a... no azimuth 8°35' e distância de 8,41 m até o vértice BVI-P-2357", Longitude: -40°29'43,846", Latitude: -20°38'13,613" e Altitude: 26,58 m, deste segue confrontando com CNS: = 02.140-2 | Mat. 64313 no azimuth 11°44' e distância de 17,65 m até o vértice BVI-P-2356, Longitude: -40°29'43,722", Latitude: -20°38'13,051" e Altitude: 26,58 m, deste segue no azimuth 11°41' e distância de 15,08 m até o vértice BVI-P-2355, Longitude: -40°29'43,617", Latitude: -20°38'12,571" e Altitude: 28,05 m, deste segue no azimuth 7°23" e distância de 5,69 m até o vértice a BVI-P-2354, Longitude: -40°29'43,592", Latitude: -20°38'12,387" e Altitude: 27,60 m, deste segue no azimuth 0°09' e distância de 16,90 m até o vértice BVI-P-2353, Longitude: -40°29'43,590", Latitude: -20°38'11,838" e Altitude: 27,25 m, deste segue no azimuth 358°00' e distância de 17,32 m até o vértice BVI-P-2352, Longitude: -40°29'43,611", Latitude: -20°38'11,275" e Altitude: 27,72 m, deste segue no azimuth 356°36' e distância de 13,01 m até o vértice o BVI-P-2351, Longitude: -40°29'43,637", Latitude: -20°38'10,853" e Altitude: 27,85 m, deste segue no azimuth 355°59' e distância de 20,22 m até o vértice BVI-P-2350, Longitude: -40°29'43,686", Latitude: -20°39'10,197" e Altitude: 28,21 m, deste segue no azimuth 355°26' e distância de 39,99 m até o vértice BVI-P-2349, Longitude: -40°29'43,796", Latitude: -20°38'08,901" e Altitude: 28,70 m, deste segue no azimuth 355°18' e distância de 15,42 m até o vértice BVI-P-2348, Longitude: -40°29'43,840", Latitude: -20°38'08,401" e Altitude: 29,86 m, deste segue no azimuth 353°46' e distância de 5,28 m até o vértice BVI-P-2347, Longitude: -40°29'43,859", Latitude: -20°38'08,231" e Altitude: 29,84 m, deste segue no azimuth 259°10' e distância de 41,47 m até o vértice BVI-P-2374, Longitude: -40°29'45,266", Latitude: -20°58'08,484" e Altitude: 10,11 m deste segue no azimuth 162°36' e distância de 46,26 m até o vértice o BVI-P-2373, Longitude: -40°29'44,789", Latitude: -





20°38'09,919" e Altitude: 11,50 m, deste segue no azimute 178°05 e distância de 21,62 m até o vértice BVI-P-2372, Longitude: -40°29'44,764", Latitude: -20°38'10,622" e Altitude: 10,86 m, deste segue no azimute 189°26' e distância de 11,24 m até o vértice BVI-P-2371, Longitude: -40°29'44,827", Latitude: -20°38'10,982" e Altitude: 9,63 m, deste segue no azimute 274°51" e distância de 7,67 m até o vértice BVI-P-2370, Longitude: -40°29'45,092", Latitude: -20°38'10,961" e Altitude: 7,73 m, deste segue no azimute 274°43' e distância de 69,66 m até ao vértice BVI-P-2369, Longitude: -40°29'47,490", Latitude: -20°38'10,774" e Altitude: 8,15 m, deste segue no azimute 190°33' e distância de 51,40 m até o vértice BVI-P-2368, Longitude: -40°29'47,815", Latitude: -20°38'12,418" e Altitude: 8,67 m, deste segue no azimute 270°33' e distância de 71,56 m até o vértice BVI-P-2367, Longitude: -40°29'50,287", Latitude: -20°38'12,395" e Altitude: 12,22 m, deste segue no azimute 304°25' e distância de 45,88 m até o vértice BVI-P-2366, Longitude: -40°29'51,594", Latitude: -20°38'11,551" e Altitude: 13,71 m, deste segue no azimute 289°00' e distância de 45,51 m até o vértice BVI-P-2365, Longitude: -40°29'53,080", Latitude: -20°28'11,069" e Altitude: 11,93 m, deste segue no azimute 258°38' e distância de 28,01 m até o vértice BVI-P-2364, Longitude: -40°29'54,029", Latitude: -20°38'11,248" e Altitude: 11,72 m, deste segue no azimute 245°37' e distância de 37,00 m até o vértice BVI-P-2363, Longitude: -40°29'55,193", Latitude: -20°38'11,745" e Altitude: 10,46 m, deste segue no azimute e 233°27' e distância de 39,23 m até o vértice BVI-P-2362, Longitude: -40°29'56,282", Latitude: -20°38'12,505" e Altitude: 11,25 m, deste segue no azimute 157°14 e distância de 56,54 m até o vértice BVI-P-2361, Longitude: -40°29'55,526", Latitude: -20°38'14,200" e Altitude: 3,40 m, deste segue no azimute 99°42' e distância de 129,29 m até o vértice BVI-P-2360, Longitude: -40°29'51,124", Latitude: -20°38'14,909" e Altitude: 2,93 m, deste segue no azimute 150°22' e o distância de 77,76 m até o vértice BVI-P-2359, Longitude: -40°29'49,797", Latitude: -20°38'17,107" e Altitude: 2,94 m, deste segue confrontando com CNS: 2.140-2 | Mat. 19412 | Termina a Mat. 64313 e inicia a Mat. 19412 no azimute 264°40' e distância de 15,71 m até a vértice BVI-P-42, Longitude: -40°29'50,337", Latitude: -20°38'17,154" e Altitude: 2,50 m, deste segue confrontando com CNS: 02.140-2 | Mat. 19412 no azimute 276°27' e distância de 119,34 m até o vértice BVI-P-43, Longitude: -40°29'54,433", Latitude: -20°38'16,718" e Altitude: 2,68 m, deste segue no azimute 258°29' e distância de 205,99 m até a vértice BVI-P-44, Longitude: -40°30'01,406", Latitude: -20°38'18,055" e Altitude: 4,23 m, deste a segue confrontando com CNS: 02.140-2 | Mat. 10165 | Termina a Mat. 19412 e inicia a Mat. 10165 no azimute 258°31' e distância de 75,09 m até a vértice BVI-P-45, Longitude: -40°30'03,948", Latitude: -20°38'18,541" e Altitude: 4,39 m, deste segue confrontando com CNS: 02.140-2 | Mat. 10165 no azimute 247°36' e distância de 65,30 m até o vértice BVI-P-46, Longitude: -40°30'06,033", Latitude: -20°38'19,350" e Altitude: 5,00 m, deste segue no azimute 270°29' e distância de 57,37 m até o vértice BVI-P-47, Longitude: -40°30'08,015", Latitude: -20°38'19,333" e Altitude: 5,16 m, deste segue no azimute 283°22' e distância de 39,47 m até o vértice BVI-P-48, Longitude: -40°30'09,341", Latitude: -20°38'19,036" e Altitude: 5,41 m, deste segue no azimute 292°49 e distância de 66,60 m até o vértice o BVI-P-49, Longitude: -40°30'11,462", Latitude: -20°38'18,196" e Altitude: 7,85 m, deste segue no azimute 340°43' e distância de 16,20 m até o vértice BVI-P-50, Longitude: -40°30'11,646", Latitude: -20°38'17,699" e Altitude: 7,51 m, deste segue no azimute 290°20' e distância de 132,72 m até o vértice BVI-P-51, Longitude: -40°30'15,945", Latitude: -20°38'16,199" e Altitude: 22,23 m, deste segue no azimute 300°34' e distância de 20,45 m até o vértice BVI-P-52, Longitude: -40°30'16,553", Latitude: -20°38'15,860" e Altitude: 18,28 m, deste segue no azimute 311°30' e distância de 28,17 m até o vértice BVI-P-53, Longitude: -40°30'17,282", Latitude: -20°38'15,253" e Altitude: 9,63 m, deste segue no azimute 19°31' e distância de 40,35 m até o vértice BVI-P-54, Longitude: -40°30'16,816", Latitude: -20°38'14,017" e Altitude: 7,85 m, deste segue no azimute 7°30' e distância de 36,16 m até o vértice BVI-P-55, Longitude: -





40°30'16,653", Latitude: -20°38'12,851" e Altitude: 9,21 m, deste segue no azimuth 309°24' e distância de 210,23 m até o no vértice BVI-P-56, Longitude: -40°30'22,263", Latitude: -20°38'08,510" e Altitude: 10,69 m, deste segue no azimuth 323°26' e distância de 30,54 m até o vértice BVI-P-57, Longitude: -40°30'22,891", Latitude: -20°38'07,713" e Altitude: 10,49 m, deste segue no azimuth 340°05' e distância de 105,36 m até o vértice BVI-P-58, Longitude: -40°30'24,131", Latitude: -20°38'04,492" e Altitude: 12,91 m, deste o segue confrontando com CNS: 02.140-2 | Mat. 50078 | Termina a Mat. 10165 e inicia a Mat. 50078 no azimuth 61°54' e distância de 317,16 m até o vértice BVI-P-59, Longitude: -40°30'14,467", Latitude: -20°37'59,634" e Altitude: 33,85 m, deste segue confrontando com CNS: 02.140-2 | Mat. 50078 no azimuth 58°25' e distância de 28,47 m até o vértice BVI-P-60, Longitude: -40°30'13,630", Latitude: -20°37'59,150" e Altitude: 33,75 m, deste segue no azimuth 62°38' e distância de 387,18 m até o vértice BVI-P-1, Longitude: -40°30'01,752", Latitude: -20°37'53,362" e Altitude: 11,33 m, ponto inicial desta descrição. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro tendo referência o SIRGAS2000. A área foi obtida pelas coordenadas cartesianas locais referenciada Sistema Geodésico local (SGL-SIGEF). Todos os azimuths foram calculados pela fórmula do Problema Geodésico Inverso (Pussant). Perímetro e Distâncias foram calculados pelas coordenadas cartesianas geocêntricas. Imóvel georreferenciado e certificado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, conforme certificação e2c3a147-e463-4ed7-a966-aeb0562c4c6f. Documento de RT: nº. CFT2403700804 – ES devidamente recolhida. O imóvel cadastrado no Cadastro de Imóvel Rural – CAR nº 32694, registro do processo nº 24728/2014, Título nº 103494/2023, expedido pelo IDAF, com data de 12 de dezembro de 2023.

PROPRIETÁRIA ATUAL CONFORME R-01-75.325 DA MATRÍCULA 75235: **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, com sede na Rua Clóvis Machado, 176, sala 501, Enseada do Sua, Vitória, Estado do Espírito Santo, CEP 29.050-585, CNPJ sob o n.º 59.298.178/0001-03.

§ Primeiro - As unidades autônomas possuem configuração, confrontações, com as áreas e situação descritas na instituição de Condomínio.

§ Segundo - O **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI** é composto por partes, formadas por propriedades de uso exclusivo (aqui denominadas “unidades autônomas”) e de propriedades de uso comum, com todas as suas características descritas na referida Instituição e Especificação do Condomínio.

§ Terceiro – A Incorporadora/Proprietária terá um prazo após o registro do **CONDOMÍNIO**: de 03 (três) anos para a conclusão e entrega das obras de infraestrutura e equipamentos das áreas comuns do **CONDOMÍNIO**, prorrogável por mais 01 (um) ano.

CAPÍTULO II

DESCRIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 2º - O Condomínio será constituído por 451 (quatrocentos e cinquenta e uma) unidades autônomas residenciais, 02 (duas) unidades autônomas de uso misto, 10 (dez) áreas de uso condominial e demais áreas (áreas verdes, jardins, lago, portaria, sistema viário e vielas), denominado **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**, cujas unidades autônomas estão distribuídas em 30 (trinta) Quadras, nomeadas em ordem alfabética, sendo a Quadra A constituída por 08 unidades numeradas de 01 a 08, a Quadra B





constituída por 09 unidades numeradas de 01 a 09, a Quadra C constituída por 19 unidades numeradas de 01 a 19, a Quadra D constituída por 24 unidades numeradas de 01 a 24, a Quadra E constituída por 16 unidades numeradas de 01 a 16, a Quadra F constituída por 22 unidades numeradas de 01 a 22, a Quadra G constituída por 14 unidades numeradas de 01 a 14, a Quadra H constituída por 05 unidades de 01 a 05, a Quadra I constituída por 16 unidades numeradas de 01 a 16, a Quadra J constituída por 13 unidades numeradas de 01 a 13, a Quadra K constituída por 08 unidades numeradas de 01 a 08, a Quadra L constituída por 13 unidades numeradas de 01 a 13, a Quadra M constituída por 11 unidades numeradas de 01 a 11, a Quadra N constituída por 28 unidades numeradas de 01 a 28, a Quadra O constituída por 32 unidades numeradas de 01 a 32, a Quadra P constituída por 14 unidades numeradas de 01 a 14, a Quadra Q constituída por 32 unidades numeradas de 01 a 32, a Quadra R constituída por 27 unidades numeradas de 01 a 27, a Quadra S constituída por 06 unidades numeradas de 01 a 06, a Quadra T constituída por 16 unidades numeradas de 01 a 16, a Quadra U constituída por 33 unidades numeradas de 01 a 33, a Quadra V constituída por 10 unidades numeradas de 01 a 10, a Quadra W constituída por 13 unidades numeradas de 01 a 13, a Quadra X constituída por 03 unidades numeradas de 01 a 03, a Quadra Y constituída por 14 unidades numeradas de 01 a 14, a Quadra Z constituída por 12 unidades numeradas de 01 a 12, a Quadra A1 constituída por 09 unidades numeradas de 01 a 09, a Quadra A2 constituída por 09 unidades numeradas de 01 a 09, a Quadra A3 constituída por 06 unidades numeradas de 01 a 06 e a Quadra A4 constituída por 11 unidades numeradas de 01 a 11. As áreas de lazer estão distribuídas em 10 Áreas de Uso Condominial numerados de 01 a 10, além de 04 Áreas Verdes numeradas de 01 a 04 e 01 Lago.

