

# CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

## RESIDENCIAL CYAN

### CAPÍTULO I : DO OBJETO

ARTIGO 1º : O "RESIDENCIAL CYAN" é regulado pela lei federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, pelo seu regulamento, decreto federal nº 55.815, de 08 de março de 1965 e pelas demais disposições legais e, especialmente, pela presente convenção. O empreendimento será edificado no imóvel designado Lote 1A, situado com frente para a Rua Umberto Passarelli, no Bairro da Independência nesta cidade, com área de 20.868,76m<sup>2</sup>, objeto da matrícula nº 107047.

### CAPÍTULO II : DA DISCRIMINAÇÃO DAS PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA E DAS DE CONDOMÍNIO

ARTIGO 2º : Constituem parte de propriedade exclusiva de cada condômino a respectiva unidade residencial (apartamento) e suas garagens de uso exclusivo, como abaixo discriminadas:

#### TORRE "A" - UNIDADES AUTÔNOMAS

##### 1º PAVIMENTO TIPO

##### APARTAMENTO Nº 11A

- contém sala de estar/jantar, terraço, cozinha, área de serviço, quarto suíte, sanitário da suíte, sanitário social, quarto.
- o apartamento tem área privativa de 73,350m<sup>2</sup>, dos quais 10,350m<sup>2</sup> correspondem a uma vaga de garagem descoberta nº 66 situada no térreo; área comum de 27,437m<sup>2</sup>, num total de 100,787m<sup>2</sup>, cabendo-lhe portanto uma fração ideal no terreno e coisas comuns de 45,785m<sup>2</sup> (0,2193967%), confrontando pela frente com o hall social, pelo lado direito com o apartamento 18A, pelo lado esquerdo com o apartamento 12A e pelos fundos com o terreno do condomínio.

##### APARTAMENTO Nº 12A

- contém sala de estar/jantar, terraço, cozinha, área de serviço, quarto suíte, sanitário da suíte, sanitário social, quarto 1, quarto 2.
- o apartamento tem área privativa de 102,700m<sup>2</sup>, dos quais 20,700m<sup>2</sup> correspondem a uma vaga de garagem descoberta nº 289 e uma vaga de garagem coberta nº 289A situadas no térreo; área comum de 37,550m<sup>2</sup>, num total de 140,250m<sup>2</sup>, cabendo-lhe portanto uma fração ideal no terreno e coisas comuns de 62,661m<sup>2</sup> (0,3002645%),

ARTIGO 4º : São considerados condôminos, em igualdade de condições e para todos os efeitos, aqueles que forem titulares de direitos das unidades autônomas, decorrentes de:

- a) escritura de venda e compra de unidade autônoma do condomínio;
- b) contrato de compromisso ou de promessa de venda e compra;
- c) cessão de direitos ou sua promessa devidamente formalizada;
- d) herdeiros ou sucessores do condômino falecido ou que o estiverem representando legalmente;
- e) titulares de direito cuja configuração jurídica não esteja prevista nos casos anteriores.

PARÁGRAFO ÚNICO : Os termos proprietário, propriedade ou expressões relativas a direitos em geral, aplicam-se integralmente, para efeito da presente convenção, aos titulares de direito mencionados nesta cláusula.

ARTIGO 5º : Os apartamentos são destinados única e exclusivamente para fins residenciais, não podendo pois ser utilizados para outro fim.

5.1: É vedada locação da unidade para fins de república estudantil.

5.2: Moradores quando não parentes, deverá ser apresentado um dos seguintes documentos:

- Comprovante de endereço(no nome do morador);
- Declaração registrada em cartório, feita pelo locatário ou proprietário morador, atestando que as que não possuem grau de parentesco residem com o mesmo.

5.3: Com relação ao limite de ocupantes de cada unidade:

- a) às unidades de 63m<sup>2</sup> (2 dormitórios) é limitado a 5 ocupantes;
- b) às unidades de 82m<sup>2</sup> (3 dormitórios) é limitado a 7 ocupantes;

ARTIGO 6º : A cada unidade corresponderá uma fração ideal no terreno (anexo I) e nas coisas e partes comuns. Aos apartamentos caberão vagas na garagem (para um ou dois automóveis conforme especificado no Memorial de Incorporação) e destinam-se exclusivamente ao estacionamento de veículos de tamanho médio de propriedade dos condôminos, inquilinos ou de visitantes autorizados, sendo vetado seu uso para qualquer outra finalidade, bem como sua cessão, sob qualquer hipótese, a pessoas estranhas ao condomínio.

6.1: As vagas da garagem são vinculadas às unidades autônomas e estão demarcadas e numeradas para fim de localização.

6.2 : Não poderão ser efetuados serviços mecânicos, lavagem, lubrificação e outros congêneres nas áreas de estacionamento das garagens, excetuados quando houver problemas e ou defeitos mecânicos que impossibilitem a movimentação dos veículos.

