

MINUTA DA CONVEÇÃO DE CONDOMINIO

RESIDENCIAL RENASCENÇA

O empreendimento destinado a uso residencial e flat denominado “RESIDENCIAL RENASCENÇA”, está situado na Rua Iolanda Eloy de Medeiros, Bancários, João Pessoa/PB, que doravante será mencionada apenas como CONDOMINIO, tem seu funcionamento regulamentado pelo disposto neste instrumento, pela Lei 4.51/64 e suas alterações, pelo Código Civil Brasileiro e legislação esparsa no que couber.

O CONDOMINIO destina-se para fins residenciais, sendo composto por 750 (setecentas e cinquenta) unidades distribuídas em 7 (sete) torres, tendo cada torre: 01 (um) pavimento térreo, 01 (um) primeiro pavimento, com 25 (vinte e cinco) pavimentos tipo e uma coberta. O pavimento tipo das torres “A” e “G” abrange 05 (cinco) unidades autônomas cada e das torres “B”, “C”, “D”, “E”, e “F” abrange 04 (quatro) unidades autônomas cada.

Dispõe também de 820 (oitocentos e vinte) vagas, sendo 48 (quarenta e oito) com destinação para visitantes e 750 (setecentas e cinquenta) destinadas as unidades autônomas distribuídas no térreo e 1º pavimento e 22 vagas de carga/descarga. As vagas das unidades autônomas poderão ser simples ou duplas do tipo gaveta e ambas poderão ser cobertas ou descobertas. As simples terão área de 11,985 m² (onze metros quadrados e novecentos e oitenta e cinco milésimos de metro quadrado) e as duplas do tipo gaveta terão área de 21,385 m² (vinte e um metros quadrados e trezentos e oitenta e cinco milésimos de metro quadrado). As vagas serão distribuídas no térreo e 1º pavimento conforme projeto arquitetônico e quando de distribuição de vagas.

UNIDADE AUTONOMA (APARTAMENTO TIPO):

Unidades	Área privativa (m2)	Área garagem (m2)	Área Comum (m2)	Área total (2m)	Fração ideal
Aptos tipo A1	58,92	11,99	30,18	101,09	0,00111
Aptos tipo A2	58,92	11,99	28,79	9,69	0,00106
Aptos tipo A3	58,92	21,39	32,36	112,67	0,00119
Aptos tipo A4	58,92	21,39	29,88	110,19	0,00110
Aptos tipo B1	57,04	11,9	29,30	98,32	0,00108
Aptos tipo B2	57,04	11,99	27,91	96,93	0,00102
Aptos tipo B3	57,04	21,39	31,49	109,91	0,00116
Aptos tipo B4	57,04	21,39	29,00	107,42	0,00106
Aptos tipo C1	56,89	11,99	29,23	98,11	0,00107
Aptos tipo C2	56,89	11,99	27,84	96,72	0,00102
Aptos tipo C3	56,59	21,39	31,42	109,70	0,00115
Aptos tipo C4	56,89	21,39	28,93	107,21	0,00106
Aptos tipo D1	57,45	11,99	29,49	98,93	0,00108
Aptos tipo D2	57,45	11,99	28,10	97,54	0,00103
Aptos tipo D3	57,45	21,39	31,68	110,51	0,00116
Aptos tipo D4	57,45	21,39	29,19	108,03	0,00107
Aptos tipo E1	57,86	11,99	29,69	99,53	0,00109
Aptos tipo E2	57,86	11,99	28,29	98,14	0,00104
Aptos tipo E3	57,86	21,39	31,87	111,12	0,00117
Aptos tipo E4	57,86	21,39	29,38	108,63	0,00108
Aptos tipo F1	78,13	21,39	41,29	140,80	0,00152
Aptos tipo F2	78,13	21,39	38,81	138,32	0,00142
Aptos tipo G1	76,18	21,39	40,38	137,94	0,00148
Aptos tipo G2	76,18	21,39	37,90	135,46	0,00139
Aptos tipo H1	77,16	21,39	40,84	139,39	0,00150
Aptos tipo H2	77,16	21,39	38,36	136,90	0,00141
Aptos tipo I1	77,95	21,39	41,21	140,54	0,00151
Aptos tipo I2	77,95	21,39	38,72	138,06	0,00142

UNIDADES AUTONOMAS (APARTAMENTO TIPO) | LOCALIZAÇÃO E NUMERAÇÃO NA TORRE.

