



## CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

### BELVEDERE II

**BARU 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ), do Ministério da Fazenda sob o número 09.451.225/0001-39, com sede na Av. Miguel Sutil, nº 8061 Sala G-10, Duque de Caxias II, Cuiabá – MT, CEP 78043-375, cumprindo as disposições contidas na Lei nº 237 de 27/02/2012, na qualidade de Proprietária, Construtora e Incorporadora, institui a presente minuta de Convenção do Condomínio **BELVEDERE II**, constituído de uma área total de 255.009,64 m<sup>2</sup>, situado na Área 02, localizado na Rua 09, Bairro Jardim Imperial, em Cuiabá/MT, sendo devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Cuiabá através da **Certidão de Aprovação nº 1009/2014**, e registrado no 6º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da Terceira Circunscrição Imobiliária de Cuiabá, Estado do Mato Grosso sob a Matrícula Nº 118.760, no livro Nº 02.

#### **CAPÍTULO I – DO OBJETO, DESTINAÇÃO, DESCRIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO**

Art. 1. A presente **CONVENÇÃO**, bem como, o **REGIMENTO INTERNO** e o **REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS** tem por objeto primordial a regulamentação das relações entre condôminos, condição essencial ao convívio cordial e harmônico que se faz necessário ao bem comum, intrínseco espírito da lei, bem como, resguardar o Condomínio e seu patrimônio da responsabilidade por atos de terceiros. Elaborados de forma a sintetizar o pensamento, o sentimento e o bem-estar coletivo, de modo a viabilizar com que tudo que dela emane seja o mais justo e perfeito possível ao ideal comum.



Art. 2. O CONDOMÍNIO BELVEDERE II, doravante denominado simplesmente Condomínio, será de caráter estritamente residencial sendo-lhe conferida destinação condominial, nos termos e para o fim da Lei Federal n.º 4.591 de 16 de dezembro de 1964, Decreto n.º 55.815 de 08 de março de 1965 e Lei Federal n.º 4.864 de 29 de novembro de 1965 e para tanto compõe-se de coisas e bens de propriedade comum a todos os condôminos, indivisíveis e inalienáveis e de bens pertencentes a cada um dos condôminos, individualmente alienáveis.

Art. 3. O Condomínio regular-se-á no geral pelas disposições do Código Civil no tocante aos Condomínios, e pelos trechos, não alterados pelo Código Civil, da Lei N.º 4.591/64. No especial, regular-se á pela presente **CONVENÇÃO, REGIMENTO INTERNO, REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS**, e, ainda, por deliberações das Assembleias Gerais de Condôminos, doravante aqui denominada e grafada por sua sigla: "**A. G. C.**"

§ 1º - O REGIMENTO INTERNO disporá sobre as regras gerais que disciplinam o uso pelos condôminos das áreas verdes, áreas comuns, áreas de preservação permanente, áreas destinadas à prática esportiva, estares, sistema viário, portarias, e tudo que sirva a qualquer dependência de uso comum aos condôminos; cuidará ainda da proteção ambiental, do programa de qualidade de vida, além das normas de segurança, normas de convivência e demais regras, definindo as penalidades aplicáveis em caso de infração a tais preceitos.

§ 2º - O REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS estabelecerá as regras gerais que disciplinam o uso e ocupação do solo, normas de construção, aprovação de projetos no âmbito do Condomínio, definindo as penalidades aplicáveis em caso de infração a tais preceitos.

Art. 4. O Condomínio será constituído de 460 (quatrocentos e sessenta) unidades autônomas residenciais totalizando uma área de 144.828,87 m<sup>2</sup>, e ainda 30.570,54 m<sup>2</sup> destinados às áreas comuns, 2.129,11 m<sup>2</sup> de espaços livres e 53.413,07 m<sup>2</sup> de sistema viário interno.



Art. 5. À presente Convenção aderirão e submeter-se-ão automática e compulsoriamente todos os condôminos proprietários, coproprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, herdeiros, sucessores e sub-rogados, ou, por qualquer forma, os inquilinos e residentes no Condomínio, por ocasião da assinatura do instrumento de aquisição de unidades autônomas, ou, por qualquer outro documento de aquisição de direitos a ele inerentes.

Art. 6. Sujeitar-se-ão ainda à presente Convenção os familiares, empregados, prepostos, bem como, todos aqueles que a qualquer título ocupem os imóveis ou partes comuns do Condomínio.