Art. 3º - As unidades autônomas serão entregues devidamente demarcadas, destinadas à construção de edificações residenciais com a área mínima de 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados), de área construída, com 1 (um) ou 2 (dois) pavimentos e com a altura total máxima de 11,00m (onze metros).

§ Primeiro - É proibida criação de subsolo (pavimento abaixo do nível da rua) com a cota abaixo de 2,00 (dois metros) da cota da guia da via, e o cercamento da unidade autônoma deverá ser realizada através de muro em alvenaria devidamente rebocado e pintado de ambos os lados, tudo conforme descrição contida no Instrumento Particular de Instituição e Especificação do Condomínio, da aprovação pelo Município e registrado no cartório de registro de imóveis da Cidade de Guarapari/ES.

§ Segundo - Os adquirentes de unidades autônomas previamente edificadas deverão conferir as confrontações e limites por ocasião do recebimento e entrega dele, não podendo alegar futuramente qualquer diferença de metragem em face da Incorporadora.

§ Terceiro - As 02 (duas) unidades comerciais (localizada no extramuro do condomínio), não terão direito a voto, não terão acesso ao interior do condomínio, assim como, não custearão qualquer valor a título de taxa condominial.

CAPÍTULO III

DAS PARTES COMUNS E DAS AUTÔNOMAS

Art. 4º - O Condomínio é constituído de partes comuns e das partes autônomas, sendo as partes comuns de propriedade de todos os **CONDÔMINOS**, e a parte autônoma de uso privativo dos **CONDÔMINOS**, para fins exclusivamente residenciais.





- a) As partes comuns são todas aquelas a que se refere o art. 3º da Lei nº 4.591/64, de acordo com a prancha única do Projeto Urbanístico e pranchas 1/4, 2/4, 3/4 e 4/4 do Projeto Legal Boulevard Guarapari aprovados pela Prefeitura Municipal de Guarapari, e muito especialmente, o solo em que se acham as mesmas construídas, as áreas de uso comum, o subsolo, muros externos, vias de acesso, vielas, Portaria, 02 unidades de Espaço Grill, Clube, 03 unidades de Lounge, Área de Festas, Steakhouse, Casa de Lixo, rede de distribuição de água, rede de esgotamento sanitário, rede de drenagem de águas pluviais, rede de distribuição elétrica aérea e sistema viário pavimentado, bem como as instalações respectivas, até o ponto de interseção de ligações de propriedade dos **CONDÔMINOS**, enfim, tudo o que, pela sua própria natureza, for de uso comum do **CONDOMÍNIO**.

§ Único – Durante as obras, o perímetro do terreno onde será implantado o **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI** será provisoriamente cercado com cercas e mourões.

- b) Constitui propriedade autônoma, exclusiva e alienável de cada **CONDÔMINO** a respectiva unidade autônoma, delimitada por marcos, identificado pela numeração correspondente, pela quadra e rua, todos descritos e caracterizados conforme Memorial Descritivo arquivado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarapari (ES).
- c) As 453 (quatrocentos e cinquenta e três) unidades autônomas correspondem, a cada uma fração ideal do domínio pleno do terreno.
- c.1) As 02 (duas) unidades comerciais (localizada no extramuro do condomínio), não terão direito a voto, não terão acesso ao interior do condomínio, assim como, não custearão qualquer valor a título de taxa condominial.
- d) As modificações dentro das unidades autônomas deverão obedecer ao prescrito nesta Minuta de convenção de Condomínio, no Regimento Interno, Normas Construtivas e nas Restrições quanto ao uso e gozo dos imóveis.

CAPÍTULO IV

DA FINALIDADE

Art. 5º - O **CONDOMÍNIO** terá como finalidade a administração do **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**, cabendo-lhe e não limitado a:

- a) Zelar pela obediência às normas constantes desta Minuta de convenção, do Regimento Interno e das respectivas Normas Construtivas do **CONDOMÍNIO** denominado **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**;
- b) Efetuar diretamente, ou através de profissionais ou empresas especializadas, os serviços de manutenção e conservação das áreas a ela pertencentes e de uso comum dos **CONDÔMINOS**, edificações de uso comum, jardins, áreas verdes, esportivas e de lazer e demais áreas de uso comum que fazem parte do projeto do **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**, bem como a vigilância auxiliar das respectivas áreas e de perímetro lindeiro e demais serviços compatíveis com a natureza do **CONDOMÍNIO**;





- c) Aprovar, diretamente ou através de empresas ou profissionais especializados, os projetos de construção e obras apresentados pelos proprietários ou titulares de direitos sobre os imóveis localizados no **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**;
- d) Fiscalizar a observância das restrições urbanísticas atinentes às unidades e edificações existentes no **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**, tanto daqueles referentes ao uso do solo, como daqueles referentes ao direito de construir e de utilizar, restrições essas constantes do Regimento Interno;
- e) Fiscalizar a observância das normas de tráfego e estacionamento estabelecidas nesta Minuta de convenção e no Regimento Interno do Condomínio, diligenciando com os Poderes Públicos competentes o apoio necessário para tal observância;
- f) Manter a limpeza das unidades autônomas, cujas construções não tenham sido iniciadas e sua respectiva manutenção;
- g) Cuidar para que os titulares das unidades autônomas com edificações mantenham a sua conservação permanente;
- h) Envidar todos os esforços para obter um bom entendimento entre os **CONDÔMINOS** de unidades autônomas do **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**;
- i) Promover e patrocinar atividades de caráter social, cultural e esportivo;
- j) Manter e incrementar a vegetação existente, inclusive as adjacentes ao **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**;
- k) Ter zelo pelas áreas de lazer, destinando-as à prática de esportes e à realização de atividades sociais, culturais, recreativas e cívicas;
- l) Zelar para que as atividades desenvolvidas no **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**, não provoque poluição no **CONDOMÍNIO**, e
- m) Arrecadar e controlar o pagamento dos tributos (taxas e impostos) incidentes sobre os bens móveis e imóveis de sua propriedade, podendo para tanto, pagá-los no momento oportuno, para posterior ressarcimento pelos **CONDÔMINOS**, que arcarão de acordo com suas cotas de participação.

§ Primeiro - Os serviços serão feitos sem fito de lucro e o **CONDOMÍNIO** poderá contratar terceiros para executá-los.

§ Segundo - O **CONDOMÍNIO** representará cada adquirente da unidade, como também, sob a mesma designação, todo o **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**, no interesse de suas relações recíprocas e com terceiros.

§ Terceiro - O **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI** é composto por 451 (quatrocentos e cinquenta e uma) unidades residenciais, 02 (duas) unidades comerciais - externa e áreas comuns, destinados às áreas de lazer para a utilização conjunta de todos os seus **CONDÔMINOS**, bem como seus familiares que com ele residam e seus convidados e por áreas internas do **CONDOMÍNIO**.





Art. 6º - A duração do **CONDOMÍNIO** é por prazo indeterminado.

Art. 7º - Para as finalidades previstas nesta Minuta de convenção, considera-se:

I – Como propriedade individual de uso particular, a unidade autônoma com as benfeitorias e/ou construções que ali vierem a ser levantadas;

II – Como bens de propriedade do **CONDOMÍNIO**, as áreas, construções, bem como os móveis, utensílios, equipamentos, máquinas, veículos e tudo mais que vier a ser adquirido pelo **CONDOMÍNIO**:

§ Primeiro - As áreas de propriedade do **CONDOMÍNIO**, não podem ter qualquer outro destino ou finalidade.

§ **Segundo** - Qualquer alteração de destino ou finalidade, bem como a execução de novas benfeitorias ou construções, só poderá ocorrer por decisão em assembleia convocada pelo **CONDOMÍNIO** e com autorização expressa do Poder Público.

§ **Terceiro** - As áreas e coisas de uso comuns, não poderão ser alteradas, retiradas ou modificadas e nem substituídas sem o consentimento expresso de maioria composta por, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos **CONDÔMINOS** que compõem o **CONDOMÍNIO**. Tais alterações somente poderão ser executadas após a aprovação pelo Poder Público, quando o assunto lhe for inerente.

§ **Quarto** - Como exceção à regra do Parágrafo Terceiro retro, reformas, pequenas ampliações ou pequenas novas edificações que atendam às necessidades de uso comum poderão ser realizadas mediante a aprovação de maioria simples de votos apurados de Assembleia convocada para tal finalidade.

§ **Quinto** - Também como exceção à regra do Parágrafo Terceiro retro e somente enquanto não entregue o **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**, poderá a empresa Incorporadora/Proprietária alterar as coisas definidas como comuns, desde que tais modificações não venham a prejudicar os **CONDÔMINOS** e se apresentem tecnicamente necessárias e/ou convenientes.

CAPÍTULO V

DAS RESTRIÇÕES AO USO DAS UNIDADES RESIDENCIAIS

Art. 8º - Não será permitida a construção de mais de uma residência e respectiva construção secundária por unidade autônoma vendida, a casa residencial construída destinará exclusivamente à habitação de uma única família e seus empregados.

Art. 9º - Fica determinado que não será permitida a construção de edificações para fins que não sejam residenciais, de prédios de apartamentos para habitação coletiva, de prédios para fins comerciais, industriais e de escritórios de forma a nunca se exercer no **CONDOMÍNIO** atividades de comércio, indústria, todo e qualquer tipo de estabelecimento de ensino, hospital, clínica, consultórios, ateliê para prestação de serviços, templos, cinema, teatro, hotel, motel, pensão, clubes e associações recreativas etc.





§ primeiro - No referido condomínio não será permitida a utilização da residência para locação de festas e eventos comemorativos remunerados, e, locação atípica tipo/formato “hospedagem”.

§ segundo – A locação, inclusive de temporada, só será admitida o acesso ao interior do Condomínio, caso o proprietário/condômino, apresente previamente o contrato de locação escrito e assinado na administração, visando o controle de entrada e saída dos locatários no interior do condomínio.

DO AFASTAMENTO DE DIVISAS

Art. 10º - A construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios:

- a) Recuo frontal: 3,00 m (três metros), medidos a partir do alinhamento das unidades autônomas.
- Nas unidades autônomas com lateral voltada para rua (tabela abaixo), deverá ser obedecido o recuo de 3,00m (três metros). Não será permitida a edificação no espaço dos recuos frontais e laterais voltadas para a rua;

QUADRA	UNIDADES AUTÔNOMAS			
A	04	-	-	-
B	-	-	-	-
C	01	09	10	19
D	01	13	14	-
E	01	09	10	16
F	01	11	12	22
G	-	-	-	-
H	01	-	-	-
I	01	16	-	-
J	01	-	-	-
K	-	-	-	-
L	-	-	-	-
M	09	-	-	-
N	01	14	15	28
O	01	16	17	32
P	-	-	-	-
Q	01	16	17	32
R	01	14	37	-
S	01	-	-	-





T	01	09	16	-
U	01	17	18	33
V	-	-	-	-
W	-	-	-	-
X	-	-	-	-
Y	-	-	-	-
Z	-	-	-	-
A1	-	-	-	-
A2	-	-	-	-
A3	-	-	-	-
A4	-	-	-	-

- b) Afastamento lateral: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
- c) Afastamento de fundos (quando não houver edícula): 3,00m (três metros);
- d) Todos os recuos e afastamentos mencionados serão contados a partir da alvenaria. As sacadas, jardineiras e outros elementos arquitetônicos não deverão avançar sobre qualquer recuo. A projeção da cobertura poderá avançar sobre os afastamentos até 50 cm (cinquenta centímetros).
- e) No caso da existência de abrigo para veículos, será permitido em sua extensão (até o máximo de sete metros, respeitada a faixa do recuo do muro de frente - 3,00m) encostar a sua construção numa das divisas laterais, não podendo a sua altura ultrapassar 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), contados do piso ao nível mais alto da cobertura;
- f) Será permitida a construção de muro nas divisas laterais e fundos da unidade autônoma, desde que se encontre 4,00m (quatro metros) distante do alinhamento frontal do lote, já incluso a parede de serviços;
- Nas unidades autônomas com lateral e/ou fundos voltados para jardim/pista de caminhada, áreas de lazer e cinturões verdes (tabela abaixo), o fechamento deverá obrigatoriamente ser executado em tela revestida com vegetação ("Cerca Viva") com uma altura máxima de 2,00m (dois metros). É obrigatória a manutenção e cuidado da cerca viva por parte do condômino/usuário da unidade.

QUADRA	UNIDADES AUTÔNOMAS				
A	03	04	08	-	-
B	01	-	-	-	-
C	-	-	-	-	-
D	-	-	-	-	-



E	-	-	-	-	-
F	-	-	-	-	-
G	01 a 14				
H	01 a 05				
I	01 a 16				
J	01 a 13				
K	01 a 08				
L	01	13	-	-	-
M	01	05 a 08			11
N	-	-	-	-	-
O	-	-	-	-	-
P	01 a 14				
Q	-	-	-	-	-
R	-	-	-	-	-
S	01 a 06				
T	-	-	-	-	-
U	-	-	-	-	-
V	01 a 10				
W	01 a 13				
X	01 a 03				
Y	01 a 14				
Z	01 a 12				
A1	01 a 09				
A2	01 a 09				
A3	01 a 06				
A4	01 a 11				

- g)** A faixa de recuo frontal só poderá ser utilizada para ajardinamento/paisagismo, não podendo ter outra utilização;
- g)** A edícula poderá ser edificada no afastamento de fundo, desde que respeite os seguintes itens:
- Profundidade máxima de até 5,00m (cinco metros) contados do limite de fundos da unidade autônoma (linha paralela ao alinhamento de fundo da unidade autônoma).