As unidades das torres A e G terão a seguinte numeração:

1°	201,202,203,204,205
2°	301,302,303,304,305
3°	401,402,403,404,405
4°	501,502,503,504,505
5°	601,602,603,604,605
6°	701,702,703,704,705
7°	801,802,803,804,805
8°	901,902,903,904,905
9°	1001,1002,1003,1004,1005
10°	1101,1102,1103,1104,1105
11°	1201,1202,1203,1204,1205
12°	1301,1302,1303,1304,1305
13°	1401,1402,1403,1404,1405
14°	1501,1502,1503,1504,1505
15°	1601,1602,1603,1604,1605
16°	1701,1702,1703,1704,1705
17°	1801,1802,1803,1804,1805
18°	1901,1902,1903,1904,1905
19°	2001,2002,2003,2004,2005
20°	2101,2102,2103,2104,2105
21°	2201,2202,2203,2204,2205
22°	2301,2302,2303,2304,2305
23°	2401,2402,2403,2404,2405
24°	2501,2502,2503,2504,2505
25°	2601,2602,2603,2604,2605

As unidades das torres B, C, D, E e F terão a seguinte numeração:

1°	201,202,203,204
2°	301,302,303,304
3°	401,402,403,404
4°	501,502,503,504
5°	601,602,603,604
6°	701,702,703,704
7°	801,802,803,804
8°	901,902,903,904
9°	1001,1002,1003,1004
10°	1101,1102,1103,1104
11°	1201,1202,1203,1204
12°	1301,1302,1303,1304
13°	1401,1402,1403,1404
14°	1501,1502,1503,1504
15°	1601,1602,1603,1604
16°	1701,1702,1703,1704
17°	1801,1802,1803,1804
18°	1901,1902,1903,1904
19°	2001,2002,2003,2004
20°	2101,2102,2103,2104
21°	2201,2202,2203,2204
22°	2301,2302,2303,2304
23°	2401,2402,2403,2404
24°	2501,2502,2503,2504
25°	2601,2602,2603,2604

• CARACTERÍSTICAS

a) GERAIS

750 (setecentas e cinquenta) unidades distribuídas em 7 (sete) torres, tendo cada torre: 01 (um) pavimento térreo, 01 (um) primeiro pavimento, com 25 (vinte e cinco) pavimentos tipo e uma cobertura. O pavimento tipo das torres “A” e “G” abrange 05 (cinco) unidades autônomas cada e das torres “B”, “C”, “D”, “E” e “F” abrange 04 (quatro) unidades autônomas cada.

b) USO PRIVATIVO

750 (setecentas e cinquenta) unidades distribuídas em 7 (sete) torres, entretanto dessas torres 05 (cinco), B, C, D, E e F possuem suas unidades autônomas com 03 quartos e 02 (duas) torres, A e G possuem unidades autônomas com 02 quartos. Cada apartamento de 03 (três) quartos é composto por Estar/Jantar, Varanda, Circulação, Cozinha/Serviço, 02 (dois) quartos, WC social e Suíte com respectivo WC, dependência de serviço e WC de serviço. As unidades com dois quartos são compostas de Estar/Jantar, Circulação, Cozinha/Serviço, 01 (um) quarto, WC social e Suíte com respectivo WC;

c) USO COMUM

Pavimento Térreo: Composto de 03 (três) guaritas, sendo 01 (uma) de acesso social composta por eclusas/estar, terraço, sala de controle, copa com wc e sala de correspondência, e 02 (duas) de acesso a automóveis com WC, bloco de serviço composto por vestiário feminino e masculino, copa, refeitório, sala de síndico com wc, sala de segurança, almoxarifado, depósito de material de limpeza, 414 (quatrocentos e quatorze) vagas de estacionamento no total, sendo 339 (trezentas e trinta e nove) vagas duplas, 19 (dezenove) vagas simples, 48 (quarenta e oito) vagas de visitantes, 08 (oito) vagas de carga/descarga, casa de gás, casa de lixo, pátio de serviço, piscina adulto/infantil/bebê, deck, deck molhado, fitness com vestiários feminino e masculino, espaço gourmet composto por terraço, jardins, lavabo, estar, jantar, gourmet e rampas de acesso a pedestres, campo de futebol society, quadra poliesportiva, kid's club composto por salão, lavabo, terraço, deck e rampas de acesso a pedestres, churrasqueiras, quadra de vôlei de areia, eclusa a acesso social. Cada torre, em seu pavimento térreo, é composta por bicicletário, sala do síndico, medidores, salão de jogos, gerador, reservatório inferior, lixo, salão de festas com wc's, circulação, hall social, escada, antecâmara e 03 (três) elevadores (02 sociais e 01 serviço).

1º Pavimento: Composto de escada, 03 (três) elevadores (02 sociais e 01 serviço), circulação de acesso vertical, antecâmara, 282 (duzentas e oitenta e duas) vagas duplas, 110 (cento e dez) vagas simples de estacionamento e 14 (catorze) vagas de carga/descarga.

Pavimento Tipo: Composto por apartamentos, escadas, antecâmara, 03 (três) elevadores (02 sociais e 01 serviço) hall de elevadores e circulação.

Cobertura: Composta de escadas, barrilete, reservatório superior, elevadores, casa de máquinas e terraço descoberto.

