

## CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO "RESIDENCIAL SPÁZIO CASTELLON"

3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS - SP

Fraterno de Melo Almada Junior - Oficial

Pranotação nº : 503007 - 27/06/2014 Registrado em : 07/07/2014

Valor dos emolumentos no total de R\$ 50.012,88, acha-se discriminado no recibo em anexo.

Pelo presente instrumento particular, em cumprimento a determinação contida no artigo 9º da Lei 4.591, de 16.12.1964, **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, CNPJ nº 08.343.492/0001-20, sediada na Av. Raja Gabaglia, 2720, 3º andar, Bairro Estoril, Belo Horizonte/MG, CEP 30350-540, neste ato representada por seu Diretor Executivo de Desenvolvimento Imobiliário **HUDSON GONÇALVES ANDRADE**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade nº 60.262/D CREA/MG e do CPF nº 436.094.226-53, com endereço comercial na Av. Raja Gabaglia, 2720, 3º andar, Bairro Estoril, Belo Horizonte/MG, nos termos do Estatuto Social devidamente registrado sob nº 4849484, em 14/05/2012, na JUCEMG e da Ata da Reunião do Conselho de Administração datada de 02/05/2013, devidamente registrada sob nº 5059198 na JUCEMG, em 28/05/2013, na qualidade de proprietária, construtora e incorporadora do terreno que é constituído pelo lote 20 da quadra F do Bairro Samambaia, nesta cidade, com área, limites e confrontações de acordo com a planta, aprovada na Prefeitura Municipal de Campinas, local onde se encontra edificado o empreendimento imobiliário denominado "**RESIDENCIAL SPÁZIO CASTELLON**", situado na Rua Padre Narciso, nº 186, Campinas-SP, que consiste em um conjunto de apartamentos com destinação residencial, nas condições do projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Campinas, e desejando submetê-lo ao regime do Condomínio Edifício de que tratam os artigos 1.331 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, vêm estabelecer a presente Convenção do Condomínio:

### CAPÍTULO I - Do Objeto

Art. 1º - O Condomínio "Residencial Spázio Castellon" edificado na Rua Padre Narciso nº 186, em Campinas-SP, é constituído de um conjunto de blocos edificados conforme o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Campinas, tendo como finalidade a destinação de suas unidades autônomas para o uso de natureza residencial e a ela vinculada, conforme regulado pelas disposições dos artigos 1.331 e seguintes do Código Civil Brasileiro, assim como por toda a legislação complementar aplicável e, especialmente, pelas disposições da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que não foram derogadas pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

Art. 2º - O **Condomínio Residencial Spázio Castellon** é composto de 08 Blocos, 320 (trezentos e vinte) Apartamentos, 320 (trezentos e vinte) Vagas de Garagem, sendo os

apartamentos numericamente designados por apartamentos nºs 101 a 108, 201 a 208, 301 a 308, 401 a 408 e 501 a 508 em cada um dos 08 blocos; as Vagas de Garagem são numericamente designadas por Vaga 01, 02, 03...até 320; todas as unidades seus demais indicativos e disposição interna de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Campinas.

Art. 3º - As áreas de uso comum são aquelas definidas no Art. 3º da Lei 4.591/64, bem como no Art. 1331, parágrafo 2º, do Código Civil Brasileiro, tidas e havidas como coisas ou partes inalienáveis, indivisíveis, acessórias e indissoluvelmente ligadas às demais partes do Condomínio, às quais, por sua natureza e destino, são de uso ou utilidade comum do condomínio, tais como: o terreno sobre o qual se assentam as edificações, as respectivas fundações, as paredes externas, as fachadas, as áreas de iluminação e ventilação, as colunas, as vigas, as escadas, os halls e corredores de circulação, os encanamentos tronco de entrada e saída de água, esgoto pluvial e sanitário, tubulações de comunicação e televisão, bem como as instalações até os pontos de intercessão com as ligações de uso privativo, as caixas d'água, as coberturas, os acessos aos blocos, a entrada do condomínio, pela Rua Padre Narciso, nº 186, composta de entrada e saída de veículos, entrada e saída de pedestres, contendo ainda 01 vaga de acumulação, 01 (uma) guarita com Instalação Sanitária, 01 (um) depósito de gás, 01 (um) depósito de lixo, 01 (uma) caga para carga/descarga, 02 (duas) vagas para embarque/desembarque, 01 (uma) vaga para visitante, vias de circulação, escadas de acesso, lazer descoberto 01, lazer coberto 01 composto de garage band, home cinema, churrasqueira com 02 wc's; lazer coberto 02 composto de espaço gourmet com 02 wc's, salão de festas, espaço fitness, salão de jogos e 02 vestiários, sendo 01 feminino e 01 masculino; gazebo – pergolado vazado, playground descoberto, castelo d' água, espaço zen –pergolado vazado, 320 (trezentas e vinte) vagas de estacionamento, numeradas de 01 a 320, sendo 06 vagas especiais para deficientes físicos sob nºs 66, 67, 162, 163, 234 e 235, descobertas, todas individuais, para estacionamento de veículos do tipo passeio, tamanho médio, vias de acesso de veículos e pedestres; e na parte interna de cada um dos blocos, hall, escadas de acesso aos demais pavimentos, e tudo mais que contenha o condomínio e que não esteja dentro dos limites de propriedade exclusiva dos condôminos.