## **CAPÍTULO II - DA DISCRIMINAÇÃO E INDIVIDUALIZAÇÃO DAS UNIDADES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA E DETERMINAÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL**

Art. 7. A discriminação, individualização das unidades de propriedade exclusiva, a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns, constam registradas na matrícula mestra do empreendimento, arquivada no 6º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da Terceira Circunscrição Imobiliária de Cuiabá, Estado de Mato Grosso sob nº 118.760 no livro Nº 02.

## **CAPÍTULO III - DA PROPRIEDADE COMUM**

Art. 8º - Constitui propriedade comum dos Condôminos, inalienável e indivisível, toda aquela que por natureza ou função seja de uso e propriedade comum, em especial: o terreno onde se localiza o empreendimento, conforme a área especificada em seu Memorial Descritivo, as áreas verdes, áreas livres e de lazer, áreas de circulação, de estacionamento, áreas de serviços, as edificações destinadas ao uso comum, suas fundações, estruturas e coberturas, sistema viário, portarias, a rede geral de distribuição de água e esgoto, as linhas de distribuição de energia elétrica, bem como a infraestrutura e os bens posteriormente agregados ao patrimônio comum, com seus respectivos equipamentos, móveis, utensílios e acessórios.



§ 1º – A propriedade comum destina-se ao uso exclusivo dos condôminos, seus hóspedes ou visitantes, observando-se as disposições contidas neste documento, no REGIMENTO INTERNO e no REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS.

§ 2º – Os serviços e obrigações comuns, pagos e mantidos com as obrigações pecuniárias de todos os condôminos, destinam-se exclusivamente ao proveito comunitário, observando-se o disposto na legislação vigente e REGIMENTO INTERNO.

§ 3º – Tendo em vista que o uso adequado, a conservação, manutenção, limpeza, segurança das áreas comuns são de primordial interesse a todos os condôminos; estes, seus familiares, empregados, prepostos, hóspedes, convidados ou quaisquer outros que, por qualquer título, venham a residir ou a transitar pelo Condomínio, ficam obrigados a cumprir, fazer cumprir e a respeitar as disposições contidas nesta CONVENÇÃO no REGIMENTO INTERNO e no REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS.

#### **CAPÍTULO IV - DA PROPRIEDADE PRIVATIVA**

Art. 9º - Constitui propriedade exclusiva, privativa, autônoma e alienável de cada condômino o respectivo terreno e seus acessórios – futuras edificações, denominado de unidade autônoma, identificada pela numeração correspondente, descrita e caracterizada conforme o Memorial de Incorporação arquivado no Sexto Serviço Notarial e de Registros da Comarca de Cuiabá-MT.

§ 1º - São também de propriedade privativa do condômino todas as instalações internas, situadas nas limitações das respectivas unidades autônomas até alcançarem o ponto de intercessão com as redes de água esgoto e energia e propriedade comum.

§ 2º - Toda e qualquer edificação nas áreas privativas, incluindo muros e garagens, não poderão ser realizadas sem prévia consulta, aprovação e autorização do Condomínio.



§ 3º - As modificações e incrementos dentro das unidades autônomas deverão obedecer ao que prescreve esta CONVENÇÃO, o REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS e a legislação pertinente.

## **CAPÍTULO V – DA FINALIDADE E DO PATRIMÔNIO DO CONDOMÍNIO**

Art. 10 - O Condomínio tem como finalidade:

I - Defender os interesses comuns dos condôminos, representando-os no âmbito de sua atuação e competência, perante o poder público e judiciário, podendo em juízo ou fora dele atuar na defesa dos seus legítimos interesses.

II - Orientar, fiscalizar e fazer cumprir a observância das normas contidas no REGIMENTO INTERNO e no REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS, impondo e cobrando as multas por infrações e aplicando as penalidades devidas.

III - Orientar, fiscalizar e fazer cumprir a observância das normas de tráfego e estacionamento estabelecidas no REGIMENTO INTERNO e no Código de Trânsito Brasileiro, promovendo, eventualmente, junto ao órgão público competente o apoio necessário para tal observância e a adoção daquelas normas convenientes aos interesses do Condomínio.

IV - Diligenciar objetivando a segurança dos condôminos e pela segurança perimetral do Condomínio, promovendo e efetivando medidas dentro de sua possível e permissível esfera de atuação, no âmbito de suas possibilidades.