Obs. As discriminações das áreas estão contidas nos quadros da NBR 12721 da ABNT em anexo

d) GARAGEM

Terão 820 (oitocentas e vinte) vagas, sendo 48 (quarenta e oito) com destinação para visitantes e 750 (setecentas e cinquenta) destinadas às unidades autônomas distribuídas no térreo e 1º pavimento e 22 vagas de carga/descarga. As vagas das unidades autônomas poderão ser simples ou duplas do tipo de gaveta e ambas poderão ser cobertas ou descobertas. As simples terão área de 11,985 m² (onze metros quadrado e novecentos e oitenta e cinco milésimos de metro quadrado) e as duplas do tipo gaveta terão área de 21.385 m² (vinte e um metros quadrados e trezentos e oitenta e cinco milésimos de metro quadrado). As vagas serão distribuídas no térreo e 1º pavimento conforme projeto arquitetônico e quadro de distribuição de vagas.

I. DO DESTINO E DA UTILIZAÇÃO DAS PARTES INTEGRANTES DO CONDOMÍNIO

CLAUSULA 1º

As partes de propriedade comum destinam-se às finalidades que lhe são próprias e serão de livre utilização por qualquer condômino, observando os nesta Convenção e no Regimento Interno.

CLASULA 2º

A unidade autônoma (apartamento tipo) e a vaga da garagem destinam-se, respectivamente, à finalidade estritamente residencial e ao estacionamento de automóveis de passageiros e de utilitários de pequeno porte.

CLAUSULA 3º

A área de lazer destina-se a atividades esportivas e recreativas e sua utilização será livremente exercida pelos condôminos, sejam ele titulares e/ou locatários da unidade autônoma (apartamento tipo), observadas as disposições desta Convenção e no Regimento Interno.

CLAUSULA 4º

São direitos dos condôminos, na conformidade da presente Convenção, do Regimento Interno e da legislação aplicável:

a) usar, observando os bons costumes, e dispor de suas respectivas unidades autônoma (apartamento tipo) e vagas de garagem, de modo compatível com suas destinações, sem, contudo, comprometer ou ameaçar a segurança e higiene do CONDOMINIO.

b) usar as partes comuns e as áreas de lazer, observando os bons costumes, desde que não impeçam idêntico uso por parte dos demais condôminos sem, contudo, comprometer ou ameaçar a segurança de higiene do CONDOMINIO.

c) examinar os livros e os arquivos do CONDOMINIO;

d) comparecer as Assembleias Gerais previstas nesta convenção e discutir as matérias propostas, votar e ser votado, podendo, para tanto, ser representado por procurador devidamente constituído por instrumento procuratório.

e) denunciar ao Síndico e/ou ao administrador, verbalmente ou por escrito, e em livro próprio para Registro de Ocorrências, qualquer irregularidade no cumprimento das disposições legais.

Parágrafo único

Nos casos de venda, locação ou cessão da unidade autônoma (apartamento tipo), o novo proprietário ou ocupante vincula-se aos termos deste instrumento e deverá fornecer à Administração seus dados pessoais e exibir o instrumento através do qual lhe foi outorgada a titularidade.

CLAUSULA 5º

São deveres dos condôminos:

a) obedecer às disposições da presente Convenção, do Regimento Interno e de todas as demais normas regulamentadas editadas ou por editar;

b) pagar, nos seus respectivos vencimentos, toda e qualquer despesa ordinária de custeio e manutenção do CONDOMINIO, bem como com as extraordinárias aprovadas pela Assembleia Geral;

c) reparar, à sua custa exclusiva, os danos causados por si, por seus prepostos, por seus convidados e/ou por qualquer pessoa que utilize a sua unidade autônoma (apartamento tipo), às partes, as coisas de uso comum ou às demais unidade do CONDOMINIO;

d) zelar pelo asseio e segurança do CONDOMINIO, depositando os dejetos nos locais apropriados e indicados pela Administração, devidamente acondicionados em recipientes próprios;

e) comunicar ao Administrador qualquer caso de moléstia epidêmica, para fins de providencias junto a Saúde Pública.

CLAUSULA 6º

É vedado a qualquer condômino:

- a) alterar a forma externa da fachada da sua unidade autônoma (apartamento tipo);
- b) decorar as partes externas de sua unidade autônoma (apartamento tipo) com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação;
- c) das a unidade autônoma (apartamento tipo) e/ou vaga da garagem utilização diversa das finalidades que lhes são próprias; usa-los de forma a perturbar o sossego dos demais condôminos; ou colocar em risco a segurança e a salubridade do conjunto da edificação;
- d) dificultar ou impedir o uso das partes comuns e das áreas de lazer pelos demais condôminos;
- e) alienar ou, a qualquer título, ceder os direitos que detenha sobre vaga de garagem, a quem não seja condômino, a menos que a alienação ou cessão sejam efetuadas juntamente com a correspondente unidade autônoma (apartamento tipo);
- f) delimitar o pátio do estacionamento ou as áreas comuns por paredes e outros elementos divisórios;
- g) promover a limpeza da sua unidade autônoma (apartamento tipo) de forma prejudicial aos demais condôminos ou ao CONDOMINIO;
- h) estender ou secar roupas, tapetes, toalhas e outros pertences em locais visíveis por terceiros, ainda que estes sejam condôminos e/ou usuários do CONDOMINIO;
- i) colocar em peitoris, janelas, terraços, áreas de serviço e amuradas, vasos, enfeites e plantas, e quaisquer outros objetos que possam a qualquer momento cair nas áreas internas e externas;
- j) estacionar simultaneamente, em qualquer hipótese, mais de um veículo, de qualquer porte, por vaga que lhe couber;
- k) estacionar veículo que não esteja sob a guarda e responsabilidade de condômino ou morador do condomínio;
- l) promover, no salão de festas ou em área permitida, festas, reuniões, ensaios, sem o conhecimento e anuência previa do síndico e/ou do administrador;
- m) usar rádios transmissores e receptores ou qualquer outro tipo de aparelho que ocasionem interferência nos demais aparelhos eletrônicos existentes no CONDOMINIO sejam estes de propriedade e uso dos demais condôminos e/ou do CONDOMINIO;
- n) possuir e manter no edifício animais domésticos ou não que possam comprometer a segurança ou sossego do CONDOMINIO e de seus ocupantes, ressalvado os animais domésticos utilizados como guias e/ou acompanhantes para portadores de necessidades especiais, contanto que portem a devida identificação e qualificação;

o) constituir novas dependências de uso particular que afetem ou prejudiquem a solidez do CONDOMÍNIO, as disposições legais pertinentes às construções e o direito dos demais condôminos;

p) utilizar-se dos empregados do CONDOMÍNIO para seus serviços particulares;

q) guardar nos apartamentos e dependências, explosivos, inflamáveis ou produtos que possam comprometer ou afetar a saúde e a segurança dos demais moradores ou mesmo do CONDOMÍNIO;

r) instalar, nas paredes das áreas comuns do edifício, fios ou condutores de qualquer espécie, bem como colocar placas, avisos, letreiros, cartazes, anúncios ou reclamos nas partes externas das áreas comuns do edifício, nas janelas, miradas, áreas, corredores do CONDOMÍNIO e garagens, prejudicando ou não a sua estética;

s) obstruir as entradas e áreas comuns, ainda que em caráter provisório, bem como praticar jogos nas dependências comuns do CONDOMÍNIO, exceto nas áreas de lazer previamente designadas para tal fim;

t) abandonar torneiras de água abertas ou deixar de consertá-las quando estejam produzindo vazamento;

u) danificar ou alterar qualquer elemento natural que compõe a ambientação do condomínio.

II. DO SEGURO

CLAUSULA 7º

O síndico é obrigado a proceder ao seguro do CONDOMÍNIO no prazo legal, e assim mantê-lo, sob as penas da lei, contra riscos de incêndio e outros sinistros que possam causar destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do CONDOMÍNIO.

Parágrafo único

Poderá cada condômino aumentar, por sua conta exclusiva, o valor do seguro de sua unidade autônoma (apartamento tipo) para cobrir o valor das benfeitorias, úteis ou voluptuárias, que porventura nela realize e, neste caso, pagará diretamente à companhia seguradora o prêmio correspondente ao aumento gerado.

III. DAS OBRAS E CONSTRUÇÕES

CLAUSULA 8º

O condomínio, em cuja unidade autônoma (apartamento tipo) forem realizadas obras, será responsável pela limpeza das partes locais por onde transitar o material de

construção e entulho, que não poderão ser depositados em qualquer espaço de uso comum, correndo por sua conta e risco todos os ônus, custos e prejuízos ocorrentes.

CLAUSULA 9°

Os danos às partes comuns e às necessidades autônomas deverão ser indenizados por quem os ocasionar

CLAUSULA 10°

As indenizações pagas ao CONDOMINIO serão empregadas pelo Sindico, mediante autorização do Conselho Consultivo, para reparação dos danos sofridos.

CLAUSULA 11°

Os condôminos serão responsáveis pelos danos e estragos que terceiros ocupantes e/ou usuários de suas unidades autônomas (apartamento tipo) causarem ou que derem causas às partes comuns e as áreas de lazer do CONDOMINIO, bem como às unidades autônomas (apartamento tipo) de outros condôminos.

CLAUSULA 12°

As modificações, reformas e obras nos espaços e nas áreas de propriedade exclusiva de cada condômino deverão ser previamente comunicadas ao Sindico e/ou Administrador e poderão ser autorizados, desde que não afetem a solidez do CONDOMINIO, nem contrariem as disposições legais e as da presente convenção.

CLAUSULA 13°

A construção de novas dependências em área comum, a transformação ou modificação dessas áreas ou das que interessem à harmonia das fachadas externas internas ou laterais, bem como qualquer outra obra a ser realizada no limite do CONDOMINIO exigem a aceitação e concordância previa e unanime dos condôminos.

CLAUSULA 14°

A realização de benfeitorias voluptuárias que importem em alteração nas características arquitetônicas e/ou estéticas da edificação dependem de aceitação e concordância previa e unanime dos condôminos.