Art. 4º - São partes privativas ou unidades autônomas, de propriedade exclusiva dos respectivos titulares, que as podem utilizar, alienar ou onerar livremente, dentro das limitações da Lei 4.591/64, as 320 unidades autônomas abaixo descritas, com todas suas instalações internas, encanamentos e tubulações, até a intercessão com as linhas prumadas:

#### BLOCOS A a H:

Térreo:	Aptos nºs 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107 e 108
1º Pavimento:	Aptos nºs 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207 e 208
2º Pavimento:	Aptos nºs 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307 e 308
3º Pavimento:	Aptos nºs 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407 e 408
4º Pavimento:	Aptos nºs 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507 e 508

Art. 5º - A cada unidade corresponde as seguintes áreas e fração ideal de terreno:



1)Aptos 101 dos Blocos A, B, C, D, E, F e G, possuem as seguintes áreas: privativa de 43,78m<sup>2</sup>, comum de 28,19800m<sup>2</sup>, total de 71,97800m<sup>2</sup> e fração ideal no terreno de 0,3102033%.

2)Aptos 102, 107, 108, 201, 202, 207, 208, 301, 302, 307, 308, 401, 402, 407, 408, 501, 502, 507 e 508 dos Blocos A, B, D, F e G; 102, 108, 201, 202, 207, 208, 301, 302, 307, 308, 401, 402, 407, 408, 501, 502, 507 e 508 do Bloco C; 107, 108, 201, 202, 207, 208, 301, 302, 307, 308, 401, 402, 407, 408, 501, 502, 507 e 508 dos Blocos E e H, possuem as seguintes áreas: privativa de 43,50m<sup>2</sup>, comum de 28,10000m<sup>2</sup>, total de 71,60000m<sup>2</sup> e fração ideal no terreno de 0,3082638%.

3)Aptos 103 dos Blocos A, B, C, D, F, G e H, possuem as seguintes áreas: privativa de 38,36m<sup>2</sup>, comum de 25,98100m<sup>2</sup>, total de 64,34100m<sup>2</sup> e fração ideal no terreno de 0,2726491%.

4)Aptos 102 dos Bloco E e H e 107 do Bloco C possuem as seguintes áreas: privativa de 43,50m<sup>2</sup>, comum de 34,14900m<sup>2</sup>, total de 77,64900m<sup>2</sup> e fração ideal no terreno de 0,3122889%.

5)Apto 103 do Bloco E possui as seguintes áreas: privativa de 38,36m<sup>2</sup>, comum de 32,03100m<sup>2</sup>, total de 70,39100m<sup>2</sup> e fração ideal no terreno de 0,2766748%.

6)Aptos 104, 105, 106, 203, 204, 205, 206, 303, 304, 305, 306, 403, 404, 405, 406, 503, 504, 505, 506 dos Blocos A, B, D, E, F, G e H; 104, 105, 203, 204, 205, 206, 303, 304, 305, 306, 403, 404, 405, 406, 503, 504, 505 e 506 do Bloco C, possuem as seguintes áreas: privativa de 45,02m<sup>2</sup>, comum de 28,71600m<sup>2</sup>, total de 73,73600m<sup>2</sup> e fração ideal no terreno de 0,3187956%.

7)Apto 106 do Bloco C, possui as seguintes áreas: privativa de 45,02m<sup>2</sup>, comum de 34,76500m<sup>2</sup>, total de 79,78500m<sup>2</sup> e fração ideal no terreno de 0,3228208%.

8)Apto 101 do Bloco H possui as seguintes áreas: privativa de 43,78m<sup>2</sup>, comum de 34,24800m<sup>2</sup>, total de 78,02800m<sup>2</sup> e fração ideal no terreno de 0,3142291%.