- A edícula deve obrigatoriamente estar separada da edificação principal, mínimo de 3,00m (três metros).
- A altura da edícula (do perfil natural da unidade autônoma ao ponto mais alto da edificação) não pode ultrapassar 4,00m (quatro metros).
- No caso de unidades autônomas com limite lateral voltado para rua, deverá ser respeitado o afastamento de 3,00m (três metros).
- No caso de unidades autônomas com a lateral voltada para o jardim/pista de caminhada, cinturões verdes, áreas paisagísticas e áreas de lazer, deverá ser respeitado o afastamento de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).
- As unidades autônomas situadas nos extremos das quadras, com o limite de fundo voltado para jardim/pista de caminhada, cinturões verdes, áreas paisagísticas e áreas de lazer, são consideradas unidade autônoma especiais (tabela abaixo). Estes poderão edificar a edícula sobre o afastamento de fundo, desde que a unidade autônoma seja fechada com tela, revestida com vegetação ("Cerca Viva"), com altura de 2,00 (dois metros) e a edificação secundária respeite o afastamento mínimo de 50cm (cinquenta centímetros) para o limite de fundo da unidade autônoma. É obrigatória a manutenção e cuidado da tela revestida com vegetação por parte do condômino/usuário da unidade.

QUADRA	UNIDADES AUTÔNOMAS				
A	03	04	-	-	-
B	01	-	-	-	-
C	-	-	-	-	-
D	-	-	-	-	-
E	-	-	-	-	-
F	-	-	-	-	-
G	01 a 14				
H	01 a 05				
I	01 a 16				
J	01 a 13				
K	01 a 08				
L	-	-	-	-	-
M	05 a 08				11
N	-	-	-	-	-
O	-	-	-	-	-
P	01 a 14				
Q	-	-	-	-	-
R	-	-	-	-	-
S	01 a 06				
T	-	-	-	-	-



U	-	-	-	-	-
V	01 a 10				
W	01 a 13				
X	01 a 03				
Y	01 a 14				
Z	01 a 12				
A1	01 a 09				
A2	01 a 09				
A3	01 a 06				
A4	01 a 11				

DAS RESTRIÇÕES DE CONSTRUÇÃO

Art. 11º - A área de construção real de edificação será no máximo uma vez e meia a área da unidade autônoma, sendo que a projeção horizontal da construção principal (com um ou dois pavimentos) somada à área da construção da edícula, não poderá ultrapassar 60% (sessenta por cento) da área total dele. A taxa de permeabilidade será no mínimo de 20% (vinte por cento) da respectiva unidade.

- a) A construção secundária/edícula (área de serviço, área de lazer, sauna, churrasqueira, canil, etc.), quando edificada nas divisas, deverá ser sempre térrea, não podendo ultrapassar a altura de 4,00m (quatro metros). Quando isoladas, deverão ser construídas afastadas, no mínimo, a 3,00m (três metros) da construção principal, respeitando-se os recuos laterais exigidos na Unidade Autônoma;
- b) Nenhuma construção principal poderá ter menos que 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área construída, mais do que dois pavimentos (térreo e superior) e não poderá ultrapassar a altura máxima de 11,00m (onze metros). É proibida criação de subsolo (pavimento abaixo da cota da guia da via) com a cota abaixo de 2,00 (dois metros) da cota da guia da via;
- c) Não poderá ser feito na unidade autônoma qualquer aterro que ultrapasse a altura de 1,00m (um metro) da projeção da guia da via;
- d) Não será permitida a construção de muros de divisas laterais no trecho compreendido pelo recuo mínimo de frente – 3,00m (três metros). No trecho restante, inclusive fundos, o muro poderá ser construído com altura máxima de 2,00m (dois metros), acompanhando o nível natural da unidade autônoma em todos os seus pontos. Para as unidades autônomas voltadas para jardim ou pista de caminhada e cinturões verdes o fechamento só poderá ser em tela, revestido com vegetação (“Cerc Viva”), com até dois metros de altura;
- e) No caso de fechamento frontal da Unidade Autônoma, este deverá ser executado obrigatoriamente obedecendo ao recuo de 4,00m (quatro metros) do limite frontal. O fechamento só será permitido entre a edificação e muro lateral. Para os casos de edificações que ocupem 2 (duas) unidades autônomas, com frente para 2 (duas)



ruas, será necessário o tratamento estético das duas fachadas. Nesse caso deverão obedecer aos mesmos critérios para o fechamento frontal.

- f) As ligações externas de luz, força elétrica, telefone, campainha ou similares serão obrigatoriamente subterrâneas, entre a via pública e a edificação principal.
- g) Todo e qualquer **CONDÔMINO** será obrigado a dar servidão para passagem de águas pluviais e esgotos, na faixa de recuo lateral livre, desde que devidamente canalizados. Correrá por conta do usuário da servidão toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como sua manutenção;
- h) As construções secundárias não poderão ser edificadas antes do início da construção principal; todavia, após a expedição do Alvará de Licença do Poder Público, será permitida a construção de um barracão provisório para depósito de materiais de construção ou uso de guarda da obra. Este barracão deverá ser demolido se a obra não for iniciada dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de expedição do referido Alvará.
- i) No caso de verificar-se a paralisação da obra o **"BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI"** decidirá se tomará as providências cabíveis, visando à demolição do barracão provisório.

REMEMBRAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 12º - Poder-se-ão unir ou recompor duas ou mais unidades autônomas contíguas, de modo a formar uma nova, desde que devidamente analisadas e aprovadas pelo **"BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI"**. Todas as obrigações constantes nas cláusulas deste instrumento permanecerão aplicadas à unidade resultante, além das seguintes restrições específicas:

- a) Frente mínima de uma unidade autônoma: não inferior a original;
- b) Área mínima da unidade: não inferior à original;
- c) Para as unidades contíguas por divisa lateral, deverá obrigatoriamente ser mantida a profundidade padrão da quadra em que estão situados, podendo a sua recomposição ser feita unicamente pela testada;
- d) Para as unidades contíguas por divisa de fundos, só será permitida a sua unificação para obtenção de uma única unidade autônoma, com duas frentes, na qual só será permitida a construção de uma única habitação, com a respectiva construção secundária incorporada, sendo que em ambas as frentes deverão ser respeitadas o recuo frontal de 3,00m (três metros);
- e) Não será permitido, em hipótese alguma, a abertura de vielas, ruas, praças ou passagens para pedestres, quando da união ou recomposição de unidades;

§ Primeiro - A unificação de duas ou mais unidades não extingue a quantidade de taxas de condomínio sobre elas conforme projeto aprovado do Condomínio, devendo assim, permanecer 453 (quatrocentas e cinquenta e três) unidades independentemente da quantidade de unidades unificadas.





POLUIÇÃO VISUAL

Art. 13º - Somente será permitida a afixação de placas dos responsáveis técnicos pelo projeto de arquitetura e execução de forma individual, admitindo-se um tamanho máximo de 1,00m² (um metro quadrado) de cada placa, e facultativamente placas dos demais projetistas, sempre respeitando o tamanho máximo de 0,30m² (trinta centímetros quadrados). Não será permitida a colocação de letreiros, ou anúncios de qualquer outra natureza nas unidades autônomas e nas edificações, ficando desde já autorizada ao **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI** a retirar qualquer placa de anúncio ou de venda nos respectivos imóveis, inutilizando-as, sem ensejar direito a qualquer indenização aos interessados, sendo somente permitidos as que atendam o objetivo do condomínio, bem como, aquelas placas ou faixas, fixas ou móveis destinados à publicidade da Empresa Incorporadora, e do Empreendimento (modelo Anexo III as Normas Construtivas).

SERVIÇOS DE TERRAPLENAGEM E DESATERRO

Art. 14º - Não poderá ser feito na unidade autônoma qualquer terraplenagem, desaterro ou extração de material, sem prévio consentimento, emitido por escrito pelo **"BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI"**.

§ Primeiro – O consentimento emitido por escrito pelo **"BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI"**, não isenta o **CONDÔMINO** das obrigações legais junto aos órgãos competentes referente a aprovação de terraplanagem, desaterro ou extração de material.

PADRÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 15º - Os adquirentes das unidades autônomas obrigam-se a contribuir para manutenção do alto nível do **CONDOMÍNIO**.

Art. 16º - O cumprimento desta obrigação, como de todas as demais constantes do Regimento Interno, poderá ser exigido pela Incorporadora/Proprietária, pelo **"BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI"**, bem como por qualquer **CONDÔMINO** de unidades autônomas do **CONDOMÍNIO**.

APROVAÇÃO DE PROJETOS

Art. 17º - Todos os projetos de construção, modificações ou acréscimos deverão ser previamente apresentados para a aprovação do **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**, que verificará a obediência aos afastamentos de divisas, uso adequado da área ocupada, para que tenham um uso conforme as restrições de uso do solo impostas no **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**. Inclusive avaliar a estética, com o intuito de garantir o alto padrão e proteger o empreendimento de desvalorização proveniente do mau uso ou arquitetura não condizente com os padrões. Após a aprovação do projeto pelo **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**, deverá ele ser submetido às autoridades competentes.

- a) Para a aprovação pelo **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**, o interessado deverá apresentar o projeto e fornecer os seguintes documentos:





- PROJETO ARQUITETÔNICO - Em arquivo PDF, gerado com as espessuras de linha e demais informações legíveis para o perfeito entendimento;
- PROJETO ARQUITETÔNICO - Em DWG (arquivo AutoCad);
- COMPROVANTE DE PAGAMENTO DA TAXA DE APROVAÇÃO;
- ART OU RRT DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELO PROJETO;
- PERSPECTIVA FOTO REALISTA DE TODAS AS VISTAS DO PROJETO.

b) Aprovado o projeto, o **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI** emitirá uma CARTA DE APROVAÇÃO, que permitirá o interessado a encaminhar os projetos aprovados para os demais órgãos competentes. Após a aprovação do Município de Guarapari, o projeto carimbado por ela deverá ser encaminhado ao setor técnico, em 2 (duas) vias, onde será comparado com o projeto previamente aprovado e posteriormente carimbado pelo **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**. Uma via ficará arquivada junto ao **CONDOMÍNIO** e a outra via será devolvida ao **CONDÔMINO** com a CARTA DE AUTORIZAÇÃO para o início da obra.

b.1) Após a emissão da CARTA DE AUTORIZAÇÃO, o **CONDÔMINO** terá o prazo improrrogável de 02 (dois) anos para finalizar a sua respectiva construção, sob pena de incorrer em multa diária equivalente a uma cota (taxa) de condomínio, a ser devido em favor do **CONDOMÍNIO**, pelo período que perdurar a não finalização.

c) Não serão aprovados projetos de casas pré-fabricadas. Salvo casos específicos, os quais deverão passar pela análise do **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**.

d) Para a aprovação do projeto e acompanhamento da obra, o **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI** cobrará uma TAXA DE APROVAÇÃO no valor de 02 (dois) salários-mínimos vigentes à época do protocolo do pedido de aprovação.

e) Para abertura do processo de aprovação de projetos será necessário apresentar ao **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**, o contrato de aquisição do imóvel com alienação fiduciária; bem como declaração emitida pela Incorporadora/Proprietária, **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**, autorizando a aprovação.

f) A Incorporadora/Proprietária, **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**, autorizará a aprovação, quando não existirem pendências cartorárias, financeiras e de documentos por parte do **CONDÔMINO** para com ela.

SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO

Art. 18º - O **CONDÔMINO**, por si e sucessores, obriga-se a concorrer com todas as despesas relativas à limpeza das Unidades Autônomas, salvo as unidades não comercializadas pela Incorporadora/Proprietária, que ficarão no encargo desta até a primeira alienação, e serviços de vigilância da área, portaria e conservação do muro de cercamento, segurança e a manutenção do **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**, quadras, áreas de lazer, praças e tudo mais de uso comum que será entregue pela Incorporadora/Proprietária. Despesas estas, apuradas pelo **CONDOMÍNIO** e rateadas entre os **CONDÔMINOS** das unidades autônomas.

a) Os serviços de limpeza das unidades autônomas a que se refere a alínea acima excluem a remoção de entulhos provenientes de obras dos **CONDÔMINOS** de suas respectivas unidades, os quais deverão ser retirados frequentemente pelo **CONDÔMINOS**, nunca ocasionando acúmulo.





- b) A contratação dos serviços de vigilância e portaria não implica a assunção de qualquer responsabilidade por parte do **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**, quer sejam eles decorrentes de atos delituosos ou não, caso fortuito, acidentes etc.
- c) O **CONDÔMINO** se obriga a sub-rogar a terceiros a quem venha a ceder, ou prometer ceder seus direitos sobre o imóvel adquirido, as obrigações assumidas neste regulamento sob pena de, não o fazendo, continuar a responder pelo pagamento das despesas previstas na alínea “a” acima. Da mesma forma terceiros adquirentes deverão sub-rogar estas obrigações àqueles a quem alienarem o imóvel.
- d) Herdeiros ou sucessores do **CONDÔMINO** por outros títulos que não os mencionados na letra “c”, sub-rogar-se-ão automaticamente nas obrigações assumidas.

I - Se o **CONDÔMINO** não comunicar e comprovar ao "**BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**", a sub-rogação de suas responsabilidades continuará respondendo por elas.