Paragrafo Primeiro

As benfeitorias úteis poderão ser realizadas mediante a previa e expressa anuência de condôminos que representem 2/3 (dois terços) de fração ideais do CONDOMÍNIO. Já as benfeitorias necessárias exigem a previa e expressa anuência da maioria simples dos condôminos.

Paragrafo Segundo

Toda e qualquer benfeitoria, seja necessária, útil ou voluptuária, excluídas as urgentes e custeadas diretamente por indenizações decorrentes de danos ocasionados por condôminos, moradores ou ocupantes, dependerá da aprovação da Assembleia ou dos condôminos conforme o caso, à vista de, no mínimo, três orçamentos.

CLAUSULA 15°

Para gerir e administrar qualquer obra a ser realizada pelo CONDOMINIO em seus limites será designada uma comissão composta no mínimo de três condôminos, cujo mandato se extinguirá tão logo cumprido sua finalidade específica.

IV. DA ADMINISTRAÇÃO

CLAUSULA 16°

A administração do CONDOMINIO será exercida por um síndico eleito em Assembleia Geral **Ordinária, para cumprimento de mandato convencional de 01 (um) ano, podendo ser reconduzido pela AGO por mais 01 (um) ano sem necessidade de eleição, bem como concedida uma remuneração equivalente a 01 (um) salário mínimo nacional. (Alteração AGE 14/04/2014).**

Paragrafo Primeiro

Admite-se que o CONDOMINIO seja administrado por empresa especializada, qual será escolhida pela maioria dos condôminos presentes em Assembleia Geral.

Paragrafo Segundo

No caso do parágrafo primeiro, o síndico será o representante do CONDOMINIO e exercerá sua função junto à empresa administradora escolhida.

Paragrafo Terceiro

Enquanto exercer o mandato, o síndico poderá ser remunerado ou ter isenção de cota de condomínio, caso residente, sendo o valor da remuneração determinado em Assembleia Geral.

Paragrafo Quarto

A mesma Assembleia Geral Ordinária, no mesmo dia, poderá eleger 01 (um) subsíndico, **que será isento do pagamento da taxa condominial enquanto exercer o mandato**, e 01 (um) Conselho Consultivo constituído de três membros efetivos, não remunerados, como **mandato de 01 (um) ano, permitida a reeleição por igual período**. O conselho Consultivo funcionará como órgão consultivo do Síndico, assessorando-o na solução dos problemas que digam respeito ao

CONDOMINIO. Caberá também ao Conselho Consultivo examinar as contas do Síndico, oferecendo parecer formalizado, antes de submetidas à apreciação da Assembleia Geral e reunir-se-á uma vez por mês ou em caráter extraordinário, quando necessário. (Alteração AGE de 14/04/2014).

CLAUSULA 17º

Compete ao Síndico/Administrador:

- a) representar ativa ou passivamente o condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar todos os atos em defesa dos interesses comuns;
- b) cobrar, inclusive judicialmente, cotas de contribuições condominiais, e importâncias relativas às taxas previstas e às decorrentes da aplicação de multas, dando-lhes a destinação prevista ou determinada pela Assembleia Geral;
- c) cumprir e fazer cumprir a Convenção, o Regimento Interno e demais normas regulamentares, bem como as deliberações tomadas em Assembleia Geral;
- d) prestar contas a cada final de exercícios, devendo exhibir os documentos comprobatórios e elaborar o orçamento do exercício seguinte. Para os fins desta alínea, considera-se “exercício” o período de janeiro a dezembro de um determinado ano;
- e) admitir e demitir empregados, fixando-lhes atribuições e salários, com base no orçamento estabelecido para o exercício;
- f) elaborar balancetes mensais;
- g) representar o CONDOMINIO perante as repartições públicas e empresas concessionárias de serviços públicos;
- h) advertir, verbalmente ou por escrito, o condômino infrator de qualquer disposição da presente Convenção, do Regimento e demais Regulamentos Internos;
- i) efetuar seguro do condomínio, previsto nessa Convenção;
- j) convocar a Assembleia Geral para resolver questões que, porventura, não tiverem solução prevista, expressamente, na lei ou nesta Convenção;
- k) ter sob sua guarda e responsabilidade todos os valores, títulos e verbas pertencentes ao CONDOMINIO, podendo abrir e movimentar contas bancárias;
- l) levantar e manter atualizado o inventário de todos os bens moveis de propriedade do condomínio, zelando pela sua conservação e uso adequado, bem como cuidar da conservação e manutenção das áreas comuns e de lazer;

m) organizar e dirigir o sistema de segurança do condomínio, mantendo a ordem em rodas as suas dependências e ordenar despesas manifestamente urgentes, provendo-se, quando imperiosos, de numerário do fundo de reserva;

n) pagar pontualmente as taxas de serviços públicos utilizados pelo condomínio;

o) dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir e punir devidamente os funcionários e empregados da coletividade condominial, submetendo-os à disciplina adequada.