Art. 6º - As partes de propriedade de uso comum, constituídas vagas de garagem, descobertas, serão regulamentados conforme abaixo:

6.1 - A área determinada para estacionamento de automóveis é composta de uma área comum, tendo o seu uso regulamentado conforme abaixo:

Bloco A		Bloco B		Bloco C	
Apto	Vaga	Apto	Vaga	Apto	Vaga
101	281	101	241	101	201
102	282	102	242	102	202
103	283	103	243	103	203
104	284	104	244	104	204
105	285	105	245	105	205
106	286	106	246	106	234
107	287	107	247	107	235
108	288	108	248	108	206
201	289	201	249	201	207
202	290	202	250	202	208
203	291	203	251	203	209

204	292	204	252	204	210
205	293	205	253	205	211
206	294	206	254	206	212
207	295	207	255	207	213
208	296	208	256	208	214
301	297	301	257	301	215
302	298	302	258	302	216
303	299	303	259	303	217
304	300	304	260	304	218
305	301	305	261	305	219
306	302	306	262	306	220
307	303	307	263	307	221
308	304	308	264	308	222
401	305	401	265	401	223
402	306	402	266	402	224
403	307	403	267	403	225
404	308	404	268	404	226
405	309	405	269	405	227
406	310	406	270	406	228
407	311	407	271	407	229
408	312	408	272	408	230
501	313	501	273	501	231
502	314	502	274	502	232
503	315	503	275	503	233
504	316	504	276	504	236
505	317	505	277	505	237
506	318	506	278	506	238
507	319	507	279	507	239
508	320	508	280	508	240

Bloco D		Bloco E		Bloco F	
Apto	Vaga	Apto	Vaga	Apto	Vaga
101	121	101	161	101	81
102	122	102	162	102	82
103	123	103	163	103	83
104	124	104	164	104	84
105	125	105	165	105	85
106	126	106	166	106	86
107	127	107	167	107	87
108	128	108	168	108	88
201	129	201	169	201	89
202	130	202	170	202	90
203	131	203	171	203	91
204	132	204	172	204	92
205	133	205	173	205	93
206	134	206	174	206	94
207	135	207	175	207	95
208	136	208	176	208	96
301	137	301	177	301	97
302	138	302	178	302	98
303	139	303	179	303	99
304	140	304	180	304	100
305	141	305	181	305	101
306	142	306	182	306	102
307	143	307	183	307	103
308	144	308	184	308	104
401	145	401	185	401	105
402	146	402	186	402	106
403	147	403	187	403	107
404	148	404	188	404	108
405	149	405	189	405	109
406	150	406	190	406	110

407	151		407	191		407	111
408	152		408	192		408	112
501	153		501	193		501	113
502	154		502	194		502	114
503	155		503	195		503	115
504	156		504	196		504	116
505	157		505	197		505	117
506	158		506	198		506	118
507	159		507	199		507	119
508	160		508	200		508	120

Bloco G		Bloco H	
Apto	Vaga	Apto	Vaga
101	01	101	66
102	02	102	67
103	03	103	43
104	04	104	44
105	05	105	45
106	06	106	46
107	07	107	47
108	08	108	48
201	09	201	49
202	10	202	50
203	11	203	51
204	12	204	52
205	13	205	53
206	14	206	54
207	15	207	55
208	16	208	56
301	17	301	57
302	18	302	58
303	19	303	59
304	20	304	60
305	21	305	61
306	22	306	62
307	23	307	63
308	24	308	64
401	25	401	65
402	26	402	41
403	27	403	42
404	28	404	68
405	29	405	69
406	30	406	70
407	31	407	71
408	32	408	72
501	33	501	73
502	34	502	74
503	35	503	75
504	36	504	76
505	37	505	77
506	38	506	78
507	39	507	79
508	40	508	80

a) A demarcação das vagas e a determinação do direito de uso correspondente a cada apartamento ocorrerão conforme localização determinada no projeto arquitetônico aprovado pela Prefeitura Municipal local, e transcrita a seguir.

b) Poderá ser necessária a realização de manobras para viabilizar o pleno uso e gozo das vagas abaixo determinadas, que serão destinadas ao estacionamento de automóveis de passeio, de pequeno e médio porte e deverão ser assim utilizadas.:

6.2 – As vagas sob nºs 66, 67, 162, 163, 234 e 235, são destinadas para deficientes físicos.