- e) Para o exercício do seu direito de credora, o "**BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**" poderá utilizar-se de todos os meios admitidos para cobrança, inclusive sacando Letras de Câmbio ou Duplicatas de Serviços, contra o **CONDÔMINO** ou seus sucessores, levando as mesmo a protesto e executando-as.
- f) As taxas mencionadas na alínea “a” acima são em caráter irrevogável e irretratável, não podendo qualquer adquirente pretender o seu não pagamento.
- g) Os adquirentes de unidades autônomas obrigar-se-ão a mantê-los limpos e a vegetação aparada, tendo em vista o alto nível da unidade autônoma e valorização das unidades autônomas e a poluição visual, sob pena de ser arbitrado multa equivalente a 01 (um) salário-mínimo vigente, por infração cometida.

§ Único - O cumprimento desta obrigação, como de todas as demais constantes desta Minuta de convenção, poderá ser exigido pelo **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**, bem como por qualquer **CONDÔMINO** ou **PROMITENTE CONDÔMINO** de unidades autônomas.

- h) A coleta de lixo será feita em horários pré-estabelecidos pela Administração, ficando, portanto, proibido a exposição fora das lixeiras alocadas fora das residências em horários não estabelecidos.
- i) É expressamente proibido ter ou usar nas respectivas residências, material, objetos, aparelhos e instalações suscetíveis de afetar, por qualquer forma, a saúde, a segurança e a tranquilidade dos **CONDÔMINOS**. Ex.: explosivos, inflamáveis, produtos tóxicos e químicos etc.
- j) É expressamente proibido remover ou adicionar plantas nas partes comuns do **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**.
- k) Além de cumprir e fazer cumprir as normas regulamentares do **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**, os **CONDÔMINOS** deverão tomar todas as providências para que seus convidados não perturbem o sossego dos demais **CONDÔMINOS**.





Durante o desenrolar da reunião festiva o **CONDÔMINO** se obriga a não exceder os limites da legislação em vigor, com relação ao som dos aparelhos ou de conjuntos musicais, especialmente a partir das 22:00 horas.

- l) Providenciar o **CONDÔMINO** o conserto, reparo ou a substituição de qualquer peça, aparelho ou objeto de uso comum, que tenha sido danificado pelo **CONDÔMINO**, parente e/ou visitante
- m) Qualquer reclamação ou sugestão deverá ser dirigida à administração por escrito.
- n) Os danos pessoais ou materiais causados a terceiros ou nos bens do **CONDOMÍNIO** pelos veículos, em razão de manobras ou da circulação deles, são de exclusiva responsabilidade cível e penal dos seus condutores e dos **CONDÔMINOS** que autorizaram a entrada no **CONDOMÍNIO**.

REGIME DE CONSTRUÇÃO DAS RESIDÊNCIAS

Art. 19º - A construção das residências por parte dos **CONDÔMINOS** será de sua única e exclusiva responsabilidade, não cabendo qualquer responsabilidade solidária do **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**, perante o construtor seus funcionários ou a terceiros.

§ Único - Poderá o(s) **CONDÔMINO(S)**, iniciar a construção em sua respectiva unidade desde que obtenha a emissão por parte da INCORPORADORA de "Carta de Autorização" para o(a)(s) **CONDÔMINO(S)**, que somente se dará após obtida a aprovação e a expedição de alvará da referida construção/edificação perante a Prefeitura Municipal; do registro, aprovação e responsabilidade técnica perante o CREA; encontrar-se em dia com a obrigação principal de pagamento; ter adimplido com no mínimo de 06 (seis) parcelas do financiamento; devendo respeitar a restrição de área mínima contida no Instrumento de Instituição e Especificação do Condomínio; ter sido aprovado previamente pelo **CONDOMÍNIO** o respectivo projeto de construção da edificação, para posterior aprovação junto ao Município; e respeitar as restrições urbanísticas e de ocupação especificada no presente contrato, bem como, do Plano Diretor Municipal e Código de Obras e Edificações da Cidade.

Art. 20º - O **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI** terá por objeto preservar as características do **CONDOMÍNIO** do mesmo nome, dentro do perímetro aprovado e definido perante a Prefeitura do Município de Guarapari.

§ Único - Caberá, ainda, ao **CONDOMÍNIO** questionar junto à comunidade e aos Poderes Públicos competentes, o conveniente apoio social, financeiro e administrativo, compreendendo assim as suas finalidades:

- a) Zelar pela conservação, limpeza, manutenção, reparação, administração, segurança e melhoria da malha viária e do sistema de lazer privativos, dentro do seu perímetro e no âmbito de suas possibilidades;
- b) Fiscalizar a observância das restrições urbanísticas impostas ao "**BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**";





- c) Diligenciar objetivando o zelo pela segurança dos **CONDÔMINOS**, promovendo e efetivando medidas para tanto e dentro de sua possível e permissível esfera de atuação;
- d) Zelar pela guarda, conservação do Meio Ambiente e Áreas Verdes do Condomínio, áreas de circulação, reparação e administração das obras complementares do Condomínio, consistentes, dentre outras, de portaria, guaritas, muros, gradis, portas, sistema de segurança e equipamentos de lazer;
- e) Fiscalizar a observância das normas de tráfego e estacionamento que venham a ser estabelecidas mediante Regulamentação Interna, questionando, eventualmente, junto aos Poderes Públicos competentes o apoio necessário para tal observância e a adoção daquelas normas convenientes à comunidade do **CONDOMÍNIO**;
- f) Zelar e manter os equipamentos atinentes à infraestrutura que, tendo em vista as características do **CONDOMÍNIO**, não sejam ou não venham a ser da responsabilidade dos Poderes Públicos.

CAPÍTULO VI

DOS CONDÔMINOS

Art. 21º - O quadro de **CONDÔMINOS** será constituído por todos os **CONDÔMINOS** titulares, que serão todos os proprietários de unidades autônomas e/ou futuros adquirentes de unidades residenciais (451) integrantes do **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**.

§ Primeiro - Os **CONDÔMINOS** titulares ingressarão no quadro social mediante a simples aquisição de unidades autônomas ou de direitos aquisitivos de unidades autônomas destinadas à construção de residências (*propter rem*), dentro do Condomínio.

§ Segundo - Perderá essa qualidade o **CONDÔMINO** que alienar a propriedade de sua unidade autônoma ou de seus direitos aquisitivos respectivos, ou ainda, de qualquer outra forma deixar de ser proprietário de unidade autônoma.

§ Terceiro - Assim, o quadro social, dentro das condições mencionadas no parágrafo 1º, será constituído, de tantos **CONDÔMINOS** quantos forem os adquirentes ou coadquirentes de unidades autônomas residenciais do **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**.

§ Quarto - Para fins de representação junto ao **CONDOMÍNIO**, dos **CONDÔMINOS** titulares, que sejam cotitulares de unidades autônomas em **CONDOMÍNIO**, eles indicarão, por escrito, aquele que os representará no **CONDOMÍNIO**.

CAPÍTULO VII

DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

Art. 22º - Aos **CONDÔMINOS** de unidades residenciais, desde que adimplentes com as taxas de **CONDOMÍNIO**, são assegurados os direitos:





- a) De usufruir dos benefícios e vantagens prestados pelo **CONDOMÍNIO** e de utilizar dos serviços assumidos por este;
- b) De participar das comissões permanentes ou temporárias, observando o disposto no parágrafo 4º do artigo 21º, quando for o caso;
- c) De fazer cumprir a Minuta de convenção, Regimento Interno, Normas Construtivas e de exigir o cumprimento destes, observado, também, o parágrafo 4º do artigo 21º, quando for o caso;
- d) De serem votados, quando for o caso;
- e) De promover, subsidiariamente, em caso de eventual atraso de providências de cobranças, por mais de 90 (noventa) dias, por parte do **CONDOMÍNIO**, na qualidade de terceiro interessado, o ajuizamento de competente ação de cobrança, a favor e em benefício do **CONDOMÍNIO**, contra o **CONDÔMINO** em atraso no pagamento de mensalidades e/ou taxas ao mesmo devido;
- f) De promover, na defesa de seu próprio interesse, procedimento judicial cabível contra **CONDÔMINOS** faltoso que, em decorrência de atrasos nos pagamentos das taxas pecuniárias devidas ao **CONDOMÍNIO**, ocasione prejuízo ao **CONDOMÍNIO** e/ou ao **CONDÔMINO**;

Art. 23º - São deveres dos **CONDÔMINOS** das unidades residenciais:

- a) Observar, rigorosamente, a presente Minuta de convenção, as Normas Construtivas e o Regimento Interno do **CONDOMÍNIO** no que se refere o artigo 17º;
- b) Contribuir pessoal e economicamente para a manutenção e desenvolvimento do **CONDOMÍNIO**, de seus serviços, vantagens e benefícios, observando o disposto no parágrafo 1º a seguir.

§ Primeiro – A taxa condominial será calculada tomando sempre como base a metragem mínima de 300,00m² (trezentos metros quadrados), sendo que nas unidades residências com metragem superior a 300,00m² (trezentos metros quadrados) será calculado e acrescido proporcionalmente a metragem que ultrapassar a metragem mínima para o computo do pagamento da respectiva taxa condominial.

I – Taxa **FIXA** de contribuição do Clube/Área de Lazer de cada unidade residencial (a depender do tamanho da unidade);

II – Taxa **VARIÁVEL** de contribuição para manutenção específica de cada unidade residencial (a depender do tamanho da unidade).

§ Segundo - A renúncia de qualquer **CONDÔMINO** aos seus direitos, em hipótese alguma valerá como escusa para exonerá-lo do cumprimento de seus deveres e de suas obrigações e, principalmente, do pagamento dos encargos a que ficar obrigado.

§ Terceiro - Considerando que os recursos financeiros, serão provenientes, essencialmente, pelo pagamento das taxas obrigatórias, gerais e específicas, que venham a ser estipuladas como encargos dos **CONDÔMINOS** e deles conseqüentemente dependerão os cumprimentos, por parte do próprio **CONDOMÍNIO**, quanto aos encargos





pecuniários que sejam por ela própria assumidos, pela Diretoria do **CONDOMÍNIO**, especial e constante atenção à promoção da cobrança e da arrecadação das taxas pecuniárias devidas pelos **CONDÔMINOS**. Desta forma, será adotado, preferencialmente, o procedimento sumaríssimo para a cobrança de quaisquer taxas, multas e juros, além das importâncias relativas aos honorários de advogados e custas do processo, na hipótese da necessidade de qualquer procedimento judicial. O **CONDÔMINO** que não pagar a sua taxa até a data marcada para o seu vencimento fica sujeito ao acréscimo dos juros de lei e à multa de 10% (dez por cento) sobre o total em atraso; tudo devidamente corrigido de conformidade com a progressão da variação cumulativa de índice de preços ou de indexador outro que, sendo adotado pela Diretoria do **CONDOMÍNIO**, reflita a variação da inflação no período compreendido entre a data de vencimento da obrigação em atraso e a de sua efetiva liquidação.

§ Quarto - Será, outrossim, passível das cominações resultantes de procedimentos judiciais cabíveis e intentados, previstos nas alíneas "e" e "f" do artigo 22º, o **CONDÔMINO** inadimplente e faltoso quanto aos pagamentos devidos ao **CONDOMÍNIO**.

§ Quinto - Para o exercício do seu direito de credor, o **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI** poderá utilizar-se de todos os meios admitidos para cobrança, inclusive sacando Letras de Câmbio ou Duplicatas de Serviços e inscrição no SPC contra o **CONDÔMINO** inadimplente, ou seus sucessores, levando as mesmo a protesto e executando-as.

Art. 24º - O Regimento Interno é parte integrante desta Minuta de convenção e disporá sobre o uso pelos **CONDÔMINOS** dos serviços, vantagens e benefícios do **CONDOMÍNIO**, assim como sobre as taxas, gerais ou específicas, que devam ser pagas obrigatoriamente pelos **CONDÔMINOS** para o bom funcionamento do **CONDOMÍNIO**.

§ Único - A fixação de taxas condominiais das unidades residenciais, forma de seu rateio e cobrança, gerais ou específicas, ambas obrigatórias, deverão ser apresentadas pela Diretoria/Conselho Fiscal, que colocará em votação em Assembleia Geral Ordinária para aprovação.

Art. 25º - A não observância da Minuta de convenção do **CONDOMÍNIO**, do Regimento Interno e das Normas Construtivas implicará na aplicação, pela Diretoria, das providências que couberem no caso, judiciais ou extrajudiciais, inclusive e especialmente, interrupção individual ao infrator quanto aos serviços, às vantagens ou aos benefícios a serem prestados ou concedidos pelo **CONDOMÍNIO**, sem prejuízo de outras penalidades que couberem, tudo conforme a gravidade da falta cometida, apurada em processo interno sumário, no qual será ouvido o interessado, com direito a recurso ao Conselho Deliberativo.

CAPÍTULO VIII

DO PATRIMÔNIO

Art. 26º - O patrimônio do **CONDOMÍNIO** será constituído pelos bens móveis e imóveis, marcas, patentes e direitos autorais existentes ou que venham a ser adquiridos ou desenvolvidos pelo **CONDOMÍNIO**, e, assim também, pelos demais valores que vierem a compor tal patrimônio, a título de doações e contribuições dos **CONDÔMINOS** ou de terceiros.





Art. 27º - A receita do **CONDOMÍNIO** será oriunda dos pagamentos efetuados pelos **CONDÔMINOS** titulares em decorrência dos serviços prestados ou colocados à disposição pelo **CONDOMÍNIO**, de aplicações financeiras, de contribuições, de doações, de locações de espaços, de arrendamentos, de multas e de rendas eventuais.

Art. 28º - A alienação, a hipoteca, o penhor, a venda ou a troca dos bens patrimoniais do **CONDOMÍNIO** somente poderá ser decidida em Assembleia Geral Extraordinária, convocada especificamente para tal fim.