V - Zelar pela guarda, conservação, limpeza, manutenção, reparação e administração do patrimônio imobilizado, obras complementares e equipamentos de infraestrutura, mesmo os de responsabilidade do poder público.



VI - Promover, sempre que possível e em caráter suplementar aos serviços públicos e seus concessionários, investimentos e melhoramentos de interesse comum em relação aos serviços e bens próprios, diligenciando junto aos órgãos competentes a regular prestação de serviço ao Condomínio.

VII - Promover esforços contínuos no sentido de incrementar a qualidade de vida, a preservação ao meio ambiente, a solidariedade e a sociabilidade nas relações entre os condôminos e entre a sociedade comum.

VIII - Colaborar com o poder público e perante ele pleitear melhoramentos de interesse e necessidade comuns, orientando e fiscalizando os condôminos, no sentido de observar às imposições e exigências da legislação vigente.

PARÁGRAFO ÚNICO – Para a execução dos serviços elencados nos incisos deste Artigo, o Condomínio poderá contratar empresas ou profissionais especializados.

Art. 11 - O patrimônio do Condomínio será constituído pelos bens móveis e imóveis adquiridos pelo mesmo, bem como, pelos valores que vierem a compor tal patrimônio advindo das obrigações pecuniárias dos condôminos ou de terceiros, e receitas extraordinárias.

Art. 12 - As atividades-fim do Condomínio serão sempre promovidas em caráter suplementar às atribuições cabíveis ao poder público, através de seus órgãos competentes, não caracterizando como responsabilidade do Condomínio, perante os seus condôminos ou terceiros, executar as obrigações de fazer, fornecimento, serviços e aquelas de natureza indenizatória, pertinentes ao poder público.



## CAPÍTULO VI - DOS CONDÔMINOS

Art. 13 - Serão considerados condôminos para todos os efeitos desta CONVENÇÃO: proprietários, coproprietários, possuidores a justo título em geral, promitentes compradores e cessionários dos direitos sobre imóveis localizados no Condomínio Belvedere II, podendo ser pessoas físicas e jurídicas.

§ 1º - Ao adquirir, a qualquer título, um imóvel no Condomínio Belvedere II, a pessoa física ou jurídica assume no ato a condição de condômino, bem como, as condições de direitos e deveres definidos nesta CONVENÇÃO, REGIMENTO INTERNO e no REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS.

§ 2º - Perderá a condição de condômino aquele que alienar, locar, oferecer em comodato ou ceder sua propriedade ou seus direitos aquisitivos, ou, ainda, de qualquer outra forma deixar de ser proprietário do imóvel no Condomínio Belvedere II, porém, perante este último, continuará solidário com o adquirente em todas as obrigações porventura pendentes até o ato de transferência, comodato, cessão ou alienação.

§ 3º - Aqueles que possuírem unidade(s) autônoma(s) em copropriedade, deverão obrigatoriamente apresentar à administração do Condomínio, documentação hábil, a saber: fotocópia de contrato de compra e venda, da cessão de direitos, da escritura pública devidamente autenticada e com firma reconhecida, ou outro documento solicitado pelo Condomínio, a fim de comprovar a copropriedade e para que possam usufruir das dependências e dos serviços do Condomínio.

§ 4º - Na hipótese de copropriedade de unidade(s) autônoma(s), a representação perante o Condomínio deverá ser exercida somente por uma pessoa física, designada entre os coproprietários e informada por escrito ao Condomínio e, na ausência de tal designação, o Condomínio poderá considerar como condômino titular, para todos os efeitos legais de representação, exercício de direitos e cumprimento de obrigações, a pessoa que primeiro figurar na documentação original aquisitiva do imóvel, ou, nos documentos de transferência de propriedade seguintes, registrados junto à administração.



§ 5º – Tratando-se de pessoas jurídicas, os direitos de condômino, serão exercidos por apenas um representante legal devidamente registrado no contrato social ou por procurador com outorga específica através de documento que possua o reconhecimento de firma do administrador à época, para representá-la junto ao Condomínio, devendo a procuração ser renovada anualmente.

§ 6º - Tratando-se de pessoas físicas, os direitos de condômino são pessoais e serão exercidos pelo próprio, ou por seu procurador com outorga específica e documento com reconhecimento de firma, para representá-la junto ao Condomínio.

