

Propostas a serem levantadas e apresentadas a **administração do Village**

1) Segurança:

- Em relação ao item SEGURANÇA, sugiro:
 - Que a administração faça e exponha para os condôminos, a escala de trabalho dos seguranças. (Assim poderemos fiscalizar melhor esse tipo de serviço)
 - Termine de fazer o muro em volta do condomínio.
 - Coloque mais câmeras, de modo que realmente mostre de forma clara, os "eventos" que têm incomodado os moradores e esclareça quais são os "agentes".
 - Ter o controle absoluto de quem entra e sai no condomínio.
 - Multe os motoristas que estão dirigindo aqui dentro como se fosse na BR.
 - Vejo isso o dia todo, por que moro na avenida principal.
 - Monte um REAL esquema de controle para quem entra para o clube e restaurante. Limite a quantidade de pessoas no clube.
 - (A sauna parece formigueiro).

2) Falta d'água

- Competência: órgãos reguladores - DEMAÉ
- Item já tratado junto aos órgãos municipais, MP, entre outros
- Alternativa individualizada: Instalação de caixas d'água residenciais
- Etc.

3) Estacionamento

- Tendo como referência o Código de Trânsito Brasileiro – Lei Nº 9.503, de 23 de setembro de 1997, o trânsito de veículos no interior do condomínio deverá observar as normas estabelecidas listadas abaixo.
 - Poderá utilizar as ruas do condomínio proprietário e/ou representante legal de unidades internas pertencentes ao condomínio, aqueles que foram realizar prestação de serviços, entregas de produtos e visitantes, sendo esses considerados com temporários.
 - As Ruas deverão ser utilizadas para o deslocamento entre a unidade interna e a via de acesso externo.
 - Os veículos automotores deverão ser conduzidos no interior do condomínio sempre em velocidade compatível com o local, ou seja, velocidade máxima de 30 Km/hora, devendo ser informado também a terceiros.
 - Não poderão ser utilizadas as dependências internas como estacionamento.
 - a. Sendo verificada a violação do aplicar-se-á advertência por escrito.

Propostas a serem levantadas e apresentadas a
administração do Village

- b. Na reincidência será aplicada multa no valor de uma taxa de manutenção.
 - c. Unidades que não possuem garagem ou que não suportam a quantidade de veículos dos moradores, deverão estacionar nos estacionamentos disponíveis e/ou fora do condomínio, deixando livre a circulação interna.
 - d. A verificação do uso contínuo das dependências do condomínio como estacionamento sujeitará à unidade infratora ao pagamento de multa correspondente a 50% do salário mínimo vigente.
- A parada de veículos, mesmo que temporária, deverá ser rente ao meio-fio (guia da calçada) com distância não superior a 50cm, utilizando somente o lado das unidades de numeração ímpar, deixando o lado das unidades de numeração par, livre para a circulação de veículos, devendo ficar sem obstáculos, respeitando as demarcações e sinalizações existentes.
 - a. Sendo verificada a violação do §6º aplicar-se-á multa no valor de uma taxa de manutenção.
- No caso de reuniões festivas, o proprietário deverá orientar seus convidados quanto as regras de parada temporária.
 - a. O estacionamento será permitido temporariamente, devendo ser observado que não poderão ser obstruídas ou dificultada a qualquer entrada ou saída de garagens das unidades internas.
 - b. Sendo verificada a violação da alínea acima aplicar-se-á multa no valor de 50% da taxa de manutenção para cada unidade obstruída ou dificultada.
- É proibido a parada de veículos, mesmo que temporária, em frente as garagens das unidades ou que obstrua ou dificulte a qualquer entrada ou saída de garagens das unidades internas do condomínio.
 - a. Sendo verificada a violação do § 8º aplicar-se-á advertência por escrito.
 - b. Na reincidência será aplicada multa no valor de uma taxa de manutenção.
- Os sons veiculares e residenciais deverão ser mantidos em níveis adequados e restrito ao ambiente interno, respeitando o silêncio após às 22:00 horas.
- O proprietário assumirá civilmente a responsabilidade por danos causados por convidados, no caso de reuniões festivas, e por terceiros sob sua responsabilidade.
- As situações não previstas neste artigo são regulamentadas conforme descrito na Lei Nº 9.503, de 23 de setembro de 1997, que define o Código de Transito Brasileiro.