**Parágrafo Primeiro** - O uso das vagas de estacionamento somente poderá ser transferido através de locação ou comodato entre os condôminos e moradores do Condomínio, sendo, portanto, terminantemente proibida a venda, transferência, cessão a qualquer título da propriedade ou da posse para terceiros estranhos ao condomínio.

**Parágrafo Segundo:** A transferência da propriedade das Vagas de Garagem, a qualquer título, somente poderá ocorrer conjuntamente com a unidade habitacional. Fica, pois, terminantemente proibida a locação, comodato ou qualquer outra forma de utilização por terceiros estranhos ao condomínio.

## **CAPITULO II - Dos condôminos**

Art. 7º - É direito de cada condômino:

a) usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, segundo a sua finalidade, desde que não prejudique a segurança e a solidez do conjunto residencial, não cause danos aos demais condôminos e não infrinja as normas legais ou as disposições desta convenção e do regulamento interno do condomínio;

b) usar e usufruir das partes comuns do condomínio, desde que não impeça idêntico uso dos demais condôminos, observando-se as mesmas restrições da letra anterior;

c) manter em seu poder as chaves das portas de ingresso social e de serviço, desde que não haja portaria do condomínio com porteiro físico em período integral;

d) examinar a qualquer tempo os livros, registros e arquivos da administração do condomínio e pedir esclarecimentos ao síndico;

e) utilizar os serviços da portaria, sem desviar os empregados para os serviços internos de sua unidade autônoma;

f) comparecer às assembleias do condomínio e nas mesmas discutir e votar livremente, desde que esteja adimplente com suas obrigações de custeio do condomínio;

g)denunciar ao síndico qualquer irregularidade que observar no funcionamento do condomínio;

h) interpor recurso, a ser apreciado pela Assembléa Geral Extraordinária dos Condôminos, contra ato administrativo do síndico.

Art. 8º - São deveres dos condôminos:

a)contribuir para as despesas do condomínio;

b)guardar reserva e respeito no uso das coisas e partes comuns, não as utilizando nem consentindo que as utilizem de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes, bem como não cedê-las para pessoas de maus costumes ou que de alguma forma possam incomodar os demais condôminos;

c)dar às respectivas unidades autônomas a mesma destinação que tem a edificação.

d)não estender roupas ou quaisquer outros objetos nas janelas ou lugares visíveis dos apartamentos e partes comuns do conjunto residencial;

e)não lançar quaisquer objetos ou líquidos sobre a via pública e áreas comuns do conjunto residencial;

f)respeitar o horário de 22:00 às 07:00 horas mantendo silêncio;

g)não alterar a forma e a cor das fachadas, das partes e esquadrias externas, nem pintar ou decorar as paredes, portas, portões e esquadrias externas com cores diversas das empregadas no conjunto residencial;

h)não manter nas respectivas unidades autônomas substâncias ou aparelhos que representem perigo à segurança do condomínio ou incômodo aos demais condôminos;

i)permitir o ingresso em cada unidade autônoma, do síndico ou seu preposto, quando se tornar indispensável para vistoria com respeito à segurança do conjunto residencial ou reparos em instalações, serviços e tubulações nas unidades vizinhas;

j)denunciar imediatamente ao síndico a ocorrência de moléstia contagiosa em qualquer das unidades autônomas;

k)respeitar o horário de 08:00 às 18:00 horas, de segunda a sexta feira, para ingressar no conjunto residencial com móveis e utensílios de casa (mudanças);

**L)NÃO CONSTRUIR NOVAS DEPENDÊNCIAS EM UNIDADES AUTÔNOMAS, OU PROMOVER QUALQUER MODIFICAÇÃO OU ALTERAÇÃO EM SUA PAREDES EXTERNAS OU INTERNAS, SEM A PRÉVIA AUTORIZAÇÃO, POR ESCRITO DOS RESPONSÁVEIS TÉCNICOS PELA OBRA, DE MODO QUE TAIS MODIFICAÇÕES NÃO VENHAM AFETAR OU PREJUDICAR A SOLIDEZ DOS APARTAMENTOS E DO CONDOMÍNIO E AS DISPOSIÇÕES LEGAIS PERTINENTES ÀS CONSTRUÇÕES;**

**M)NÃO MANTER EM SUAS UNIDADES AUTÔNOMAS MÓVEIS, ARQUIVOS, COFRES OU OBJETOS QUE IMPLIQUEM EM CARGA SUPERIOR A150KG/ M<sup>2</sup>;**

n)havendo interposição de recurso contra decisão administrativa do síndico, acatar a decisão enquanto o recurso não for apreciado pela AGE em razão do mesmo não ter efeito suspensivo.

o)condicionar o lixo doméstico e detritos diversos em sacos plásticos e colocá-los em local e horário determinados pela assembléia ou pela administração do condomínio.