§ 7º - Entre condôminos casados ou em união estável, para todos os efeitos de representação perante o Condomínio, cumprimento de obrigações e exercício de direitos e, incluindo o de votar, ser votado e exercer qualquer cargo, fica estabelecido que a respectiva representação será exercida por apenas uma pessoa, independentemente do número de imóveis que possuírem e, caso tal representação não seja informada por escrito ao Condomínio, este considerará como condômino titular e representante legal, a pessoa que primeiro figurar na documentação original aquisitiva do imóvel, ou, nos documentos de transferência de propriedade seguintes, registrados junto à administração.

## **CAPÍTULO VII – DOS DIREITOS E DEVERES INERENTES ÀS PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA E DO MODO DE USAR AS COISAS E SERVIÇOS COMUNS**

Art. 14 - O condômino, no exercício de seus direitos para uso e gozo do imóvel que lhe pertence e das áreas comuns, deverá observar as condições constantes da presente CONVENÇÃO:



I - A cada condômino é lícito usar, gozar e dispor de sua propriedade autônoma, singular e exclusiva, do modo que lhe convier, desde que, não prejudique os bons costumes, a boa ordem, a segurança, o sossego, a saúde, o bem-estar, não cause danos, não impeça igual direito aos demais condôminos e ocupantes, e, que não viole as normas legais ou as disposições desta CONVENÇÃO, do REGIMENTO INTERNO e do REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS.

II - As propriedades autônomas destinam-se a fins exclusivamente residenciais unifamiliares, sendo vedado o seu uso como habitação coletiva ou comercial.

III - A cada condômino é lícito, em estrita observância às normas, usar, gozar das utilidades, das partes e coisas comuns, dos serviços do Condomínio, conforme a sua destinação específica, sobre elas exercendo todos os direitos que lhe confere a lei, a presente CONVENÇÃO, bem como, o REGIMENTO INTERNO, sendo obrigado a contribuir para o bom nome do Condomínio, a moral e os bons costumes.

IV - Participar das atividades esportivas, sociais, recreativas e culturais a serem desenvolvidas pelo Condomínio, se assim desejar, conforme estabelecido no REGIMENTO INTERNO.

V - Cada condômino será pessoalmente responsável pela conduta e proceder das pessoas de sua dependência, bem como por seus hóspedes, convidados, empregados, visitantes e demais que, com seu consentimento e concordância, adentrarem no Condomínio frequentando seu imóvel ou quaisquer das áreas comuns, sendo que, para os convidados e hóspedes frequentarem as áreas comuns e as atividades esportivas, sociais, recreativas e culturais, deverão estar acompanhados pelo condômino responsável.

VI - Todas as reclamações ou demandas, relativas ao interesse social e ao uso e gozo do Condomínio em geral, dependências e serventias comuns, deverão ser levadas formalmente ao conhecimento da administração do Condomínio, que determinará as providências necessárias.



VII - Além das condições e normas da presente CONVENÇÃO, o condômino deverá observar e obedecer as demais estabelecidas através do REGIMENTO INTERNO e REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS, observadas as restrições e exceções ali contidas.

### **CAPÍTULO VIII – DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS**

Art. 15 - Aos condôminos serão assegurados os direitos de:

I - Usar, fruir e livremente dispor de seu imóvel;

II - Usar das partes comuns, conforme a sua destinação, contanto que não exclua a utilização dos demais condôminos e observadas às normas, restrições e exceções estabelecidas no REGIMENTO INTERNO.

III - Fazer consignar no livro de registro de reclamações, denúncias de quaisquer irregularidades porventura observadas, críticas, sugestões, desacordos ou protestos contra atos que repute prejudicial à boa administração do Condomínio, solicitando ao Síndico, se for o caso, a adoção das medidas corretivas adequadas.

IV - Desde que quite com suas obrigações pecuniárias, outorgar poderes de representação ou comparecer às Assembleias, podendo adentrar no recinto destas e nelas discutir, manifestar opinião, propor, aprovar, impugnar, rejeitar, votar e ser votado.

V - Desde que quite com suas obrigações pecuniárias, representar nas Assembleias Gerais o interesse de número limitado de até 03 (três) condôminos através de procuração, pública ou particular com reconhecimento de firma, com fins específicos.