ARTIGO 7º : O condômino, no exercício de seus direitos, para uso e gozo do condomínio e da unidade que lhe pertence, deverá observar as normas da presente convenção.

ARTIGO 8º : No interior de cada unidade, o respectivo proprietário ou seus ocupantes terão a liberdade de ação compatível com as normas de boa ordem, bons costumes, segurança, sossego, saúde e bem estar dos demais condôminos ou ocupantes das demais unidades.

ARTIGO 9º : Sem prejuízo da estrita observância destas normas, tudo quanto possa interessar ao uso e gozo geral do Condomínio em suas dependências e serventias comuns, será decidido por deliberação dos condôminos nas formas previstas nesta convenção.

ARTIGO 10º : Todas as reclamações ou exigências dos condôminos relativas ao uso geral do prédio, suas dependências ou serventias comuns, ou ainda a sua conservação e limpeza, serão levadas ao conhecimento do Síndico, que determinará as providências necessárias.

ARTIGO 11º : Cada condômino será responsável pessoalmente pelo proceder das pessoas de sua dependência e bem assim pelos das que com o seu beneplácito adentrarem ao Condomínio, quer seja no seu apartamento propriamente dito ou nas áreas comuns.

#### **CAPÍTULO IV : DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS**

ARTIGO 12º : É assegurado a cada condômino o direito de:

12.1 : Usar, gozar e dispor de sua unidade de acordo com o respectivo destino, desde que não prejudique igual direito dos demais condôminos e não comprometa a segurança, solidez, higiene e categoria do Condomínio, atendidas as restrições emanadas da Lei ou fixadas na presente Convenção ou no Regulamento Interno.

12.2 : Usar e gozar das partes comuns, respeitadas as normas de convivência social e o princípio de coexistência de direitos e deveres.

- 12.3 : Examinar, a qualquer tempo os livros, arquivos e demais documentos da administração.
- 12.4 : Participar das Assembléias Gerais Ordinárias e Extraordinárias, na forma prescrita nesta Convenção e nelas discutir, votar e ser votado.
- 12.5 : Apresentar reclamações e/ou pedir esclarecimentos por escrito ao Síndico, sobre qualquer irregularidade que observar no que se referem à Administração do Condomínio, conservação e segurança.
- 12.6 : Convocar Assembléia Geral Extraordinária para discutir atos praticados pelo Síndico.

ARTIGO 13º : São deveres dos Condôminos:

- 13.1 : Os apartamentos destinam-se exclusivamente para fins residenciais, sendo vetado seu uso para finalidades como: aulas de música, canto, escritórios, prestação de serviços ou atividades que impliquem em freqüência maior ou de caráter duvidoso, de pessoas estranhas ao apartamento em questão.
- 13.2 : No caso de promoção de festas e/ou reuniões no interior dos apartamentos, exige-se que o comportamento dos presentes seja de modo a não prejudicar ou danificar o bem comum, perturbar o sossego dos demais moradores e a respeitabilidade do Condomínio. O condômino promotor da festa ou reunião será sempre o único responsável por qualquer violação do que acima está indicado.
- 13.3 : Não usar autôfalantes, rádios ou aparelhos semelhantes a qualquer hora do dia ou da noite de modo que incomodem os demais condôminos, especialmente entre 22:00 horas e 08:00 horas do dia seguinte.
- 13.4 : Sob qualquer pretexto e durante qualquer espaço de tempo, não estender roupas, tapetes ou quaisquer objetos nas janelas ou em qualquer outro lugar que os tornem visíveis do exterior ou de onde estejam expostos ao risco de caírem.
- 13.5 : Manter todas as torneiras, registros e válvulas em perfeito funcionamento.
- 13.6 : Não lançar objetos (fogos, bombas e similares) ou líquidos sobre a via pública, fachada principal, faixas laterais e de fundos do Edifício.
- 13.7 : Não decorar as paredes, portas e esquadrias externas com cores ou tonalidades diferentes das empregadas no Edifício.