Art. 9º - Os casos eventualmente surgidos em decorrência de interpretação das normas diversas ao convencionado neste instrumento, bem como a interposição de recurso aos atos administrativos do síndico, deverão ser resolvidos em Assembléia Geral Extraordinária dos Condôminos, devidamente convocados para tal apreciação.

### **CAPÍTULO III - Das Assembléias Gerais**

Art. 10º - As assembleias gerais serão convocadas pelo síndico ou por proprietários que representem 1/4 (um - quarto) dos apartamentos, por via de carta registrada ou protocolo de recebimento, sendo que as deliberações adotadas na assembléia terão competência de imposição a todos os condôminos, inclusive aos ausentes. As convocações se farão com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis, e indicarão o resumo da ordem do dia, a data, a hora e o local da assembléia.

**Parágrafo Primeiro** - As convocações das Assembléias Gerais Ordinárias serão acompanhadas de cópia do relatório e das contas do síndico, assim como da proposta de orçamento do exercício vindouro, sob pena de ser responsabilizado o síndico e/ou anulada a convocação conforme deliberação a ser tomada na respectiva Assembleia.

**Parágrafo Segundo** - É permitido fixar o momento em que se realizará a assembléia, em primeira e segunda convocação, desde que respeitado o período de meia hora, entre ambas.

**Parágrafo Terceiro** - A assembléia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para reunião.

Art. 11º - As assembléias serão presididas por um condômino especialmente aclamado, o qual escolherá, entre os presentes, o secretário que lavrará a ata dos trabalhos em livro próprio ou em folhas soltas que deverá ser, posteriormente, objeto de arquivamento junto à cartório de Registro de Títulos e Documentos.

**Parágrafo Primeiro** - É vedado ao administrador presidir ou secretariar os trabalhos da assembleia.

**Parágrafo Segundo** - A cada unidade autônoma constituída por um apartamento corresponderá a um voto, tomando-se o resultado das votações por maioria de votos, calculado sobre o número de condôminos votantes que assinaram o livro de presença.

**Parágrafo Terceiro** - O condômino inadimplente poderá participar das Assembléias Gerais, porém não lhe será permitido se pronunciar, votar, requerer questão de ordem ou deliberar sobre qualquer questão.

Art. 12º - Ao condômino é lícito se fazer representar nas Assembléias Gerais por procurador com poderes especiais, desde que não seja pessoa da administração do condomínio. Caso o instrumento de procuração não contenha a autenticação da assinatura do outorgante, o procurador responderá, civil e penalmente, por sua autenticidade.

Art. 13º - A Assembléia Geral Ordinária realizar-se-á no primeiro trimestre civil de cada ano, a ela competindo:

- a) discutir e votar o relatório e as contas da administração, relativos ao ano findo;
- b) discutir e votar o orçamento das despesas para o ano em curso;
- c) eleger e empossar o síndico, quando for o caso, fixando-lhes o prazo comum de mandato e a remuneração;
- d) eleger e empossar os membros do Conselho Consultivo e Fiscal, fixando o prazo de mandato;
- e) votar as demais matérias constantes da ordem do dia;
- f) instituir o recolhimento e fixar o limite previsto para o fundo de reserva, assim como deliberar sobre a aplicação e o valor das multas previstas nesta Convenção.

Art. 14º - Compete à Assembléia Geral Extraordinária:

- a) deliberar sobre todas as matérias de interesse geral dos condôminos ou do condomínio que não sejam de competência das assembleias Gerais Ordinárias;
- b) apreciar as questões de natureza jurídica que envolvam o condomínio e outorgar os poderes especiais ao síndico e/ou advogados que se fizerem necessários;
- c) destituir o síndico, em qualquer tempo e na forma legal;
- d) apreciar recurso interposto contra ato administrativo do síndico.

**Parágrafo Único** — Havendo fundada urgência nas questões a serem tratadas, as Assembleias Gerais Extraordinárias poderão ser convocadas com anterioridade de até 24 horas.

Art. 15º - As assembleias gerais realizar-se-ão em primeira convocação, com a presença de condôminos que representem, no mínimo, 50 % das frações ideais; e em segunda convocação, com qualquer número de condôminos, podendo deliberar por maioria dos votos dos que estiverem presentes, salvo quando exigido "quorum" especial.