VI - Desde que quite com suas obrigações pecuniárias, votar e ser votado, candidatar e exercer cargo, como Síndico e Subsíndicos, membro do Conselho Consultivo e das Comissões de Trabalho eventualmente criadas, sendo que o condômino, pessoa jurídica, poderá manifestar seu direito de votar e ser votado na pessoa de seu procurador, contudo, tomará posse, exclusivamente na pessoa de seu representante legal, sócio da pessoa jurídica devidamente inscrita no contrato social da mesma.

VII - Examinar, mediante requerimento prévio e formal ao síndico, os livros, contas, balancetes, extratos bancários e outros documentos do Condomínio, podendo ainda, a qualquer tempo, solicitar informações acerca de questões atinentes à sua administração, sendo que a documentação a ser apreciada não poderá ser retirada do prédio da administração do Condomínio ou do escritório contábil e eventuais custos relativos às fotocópias e tarifas serão arcadas pelo condômino solicitante, que deverá no mesmo requerimento autorizar as correspondentes despesas acompanhadas da sua cota condominial.

VIII - Desde que quite com suas obrigações pecuniárias, apresentar projeto para construção de sua unidade residencial submetendo-o à aprovação do Condomínio.

IX - Desde que quite com suas obrigações pecuniárias, apresentar propostas ou opinar sobre os assuntos de interesse geral do Condomínio, sobretudo no que refere-se à aquisição de bens ou contratação de serviços para o Condomínio.

X - Desde que quite com suas obrigações pecuniárias, requerer ao Condomínio a transferência de titularidade do imóvel fruto de cessão, transferência ou alienação, bem como os direitos e deveres inerentes à condição de condômino a outrem.

XI - Fazer cumprir a presente CONVENÇÃO, o REGIMENTO INTERNO e o REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS, e de exigir o cumprimento destes.

XII - De promover, na defesa de seu próprio interesse, procedimento judicial cabível contra condômino inadimplente que, em decorrência de atrasos nos pagamentos das obrigações pecuniárias devidas ao Condomínio, ocasione prejuízo a este e, ou, a condômino.



XIII - De promover, subsidiariamente, em caso de eventual inércia da administração do Condomínio na cobrança de débitos com mais de 180 (cento e oitenta) dias de atraso, na qualidade de terceiro interessado, o ajuizamento de competente ação de cobrança, a favor e em benefício do Condomínio, contra o condômino em atraso no pagamento das obrigações pecuniárias devidas.

XIV - De recorrer, administrativamente e na defesa de seu próprio interesse, ao Conselho Consultivo, de eventual multa que lhe seja imposta pelo Síndico.

§ 1º – Na hipótese de copropriedade de unidades autônomas, os direitos elencados nos incisos deste Artigo, somente poderão ser exercidos por um único condômino que tenha sido escolhido para representar os demais coproprietários, obedecidas às condições estabelecidas no § 4º do Artigo 13.

§ 2º – Na hipótese do condômino pessoa jurídica, com exceção ao direito enunciado no inciso V, os demais direitos elencados nos incisos deste Artigo, somente poderão ser exercidos por um representante legal devidamente registrado no contrato social ou por procurador com outorga específica através de documento público para representá-la junto ao Condomínio.

§ 3º – O procedimento previsto no inciso XII deste Artigo, caso promovido por condômino interessado, não poderá objetivar ou implicar em corresponsabilidade passiva do Condomínio e dos membros dos Conselhos Administrativo e Consultivo.

## **CAPÍTULO IX - DOS DEVERES DO CONDÔMINO**

Art. 16 - São deveres de todos os condôminos:

I - Concorrer, na proporção da fração de sua(s) unidade(s) autônoma(s) com todas as despesas necessárias ao custeio e bom funcionamento do Condomínio, através do pagamento das obrigações pecuniárias de natureza ordinária ou extraordinária, necessárias ou convenientes à manutenção do Condomínio.



II - Efetuar a quitação das obrigações pecuniárias nos respectivos prazos de vencimento, observando que o não recebimento do boleto não implica em justificativa para não o pagamento, ou, para pleitear a exclusão de multa, correção e/ou juros por atraso.

III - Cumprir e fazer cumprir rigorosamente, a presente CONVENÇÃO, o REGIMENTO INTERNO e o REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS, bem como as deliberações aprovadas em Assembleias Gerais, as decisões do Conselho Consultivo, e, quaisquer outras normas internas que venham a ser criadas e implementadas.

IV - Guardar decoro e respeito no uso das partes e coisas comuns, não as usando, nem mesmo o seu imóvel autônomo, para fins diversos daqueles a que se destinem.