- 13.8 : Não utilizar os empregados do Condomínio para execução de serviços particulares, durante o horário de serviço remunerado pelo Condomínio.
- 13.9: Não manter objetos nos vestíbulos, entradas, escadas e demais partes comuns do Condomínio mas tão só em locais a isso destinados.
- 13.10: Não manter nos apartamentos instalações, aparelhos ou transportar em qualquer parte do prédio material de natureza inflamável, explosivos, drogas ou outro qualquer material que ofereça perigo, infrinja cláusulas de contratos de seguro do imóvel ou possa causar danos ao prédio, a pessoas e bens em geral.
- 13.11: Não demolir paredes sem prévia autorização da Incorporadora. Não sobrecarregar a estrutura e as lajes do Condomínio com peso superior a 200 Kg/m<sup>2</sup> (duzentos quilos por metro quadrado).
- 13.12: É tão somente permitido manter animais de pequeno porte, domesticados e que não coloquem em risco a segurança dos condôminos.
- 13.13: Não fracionar a respectiva unidade autônoma para fins de aliená-la a mais de uma pessoa separadamente.
- 13.14: Permitir o ingresso em sua unidade autônoma do Síndico, da Incorporadora ou prepostos seus, sempre que isso se torne necessário à inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral do Edifício, sua segurança, solidez ou indispensáveis à realização de reparos em instalações, serviços e tubulações das unidades autônomas vizinhas.
- 13.15: Não é permitida a prática de qualquer tipo de jogo nos elevadores, vestíbulos, corredores e entrada principal do Edifício, bem como correrias nas áreas citadas.
- 13.16: Fica terminantemente proibido o uso de "skate" ou similares nas áreas comuns cobertas do Condomínio.
- 13.17: Na eventualidade de aparecimento de moléstia contagiosa, o morador deve comunicar o síndico e/ou administradora, para que sejam intensificadas as medidas de higiene das áreas comuns, a fim de se evitar o contágio dos demais condôminos.
- 13.18: O condômino que violar as disposições legais, bem como as contidas na presente Convenção e no Regulamento Interno, ficará sujeito às penalidades aplicáveis, além de ser compelido a reparar obras ou danos que causar ou, ainda, de abster-se de ato praticado.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO :** A multa será imposta pelo Conselho Fiscal Consultivo e cobrada pelo Síndico juntamente com a contribuição de vencimento imediatamente posterior, facultado ao interessado recorrer à Assembléia Geral, o que não o eximirá do pagamento, sendo tal cominação receita extraordinária do Condomínio.

**PARÁGRAFO SEGUNDO :** O Síndico, depois de consultado o Conselho Fiscal Consultivo, estabelecerá a forma da aplicação das multas em razão das faltas cometidas.

13.20: A imposição da multa referida no artigo anterior será comunicada por escrito ao infrator, não tendo efeito suspensivo o recurso eventualmente interposto.

13.21: O pagamento da multa não exime o infrator de sua responsabilidade civil pelos danos causados.

13.22: O condômino responderá, perante o Condomínio, pelos atos praticados pelos ocupantes de sua unidade autônoma.

13.23: Será permitido pelos condôminos o acesso de corretores acompanhados de clientes nas áreas comuns e apartamentos de propriedade da Incorporadora, de segunda a sexta-feira das 8:00h às 18:00h, sábados das 8:00h às 12:00h, sendo proibidas aos domingos e feriados, respeitando assim a mesma regra aplicada para os demais proprietários.

## **CAPÍTULO V : DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO**

**ARTIGO 14º :** Todos os condôminos são obrigados a pagar as despesas comunitárias do condomínio, ou seja, aquelas referentes à administração geral, serviços de segurança, manutenção de jardins, manutenção geral de instalações elétricas, hidráulicas, elevadores e similares, seguros, consumo de gás, energia elétrica, água, telefone, taxas de esgoto e toda e qualquer outra despesa resultante de necessidades gerais do condomínio.

**ARTIGO 15º :** O montante das despesas gerais e encargos do condomínio serão rateados entre os condôminos proporcionalmente à fração ideal de cada um.

**ARTIGO 16º :** Cada condômino incorrerá nas despesas de condomínio com a quota parte que lhe couber, cabendo ao síndico arrecadar as respectivas

contribuições, promovendo a cobrança através de advogado a partir de 60 dias de atraso.

ARTIGO 17º : As obras que interessarem à estrutura integral da edificação, a sua estética ou ao serviço comum bem como quaisquer benfeitorias, serão feitas com concurso pecuniário de todos os condôminos, mediante orçamento prévio aprovado em assembléia geral, podendo incumbir de sua execução o síndico ou outras pessoas com aprovação da assembléia.

17.1 : A fim de se preservar a segurança do condomínio e dos condôminos, a cada cinco anos, período de validade das mangueiras de gás, o síndico incluirá na previsão orçamentária, a troca das duas mangueiras de gás de cada unidade(uma do fogão e uma do aquecedor), que deverão ser trocadas exclusivamente pela empresa contratada e paga pelo condomínio. A escolha da empresa se fará através de cotação de valores em três empresas distintas, levando em consideração não só o valor, mas a qualidade dos serviços prestados.

- 17.1.1 – Todos os condôminos deverão agendar e permitir a entrada da empresa especializada contratada pelo condomínio, para a troca das mangueiras.

17.2 : A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como excusa para exonerá-lo dos seus encargos.

## CAPÍTULO VI : DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

ARTIGO 18º : As Assembléias Gerais serão convocadas, mediante cartas registradas ou protocoladas, pelo Síndico ou por condôminos que representem pelo menos um terço dos condôminos e serão realizadas no próprio condomínio, salvo motivo de força maior.

18.1 : As convocações indicarão o resumo da ordem do dia, a data, a hora e o local da assembléia e serão assinadas pelo Síndico ou pelos condôminos que a fizerem.