Art. 16º - Nas Assembleias Gerais serão exigidos para a tomada de deliberação os seguintes "quoruns":

a) maioria absoluta (50% + 1 do total) dos Condôminos para:

1-realização de benfeitorias úteis no condomínio;

2-destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas pelo menos anualmente, ou que, irrefutavelmente não venha administrando convenientemente o condomínio;

b) 2/3 (dois terços) do total dos Condôminos para:

1-modificar esta Convenção e/ou o Regimento Interno, nas questões que não exijam unanimidade;

2-para realização de benfeitorias meramente voluptuárias;

3-aprovar a realização de obras em acréscimos às já existentes;

4-imposição de multa a condômino por descumprimento dos deveres prescritos nas alíneas "b", "c","g" e "l" do artigo 8º desta Convenção, excluindo do quorum o condômino infrator;

c) 3/4 (três quartos) dos condôminos, para a imposição de multa a condômino que, reiteradamente, descumprir sua(s) obrigação(ões) para com o condomínio, excluindo do quorum o condômino infrator,

d)unanimidade para:

1-aprovar modificações no aspecto arquitetônico do condomínio, sejam áreas comuns internas ou externas e fachadas;

2-mudança da destituição do conjunto de apartamentos ou da unidade; e,

3-quaisquer outras deliberações para as quais a lei ou esta convenção imponha tal exigência;

e) maioria simples (maior número de votos válidos) dos condôminos presentes em assembleia para:

1-eleger e empossar o síndico e os conselheiros;

2-deliberar e aprovar as despesas ordinárias, extraordinárias e sobre o fundo de reserva do condomínio;

3-aprovar contas apresentadas pelo síndico e/ou administrador, e,

4-quaisquer outras deliberações para as quais a lei ou esta convenção imponha exigência de quorum mais representativo.

Art. 17º - As deliberações das assembleias gerais serão obrigatórias para todos os condôminos, independentemente do seu comparecimento ou do seu voto, cumprindo ao síndico executá-las e fazê-las cumprir.

**Parágrafo Único** - Dentro dos 08 (oito) dias subsequentes à assembleia, o síndico comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, mediante afixação de cópia da ata da assembleia no Quadro de Avisos do condomínio, devendo comunicar a construtora, desde que haja unidade a ser por ela comercializada, através de carta com aviso de recebimento ou protocolo de recebimento do responsável ou representante legal da empresa.

Art. 18º - Das assembleias gerais serão lavradas atas em livro próprio, ou por folhas soltas impressas na reunião, as quais serão assinados pelo presidente, pelo secretário e pelos demais condôminos presentes que assim se dispuserem a assinar, que terão sempre o direito



de fazer constar as suas declarações de voto, quando dissidentes, devendo as atas serem registradas em um dos cartórios de Registro de Títulos e Documentos do local do imóvel.

#### **CAPÍTULO IV - Da Administração do condomínio**

Art. 19º - O condomínio será administrado pelo Síndico, pessoa física ou jurídica, que poderá ser condômino e ainda por um Subsíndico para cada bloco, este necessariamente condômino, eleitos em Assembléia Geral Ordinária, com mandato pelo prazo máximo de 02 (dois) anos, podendo ser reeleitos.

**Parágrafo Primeiro** - O síndico será aquele condômino, ou não, que vier a ser eleito com a maioria simples dos votos daqueles condôminos que se façam presentes na reunião. Os subsíndicos, que serão condôminos, candidatar-se-ão pelos blocos em que residam, e serão eleitos pela maioria simples dos votos do bloco pelo qual se candidatou, não se computando a seu favor qualquer voto que porventura tenha recebido de bloco residencial diverso ao que se lançou candidato.

**Parágrafo Segundo** - Ao síndico compete:

- a) representar os condôminos em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, em tudo o que se referir aos assuntos de interesse do condomínio;
- b) superintender a administração do condomínio;
- c) cumprir e fazer cumprir a lei, a presente Convenção, o regulamento interno do condomínio e as deliberações das assembleias;
- d) admitir e dispensar empregados, fixando a remuneração dos mesmos;
- e) ordenar reparos urgentes ou adquirir o que for necessário à segurança ou conservação do conjunto residencial, até o valor do limite que, anualmente, for estipulado pela Assembléia Geral Ordinária;
- f) executar as disposições orçamentarias da Assembléia;
- g) convocar a Assembléia Geral Ordinária na época própria, e a Extraordinária quando julgar conveniente, ou lhe for requerido por proprietários que representem no mínimo  $\frac{1}{4}$  do total dos apartamentos.;
- h) prestar à Assembléia Geral Ordinária as contas de sua gestão, acompanhadas da documentação respectiva, e oferecer proposta de orçamento para o exercício seguinte;
- i) manter um sistema de balancetes mensais de receita e despesas, entregando-os aos membros do Conselho Consultivo e Fiscal para que realizem a devida verificação e aprovação;
- j) cobrar, inclusive em juízo, a cota que couber em rateio, nas despesas normais ou extraordinárias do conjunto residencial e fundo de reserva do condomínio, que forem aprovadas pela Assembléia Geral, e as multas impostas por infrações de disposições legais ou desta convenção;