Propostas a serem levantadas e apresentadas a administração do Village

4) Tipo de serviço prestado pelo advogado

- O atual serviço prestado pelo então advogado é de assessoria interna.
 - Conforme **cláusula 31 do estatuto**, compete ao síndico, entre outros: Contratar com firmas especializadas os serviços necessários para o bom andamento da gestão;

5) Regras para utilização da área de lazer

- No regimento interno já tem um item que fala sobre O FUNCIONAMENTO E USO DO COMPLEXO DE LAZER
- De qualquer forma, seguem itens os quais podem ser aplicados também:
 - a. Proibir para menores de idade a comercialização de bebida alcoólica, cigarro, produto(s) fumígeno(s) derivado de tabaco, cigarro eletrônico, entorpecentes e quaisquer tipos de jogos, em especial os eletrônicos;
 - b. Coibir a exposição ou distribuição de desenhos, pinturas, gravuras, estampas, escritos ou qualquer objeto pornográfico ou obsceno;
 - c. Coibir a comercialização e venda de produtos expostos em estandes ou barracas ou tendas em área pública;
 - d. Coibir a realização de shows ao vivo, exceto quando autorizados;
 - e. Orientar seus clientes sobre as normas de conduta e bons costumes;
 - f. Seguir as normas previstas neste Regimento Interno, no Estatuto Social e na legislação municipal, estadual e federal;

6) Animais soltos no condomínio

- **Documento elaborado:**
 - Políticas sobre Animais em condominio_Final.docx

7) Para o uso de casas temporárias, abaixo algumas ideias e sugestões

- Defina regras bem claras sobre essa modalidade de locação:
 - a. **Identifique as unidades** que são utilizadas como casas de temporada
 - os proprietários devem fazer a comunicação formal ao condomínio sobre a utilização da unidade para futura liberação (controle);

Propostas a serem levantadas e apresentadas a **administração do Village**

- b. Defina **TODOS** os procedimentos de acesso a todas as casas, não somente as casas de temporada.
- c. Para casas de temporada:
 - o Crie documentos padrões autorizando o acesso, com envio prévio da autorização e de todos os documentos dos ocupantes temporários ou desenvolva uma aplicação que faça esse registro com o envio de documentos anexos (validação e inibição). Documentos propostos:
 - a. Cadastro prévio da autorização
 - b. Período de uso – data de entrada e data de saída
 - c. Identificação dos hóspedes temporários
 - 1. Anexar cópia do documentos dos hóspedes temporários
 - d. Cadastro do veículo (marca/modelo e placa)
- d. Solicite os documentos confiáveis e disponibilizados de forma gratuita pelos órgãos governamentais (consulta previa aos públicos sobre quem são os hóspedes (corresponsável - proprietário do imóvel), devendo ser enviada essa documentação junto as demais, por exemplo, solicite em :
 - 1. Certidão de nada consta pessoal, através do site <https://cnc.tjdft.jus.br/>
 - 2. Ficha de consulta do SERASA pessoal, através do site <https://www.serasa.com.br/>
- e. Padronize o procedimento da identificação e liberação dos hóspedes temporários:
 - 1. Como deverão ser abordados e identificados na entrada (condomínio deverá ter **um padrão de atendimento rígido nesses casos**);
- f. Padronize regras de utilização, com aplicação de **multas/advertências** no caso de abusos para esse tipo de locação;
- g. Fiscalize.

8) Bar molhado (aproveitando o espaço da Piscina próximo da Hidromassagem). Resolveria o problema dos condôminos que preferem tomar uma cerveja sem sair da piscina.