§ Primeiro - Excetuam-se do *caput* deste ARTIGO as máquinas, os utensílios, os equipamentos e os veículos que necessitem ser substituídos e cujas vendas serão decididas pela Diretoria.

§ Segundo - Os recursos do **CONDOMÍNIO** não podem ser aplicados para fins estranhos às atividades sociais.

CAPÍTULO IX

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 29º - O **CONDOMÍNIO** será administrado por uma Diretoria Executiva, órgão executivo, com mandato de 2 (dois) anos, composta de 4 (quatro) membros, designados como: Síndico, Subsíndico, Tesoureiro e Secretário, os quais deverão ser pessoas eleitas pelos **CONDÔMINOS** e não serão remunerados, salvo em caso de contratação da figura do síndico profissional.

§ Primeiro - O Conselho Deliberativo poderá, a seu critério, aumentar o número de membros da Diretoria Executiva, desde que entenda como necessário para a mais eficiente administração do **CONDOMÍNIO**, verificado o previsto no artigo 43º desta de Minuta de convenção.

§ Segundo - O mandato da Diretoria em exercício estender-se-á até a posse de sua sucessora, regularmente composta.

Art. 30º - A diretoria executiva quando eleita será empossada pelo Conselho Deliberativo e serão demissíveis *"ad nutum"* por ele.

§ Único - Em caso de renúncia, impedimento definitivo, morte ou demissão *"ad nutum"* de qualquer membro da Diretoria Executiva, o Presidente do Conselho Deliberativo convocará reunião deste, no prazo de 10 (dez) dias, para eleição e posse do novo membro da Diretoria, pelo prazo restante do mandato em curso, respeitadas as disposições deste artigo.

Art. 31º - Enquanto não eleito e empossado o novo membro da Diretoria Executiva, suas funções serão exercidas pelo Presidente do Conselho Deliberativo.

Art. 32º - A Diretoria Executiva fica investida de amplos poderes para praticar, sob sua supervisão, direção e responsabilidade de seus membros, todos os atos de gestão do **CONDOMÍNIO** e reunir-se-á:

a) Ordinariamente, mais de uma vez por mês;





- b) Extraordinariamente, sempre que preciso, mediante convocação pessoal ou por escrito de um dos Diretores.

Art. 33º - Compete à Diretoria Executiva (Síndico e Subsíndico) conjuntamente:

- a) A administração geral do **CONDOMÍNIO** e dos recursos financeiros;
- b) Executar e fazer cumprir as disposições desta Minuta de convenção, do Regimento Interno e das Normas Construtivas, suas próprias deliberações e as decisões do Conselho Deliberativo e Assembleia Geral;
- c) Contratar, admitir, punir, suspender e demitir funcionários e empregados, estipulando suas obrigações e condições de trabalho e daqueles atos;
- d) Abrir, rubricar e encerrar livros do **CONDOMÍNIO**;
- e) Promover a cobrança e arrecadação das taxas e quaisquer outras taxas atendendo as despesas administrativas e/ou operacionais do **CONDOMÍNIO**.
- f) Fazer cumprir as restrições das Normas de Construção, desta Minuta de convenção e Regimento Interno.

Art. 34º - Compete ao Síndico, isoladamente:

- a) Representar o **CONDOMÍNIO** em juízo ou fora dele, podendo delegar poderes para tal representação;
- b) Convocar e presidir reuniões da Diretoria;
- c) Executar, ou mandar executar, suas próprias decisões, quando for o caso, e as deliberações da Diretoria;
- d) Fazer executar todos os atos de administração, respeitando o disposto na alínea seguinte, sem exceder os limites de atribuições estabelecidas no artigo 30, adiante;
- e) Assinar, juntamente com o Tesoureiro, os cheques e demais documentos que implicarem em movimentação financeira do **CONDOMÍNIO**, inclusive recibos e papéis de qualquer natureza, respeitando o disposto no artigo 31;
- f) Fazer cumprir as deliberações do Conselho Deliberativo e da Assembleia Geral;
- g) Designar atribuição ao Secretário;
- h) Nomear, em conjunto com outro membro da diretoria, procurador com poderes especificados no mandato;
- i) Firmar, juntamente com o Tesoureiro, os instrumentos adequados à alienação de bens patrimoniais do **CONDOMÍNIO**, devidamente autorizado pelo Conselho Deliberativo;
- j) Realizar seguro do **CONDOMÍNIO**;





- k) *Contratar, caso necessário, a figura do gerente, que o auxiliará no exercício das funções inerentes ao cargo.*

§ Primeiro - O Síndico poderá ser destituído de suas funções, quando assim for deliberado em Assembleia Geral Extraordinária, por **CONDÔMINOS** pelo voto da maioria absoluta de seus membros:

- 1) Não obtiver aprovação em sua prestação de contas;
- 2) Praticar atos de malversação;
- 3) Demonstrar negligência;
- 4) Faltar ao cumprimento das obrigações estabelecidas nesta minuta de convenção;
- 5) Praticar qualquer ato que for objeto de censura.

§ Segundo - Dos atos praticados pelo síndico, caberá recurso para a Assembleia especialmente convocada pelo interessado que se julgar prejudicado.

§ Terceiro – Nos dois (02) primeiros anos após a entrega do Condomínio, deverá obrigatoriamente ser contratado um síndico profissional, visando a administração do Condomínio, sendo que após esse período, poderá ser mantido ou não a opção do síndico profissional.

Art. 35º - Em caso de ausência ou impedimentos temporários do Síndico, compete ao Tesoureiro e Secretário, isoladamente ou conjuntamente, exercerem as atribuições do cargo, bem como procederem na forma da alínea "e" do artigo anterior, neste caso, obrigatoriamente de forma conjunta.

Art. 36º - Compete ao Tesoureiro, sempre procedendo na forma da alínea "e" do artigo 33º:

- a) Ter sob sua guarda e responsabilidade todos os valores em espécie, pertencentes ao **CONDOMÍNIO**;
- b) Responder pela contabilidade e tesouraria, promovendo a organização de balancetes mensais e balanços anuais, com demonstração de receitas e despesas,
- c) Promover o pagamento das despesas do **CONDOMÍNIO**;
- d) Mandar depositar, em nome do **CONDOMÍNIO**, em estabelecimento bancário, todas as importâncias arrecadadas;
- e) Providenciar a cobrança das taxas gerais ou específicas, advertindo os **CONDÔMINOS** que se atrasarem e comunicando seus nomes à Diretoria;
- f) Providenciar, de um modo geral, a arrecadação da receita do **CONDOMÍNIO**, orientando, fiscalizando e supervisionando a sua aplicação, conforme for deliberado pela Diretoria;
- g) Substituir o Síndico, na forma do artigo 35.

Art. 37º - Compete ao Secretário, auxiliar os demais membros da Diretoria no exercício de suas funções, conforme for determinado pelo Síndico, bem como substituir o Tesoureiro em suas ausências ou impedimentos temporários.





Art. 38º - Além das atribuições que lhe são conferidas em vários tópicos desta Minuta de convenção, competirá à Diretoria fazer cumprir o Regimento Interno, as Normas Construtivas e suas eventuais modificações.

Art. 39º - O exercício social terminará em 31 de dezembro de cada ano, quando, então, a Diretoria elaborará:

- a) Relatório circunstanciado de suas atividades, instruindo o para efeito de prestação de contas, com relatório apresentado pelo Diretor Tesoureiro;
- b) Previsão orçamentária para o ano a iniciar se, das despesas e receitas.

CAPÍTULO X

DO CONSELHO DELIBERATIVO

Art. 40º - O Conselho Deliberativo, soberano em suas resoluções é o órgão de manifestação coletivas dos **CONDÔMINOS** excluídas as matérias de competência exclusiva da Assembleia Geral.

Art. 41º - Os membros do Conselho Deliberativo não serão remunerados.

Art. 42º - O Conselho Deliberativo será constituído, basicamente, de 4 (cinco) membros efetivos (Conselheiro Presidente, Conselheiro Vice-Presidente, Conselheiro de Segurança e Conselheiro de Manutenção e Meio Ambiente, e até 4 (três) membros suplentes, eleitos dentre os **CONDÔMINOS**).

§ Único - A renúncia, impedimento definitivo, morte ou demissão "*ad nutum*" de qualquer dos Conselheiros efetivos implicará na sua substituição pelo respectivo suplente. A renúncia ou impedimento definitivo ou morte ou demissão "*ad nutum*" de qualquer dos Conselheiros Suplentes, implicará na sua substituição por membro temporário, indicado conforme artigo 31, e eleito pelo Conselho com mandato previsto no artigo 44.

Art. 43º - O número de membros do Conselho Deliberativo poderá ser aumentado em até mais 4 (cinco) membros efetivos e em até 4 (cinco) membros suplentes, todos temporários mediante deliberação tomada nesse sentido, pelo Conselho Deliberativo, ao qual caberá a respectiva indicação, podendo a escolha recair sobre os **CONDÔMINOS** titulares e para o mandato previsto no artigo 44.

Art. 44º - O mandato do Conselho Deliberativo será de 2 (dois) anos completos, coincidindo com os da Diretoria Executiva, permitida uma única reeleição.

Art. 45º - É permitida a reeleição dos Conselheiros Temporários e respectivos suplentes.

Art. 46º - O Conselho Deliberativo reunir-se-á:

- a) Ordinariamente, no mês de março de cada ano, para deliberar sobre o relatório da Diretoria Executiva e sobre a previsão orçamentária do ano em curso, das despesas e receitas para os fins desta Minuta de convenção, por convocação de seu Presidente ou Vice-presidente, no impedimento do primeiro;





b) Extraordinariamente:

b.1) por convocação de seu Presidente;

b.2) por solicitação da Diretoria Executiva;

b.3) por convocação de 1/3 de seus próprios membros.

Art. 47º - As reuniões do Conselho Deliberativo serão convocadas mediante aviso aos Srs. Conselheiros, com antecedência de 5 (cinco) dias úteis, indicando a pauta do dia.

Art. 48º - Só serão válidas as reuniões a que comparecerem, no mínimo, metade dos Conselheiros efetivos.

Art. 49º - Compete ao Conselho Deliberativo, através de seus membros, pela maioria simples dos Conselheiros Efetivos presentes:

- a) Eleger seu Presidente e Vice-presidente, cujos mandatos serão de 2 (dois) anos; sendo permitida uma única reeleição;
- b) Empossar a Diretoria Executiva eleita em Assembleia, respeitando o disposto no artigo 29º;
- c) Fixar as condições de arrecadação das taxas gerais ou específicas, bem como os valores das multas e penalidades por atraso nos pagamentos;
- d) Aprovar, previamente, qualquer reforma desta Minuta de convenção, a ser submetida à Assembleia Geral;
- e) Deliberar sobre os casos omissos nesta Minuta de convenção;
- f) Aprovar ou recusar o relatório da Diretoria Executiva;
- g) Deliberar sobre os recursos interpostos pelos **CONDÔMINOS**, contra os atos praticados pela Diretoria Executiva;
- h) Autorizar aquisição ou alienação de bens imóveis e operações que importem na constituição de ônus reais sobre bens do **CONDOMÍNIO**, ou comprometimento para este de natureza financeira;
- i) Intervir na administração geral do **CONDOMÍNIO**, quando julgar conveniente, podendo pedir destituição de membros da Diretoria Executiva, inclusive do Síndico, a ser aprovado em Assembleia Extraordinária;
- j) Instituir penalidades por infração dos **CONDÔMINOS** aos dispositivos desta Minuta de convenção de **CONDOMÍNIO**, de seu Regimento Interno e das Normas Construtivas;

Art. 50º - Compete ao Conselheiro de Segurança e ao Conselheiro de Manutenção e Meio Ambiente:





- a) Substituir, com todas as prerrogativas e responsabilidades, o Conselheiro Presidente, em caso de ausência, vaga ou impedimento deste e o Conselheiro Vice-Presidente, seus substitutos diretos;
- b) Aprovar, *ad referendum* de comissão criada para tanto e/ou de orientação técnica de profissionais especializados ou empresa composta por profissionais especializados, projetos de construções, modificações ou acréscimos de obras nas unidades autônomas que compõem o **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**;
- c) Manter arquivos contendo cópia de todos os projetos que lhe forem apresentados, cópias do "Habite-se" expedido pela Prefeitura Municipal de Guarapari, de todos os documentos que lhe forem afetos, referentes a qualquer tipo de obra a ser executada ou reformada no **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**;
- d) Fiscalizar, com auxílio de profissionais especializados ou empresa composta por profissionais especializados, a aplicação das normas para aprovação de projetos de construções, modificações ou acréscimos de obras nas unidades autônomas que compõem o **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**, guardadas as limitações previstas nas Normas para Aprovação de Projetos e Execução de Obras;
- e) Supervisionar, por si ou por terceiros, a execução das obras de edificações, no **CONDOMÍNIO**, fiscalizando a obediência delas ao constante no projeto aprovado;
- f) Decidir, juntamente com o Conselheiro Presidente, sobre quaisquer assuntos relacionados a projetos e construções não especificados nesta Minuta de convenção, no Regimento Interno e nas Normas Construtivas;
- g) Estabelecer as normas regulamentadoras da vigilância da área e da portaria nos limites de atuação do **CONDOMÍNIO**, mantendo sob sua supervisão e orientação o pessoal encarregado de tal vigilância;
- h) Estabelecer as normas regulamentadoras e encaminhar às autoridades competentes sugestões referentes ao trânsito de veículos dentro do perímetro do **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**;
- i) Proceder e fiscalizar a manutenção dos bens patrimoniais, relativos a equipamentos de segurança, inclusive inspecioná-los periodicamente, cumprindo-lhe também a guarda e conservação de tal patrimônio, em conjunto com o Diretor Tesoureiro;
- j) Promover, dirigir e orientar a integração social dos **CONDÔMINOS**, através de atividades socioculturais;
- k) Em conjunto com os demais conselheiros decidir os processos que tenham por fito apurar violações desta Minuta de convenção, ao Regimento Interno e às Normas Construtivas.