l) comunicar à Assembléia Geral e à construtora as citações, notificações ou interpelações judiciais e extrajudiciais que receber, e,

m) apresentar à Assembléia Geral e solicitar o julgamento pelos presentes, dos recursos que forem interpostos por condômino contra sua decisão administrativa;

n) entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e pertences do condomínio em seu poder.

**Parágrafo Terceiro** - A cada subsíndico compete:

a) mediante indicação dos demais subsíndicos dos blocos, substituir o síndico em suas ausências e impedimentos temporários;

b) realizar a administração das atividades de manutenção, limpeza, conservação e segurança do bloco para cuja representação foi eleito;

c) ser o porta voz privilegiado dos condôminos do bloco residencial, pelo qual foi eleito;

d) ser, por sistema de rodízio entre os demais subsíndicos, relator dos recursos que forem interpostos à Assembléia Geral.

**Parágrafo Quarto** - O síndico e os subsíndicos receberão durante o cumprimento de seu mandato a remuneração mensal, ou isenção no pagamento da taxa de despesas ordinárias que couber à sua unidade, conforme vier a ser fixada pela Assembléia Geral e a esta prestará contas de sua gestão em caso de destituição.

## **CAPÍTULO V - Do Conselho Consultivo e Fiscal**

Art. 20º - Poderá a Assembléia Geral Ordinária eleger um Conselho Consultivo e Fiscal composto de 03 (três) membros efetivos e 03 (três) suplentes, com mandato de até 02 (dois) anos, todos escolhidos entre os condôminos, os quais exercerão gratuitamente as suas funções. Cabe aos suplentes exercerem automaticamente a substituição dos membros efetivos.

Art. 21º - Compete ao Conselho Consultivo e Fiscal:

a) fiscalizar as atividades do síndico e examinar as suas contas, relatórios e documentos;

b) comunicar à Assembléia, por carta registrada ou protocolada, qualquer irregularidade verificada na gestão do condomínio;

c) dar parecer sobre as contas do síndico, sobre a proposta de orçamento para o exercício subsequente, informando à Assembléia Geral;

d) abrir, encerrar e rubricar o livro-caixa;

e) assessorar o síndico na solução dos problemas do condomínio;

f) opinar nos casos de divergência entre o síndico e os condôminos;

g) dar parecer em matéria relativa á despesa extraordinária.

## CAPÍTULO VI - Orçamento do Condomínio

Art. 22° - Constituem despesas do condomínio aquelas relativas à manutenção, conservação, limpeza, reparações e construção das partes e coisas comuns; à remuneração do síndico, do zelador e empregados do condomínio e, ainda, dos encargos sociais e trabalhistas; aos impostos e taxas que incidam sobre as partes e coisas comuns do conjunto residencial; e ao prêmio de seguro contra incêndio.

**Parágrafo Único** - Destaca-se que a obrigação pelos débitos condominiais das unidades autônomas do condomínio é vinculada ao respectivo imóvel, razão pela qual torna o adquirente de unidade responsável por eventuais débitos condominiais deixados pelo alienante, inclusive multas e juros moratórios.

Art. 23° - Compete à assembléia fixar o orçamento das despesas comuns (ordinárias) relativamente às unidades já construídas, prontas e acabadas, passíveis de serem habitadas, e cabe aos condôminos dos apartamentos concorrerem para o custeio das referidas despesas, dentro dos primeiros 10 (dez) dias de cada mês ou nas datas deliberadas pela assembléia geral.

**Parágrafo primeiro:** As despesas condominiais comuns ou ordinárias serão rateadas proporcionalmente ao número de apartamentos (unidades) existentes no empreendimento, excluindo-se do rateio aquelas unidades que ainda estiverem em fase de construção e sem condições de habitabilidade.

Art. 24° - Serão igualmente rateadas, entre os condôminos dos apartamentos, as despesas extraordinárias, salvo se forem adicionadas à quota mensal ordinária do condomínio.