CLAUSULA 18°

Sempre que requisitado e/ou necessário, caberá ao subsíndico colaborar com o síndico, bem como substituí-lo.

CLAUSULA 19°

Das decisões do síndico caberá recurso para a Assembleia Geral, respondendo o recorrente, caso improcedente o recurso, pelas despesas decorrentes.

CLAUSULA 20°

O Conselho Consultivo será presidido por um de seus membros escolhidos pela Assembleia Geral e terá as seguintes atribuições:

a) assessorar o Síndico/Administrador e fiscalizar a sua ação nas soluções dos problemas que dizem respeito ao condomínio;

b) autorizar o Síndico e efetuar despesas extraordinárias não previstas no orçamento pela Assembleia Geral Ordinária;

c) emitir parecer sobre as contas do síndico, conferindo-as, aprovando-as ou rejeitando-as;

d) as decisões internas do Conselho Consultivo, que não detém poderes deliberativos perante o Condomínio, serão tomadas por maioria de seus membros em exercício, apurando o *quórum* por votos unitários.

CLAUSULA 21°

O síndico não é responsável pessoalmente pelos danos materiais que vierem a ocorrer nas instalações do edifício, nem pelas obrigações contraídas em nome do CONDOMINIO, desde que tenha agido no exercício regular e nos limites de suas atribuições, respondendo, todavia, pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa por dolo ou culpa.

CLAUSULA 22°

O síndico poderá delegar poderes a terceiros para realizar suas tarefas mediante outorga específica. Neste caso, o síndico responde exclusivamente por qualquer ato causado pelo terceiro em desfavor do CONDOMINIO.

CLAUSULA 23°

O síndico, o subsíndico e os membros do Conselho Consultivo poderão ser, conjunta ou individualmente, destituídos pela simples vontade de condôminos que representem 2/3 de frações ideais presentes em Assembleia Geral especialmente convocada para este fim.

V. DA ASSEMBLEIA GERAL

CLAUSULA 24°

A Assembleia Geral, que poderá ser Ordinária ou Extraordinária, compete decidir, soberanamente, sobre todas as matérias de interesse do CONDOMINIO, sendo suas deliberações obrigatórias para todos os condomínios e usuários.

CLAUSULA 25°

A convocação para a Assembleia Geral será feita, sempre com 8 (oito) dias de antecedência:

- a) por carta entregue diretamente aos condôminos nos seus respectivos apartamentos ou ao (s) seu (s) representante (s), ou enviado por via postal, ou;
- b) publicado em jornal de grande circulação local.

CLAUSULA 26°

Na convocação deverão constar o tipo de Assembleia Geral e se realizar, o local, dia e hora de sua instalação, o *quórum* admitido, e as matérias que comporão a ordem do dia.

CLAUSULA 27°

Na Assembleia Geral, os votos serão apurados em razão das frações ideais que compõe o CONDOMINIO, considerando a unidade autônoma (apartamento) correspondente.

CLAUSULA 28°

Salvo as hipóteses de *quorum* especial, as Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias instalar-se-ão, em primeira convocação, com a presença de condôminos que representem 2/3 (dois terço) das frações ideais do CONDOMINIO e em segunda convocação, 30 (trinta) minutos após a primeira, com qualquer numero.

Parágrafo Único

O *quorum* mínimo estabelecido em lei para as Assembleias Gerais não poderá ser modificado por disposição condominial.

CLAUSULA 29°

Instalada a Assembleia Geral, os condôminos presentes elegerão entre si um Presidente que nomeará um Secretário o qual redigirá a ata.

Parágrafo Único

Compete ao Presidente dirigir os trabalhos, colocando em discussão e votação os assuntos definidos na ordem do dia, podendo, inclusive, deliberar, intermediar e votar, caso capacitado para tal.

CLAUSULA 30°

A Assembleia Geral Ordinária será realizada na segunda quinzena de janeiro de cada ano, competindo-lhe:

- a) fixar o orçamento para o ano em curso, abrangendo as despesas de conservação, manutenção de serviços e correlatas;
- b) eleger, quando for o caso, o síndico e o subsíndico, fixando-lhe a remuneração, ou isentando-o do pagamento da cota ordinária de condomínio, se for o caso; (alteração AGE de 14/04/2014).
- c) eleger, quando for o caso, os membros efetivos e suplentes do Conselho Consultivo, bem como o presidente desse Colegiado;
- d) apreciar e julgar as contas do exercício anterior obrigatoriamente apresentadas, após ouvir o parecer do Conselho Consultivo, caso existente;
- e) fixar o valor das cotas dos condôminos, nos termos desta Convenção;
- f) deliberar e votar sobre as demais matérias constantes da ordem do dia e sobre os assuntos de interesse geral.

CLAUSULA 31°

A Assembleia Geral Extraordinária realizar-se-á em qualquer data sempre que houver necessidade, convocada por iniciativa do Síndico ou de pelo menos ¼ (um quarto) dos condôminos, competindo-lhe deliberar as matérias de interesse do CONDOMINIO que não sejam competência da Assembleia Geral Ordinária.