- Esse item é item de melhoria, expansão, que necessita de projeto, propostas e aprovação da taxa extra em assembleia específica

Propostas a serem levantadas e apresentadas a **administração do Village**

9) Invasão de áreas comuns do condomínio

- Foi debatido no grupo sobre a existência de construções que invadem áreas do condomínio
- Que não há a fiscalização das obras
- Sobre as casas que não possuem a área comum entre suas unidades foi decisão tomada a época da Janete, a qual em debate com os condôminos, concordaram em aumentar o seu quintal.
- Entretanto, existem áreas comuns que estão sendo invadidas como se fossem extensão de seu lote, construindo pergolado, churrasqueira etc, entre outras, onde a administração está sendo conivente em razão da falta de fiscalização.
- Impasses:
 - Depois que algo é construído, para derrubar é praticamente impossível. O proprietário pode alegar na justiça que houve permissão da administração na época, podendo ocorrer a responsabilização da administração na aprovação ou não fiscalização destas construções.
 - Levantar custos em casos de notificações a administração. Outra pergunta: É viável? Houve falha, sim. Quem responsabilizar, pois diversas obras irregulares devem vir desde a época da primeira administração, então, como responsabilizar alguém?
 - Sobre competências, mesmo que ocorra a notificação do imóvel pelo condomínio, qual a competência da administração em multar ou não o imóvel? Não seria a prefeitura o órgão responsável, inclusive pela notificação?
 - Situação complexa.

Propostas a serem levantadas e apresentadas a **administração do Village**

Um adendo sobre o uso das casas de temporada, já fazendo uma linha comparativa com a decisão do STJ, conforme notícia disponibilizada em 20/04/2021:

Fonte: [Condomínios residenciais podem impedir uso de imóveis para locação pelo Airbnb, decide Quarta Turma \(stj.ius.br\)](https://stj.ius.br)

Decisão válida para aquele cenário.

Como dito, não se trata de contestação a decisão do STJ, mas o cenário apresentado naquele caso é referente à condomínio residencial vertical, locação via plataformas digitais, ainda não regulamentadas no Brasil, cuja características da hospedagem estão a alta rotatividade no local e a oferta de serviços – situação presente no caso julgado, e aplicado apenas a duas unidades naquela situação, que pelo documento, estavam cometendo algum tipo de abuso. Vejam que a decisão não foi unanime.

Conforme o documento: “...*direito do proprietário condômino de usar, gozar e dispor livremente do seu bem imóvel, nos termos dos artigos 1.228 e 1.335 do Código Civil de 2002 e 19 da Lei 4.591/1964, deve harmonizar-se com os direitos relativos à segurança, ao sossego e à saúde das demais múltiplas propriedades abrangidas no condomínio, de acordo com as razoáveis limitações aprovadas pela maioria de condôminos*”

Isso leva ao entendimento que o assunto deve ser tratado ao cenário do village. Temos características diferentes da situação julgada: somos condomínio residencial, porém de casas – condômino horizontal. Não oferecemos serviços. O acesso a área de lazer por pessoas temporárias pode gerar lucro para o condomínio, ou seja, existe uma relação de certa maneira de “ganha-ganha”. E temos o SINDJUSTIÇA: são 13 unidades que são utilizadas pelo público do SINDJUSTIÇA-GO a, pelo menos, mais de 15 anos.

Todos os visitantes, assim como os prestadores de serviço, deverão ser identificados e vinculados a um proprietário de imóvel que autorizou a sua entrada no condomínio, caso contrário, não poderão entrar sem autorização.

Os visitantes temporários que não estão junto ao proprietário, mas autorizados por um, pagam pelo ingresso à área de lazer (clube) diretamente a administração para utilizar aquela área. Só esse cenário pode fazer uma grande diferença: o condomínio, olhando de maneira fria, obtém lucro também com a presença desses locatários temporários.

Então não há lucro ou benefício somente para o proprietário do imóvel temporário, mas também há para o condomínio.

Temos de ver isso ao nosso cenário e contexto, por isso acho que nesse momento não caberia essa discussão em assembleia sem que exista uma estratégia bem definida para a administração, por isso entendo que esse assunto deve ser amadurecido e tratado de em uma assembleia.