Art. 25° - Ficarão a cargo exclusivo de cada condômino, as despesas decorrentes de atos por ele praticados e o aumento das despesas a que der causa.

**Parágrafo Único** - O disposto neste artigo é extensivo aos prejuízos causados as partes comuns do condomínio, bem como, pela omissão do condômino na execução de reparos na sua unidade autônoma.

Art. 26° - O saldo remanescente do orçamento de um ano será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado pela assembléia. O déficit, se verificado, será rateado entre os condôminos.

Art. 27° - Todo o condomínio será segurado contra incêndio ou qualquer outro risco que possa destruí-lo, em todo ou em parte, em companhia idônea, com aprovação da assembléia, pelo respectivo valor venal, discriminando-se, na apólice, o valor de cada unidade autônoma. A apólice deverá ter obrigatoriamente cláusula de reconstrução. O condomínio tem a obrigação da contratação do seguro.

Art. 28° - Caso as edificações do condomínio venham a ser total ou consideravelmente destruídas, ou ameacem ruína, bem como em caso de desapropriação total ou de área parcial do condomínio, assim como em sendo deliberada pela extinção do condomínio, aplicar-se-ão as disposições dos artigos 1.357 e 1.358, e seus parágrafos, do Código Civil.

## CAPÍTULO VII - Das Penalidades

Art. 29° - Os condôminos em atraso com o pagamento das respectivas contribuições pagarão multa de 2% (dois por cento) sobre o débito, e juros moratórios, *pro-rata-die*, de 1% (um por

cento) ao mês, computados desde a data do vencimento até o dia de seu efetivo pagamento, independente de qualquer aviso, notificação ou interpelação, sujeitando-se, ainda, ao pagamento das custas e honorários de advogado, se houver procedimento judicial.

Art. 30° - Ao condômino que, reiteradamente, não cumpra com o seu dever perante o Condomínio será imposto as penalidades que tratam o parágrafo 2° do artigo 1.336 e o artigo 1.337, e seu parágrafo único, do Código Civil.

### **CAPÍTULO VIII - Regulamento Interno**

Art. 31° - As normas gerais que regem internamente o condomínio acham-se expressas nesta Convenção, especialmente do Capítulo II ao Capítulo VII.

### **CAPÍTULO IX - Disposições Transitórias**

Art. 32° - O síndico deverá informar á construtora, sempre que esta lhe solicitar, a situação de adimplência ou as taxas em atraso dos condôminos perante o Condomínio, salvo nas hipóteses em que o morador já houver transferido para si a propriedade plena do bem, junto ao cartório de registro de imóveis competente.

Art. 33° - Considerando que a obrigação de pagamento das taxas e encargos condominiais é dos condôminos adquirentes das unidades imobiliárias, a Construtora e Incorporadora poderá fornecer lista com nome e endereço dos adquirentes das unidades condominiais, contra os quais, necessariamente, serão promovidas as medidas judiciais cabíveis para cobrança de eventuais débitos, ficando, desde já, ciente o Condomínio que a inobservância ao disposto neste artigo ensejará o ajuizamento e procedimento judicial próprio à composição das perdas e danos.

Art. 34° - É permitido á Construtora e Incorporadora e á empresa de corretagem, até a venda da última unidade, ainda que isto ocorra após a concessão do Habite-se, manter placas de venda ou painéis publicitários relativos às suas atividades comerciais ou industriais na frente do Condomínio, bem como a permanência de corretores em área comum do condomínio, ou em unidade autônoma liberada por seus proprietários.

### **CAPÍTULO X - Disposição Final**

Art. 35° - A presente convenção sujeita toda pessoa que ocupe ou venha a ocupar o condomínio residencial ou qualquer de suas partes, ainda que eventualmente, obrigando a todos os condôminos, seus sub-rogados e sucessores.

Art. 36° - Os condôminos se obrigam, ainda, a informar o conteúdo da presente Convenção, dando conhecimento a terceiros, quando da alienação ou qualquer forma de transmissão de domínio, bem como na locação de suas unidades autônomas.

Art. 37° - Está prevista transferência para a municipalidade da área necessária à implantação de Diretriz Viária incidente sobre o terreno onde encontra-se o condomínio, nos termos do Termo de Concordância firmado com a Prefeitura Municipal local e do Projeto do Condomínio aprovado pela citada Prefeitura.

Art. 38° - Fica eleito o foro da comarca onde está situado o imóvel, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais especial que o seja.