V - Não usar sua(s) unidade(s) autônoma(s) para atividades nocivas ou perigosas ao sossego, à salubridade e à segurança dos condôminos; nem alugá-las ou cedê-las para pessoas que atentem contra as proibições constantes deste Artigo.

VI - Não usar, ou manter em depósito, materiais inflamáveis, explosivos, corrosivos, deteriorantes ou nocivos à saúde ou ainda que possam afetar a segurança dos demais condôminos.

VII - Permitir o acesso do Síndico ou seus prepostos, na sua unidade autônoma, para o fim de examinar o cumprimento desta Convenção e demais normas condominiais, ou, para reparar defeitos ou ocorrências urgentes que de qualquer forma afetem outras unidades autônomas ou as partes comuns, sendo que os reparos em questão deverão ser custeados pelo condômino proprietário do imóvel.

VIII - Não utilizar empregados do Condomínio, durante as suas respectivas jornadas de trabalho, em serviços particulares.

IX - Respeitar a Lei do Silêncio após as 22:00 horas e não utilizar alto-falantes, aparelhos ou objetos sonoros que, pelo ruído abusivo, perturbem o sossego dos demais condôminos.

X - Não embaraçar de qualquer modo o uso das partes ou coisas comuns.



XI - Não instalar antenas que possam causar interferências ou danos aos aparelhos e instalações elétricas dos demais condôminos ou do próprio Condomínio.

XII - Não colocar letreiros, faixas, placas e cartazes de publicidade, ou de qualquer outra natureza, nas partes externas de sua unidade autônoma, canteiro de obras ou residência.

XIII - Não proceder quaisquer alterações no projeto original, modificações ou acréscimos na unidade já edificada sem prévia consulta e expressa autorização do Condomínio; assumindo o condômino, em caso de desobediência, direta, total e exclusiva responsabilidade por todo e qualquer prejuízo causado.

XIV - Colaborar no sentido de ser preservado o patrimônio econômico do Condomínio e não danificar dolosamente as coisas e partes comuns.

XV – Comunicar, obrigatoriamente, à administração do Condomínio, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a mudança do endereço, número do fax, telefone e do endereço de correio eletrônico utilizados para o efeito de recebimento de cobrança de taxa condominial, informativos, convocações e notificações, sob pena de serem consideradas válidas e perfeitas todas as correspondências, em especial as convocações para A.G.C. e documentos que lhe forem remetidos no endereço anterior.

XVI - Protocolar junto à administração do Condomínio, no prazo máximo de 15 (quinze) dias da data, transação, fotocópia da documentação relativa à alienação, locação, cessão ou comodato de seu imóvel, sob pena de, na hipótese de omissão, continuar a ser o responsável por todos os encargos condominiais, multas e taxas.

XVII - Repassar ao inquilino, comodatário ou alienatário do imóvel, a CONVENÇÃO O REGIMENTO INTERNO e o REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS para que este se inteire das normas, ou, caso não as tenha mais em seu poder, solicitar formalmente à administração do Condomínio que faça a entrega de tal documentação.



XVIII - Fazer constar a obrigação de obediência a esta CONVENÇÃO, ao REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS, ao REGIMENTO INTERNO e às resoluções da A.G.C. nos contratos de alienação, locação, comodato, empréstimo, etc., das suas unidades autônomas, sob pena de anulabilidade de transação, além de ficar o condômino infrator sujeito à pena de multa e responsabilidade por perdas e danos.

## **CAPÍTULO X - DAS PENALIDADES**

Art. 17 - O condômino que não cumprir, com o dever estabelecido nos incisos I e II, Artigo 16, deixando de quitar 12 (doze) obrigações pecuniárias de forma espaçada ou consecutivamente, pagará multa equivalente a 01 (um) salário-mínimo, independentemente de notificação prévia e sem prejuízo da aplicação das demais cominações previstas no Artigo 41 e seus parágrafos.

Art. 18 - A transgressão aos deveres elencados nos incisos III ao XIV do Artigo 16, e aos demais deveres estipulados nesta CONVENÇÃO que não preveem multa específica, obrigará o condômino faltoso ao pagamento de multa no valor equivalente a 01 (uma) vez a sua obrigação pecuniária mensal, a qual será cobrada em dobro no caso de reincidência, independentemente de advertência prévia e sem prejuízo das medidas cíveis e criminais cabíveis, e demais penalidades.