18.2 : Entre a data da convocação e da assembléia deverá mediar um prazo de 10 (dez) dias no mínimo.

18.3 : As Assembléias Gerais Extraordinárias poderão ser convocadas com prazo mais curto do que o mencionado no parágrafo anterior quando houver comprovada urgência.

18.4 : É obrigatório no mesmo anúncio fixar o momento em que se realizará a assembleia em primeira e segunda convocação, mediando entre ambas o período de meia hora no mínimo.

18.5 : O Regulamento Interno do Condomínio será aprovado em Assembleia Geral exigindo-se, para tanto, quorum e critério de votação objeto da cláusula vigésima.

**ARTIGO 19º** : As Assembleias serão presididas por um condômino especialmente aclamado, o qual escolherá entre os presentes o secretário que lavrará a ata de trabalhos em livro próprio, sendo defeso ao Síndico presidir ou secretariar os trabalhos da Assembleia.

ARTIGO 20º : Nas votações cada unidade terá direito a um voto, independente do tipo de apartamento. Computar-se-á o resultado de votação por maioria absoluta de votos (metade mais um) calculados sobre o número de presentes à vista do livro de presença por todos assinado.

20.1 : No caso de empate caberá o voto de qualidade ao presidente da assembleia.

20.2 : Será exigida maioria qualificada ou unanimidade para as matérias que a lei exigir.

20.3 : Se uma unidade autônoma pertencer a vários proprietários, elegerão esses o condômino que os representará credenciando-o, por escrito, o que será aprovado perante a assembleia.

20.4 : Não terá direito a voto nas assembleias os condôminos que estiverem em atraso no pagamento de suas contribuições ou multas que lhe tenham sido impostas.

**20.5** : É vedado ao condômino votar em assunto que tenha interesse particular.

ARTIGO **21º** : É lícito fazer o condômino representar-se nas assembleias por procurador com poderes especiais, condômino ou não, não sendo obrigatório procuração por instrumento público, apenas com firma reconhecida.

**ARTIGO 22º** : Deverá ser realizado na segunda quinzena de janeiro de cada ano uma Assembleia Geral Ordinária com o fim de:

22.1 : Eleger o Síndico e os membros do Conselho Fiscal Consultivo, para o exercício que se inicia em primeiro de fevereiro e se encerra em trinta e um de janeiro do ano seguinte.

22.2 : Discutir e votar o orçamento das despesas e as receitas para o exercício seguinte.

22.3 : Discutir e votar as demais matérias constantes da "ordem do dia".

22.4 : Consideram-se empossados o Síndico e os membros do Conselho Fiscal Consultivo em primeiro de fevereiro.

ARTIGO 23º : Deverá ser realizado na segunda quinzena de março de cada ano uma Assembléia Geral Ordinária para discutir e votar, entre outros assuntos constantes da "ordem do dia", o relatório da gestão anterior e a prestação de contas relativo ao exercício anterior, elaborado pelo Síndico à época.

ARTIGO 24º : As Assembléias Gerais Ordinárias realizar-se-ão em primeira convocação com a presença de condôminos que representem dois terços das unidades autônomas que constituem o Condomínio e, em segunda convocação com qualquer número.

ARTIGO 25º : As Assembléias Gerais Extraordinárias reunir-se-ão com o mesmo "quorum" fixado na cláusula anterior, exceção feita nos casos em que a lei exigir "quorum" especial; serão convocadas pelo Síndico ou por condôminos que representem no mínimo um terço do condomínio pelo mesmo processo e nos prazos exigidos para convocação das assembleias ordinárias.

ARTIGO 26º : Compete às Assembléias Gerais Extraordinárias

26.1 : Deliberar sobre a matéria de interesse geral do Condomínio ou dos condôminos.

26.2 : Decidir em grau de recurso os assuntos que lhe tenham sido levados a pedido dos interessados e sobre deliberações do Síndico.

26.3 : Apreciar as demais matérias constantes da ordem do dia.

26.4 : Examinar os assuntos que sejam propostos por quaisquer condôminos.

26.5 : Destituir o Síndico a qualquer tempo, pelo voto dos condôminos que representem a maioria dos condôminos presentes na Assembléia, convocada especialmente para esse fim.

ARTIGO 27º : As deliberações das Assembléias Gerais serão obrigatórias a todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cabendo ao Síndico executá-las e fazê-las cumprir.

PARÁGRAFO ÚNICO : Das Assembléias Gerais serão lavradas atas em livro próprio, aberto, encerrado e rubricado pelo Síndico, as quais serão assinadas pelo presidente, pelo secretário e pelos presentes, que terão sempre o direito de fazer constar suas declarações de voto, quando dissidentes.

## CAPÍTULO VII : DA ADMINISTRAÇÃO

ARTIGO 28º : A administração do Condomínio caberá a um Síndico, condômino proprietário, residente no prédio, eleito anualmente pela Assembléia Geral Ordinária, por maioria simples de votos.