§ Único - Para o bom desempenho de suas funções, poderá o Conselheiro de Segurança e ao Conselheiro de Manutenção e Meio Ambiente contar com quantos funcionários se mostrar necessário, contratados pelo **CONDOMÍNIO** ou mesmo contar com serviços de empresas especializadas, igualmente contratadas pelo **CONDOMÍNIO**, sendo de sua inteira responsabilidade a supervisão de seus serviços.





Art. 51º - Somente os **CONDÔMINOS**, como definidos nesta Minuta de convenção, poderão fazer parte deste Conselho Deliberativo.

CAPÍTULO XI

DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

Art. 52º - As Assembleias Gerais serão constituídas pelos **CONDÔMINOS** ali definidos, quites com suas taxas, em pleno gozo de seus direitos, competindo lhes, sempre que for necessário, mediante convocação do Síndico, para deliberar sobre qualquer assunto, bem como, aprovar quaisquer modificações da presente Minuta de convenção, desde que previamente aprovados pelo respectivo Conselho.

§ único – Considera-se adimplente com suas taxas condominiais em atraso, ou até mesmo adimplente com eventual parcelamento de taxas condominiais vencidas acordado com o Condomínio, os pagamentos realizados até o dia anterior da Assembleia, não se admitindo pagamento, mesmo que integral, no dia da Assembleia, para permitir votar em Assembleia Geral Ordinária ou Extraordinária.

Art. 53º - As convocações das Assembleias Gerais serão feitas por aviso fixado em local visível na sede e carta de convocação entregue aos **CONDÔMINOS** enviadas por whatsapp ou Email cadastrado no sistema/controle do Condomínio, com antecedência mínima de 8 (oito) dias e sua realização, em primeira convocação, dependerá da presença de 1/3 (um terço) dos **CONDÔMINOS** com direito a voto, observando-se as seguintes condições:

- a) O edital indicará dia, hora, local e pauta dos trabalhos;
- b) A Assembleia Geral será instalada no dia, hora e local determinados no edital, com a presença de mais da metade dos **CONDÔMINOS**, ou meia hora após, com qualquer número;
- c) A presença dos **CONDÔMINOS** será registrada mediante assinatura em livro próprio;
- d) A Assembleia Geral será dirigida pelo Síndico do **CONDOMÍNIO**; e na ausência, impedimento ou declinação deste, pelo seu substituto imediato; e na ausência, impedimento ou declinação de ambos, pelo Presidente do Conselho Deliberativo, ou na falta deste, por qualquer **CONDÔMINO**, e na ausência de tal indicação voluntária, pelo mais antigo **CONDÔMINOS** que se fizer presente na referida Assembleia;
- e) Logo após a instalação, será completada a formação da Mesa que dirigirá os trabalhos, dela podendo fazer parte quaisquer **CONDÔMINOS**, a convite daquele que presidir a Assembleia;
- f) As resoluções serão limitadas aos assuntos constantes da pauta publicada no edital de convocação e;
- g) Os trabalhos de cada reunião serão lavrados e registrados em livro próprio, pelo Secretário da Mesa, e a respectiva Ata, assinada pelos membros da Mesa, deverá ser aprovada imediatamente após o encerramento dos trabalhos.





§ Primeiro - Não comparecendo o **CONDÔMINO** com direito a voto em número suficiente, haverá segunda convocação, realizando-se, então a Assembleia com qualquer número de presentes com direito a voto, podendo a segunda convocação ser feita para o mesmo dia da primeira, com intervalo de meia hora.

§ Segundo - O Síndico, ou aquele que convocar a Assembleia, deverá, ainda, promover a distribuição de cartas circulares aos **CONDÔMINOS**, informando-os da realização de tal Assembleia Geral, sem embargo da observância do disposto no presente ARTIGO.

§ Terceiro - No que tange a letra "g" do presente ARTIGO, a Assembleia Geral poderá autorizar a Mesa a lavrar e assinar posteriormente a respectiva ata, delegando poderes a 03 (três) **CONDÔMINOS** presentes durante toda a reunião para, em seu nome, conferi-la, aprová-la e assiná-la.

Art. 54º - Nas Assembleias Gerais somente serão tratados assuntos constantes da convocação respectiva, cabendo sua presidência ao Síndico.

§ Único - O **CONDÔMINO** que não dispuser de direito a voto, não poderá ser manifestar durante a Assembleia Geral.

Art. 55º - As deliberações serão tomadas por meio de voto, respeitando o quorum mínimo.

Art. 56º - Os votos dos **CONDÔMINOS** serão indivisíveis e tomados de acordo com os seguintes critérios:

a) Neste **CONDOMÍNIO** cada unidade autônoma residencial terá direito a um (01) voto, independentemente do tamanho da referida unidade autônoma.

a.1) As 02 (duas) unidades comerciais (localizada no extramuro do condomínio), não terão direito a voto, não terão acesso ao interior do condomínio, assim como, não custearão qualquer valor a título de taxa condominial.

Art. 57º - A Assembleia Geral será ordinária ou extraordinária e convocada na forma da presente Minuta de convenção.

§ Único - É permitida a convocação e a realização conjunta de Assembleia Geral Ordinária e Assembleia Geral Extraordinária, devendo cada Assembleia ser tratado o respectivo assunto, porém confeccionado apenas uma ata de reunião.

Art. 58º - As deliberações das Assembleias serão tomadas por maioria simples de votos, salvo nos casos em que for exigida, nos termos desta Minuta de convenção, proporção mais elevada de votos e obrigará a todos os **CONDÔMINOS**, inclusive àqueles que a ela não comparecerem. Mediante deliberação dos presentes, a votação poderá ser:

- a)** Simbólica ou por aclamação;
- b)** Nominal e
- c)** Por escrutínio secreto.





§ Primeiro - No caso de eleição ou de assuntos pessoais, a votação só poderá se processar por escrutínio secreto. Para efeito desta Minuta de convenção serão considerados assuntos pessoais os relacionados com a conduta e o decore dos **CONDÔMINOS**, familiares, dependentes, convidados ou qualquer pessoa que esteja sob a responsabilidade dos **CONDÔMINOS**, no interior do **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**.

§ Segundo - Os **CONDÔMINOS** poderão se fazer representar nas Assembleias por mandatários, com poderes especiais para a prática de atos que constituam o objeto da Assembleia, através de instrumento de procuração. Os instrumentos de mandato serão arquivados pela Diretoria e deles se farão menção expressa na Ata da Assembleia. Dito Instrumento, com finalidade específica, para dita Assembleia, com firma do outorgante reconhecida, e outorgada há 60 dias ou menos, desde que o procurador represente apenas um outorgante e não seja membro, cônjuge ou descendente de membros do Conselho Deliberativo ou Executivo.

Art. 59º - As decisões da Assembleia Geral só poderão ser alteradas ou revogadas por outra Assembleia Geral.

DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA

Art. 60º - A Assembleia Geral Ordinária será realizada:

I - Todos os anos, na primeira quinzena de março para:

I.a) Examinar e aprovar as contas do Condomínio, e deliberar sobre assuntos gerais;

I.b) No ano de eleição, eleger a Diretoria Executiva e Conselho Deliberativo.

II - Todos os anos, de 1º a 30 de agosto, para examinar e aprovar o orçamento para os próximos 12 (doze) meses.

§ Único - Os membros da Diretoria Executiva e Conselho estão impedidos, na qualidade de **CONDÔMINOS**, de votar, nas Assembleias Gerais, as matérias constantes do Inciso I.a, do caput deste Artigo, bem como de representarem, através de procurações, outros **CONDÔMINOS**. De igual forma, este impedimento é extensivo a seus cônjuges, ascendentes e descendentes que também não poderão representar outros **CONDÔMINOS**.

DAS ASSEMBLEIAS GERAIS EXTRAORDINÁRIAS

Art. 61º - As Assembleias Gerais Extraordinárias realizar-se-ão a qualquer tempo, convocadas para deliberar sobre as matérias não previstas no ARTIGO anterior.

Art. 62º - Compete à Assembleia Geral Extraordinária deliberar sobre qualquer assunto de interesse do Condomínio, especialmente sobre:

a) Alteração ou reforma desta Minuta de convenção após parecer do Conselho Consultivo;

b) Alteração ou reforma do Regimento Interno;





- c) Alteração ou reforma nas Normas Construtivas;
- d) Situações emergenciais que não possam aguardar a realização de Assembleia Geral Ordinária;
- e) Destituição dos membros da Diretoria de suas funções, em Assembleias Gerais Extraordinárias especialmente convocadas para essa finalidade, por maioria dos votos dos integrantes do condomínio. A mesma Assembleia que destituir membro da Diretoria dar-lhe-á substituto para conclusão do período remanescente do mandato;
- f) Alienação dos bens móveis e semoventes do Condomínio e constituição de ônus reais sobre estes;
- g) Alienação dos bens imóveis e constituição de ônus reais sobre estes;
- h) Interpretação de dispositivos estatutários e resolução de casos omissos, bem como ratificação ou revogação de interpretações da Diretoria sobre os casos omissos;
- i) Deliberação sobre a dissolução do Condomínio;
- j) Recursos interpostos pelo **CONDÔMINO** interessado, em razão de punição sofrida em processo instaurado com o fito de apurar infração a esta Minuta de convenção, ao Regimento Interno e às Normas para Construção existentes no Instrumento de Instituição e Especificação do Condomínio.

§ Primeiro - As deliberações referentes aos dispostos nas letras “a”, “c”, “g” e “i” do presente ARTIGO serão tomadas, necessariamente, por aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos presentes, em Assembleia convocada especialmente para esse fim, com a presença mínima de 70% (setenta por cento) dos **CONDÔMINOS**.

§ Segundo - As deliberações referentes ao disposto nas letras “b” e “e”, deste ARTIGO, serão tomadas, necessariamente, por aprovação da maioria dos presentes, em Assembleia convocada especialmente para esse fim, com a presença mínima de 50% (cinquenta por cento) dos **CONDÔMINOS**.

§ Terceiro - Para que os critérios de rateio dos gastos comuns sejam alterados deverá se contar com a anuência da totalidade dos **CONDÔMINOS** que compõem o **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**.

§ Quarto - Nas demais matérias, ressalvado o disposto nos Parágrafos Primeiro, Segundo e Terceiro, do presente ARTIGO, a decisão poderá ser tomada por maioria simples de votos presentes.

§ Quinto - Em havendo qualquer deliberação que verse sobre alteração de projeto das áreas comuns que integram o **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**, assistirá à Incorporadora/Proprietária, neste caso, a **VAZ BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, por um prazo de no máximo de 05 (cinco) anos, a contar da entrega formal do **CONDOMÍNIO**, direito soberano a veto sobre tal(is) deliberação(ões), mesmo que aprovada por 2/3 dos **CONDÔMINOS**, uma vez que, implica em mudança de conceito de projeto empregado.





CAPÍTULO XII

DAS ELEIÇÕES

Art. 63º - As eleições para renovação da Diretoria Executiva e Conselho Deliberativo, serão realizadas a cada dois anos, por voto secreto, caso existam mais de uma chapa formalmente constituída, mediante Assembleia Geral convocada para a primeira quinzena de março, cuja respectiva posse deverá ocorrer na segunda quinzena do mesmo mês.

Art. 64º - Poderão concorrer aos cargos eletivos do **CONDOMÍNIO**, respectivas chapas distintas e completas (Diretoria Executiva e Conselho Deliberativo), composta de **CONDÔMINOS** residentes no **CONDOMÍNIO**, que estejam em gozo dos seus direitos estatutários e em dia com suas obrigações perante o **CONDOMÍNIO**, cujas inscrições deverão se dar mediante requerimento formulado à Diretoria do **CONDOMÍNIO** e protocolado, na sua sede, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias do pleito.

§ Primeiro - O **CONDÔMINO** que se candidatar ao exercício de qualquer cargo eletivo somente poderá fazê-lo em uma única chapa.

§ Segundo - Após ser protocolada uma cópia do aludido requerimento, com o nome de todos os integrantes da chapa (Diretoria Executiva e Conselheiro Deliberativo), e após validada através da análise dos requisitos objetivos de permissão para concorrer previstos nesta Minuta de convenção, será afixada em edital no interior do Condomínio, em local bem visível para eventual impugnação.

§ Terceiro – O requisito descrito no caput deste artigo (composta de **CONDÔMINOS** residentes no **CONDOMÍNIO**) não se aplica até que tenha ao menos 20 (vinte) residências construídas e finalizadas no Condomínio.

Art. 65º - Eventuais impugnações de chapas deverão ser realizadas com antecedência mínima de 02 (dois) dias do pleito e dirigidas ao Conselho Deliberativo do **CONDOMÍNIO**, que deverá colocá-las em apreciação como matéria preliminar a ser conhecida pela Assembleia Geral Ordinária, convocada para a respectiva eleição.

Art. 66º - A apuração dos votos será realizada por 03 (três) escrutinadores, escolhidos pela Diretoria, entre os **CONDÔMINOS** que estejam em dia com suas obrigações perante o **CONDOMÍNIO**.

§ Único - Estes mesmos escrutinadores acompanharão todo o processo de eleição, desde sua fase preparatória até o final do escrutínio e lavratura da respectiva ata.

Art. 67º - Qualquer rasura na cédula ou inserção de nomes ou identificações que lhe são estranhos provocará a anulação do respectivo voto.