CLAUSULA 32°

Nas Assembleias Gerais, os condôminos poderão ser representados por procuradores com poderes específicos para tal finalidade, atendidas as disposições legais.

CLAUSULA 33°

Excetuadas as hipóteses de *quorum* especial, nas Assembleias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias, os resultados das votações, em seguida convocação, serão computadas por maioria simples calculados proporcionalmente em relação às frações ideais.

CLAUSULA 34°

As deliberações das Assembleias Gerais obrigarão a todos os condôminos, sejam estes proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuro, como para qualquer ocupante, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, competindo ao Sindico executa-las e cumpri-las.

CLAUSULA 35°

As deliberações das Assembleia Gerais serão lavradas em atas e registradas em livro próprio, aberto, encerrando e rubricado pelo Sindico e membro do Conselho Consultivo, se houver, as quais serão assinadas pelo Presidente, pelo Secretario e pelos condôminos presentes, que terão sempre direito de fazer nelas constar suas declarações.

Paragrafo Único

As despesas com a realização da Assembleia Geral Ordinária ou Extraordinária serão inscritas a debito do CONDOMINIO, mas as relativas à Assembleia Geral Extraordinária convocada para a apreciação de recursos de condôminos serão pagas por estes, se o recurso for julgado improcedente.

VI. DO ORÇAMENTO

CLAUSULA 36°

O orçamento do CONDOMINIO é composto de receitas e despesas ordinárias e do fundo de reserva.

CLAUSULA 37°

São despesas ordinárias:

- a) todo e qualquer tributo (impostos, taxas, contribuições sociais etc) cuja obrigatoriedade de pagamento seja do CONDOMINIO;
- b) prêmio do seguro contratado;
- c) remuneração do Sindico, caso deliberado em Assembleia Geral;
- d) salários, seguros e encargos sociais e trabalhistas devidos em relação aos empregados do CONDOMINIO, mesmo se terceirizado;
- e) despesas de manutenção, conservação, limpeza, reparo e funcionamento das partes, dependências e instalações comuns, mesmo se terceirizado;
- f) despesas de energia, agua, esgoto, telefone, interfone, internet e material de limpeza;

g) despesas necessárias à implantação, funcionamento e manutenção das áreas comuns e de lazer, bem como as que os condôminos deliberem em razão do interesse coletivo do CONDOMINIO;

h) custos com convocação e realização de reuniões e assembleias.

Parágrafo Único

O condômino que der causa ao aumento das despesas ordinárias por sua exclusiva conveniência, pagara pelo excesso que motivou. O disposto neste parágrafo é extensivo aos prejuízos causados às partes comuns pela omissão do condômino na reparação dos danos em sua unidade autônoma (apartamento).

CLAUSULA 38°

As obras que interessarem à estrutura integral do CONDOMINIO e outros bens comuns serão feitas mediante autorização da Assembleia Geral, observando o *quorum* convencional, com o concurso pecuniário de todos os condôminos, mediante orçamento prévio obtido em concorrência, ficando o Sindico encarregado de mandar executa-las e de fiscaliza-las.

CLAUSULA 39°

Na hipótese de danos ocorridos nas partes comuns não ocasionados por qualquer condômino, seu inquilino, ocupante, visitantes ou empregado, ou não sendo possível determinar o seu responsável, os reparos serão providenciados pelo Sindico, sendo a despesa rateada entre todos os condôminos.

CLAUSULA 40°

Compete a Assembleia Geral fixar o orçamento das despesas comuns e cabe aos condôminos pagar mensalmente a quantia correspondente para seu custeio das referidas despesas até o dia 10 (dez) do mês subseqüente, realizando-se o rasteio na proporção das respectivas frações ideais.

CLAUSULA 41°

Fica criado um Fundo de Reserva que se destina a custear, mediante aprovação da Assembleia Geral, despesas urgentes e necessárias não previstas no orçamento.

CLAUSULA 42°

Para a formação do Fundo de Reserva, cada condômino págara um valor apurado sobre percentual de sua cota de contribuição periódica, relativa às despesas de administração do condomínio.

Paragrafo Primeiro

A percentagem, que não poderá ser inferior a 10% (dez por cento), bem como o seu montante global, será fixada pela Assembleia Geral.

Paragrafo Segundo

O pagamento da contribuição para a formação do Fundo de Reserva será feito juntamente com o da cota mensal periódica.

CLAUSULA 43º

O fundo de reserva será escriturado em título próprio no livro Caixa e as respectivas contribuições ficarão incorporadas ao património do CONDOMINIO, não sendo permitida a sua restituição em hipóteses alguma.

CLAUSULA 44º

O saldo positivo do orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte se outro destino não lhe for dado pela Assembleia Geral Ordinária.

Paragrafo Primeiro

Em caso de déficit ou de saldo devedor apurado no exercício, seu valor será rateado proporcionalmente como previsto nesta convenção entre os condôminos e cobrando em prazo a ser estipulado pela Assembleia Geral.