28.1 : O Síndico poderá delegar funções administrativas a outros condôminos que desejem participar/auxiliar em tarefas específicas ou a pessoa jurídica de sua confiança, ouvido formalmente o Conselho Fiscal Consultivo neste último caso.

28.2 : No caso em que nenhum dos condôminos proprietários presentes à Assembléia aceite sua eleição, a Assembléia Geral poderá livremente eleger como primeira alternativa um condômino residente não proprietário e, como segunda alternativa, pessoa física não condômino, ou designar pessoa jurídica para exercer a função de Síndico.

ARTIGO 29º : Compete ao Síndico:

29.1 : Representar ativa e passivamente o Condomínio, em juízo e fora dele, e praticar todos os atos em defesa dos interesses comuns, nos limites da Lei, da Convenção e do Regulamento Interno.

29.2 : Exercer os atos de gestão do Condomínio, no que concerne à segurança dos prédios e à boa execução dos serviços de utilidade comum.

29.3 : Admitir e demitir empregados fixando seus salários dentro dos limites legais praticados ou baseado em pesquisa de mercado para os cargos/funções considerados.

- 29.4 : Ordenar a aquisição de bens e a realização de obras e serviços necessários ao bom funcionamento do Condomínio desde que com a aprovação específica em Assembléia Geral.
- 29.5 : Ordenar, sem autorização do Conselho Fiscal Consultivo, as aquisições e obras de caráter urgente, até o limite de 20 (vinte) salários mínimos de referência cumulativamente dentro do mês. Para despesas acima deste valor e até 50 (cinquenta) salários mínimos de referência cumulativamente dentro do mês, deve ser obtida a autorização do Conselho Fiscal Consultivo. Além deste montante, deverá ser convocada Assembléia Geral Extraordinária especificamente para considerar este(s) ato(s).
- 29.6 : Cumprir e fazer cumprir esta Convenção e o Regulamento Interno, executando e fazendo executar as deliberações das Assembléias Gerais dos condôminos.
- 29.7 : Promover a arrecadação das contribuições devidas pelos condôminos e as multas impostas por infração do condômino, bem como manter em seu poder os livros de presença e atas das Assembléias Gerais, os quais estarão sempre à disposição dos condôminos.
- 29.8 : Dar imediato conhecimento, através de circular, aos condôminos das citações ou intimações que receber.
- 29.9 : Apresentar, até 30 (trinta) dias antes do término do exercício ao Conselho Fiscal Consultivo, uma proposta orçamentária para o exercício seguinte, que será encaminhada à apreciação da Assembléia Geral, com o parecer do Conselho.
- 29.10 : Apresentar, até 30 (trinta) dias após findo o exercício social, ao Conselho Fiscal Consultivo, um relatório da gestão anterior e as contas finais do exercício recém findo, os quais serão encaminhados à apreciação da Assembléia Geral, com o parecer do Conselho.
- 29.11 : Contratar seguros, observado artigo 41º desta Convenção.
- 29.12 : Recolher aos cofres públicos, pontualmente, todos os tributos que incidam sobre o Condomínio e que sejam de responsabilidade do mesmo.
- 29.13 : Convocar as Assembléias Gerais Ordinárias do Condomínio.
- 29.14 : Emitir e distribuir para conhecimento dos condôminos o balancete mensal das contas do Condomínio, fundo de reserva e taxas extras, aprovados pelo Conselho Fiscal Consultivo.

ARTIGO 30º : O Síndico poderá ser remunerado conforme remuneração fixada pela Assembléia Geral Ordinária.

ARTIGO 31º : O Síndico poderá ser destituído pelo voto da maioria dos condôminos em Assembléia Geral especialmente convocada para este fim.

ARTIGO 32º : Não poderá ser eleito para o cargo de Síndico o condômino que estiver em atraso com o pagamento de suas contribuições condominiais.

ARTIGO 33º : O Síndico não é responsável pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do Condomínio, desde que tenha agido no regular exercício de suas atribuições.

ARTIGO 34º : Nos impedimentos ou ausências do Síndico, exercerá suas funções interinamente o presidente do Conselho Fiscal Consultivo ou outro membro do Conselho, sucessivamente.

34.1 : Caso seja comprovada a ausência do Síndico por abandono, deverá ser imediatamente convocada pelo Conselho, Assembléia para eleição de um novo Síndico.

34.2 : No caso de a substituição se estender por período igual ou superior a 30 dias, o substituto fará jus à remuneração aprovada em Assembléia. Nesta hipótese, o Síndico deixará de receber tal remuneração.

34.3 : Ocorrendo vacância do cargo de Síndico, o presidente do Conselho convocará Assembléia Geral Extraordinária com a finalidade específica de eleger outro Síndico, que exercerá o cargo pelo prazo restante.