Art. 68º - Em caso de empate na eleição da Diretoria Executiva, será considerada vencedora a chapa cujo candidato a Síndico for, ininterruptamente, o **CONDÔMINO** mais antigo do **CONDOMÍNIO**.

§ Único - Persistindo o empate, será proclamada vencedora a chapa cujo candidato a Síndico tiver maior idade cronológica.





Art. 69º - Em caso de empate na eleição do Conselho Deliberativo, será considerada vencedora a chapa integrada pelo candidato a Conselheiro Efetivo que tiver, ininterruptamente, o **CONDÔMINO** mais antigo.

§ Único - Persistindo o empate, será proclamada vencedora a chapa integrada por candidato a Conselheiro Efetivo que tiver maior idade cronológica.

Art. 70º - Caso haja renúncia de qualquer Diretor ou Conselheiro, aquele que lhe for substituto imediato deverá assumir o seu cargo, devendo, neste caso, para o cargo que restar vago, respectivamente a competente Diretoria nomear outro, dentro do quadro societário e que esteja em dia com o **CONDOMÍNIO**, para o exercício do cargo então vago.

§ Único - Ocorrendo a vacância de cargo da Diretoria antes de 60 (sessenta) dias do término do seu mandato, o seu sucessor deverá ser eleito dentro de 30 (trinta) dias, em reunião extraordinária, para completar o mandato de seu antecessor. Caso a vacância ocorra em 60 (sessenta) dias ou menos para o término do mandato, o cargo será acumulado pelo seu sucessor em ordem direta ou diretamente pelo Síndico.

CAPÍTULO XIII

DAS TAXAS DE CONDOMÍNIO DAS UNIDADES RESIDENCIAIS

Art. 71º - São taxas de **CONDOMÍNIO**:

- a) as taxas obrigatórias, gerais e específicas, que venham a ser estipuladas para os **CONDÔMINOS** e cobrados deles em razão dos serviços, vantagens e benefícios prestados pelo **CONDOMÍNIO**, e atendidas as respectivas condições de exigibilidade, estabelecidas nesta Minuta de convenção e no Regimento Interno;
- b) Cada unidade residencial integrante do Condomínio, independentemente de ter sido unificada, pagará uma única taxa de condomínio, cujo valor da taxa condominial será calculado tomando sempre como base a metragem mínima de 300,00m² (trezentos metros quadrados), sendo que nas unidades residências com metragem superior a 300,00m² (trezentos metros quadrados) será calculado e acrescido proporcionalmente a metragem que ultrapassar a metragem mínima para o computo do pagamento da respectiva taxa condominial.

I – Taxa **FIXA** de contribuição do Clube/Área de Lazer de cada unidade residencial (a depender do tamanho da unidade);

II – Taxa **VARIÁVEL** de contribuição para manutenção específica de cada unidade residencial (a depender do tamanho da unidade).

Art 72º - Excetuam-se da cobrança as unidades autônomas ainda não comercializadas pela Incorporadora/Proprietária, no qual, até que haja a primeira alienação, será pago mensalmente o percentual equivalente a 30% (trinta por cento) da cobrança normal por idêntica unidade autônoma já comercializada no **CONDOMÍNIO**, **redução essa que perdurará, caso não haja nenhuma alienação pelo prazo máximo de 03 (três) anos após a conclusão e entrega das obras de infraestrutura e lazer.**





CAPÍTULO XIV

DO ORÇAMENTO

Art. 73º - O Conselho Deliberativo, até o dia 1º de julho de cada ano, elaborará o orçamento para os doze meses posteriores a agosto do mesmo ano, estimando as despesas e fixando a receita, para estudo e deliberação da Assembleia Geral Ordinária.

§ Único - Tal orçamento deverá ser afixado em edital, no interior do Condomínio, em local apropriado e de fácil localização, disponibilizando-se cópia, do referido edital, para qualquer **CONDÔMINO** que desejar obtê-la.

Art. 74º - Como o **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI** é composto por coisas de propriedade e uso comuns, inalienáveis isoladamente, e indivisíveis e por coisas de propriedade exclusiva ou privativa de cada **CONDÔMINO** (unidades autônomas), haverá, correspondentemente, despesas comuns e despesas particulares, independentemente de haver sido construído em sua unidade exclusiva.

§ Primeiro - São despesas particulares aquelas que incidam exclusivamente sobre cada unidade autônoma ou edificação, sendo o pagamento desses gastos de responsabilidade de seus **CONDÔMINOS**, titulares de direito de aquisição ou **CONDÔMINOS** a qualquer título.

§ Segundo - São consideradas despesas comuns, e, portanto, rateadas, ficando a cargo de cada **CONDÔMINO**, todas aquelas descritas na Seção Única ("Do Rateio de Gastos Comuns") deste Capítulo.

§ Terceiro - Consideram-se despesas ordinárias aquelas previstas em orçamento, em rubrica própria e extraordinária, as demais.

Art. 75º - O orçamento das despesas comuns dos **CONDÔMINOS** será fixado anualmente por Assembleia Geral Ordinária, e seu montante será parcelado mensalmente para efeito de pagamento pelos **CONDÔMINOS**.

Art. 76º - A Proposta Orçamentária, a ser elaborada pelo Conselho Deliberativo apresentada à Assembleia Geral Ordinária, no prazo previsto nesta Minuta de convenção, será composta das seguintes partes distintas:

I - Plano de Custeio, consignando as previsões de receitas e despesas relativas ao custeio das operações normais do **CONDOMÍNIO**, tais como despesas com conservação em geral, vigilância, coleta de lixo, iluminação, imposto e taxas que incidam sobre as coisas comuns do **CONDOMÍNIO**, e outros itens necessários ou convenientes à sua manutenção, conforme definido no artigo 71, alíneas "a" e "b" desta Minuta de Convenção de Condomínio;

II - Plano de Investimentos, especificando os valores propostos para o período, bem como aqueles destinados às áreas de lazer e espaços comuns;

III - Custeio a título de contribuição obrigatória no valor de R\$50,00 (cinquenta reais) mensalmente por unidade residencial, destinado ao repasse mensal para um fundo Ambiental a ser indicado pelo Município de Guarapari/ES, visando as boas práticas e ideias ligadas ao Meio Ambiente sustentável;

IV - A gestão do Fundo de Reserva.





§ Primeiro - Deverão Integrar o Plano de Investimentos, previsto no inciso II, os orçamentos dos bens ou serviços propostos e, para cada obra, os respectivos pré-projetos e memorial descritivo.

§ Segundo - Excluem-se do Plano de Investimentos todas as despesas de manutenção de rotina dos bens móveis ou imóveis, assim como a aquisição de materiais de consumo.

§ Terceiro - Define-se como Plano de Investimentos as aplicações relativas à execução de obras novas, reformas de edificações com ou sem aumento de área, execução ou reforma de áreas ajardinadas e aquelas relativas às aquisições de bens integrantes do ativo imobilizado.

§ Quarto - Os documentos de cobrança deverão indicar, separadamente, os valores de custeio e os valores de investimentos.

Art. 77º - A não aprovação da Proposta Orçamentária pela Assembleia implicará na apresentação de nova proposta no prazo de até 15 (quinze) dias, vigorando nesse período o orçamento anterior no que concerne às receitas e ao custeio, ficando suspensos novos investimentos.

Art. 78º - Como despesas extraordinárias, comprovadamente justificáveis, a Diretoria poderá despender, em cada mês e independentemente de prévia consulta dos **CONDÔMINOS**, até o limite de 30 (trinta) salários-mínimos.

Art. 79º - A Diretoria poderá despender em cada mês, com despesas extraordinárias e comprovadamente justificáveis, que ultrapassem o limite previsto no ARTIGO anterior, mas que tenham um teto de até 50 (cinquenta) salários-mínimos, devendo para tal contar com a aprovação por escrito da unanimidade dos Membros do Conselho Deliberativo, dispensando-se prévia consulta aos **CONDÔMINOS**.

§ Único - As eventuais sobras de caixa oriundas das contribuições dos **CONDÔMINOS** deverão, obrigatoriamente, ser aplicadas no mercado financeiro para assegurar o poder aquisitivo da moeda e para serem aproveitadas no suporte de despesas extraordinárias.

Art. 80º - As contas de despesas comuns serão devidas ainda que o **CONDÔMINO** não resida no **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**, ou não utilize efetivamente dos serviços postos à disposição, e independente de haver ou não edificações em sua unidade autônoma.

CAPÍTULO XV

DO RATEIO DE GASTOS COMUNS

Art. 81º - Cabe aos **CONDÔMINOS** das unidades residenciais concorrerem, na forma prevista no Contrato de Venda e Compra e/ou Escritura Pública de Venda e Compra e nesta Minuta de convenção, para as despesas de manutenção (ordinárias e extraordinárias), custeio no valor de R\$50,00 (cinquenta reais) por unidade residencial a título de contribuição para o fundo Municipal do Meio Ambiente e investimentos do **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**, bem como fundo de reserva e fundo de caixa, sendo que cada unidade integrante do Condomínio, concorrerá com o valor proporcional ao tamanho de cada unidade, conforme alínea “b” do artigo 71 desta Minuta de convenção a título de taxa de condomínio, sendo que:





I – Despesas de manutenção do BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI e respectivo fundo de caixa

II - Despesas de manutenção do BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI, consideram-se despesas de manutenção aquelas decorrentes de gastos, havidos nas áreas de uso comum ou para benefício comum, com energia elétrica; água; serviços de limpeza; conservação; pintura, insumos; adubos; material de expediente; telefones; combustíveis; manutenção e reposição de equipamentos, de veículos e de peças; etc.; em geral utilizados no **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**; bem como salários dos empregados do **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**, encargos sociais, tributos, serviços de terceiros etc.; sendo que cada unidade autônoma residencial originalmente instituída, mesmo que unificadas, contribuirá a título de taxa de condomínio e demais encargos obrigatórios, independente de nele haver construção ou não, cada unidade autônoma responde por um único voto.

- a) Fundo de caixa de despesas de manutenção – considera-se fundo de caixa o valor adicional de 10% (dez por cento) sobre as despesas de manutenção havidas mês a mês, que se destinará ao pagamento de oscilações da previsão orçamentária e de pequenas despesas adicionais de manutenção que desnecessitem de autorização da Assembleia, nos termos desta Minuta de convenção, sendo que tal fundo será cobrado juntamente com a taxa de manutenção.

III – Despesas de investimento e fundo de reserva de investimento

- a) Despesas de investimento – consideram-se despesas de investimento aquelas que forem destinadas ao pagamento dos investimentos, tais como novas edificações, aquisição de equipamentos e veículos que não sejam substitutivos aos já existentes etc. Cada **CONDÔMINO** contribuirá com o valor equivalente à proporcionalidade das unidades autônomas que possui em relação à somatória das unidades autônomas integrantes do **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**;
- b) Fundo de reserva de despesas de investimento – considera-se fundo de reserva o valor adicional de 10% (dez por cento) sobre as despesas de investimento havidas por deliberação de Assembleia do **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**, que se destinará a cobrir as eventuais oscilações não previstas das despesas orçadas e a pequenos investimentos que desnecessitem de autorização da Assembleia, nos termos desta Minuta de convenção, sendo que tal fundo será cobrado juntamente com as despesas de investimento.
- c) Fundo destinado ao custeio de contribuição obrigatória a ser rateado pelo número de unidades residenciais, no valor mensal de R\$50,00 (cinquenta reais) por unidade residencial destinado para um fundo Ambiental a ser indicado pelo Município de Guarapari/ES, visando as boas práticas e ideias ligadas ao Meio Ambiente sustentável;

Art. 82º - A fim de se cobrir despesas extraordinárias de investimento do **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**, o fundo de reserva de despesas de investimento, além de ser constituído por recursos oriundos conforme descrito na letra “b” do item III do ARTIGO imediatamente anterior, também será constituído:

- a) Por arrendamento de instalações e equipamentos do **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**;





- b) Pelas verbas resultantes de taxa de limpeza na cessão para uso temporário de instalações do **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI** ou qualquer instalação das áreas comuns e
- c) Pelas taxas e multas, referentes a aprovações e a notificações de projetos e obras previstos nesta Minuta de convenção, o Regimento Interno e das Normas Construtivas.

Art. 83º - As taxas de condomínio serão devidas a partir da Convocação da Primeira Assembleia de Instalação (Assembleia de Entrega do **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**), e serão cobradas em até 30 (trinta) dias mediante envio de boleto bancário.

§ Único - Será considerado para todos os efeitos concluída as obras de infraestrutura e lazer do **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI** pela Incorporadora/Proprietária, quando do protocolo junto a Prefeitura Municipal de Guarapari do requerimento de Habite-se.

Art. 84º - O BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI, mensalmente, emitirá documento hábil destinado ao pagamento das despesas que se fizerem necessárias, respeitado o estabelecido nos ARTIGOS 81 e 82.

Art. 85º - Os pagamentos das taxas de condomínio das unidades residenciais serão efetuados adiantadamente até o dia 10 (dez) de cada mês a que se refere, no local e da forma indicados pelo BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI.

§ Único - As 02 (duas) unidades comerciais (localizada no extramuro do condomínio), não terá direito a voto, não terão acesso ao interior do condomínio, assim como, não custearão qualquer valor a título de taxa condominial.

Art. 86º - O atraso no pagamento das taxas acarretará ao CONDÔMINO de juros de 0,033% (zero vírgula zero trinta e três por cento) ao dia até o limite mensal de 01% (um por cento), de correção monetária legal devida, de multa de 10% (dez por cento), calculada sobre o valor total do débito em atraso, acrescida de eventuais custas processuais e honorários advocatícios, sendo em caso de cobrança administrativa efetiva o percentual devido de 10% (dez por cento), e em caso, de cobrança judicial, o percentual devido de 20% (vinte por cento).