Paragrafo Segundo

Considerando-se exercício o período correspondente de 1º de janeiro a 31 de dezembro de um mesmo ano.

VII. DOS LIVROS

CLAUSULA 45

O CONDOMINIO adotara para seus serviços de escrituração e contabilidade os seguintes livros:

- a) LIVRO DE ATAS: para registro das atas de reuniões e deliberação das Assembleias Gerais;
- b) LIVRO CAIXA: para registro sistemático das importâncias recebidas e despendidas pelo CONDOMINIO
- c) LIVRO DE OCORRENCIAS: para registro das reclamações, queixas, sugestões, avisos, bem como de toda e qualquer infração cometida em desfavor do CONDOMINIO;
- d) LIVRO DE PROTOCOLO: para registro da expedição e entrega de documentos e de outros papeis importantes;

e) LIVRO DE PRESENÇA: para registro da presença das reuniões das assembleias gerais.

Parágrafo Único

Todos os livros terão “Termos de Abertura e Encerramento”, que serão assinados pelo Síndico e membros do Conselho Consultivo, e suas folhas rubricadas e numeradas, podendo ser substituídas por folhas impressas desde que numeradas sequencialmente.

VIII. DAS PENALIDADES

CLAUSULA 46°

Toda e qualquer infração às normas da CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO, do REGIMENTO INTERNO e/ou da legislação aplicável será punida na proporção e extensão dos danos causados, na conformidade do deliberado em Assembleia Geral, admitido-se as seguintes penas:

- a) advertência verbal;
- b) advertência escrita;
- c) embargo;
- d) multa pecuniária.

Paragrafo Primeiro

Na aplicação de penalidades levar-se-á em consideração a gravidade da infração, a reincidência específica ou não e a conduta do infrator.

Paragrafo Segundo

O disposto nesta cláusula aplica-se igualmente em caso de atos praticados por inquilinos ou usuários da unidade autônoma (apartamento), sob a responsabilidade do proprietário.

Paragrafo Terceiro

Sendo aplicada multa pecuniária os valores das multas arrecadadas reverterão para o Fundo de Reserva.

Paragrafo Quarto

Considerando o interesse coletivo, os princípios de boa fé objetiva e, considerando ainda que, a cota condominial configura o rateio puro e simples das despesas comuns do Condomínio e a falta desse pagamento proporciona desequilíbrio no caixa e o conseqüente aumento da cota mensal individual, fica estabelecido que o não pagamento da mesma na data de vencimento implicará

em multa de 2% (dois por cento) e juros moratórios desde já convenionados em 0,33% por dia de atraso, além da atualização monetária vigente;

Paragrafo Quinto

Em casos de inadimplência, para resguardar o interesse coletivo, as cotas inadimplentes e eventuais multas poderão ser protestadas, após 20 (vinte) dias do vencimento em Cartório de Protesto de Títulos e Documentos, conforme disposição legal e consequente registro em órgão de proteção ao crédito- SPC/SERASA, correndo as despesas por conta do devedor. (alteração AGE de 14/04/2014).

CLAUSULA 47°

O pagamento da multa não isenta o infrator da obrigação:

- a) de reparar qualquer dano causado;
- b) de fazer voltar a coisa à situação de origem ou eliminar o mal e usa causas;
- c) de custear as despesas que se fizerem necessárias por força do ato ou fato ilícito;
- d) de responder pelas multas que orem aplicadas ao CONDOMINIO pelo Poder Publico em razão do seu ato.

CLAUSULA 48°

As multas serão cobradas mediante notificação e boleto encaminhados e assinados pelo Sindico ou por quem estiver na gestão do empreendimento.

Parágrafo Único

No caso de o infrator (devedor) recusar-se ao pagamento, o CONDOMINIO empreenderá todos os meios de cobrança admitidos legalmente, dentre os quais a cobrança judicial.

IX. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CLAUSULA 49°

Para a solução de casos não previstos nesta CONVENÇÃO DE CONDOMINIO, admite-se a aplicação da legislação vigente, atendidos o bom senso e os costumes locais.

CLAUSUSLA 50°

As disposições desta CONVENÇÃO DE CONDOMINIO, do REGIMENTO INTERNO e dos demais regulamentos são extensivas, no que lhes forem aplicáveis, aos

locatários, visitantes, prepostos, empregados do CONDOMINIO e às outras pessoas que nele residem ou permaneçam.

CLAUSULA 51°

A entrada de pessoas estranhas nas dependências do CONDOMINIO depende de autorização expressa do condômino ou do síndico.

CLAUSULA 52°

É dever dos empregados do CONDOMINIO fiscalizar o fiel cumprimento de todas as normas condominiais, comunicando ao Síndico as irregularidades verificadas para as providências cabíveis.

CLAUSULA 53°

A presente CONVENÇÃO DE CONDOMINIO, bem como o REGIMENTO INTERNO só poderão ser alterados mediante o quórum qualificado dos condôminos que representem 2/3 (dois terços) das frações ideais do CONDOMINIO.