## CAPÍTULO VIII : DO CONSELHO FISCAL CONSULTIVO

ARTIGO 35º : O Condomínio terá um Conselho Fiscal Consultivo constituído por 6 condôminos residentes no prédio (1 presidente e mais 5 membros), sendo dois membros de cada bloco, eleitos a cada ano pela Assembléia Geral Ordinária, os quais não perceberão remuneração.

35.1: Enquanto não forem entregues todos os blocos os membros do conselho serão distribuídos igualmente entre os blocos existentes.

35.2: Não poderão ser eleitos para membros do Conselho, os condôminos que estiverem em atraso com suas contribuições condominiais.

ARTIGO 36º : Compete ao Conselho Fiscal Consultivo:

- 36.1 : Prestar assessoramento ao Síndico na execução de seus deveres e na solução dos problemas que digam respeito ao Condomínio.
- 36.2 : Autorizar o Síndico a executar, no Condomínio, as obras de caráter urgente que excedam ao valor equivalente a 20 (vinte) salários mínimos de referência até o limite de 50 (cinquenta) salários mínimos de referência.
- 36.3 : Emitir obrigatoriamente parecer à Assembléia Geral Ordinária, até 48 horas antes de sua realização, sobre as contas do exercício de sua competência e a previsão orçamentária para o período seguinte, para serem submetidas à Assembléia Geral Ordinária. A omissão do Conselho será interpretada como parecer favorável às contas correspondentes.
- 36.4 : Deliberar sobre penalidades aos condôminos que infringirem a presente Convenção e/ou o Regulamento Interno do Condomínio.
- 36.5 : Decidir sobre casos omissos nesta Convenção e/ou Regulamento Interno, "ad referendum" da Assembléia Geral.
- 36.6 : Verificar e aprovar balancetes mensais e anuais preliminares e definitivos do Condomínio, até o vigésimo dia seguinte ao mês de competência.
- 36.7 : O Conselho reunir-se-á ordinariamente a cada mês com a presença da totalidade de seus membros, suas deliberações serão tomadas por maioria absoluta e lavradas em ata.

PARÁGRAFO ÚNICO : O Conselho reunir-se-á, extraordinariamente, sempre que convocado pelo presidente, ou a pedido do Síndico, ou a pedido de um terço dos condôminos.

## CAPÍTULO IX : DO ORÇAMENTO DO CONDOMÍNIO

ARTIGO 37º : Constituem despesas do condomínio:

- 37.1: Ordinária : ordenados e encargos sociais dos empregados; materiais de limpeza e manutenção; manutenção de elevadores; administração geral; serviços de segurança; manutenção geral de instalações elétricas e hidráulicas e similares; seguros; consumo de energia elétrica, água, taxa de esgotos; e, toda e qualquer outra despesa de

caráter constante resultante de necessidades gerais do Condomínio. Este tipo de despesa deverá estar previsto no orçamento.

37.2: Extraordinária : é aquela destinada à manutenção corretiva e de caráter estritamente essencial, não prevista no orçamento, devendo quando ocorrer, ser submetida com urgência ao Conselho Fiscal para aprovação. Tal despesa poderá ser lançada a débito do Fundo de Reserva.

37.3: De Investimento : Reforma, ampliação e construção de instalações do Condomínio; compra de bens duráveis; e, qualquer outro investimento que venha a aumentar o patrimônio do Condomínio. Este tipo de despesa deverá estar previsto no orçamento.

ARTIGO 38º : Compete à assembléia fixar o orçamento das despesas e cabe aos condôminos concorrerem para o custeio das mesmas , sendo realizado o rateio de acordo com as respectivas frações ideais.

ARTIGO 39 : Ficarão exclusivamente a cargo de cada condômino as despesas decorrentes de atos por ele praticados bem como o aumento de despesas a que der causa.

ARTIGO 40º : O exercício financeiro será de 12 (doze) meses , cabendo ao Síndico preparar o orçamento para o exercício, estimando a despesa e fixando a receita, a fim de ser objeto de deliberação da Assembléia Geral.

PARÁGRAFO ÚNICO: O saldo remanescente no orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte se outro destino não lhe for dado pela Assembléia Geral Ordinária.

ARTIGO 41º : O Condomínio será obrigatoriamente segurado contra incêndio e qualquer outro risco que o possa destruir no todo ou em parte.

41.1:O seguro de que trata este artigo será contratado pelo Síndico em Seguradora idônea, incluindo-se seu custo na cota condominial.

41.2:O valor do seguro a ser contratado pelo Síndico deverá ser aprovado pelo Conselho Fiscal, através de concorrência.

ARTIGO 42º : É lícito a cada condômino, individualmente e às expensas próprias, aumentar o seguro de sua unidade autônoma ou segurar as benfeitorias, móveis e melhoramentos por ele introduzidos na mesma.