§ Único - Em havendo atraso no pagamento das taxas de condomínio, o **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI** poderá ingressar em juízo, promovendo a cobrança judicial do débito.

Art. 87º - Em havendo necessidade, os pagamentos necessários, para fazer frente às despesas extraordinárias, serão efetuados pelos CONDÔMINOS, em caso de urgência, dentro de 10 (dez) dias do respectivo aviso da Diretoria e, nos demais casos, dentro de 30 (trinta) dias.





CAPÍTULO XVI

DOS DANOS E DA REALIZAÇÃO DE OBRAS

Art. 88º - O **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI** não é responsável por eventuais roubos, furtos ou qualquer espécie de danos sofridos pelos seus **CONDÔMINOS**, familiares, convidados etc.

Art. 89º - Todo e qualquer dano causado ao **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**, seja as unidades autônomas ou edificações, seja às áreas e coisas comuns, pertencentes ou que estejam sob a responsabilidade do **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI** ou de seus **CONDÔMINOS**, deverá ser indenizado por quem o causar ou por seu responsável direto junto ao **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**.

Art. 90º - Caberão a cada **CONDÔMINO** à iniciativa e o ônus pela reparação das instalações internas de sua respectiva unidade autônoma ou edificação, bem como dos ramais de luz, força, telefone, água, esgoto até o encanamento tronco, assim como as servidões de seu uso exclusivo existentes em faixa de recuo das unidades autônomas vizinhos.

Art. 91º - Cada **CONDÔMINO** será obrigado a reparar, por sua conta, todo e qualquer dano que às áreas e coisas comuns ou as demais unidades autônomas for causado por defeito nas instalações de sua propriedade; e, não reparados no prazo máximo de 10 (dez) dias, os demais **CONDÔMINOS** terão o direito de exigir, daquele que descuidar da manutenção de sua unidade autônoma, o ressarcimento das despesas feitas com reparação de danos daí advindos.

Art. 92º - Se os danos não forem reparados em 10 (dez) dias, fica o **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**, a seu livre critério, autorizada a executar os reparos necessários e a cobrar as despesas decorrentes dos mesmos do **CONDÔMINO** que os ocasionou, cobrando, sem prejuízo das demais penalidades, o equivalente a 15% (quinze por cento) sobre o valor gasto, a título de taxa de administração, acrescida de correção monetária, de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, de custas judiciais e de honorários advocatícios, previamente estipulados em 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito.

Art. 93º - Todo **CONDÔMINO** poderá alterar ou modificar edificação que estiver construindo em sua unidade autônoma, ou criar benfeitorias de qualquer tipo, desde que respeitadas à legislação própria e as restrições estabelecidas no Contrato de Venda e Compra da Unidade Autônoma, na Escritura Pública de Venda e Compra, nesta Minuta de convenção, no Regimento Interno e nas Normas Construtivas. Tal alteração ou modificação deverá, nos mesmos moldes da construção, ser previamente aprovada pelo **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**.

Art. 94º - O **CONDÔMINO** que realizar obras em sua unidade autônoma será responsável pela perfeita limpeza dos locais comuns por onde transitarem os materiais de construção ou entulhos, correndo por sua conta exclusiva o risco, os ônus e/ou os prejuízos que forem causados às partes comuns ou a terceiros.





DAS PENALIDADES

Art. 95º - A falta de cumprimento de quaisquer das disposições desta Minuta de convenção tornará o **CONDÔMINO** faltoso sujeito à pena de multa em importância correspondente a até 20 (vinte) salários-mínimos vigentes à época da penalização, multa essa a ser aplicada pelo Conselho Deliberativo, sem prejuízo dos danos efetivamente ocasionados.

Art. 96º - Será passível de punição disciplinar o **CONDÔMINO** que transgredir o preceituado nesta Minuta de convenção, no Regimento Interno e nas Normas Construtivas, sendo-lhe aplicadas às penas seguintes:

- a) Advertência por escrito e
- b) Multa.

§ Único – Em caso de reincidência de qualquer natureza, adotar-se-ão os seguintes critérios:

- a) Se reincidir pela primeira vez, a multa será acrescida em até 50% (cinquenta por cento) do valor da multa máxima e
- b) Se reincidir da segunda vez em diante, para cada reincidência, a multa será acrescida, cumulativamente, em 50% (cinquenta por cento) do seu valor máximo;

Art. 97º - As penalidades somente poderão ser aplicadas por meio de processos administrativos, iniciados no máximo até 01 (um) ano da ciência do fato, através do Síndico do **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**, que reduzirá a termo a denúncia, citando o **CONDÔMINO** a ser punido, ouvindo-o e concedendo-lhe prazo de 10 (dez) dias para apresentação de defesa escrita e indicação das provas a serem colhidas.

§ Primeiro - As provas serão colhidas na forma prevista pelo Código de Processo Civil vigente à época da instauração do processo;

§ Segundo - Após a coleta das provas, o **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI** e ao **CONDÔMINO** que se defende serão consignados, respectivamente, os prazos sucessivos de 03 (três) dias para apresentação de suas alegações finais, após o que, será proferida a decisão pela Diretoria.

§ Terceiro - O **CONDÔMINO** que se defende e o **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI** poderão se fazer representar por advogados devidamente inscritos perante a Ordem dos Advogados do Brasil, outorgando-lhes mandato para tanto, sendo que a segunda também poderá ser representada por outro **CONDÔMINO**.

Art. 98º - Não será passível de qualquer recurso a decisão proferida pela Diretoria, no respectivo processo, que absolva o **CONDÔMINO** ou mesmo deixe de lhe aplicar a penalidade.

Art. 99º - O **CONDÔMINO** que sofrer penalidade poderá, no prazo de 10 (dez) dias contados da ciência da decisão punitiva, apresentar recurso por escrito ao Conselho Deliberativo que convocará às custas do **CONDÔMINO** Assembleia Geral Extraordinária,





que será especialmente convocada para este fim e que se constitui em instância final administrativa para solução da questão.

§ Primeiro - Depois da interposição do recurso pelo **CONDÔMINO**, no mesmo prazo e a partir da ciência da interposição, poderá, também por escrito, o **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI** apresentar contrarrazões ao aludido recurso.

§ Segundo - Na hipótese de oferecimento de recurso, a pena ficará suspensa até que sobre ela decida a Assembleia Geral.

§ Terceiro - Por ocasião da Assembleia Geral, serão concedidos os prazos sucessivos de 15 (quinze) minutos para o **CONDÔMINO** punido e para o **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**, ou aos profissionais que os representem, para que façam sustentação oral do seu recurso e das suas contrarrazões, respectivamente.

Art. 100º - A aplicação da penalidade será comunicada, por escrito, pela Diretoria à parte faltosa.

Art. 101º - A não observância dos prazos estipulados para a efetivação das contribuições, dos ressarcimentos, das multas e das quotas relativas às despesas extraordinárias, implicará no acréscimo de juros de 0,033% (zero vírgula zero trinta e três por cento) ao dia até o limite mensal de 01% (um por cento), de correção monetária legal devida, de multa de 10% (dez por cento), calculada sobre o valor total do débito em atraso, acrescida de eventuais custas processuais e honorários advocatícios.

§ Primeiro – O pagamento das multas aqui previstas não dispensará o **CONDÔMINO** faltoso de desfazer a obra ou abster-se da prática de ato contrário à lei, a esta Minuta de convenção, ao Regimento Interno e nas Normas Construtivas, ao Contrato de Venda e Compra e à Escritura Pública de Venda e Compra.

§ Segundo – Caberá à Diretoria Executiva, com autorização judicial, mandar desmanchar qualquer obra irregular, se o **CONDÔMINO** faltoso não a desfizer, no prazo que lhe for estipulado. Ficando outrossim, determinado que todos os custos para demolição da obra irregular, bem como, a remoção desse material, será integralmente cobrado do **CONDÔMINO** faltoso (transgressor), como também, sobre esse valor despendido pelo **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI** será acrescido multa de 15% (quinze por cento), através do lançamento no próximo mês da despesa, diretamente no boleto de cobrança da taxa de manutenção. Em caso de reincidência de qualquer natureza as penalidades serão majoradas na forma desta Minuta de convenção.

CAPÍTULO XVII

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 102º - Os **CONDÔMINOS** e os membros da Diretoria e do Conselho Deliberativo não respondem solidariamente pelas obrigações contraídas pelo **CONDOMÍNIO** em nome deste.

§ Único - O eventual procedimento previsto na alínea “f” do artigo 36, porventura promovido por **CONDÔMINO** interessado, não poderá objetivar ou implicar em corresponsabilidade passiva do **CONDOMÍNIO** e dos membros da Diretoria ou do Conselho Deliberativo.





Art. 103º - Com a entrega do **CONDOMÍNIO** aos **CONDÔMINOS** por parte da Incorporadora/Proprietária e incorporados e eleito o primeiro Síndico, obrigam-se todos os **CONDÔMINOS** ao pagamento imediato de uma parcela única, estipulada em Assembleia e destinada à cobertura das despesas e gastos iniciais, referentes a implantação da administração do **CONDOMÍNIO**. O recebimento será feito pelo Síndico mediante recibo.

§ Primeiro - O **CONDÔMINO**, seus familiares ou usuários de sua unidade que por qualquer motivo infringir as disposições da presente minuta de convenção obrigam-se ao pagamento de uma multa equivalente a 02 (dois) salários-mínimos vigente, sem prejuízo das sanções civis e penais cabíveis, bem como da multa devida pelo atraso na liquidação da taxa de **CONDOMÍNIO**.

§ Segundo - A presente minuta de convenção sujeita todos os **CONDÔMINOS**, familiares, herdeiros e sucessores, bem como todos aqueles que a qualquer título ocupem as unidades ou partes comuns do **CONDOMÍNIO**.

Art. 104º - Todas as despesas, quer as orçamentárias, quer as extraordinárias, bem como as multas e juros de mora, serão cobradas e recebidas pela Diretoria, na forma prevista nesta Minuta de convenção, amigável ou judicialmente, respondendo o **CONDÔMINO** com seus bens, pelo cumprimento das obrigações daqui oriundas.

Art. 105º - Esgotados os meios amigáveis de cobrança dos créditos do **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**, caberá à Diretoria promover a competente ação judicial, inclusive pela via executiva, contratando e outorgando os necessários poderes a advogado, respondendo ainda o **CONDÔMINO** faltoso pelas custas e honorários advocatícios, ora definidos em 10% (dez por cento) em caso de cobrança efetiva extrajudicial e 20% (vinte por cento) em caso de cobrança judicial, além das demais despesas judiciais e extrajudiciais.

Art. 106º - Visando uma perfeita identificação, facilitando assim a administração e o asseguramento dos interesses do **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**, eventuais locações das edificações no **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**, que venham a ser ajustada pelos **CONDÔMINOS**, deverão, no prazo máximo de 05 (cinco) dias contados do respectivo ato, ser comunicadas por escrito à Diretoria, com a concomitante entrega do documento público ou particular que relatar o negócio. Esta obrigação se estenderá aos futuros adquirentes das unidades autônomas, comprometendo-se os **CONDÔMINOS** a transmiti-la a seus sucessores no instrumento que representar a transação ajustada.

Art. 107º - O reconhecimento, por parte do **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**, da transferência de titularidade das unidades autônomas, somente se dará após a sua anuência no respectivo documento de transferência ou cessão, sendo que para a sua obtenção o **CONDÔMINO** respectivo não deverá ter dívidas ou pendências junto à mesma.

§ único - Não se admitirá a transferência de titularidade de qualquer das unidades residenciais havendo pendência financeira, inclusive de parcelamento administrativo realizado.





Art. 108º - Todos os membros dos Órgãos Sociais deverão observar estrita confidencialidade das informações privilegiadas obtidas em razão do exercício do cargo, em relação a terceiros.

Art. 109º - À exceção daquelas veiculadas pela empresa **VAZ BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI SPE LTDA**, é vedada toda e qualquer forma de propaganda em espaço físico sob responsabilidade de administração ou manutenção do **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**, ou em área gerida por esta, ou de sua propriedade, ou sua manutenção, obtida.

Art. 110º - As informações, de qualquer natureza, prestadas pelos **CONDÔMINOS**, bem como documentos e afins são de uso exclusivo e sigiloso do **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**, estando está impedida de cedê-las a terceiros ou comercializá-las sob qualquer pretexto, assim como apresentá-las a qualquer Órgão fiscalizador ou de polícia, sem a autorização expressa e responsabilidade do Síndico.

Art. 111º - Todos os usuários do **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI** são obrigados a respeitar e cumprir esta Minuta de convenção, o Regimento Interno e as Normas Construtivas.

0

Art. 112º - Toda e qualquer alteração nesta Minuta de convenção deverá ser objeto de registro no mesmo Ofício de Registro de Títulos e Documentos em que se encontrar registrado o presente instrumento.

CAPÍTULO XVIII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 113º - O **CONDÔMINO** de sua unidade autônoma residencial no **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI** substitui a Incorporadora/Proprietária, assumindo e passando a ser o único responsável a tanto, todos os eventuais débitos havidos a partir de então perante o **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI**.

Art. 114º - Os débitos havidos pelos **CONDÔMINOS** junto ao **BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI** somente deverão ser pagos em ordem sequencial, dos mais antigos para os mais recentes, vedando-se pagamentos de parcelas alternadas.

Art. 115º - Fica eleito o foro da Comarca de Guarapari, Estado do Espírito Santo, para qualquer ação fundada nesta Minuta de convenção, renunciando as partes a qualquer outro por melhor e/ou mais beneficiado que seja.

Guarapari/ES, 07 de fevereiro de 2025.

BOULEVARD PREMIUM GUARAPARI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
CNPJ: 59.298.178/0001-03