ARTIGO 43º : Na ocorrência de sinistro, a Assembléia Geral se reunirá dentro de 5 (cinco) dias e elegerá uma comissão de três condôminos investidos de poderes para:

- 43.1: Receber a indenização e depositá-la em nome do Condomínio em estabelecimento bancário designado pela Assembléia.
- 43.2: Abrir concorrência para a reconstrução das partes destruídas, comunicando o resultado à Assembléia Geral para a devida deliberação.
- 43.3: Acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final representando os condôminos junto aos construtores, empreiteiros e repartições públicas em geral.

ARTIGO 44º : Se a indenização paga pela companhia seguradora não for suficiente para atender às despesas, concorrerão os condôminos para o pagamento do excesso, na proporção de suas frações ideais, salvo se a minoria recusar-se a fazê-lo cedendo à maioria os seus direitos na forma da lei.

ARTIGO 45º : Pela maioria que representa pelo menos três quartas partes das frações ideais do terreno, poderá a Assembléia autorizar a venda do terreno partilhando-se o seu preço e o valor do seguro entre os condôminos.

ARTIGO 46º : Para atender às despesas extraordinárias não previstas no orçamento, fica instituído um "Fundo de Reserva" que será rateado mensalmente na taxa de 10% (dez por cento) da despesa prevista para o exercício, até que o mesmo atinja o equivalente a 200 (duzentas) vezes o valor do maior salário mínimo vigente, devendo esse montante ser repostos sempre que sofra diminuição.

46.1: Não havendo necessidade da utilização do Fundo de Reserva, este deverá ser depositado em conta com correção monetária em estabelecimento de crédito, cujos rendimentos serão capitalizados em nome do condomínio.

46.2: O fundo de reserva será integralizado

46.3: Por um adicional de 10% (dez por cento) sobre as cotas condominiais.

46.4: Pelas multas arrecadadas por infração a essa "Convenção" e ao "Regulamento Interno".

46.5: Pelas receitas produzidas pela aplicação financeira do próprio "fundo de reserva".

46.6: A utilização do "Fundo de Reserva" para despesas não extraordinárias ou sua aplicação no mercado financeiro diferente da citada no artigo 46, parágrafo 46.1, fica sujeita à aprovação de Assembléia Geral

Extraordinária especialmente convocada para este fim ou, em caso de urgência, a aprovação do Conselho Fiscal e posterior homologação pela Assembléia Geral Extraordinária.

46.7: No caso de alienação, transferência ou oneração de qualquer unidade condominial, não poderá o condômino alienante retirar ou dispor de qualquer parcela do "fundo de reserva", uma vez que o aludido fundo constituirá propriedade exclusiva do Condomínio.

## **CAPÍTULO X : DAS PENALIDADES**

ARTIGO 47º : O condômino que violar as disposições legais, bem como as contidas na presente Convenção e Regulamento Interno, ficará sujeito à multa. O valor de cada multa correspondente a uma dada penalidade será fixado em Assembléia Geral Extraordinária especialmente convocada para este fim.

47.1 : A multa será imposta pelo Conselho Fiscal Consultivo e cobrada pelo Síndico juntamente com a contribuição de vencimento imediatamente posterior, facultado o interessado recorrer para a Assembléia Geral, sendo tal cominação receita extraordinária do Condomínio.

47.2 : O Síndico, depois de consultados os conselheiros, estabelecerá a forma de aplicação das multas em razão das faltas cometidas.

ARTIGO 48º : A imposição da multa referida no artigo anterior será comunicada por escrito ao infrator, não tendo efeito suspensivo o recurso eventualmente interposto.

ARTIGO 49º : O pagamento da multa não exime o infrator de sua responsabilidade civil pelos danos causados.

ARTIGO 50º : O condômino responderá, perante o Condomínio, pelos atos praticados pelos ocupantes de sua unidade autônoma.

## **CAPÍTULO XI : DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS**

ARTIGO 51º : O exercício social do Condomínio será de doze meses, iniciando-se em primeiro de fevereiro.

ARTIGO 52º : Cada condômino responderá com exclusividade pelos tributos federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos, penalidades e despesas a que der causa ou que se refiram à sua unidade autônoma.

ARTIGO 53º : Cabe à Assembléia Geral aprovar e alterar o Regulamento Interno do Condomínio.

ARTIGO 54º : Um resumo do Regulamento Interno será fixado em lugar visível no hall do andar térreo.

ARTIGO 55º : Os condôminos obrigam-se por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, ao fiel cumprimento de todas as cláusulas e condições da presente Convenção e do Regulamento Interno do Condomínio.

ARTIGO 56º : Os inquilinos e ocupantes, a qualquer título, das unidades autônomas observarão esta Convenção e o Regulamento Interno.

PARÁGRAFO ÚNICO : O condômino será obrigado a anexar cópias desta Convenção e do Regulamento Interno aos contratos que firmar com terceiros relativamente ao uso ou ocupação de sua unidade.

ARTIGO 57º : O condômino é livre para alienar ou alugar sua unidade autônoma, independentemente de consulta ou preferência em relação aos demais Condôminos, respeitadas as normas de procedimento definidas nesta Convenção.

ARTIGO 58º : É eleito o Fórum de Taubaté para qualquer ação ou procedimento fundado na presente Convenção.

Taubaté, 06 de agosto de 2010

## ANEXO I

TIPO	APARTAMENTOS
apartamentos tipo A	11A - 14A - 15A - 18A - 21A - 24A - 25A - 28A - 31A - 34A - 35A - 38A - 44A - 45A - 48A - 51A - 54A - 58A - 61A - 68A - 78A - 151A - 11B - 14B - 15B - 18B - 21B - 25B - 28B - 31B - 34B - 38B - 41B - 44B - 45B - 48B - 51B - 54B - 55B - 58B - 71B - 75B - 81B - 88B - 105B - 11C - 14C - 15C - 18C - 21C - 24C - 25C - 28C - 31C - 34C - 35C - 38C - 41C - 44C - 45C - 48C - 51C - 54C - 74C - 75C - 78C - 81C - 85C - 88C
apartamentos tipo B	41A - 55A - 65A - 71A - 74A - 75A - 81A - 84A - 85A - 88A - 94A - 95A - 98A - 105A - 108A - 111A - 115A - 118A - 128A - 138A - 148A - 155A - 158A - 168A - 24B - 35B - 64B - 91B - 94B - 95B - 98B - 101B - 104B - 108B - 111B - 114B - 118B - 121B - 128B - 131B - 135B - 138B - 141B - 144B - 145B - 148B - 151B - 154B - 155B - 158B - 161B - 164B - 165B - 168B - 84C - 91C - 94C - 95C - 98C - 101C - 104C - 105C - 108C - 111C - 114C - 115C - 118C - 121C - 124C - 125C - 128C - 131C - 134C - 135C - 138C - 141C - 144C - 145C - 148C - 151C - 158C - 161C - 168C
apartamentos tipo C	125A - 134A - 144A - 165A - 115B - 124B - 125B - 134B - 154C - 155C - 164C - 165C
apartamentos tipo D	64A - 91A - 101A - 104A - 121A - 124A - 131A - 141A - 161A - 61B - 65B - 68B - 74B - 78B - 84B - 85B - 55C - 58C - 61C - 64C - 65C - 68C - 71C
apartamentos tipo E	114A - 135A - 145A - 154A - 164A
apartamentos tipo F	13A - 17A - 26A - 27A - 32A - 37A - 42A - 43A - 47A - 62A - 63A - 66A - 72A - 73A - 76A - 77A - 82A - 83A - 86A - 87A - 92A - 93A - 96A - 103A - 106A - 113A - 117A - 17B - 22B - 23B - 26B - 27B - 32B - 33B - 37B - 42B - 43B - 46B - 52B - 53B - 57B - 62B - 63B - 66B - 73B - 76B - 86B - 92B - 12C - 13C - 16C - 17C - 22C - 23C - 26C - 27C - 32C - 33C - 36C - 37C - 42C - 43C - 52C - 53C - 56C - 57C - 62C - 63C - 66C - 67C - 72C - 93C - 97C
apartamentos tipo G	33A - 36A - 46A - 52A - 53A - 56A - 57A - 67A - 97A - 102A - 107A - 116A - 146A - 147A - 153A - 157A - 163A - 166A - 12B - 13B - 16B - 36B - 47B - 56B - 67B - 72B - 77B - 82B - 83B - 87B - 93B - 96B - 97B - 102B - 113B - 126B - 127B - 137B - 143B - 147B - 152B - 153B - 156B - 166B - 167B - 46C - 47C - 73C - 76C - 77C - 82C - 83C - 86C - 87C - 92C - 96C - 102C - 103C - 106C - 107C - 112C - 113C - 116C - 117C - 126C - 127C - 136C - 143C - 147C - 156C - 163C - 166C
apartamentos tipo H	12A - 16A - 22A - 23A
apartamentos tipo I	112A - 122A - 123A - 126A - 127A - 132A - 133A - 136A - 137A - 142A - 143A - 152A - 156A - 162A - 167A - 103B - 106B - 107B - 112B - 116B - 117B - 122B - 123B - 132B - 133B - 136B - 142B - 146B - 157B - 162B - 163B - 122C - 123C - 132C - 133C - 137C - 142C - 146C - 152C - 153C - 157C - 162C - 167C

ESPECIFICAÇÃO	FRAÇÃO IDEAL (%)
apartamentos tipo A	0.2193967
apartamentos tipo B	0.2280522
apartamentos tipo C	0.2280522
apartamentos tipo D	0.2280522
apartamentos tipo E	0.2367076
apartamentos tipo F	0.2916091
apartamentos tipo G	0.2916091
apartamentos tipo H	0.3002645
apartamentos tipo I	0.3089200