PARÁGRAFO ÚNICO – A transgressão ao dever enunciado no inciso XIV, além de obrigar o condômino ao pagamento da multa estipulada neste Artigo, obrigará ainda o condômino a repor as coisas em seu estado primitivo, independentemente de culpa ou dolo.

Art. 19 - A transgressão de quaisquer das proibições ou descumprimento das obrigações previstas no REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS e REGIMENTO INTERNO obrigará o condômino ao pagamento de multa e cumprimento de obrigações estabelecidas nestas respectivas normas, sem prejuízo das medidas cíveis e criminais cabíveis, e demais penalidades.



Art. 20 - O condômino que, por seu reiterado comportamento antissocial, promover constantes atos atentatórios à moral, aos bons costumes, à reputação e bom nome do Condomínio, à salubridade, segurança e sossego, gerando incompatibilidade de convivência com os demais, sujeitar-se-á, por deliberação da A.G.C., ao pagamento de multa correspondente até 10 (dez) vezes o valor correspondente à sua obrigação pecuniária mensal devida à época da infração.

Art. 21 - O pagamento de multa não desobriga o condômino de ressarcir eventuais perdas e danos ao Condomínio ou terceiro, condômino ou não, bem como não o exime de suas responsabilidades decorrentes da lei, independente das perdas e danos que se apurarem.

Art. 22 - Durante o cumprimento de acordo para quitação de dívida, enquanto esta não estiver totalmente quitada, ou, estando o condômino depositando judicialmente o débito ou tendo pago sua cota condominial a menor do que o devido, independentemente de qualquer notificação, não será considerado como adimplente, para todos os efeitos desta CONVENÇÃO.

## **CAPÍTULO XI – DAS CONTRIBUIÇÕES PARA DESPESAS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS, DA COTA CONDOMINIAL, DOS FUNDOS, DOS ENCARGOS E TAXAS.**

Art. 23 - Todos os condôminos, independentemente do fato de terem ou não edificado construção no imóvel do qual é proprietário ou titular de direitos aquisitivos, se obrigam a concorrer, com todas as despesas necessárias ao bom funcionamento do Condomínio, através do pagamento das obrigações pecuniárias devidas, a partir da deliberação em Assembleia Geral.

Art. 24 - Constituem despesas ordinárias do Condomínio:

I - As relativas à conservação, manutenção, modernização, implementações, reparações ou reconstruções das coisas comuns, instalações e maquinários.



II - Os salários, gratificações, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do Condomínio.

III - O prêmio de seguro da propriedade comum do Condomínio e coberturas afins.

IV - Os impostos, taxas, tarifas, contribuições e demais espécies tributárias que incidam sobre as coisas comuns.

V - A gratuidade e/ou a remuneração e demais encargos do Síndico e Subsíndicos, quando definidos e aprovados em A.G.C.

VI - As relativas ao consumo de energia elétrica, água, telefone, esgotamento sanitário e coleta de lixo, referentes à propriedade comum.

VII - As relativas à aquisição de bens e materiais ou contratação de serviços para melhorias e reparos.

VIII - A taxa de administração cobrada pela administradora, se eventualmente contratada.

IX - As despesas com a realização das A.G.C.s

X - Rateios de saldo devedor de exercício e reposição do Fundo de Reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas.

XI - Qualquer outra despesa de interesse do Condomínio ou que se relacione com bens de sua propriedade.

XII - Outras devidamente aprovadas em A.G.C.

PARÁGRAFO ÚNICO – O Conselho Administrativo, mediante aprovação do Conselho Consultivo, poderá firmar com outros Condomínios e/ou associações, compromisso de compartilhamento de despesas, relativas à manutenção, conservação, melhorias e reparos nas áreas externas ao Condomínio, sendo tais despesas, quando firmadas, serão consideradas ordinárias.



## SEÇÃO I – DA COTA CONDOMINIAL E SUA COMPOSIÇÃO

Art. 25 - Será cobrada dos condôminos uma obrigação pecuniária mensal, denominada Cota Condominial, destinada a custear as despesas ordinárias e também composta de fundos constituídos para fins específicos:

I - Todas as despesas mensais ordinárias do Condomínio, na qual incluirá uma previsão mensal específica para cumprimento de despesas trabalhistas anuais.

II - Constituição de Fundo Social e de Investimentos, para aplicação em infraestrutura, eventos destinados a promover a sociabilização entre os condôminos, reformas, implementações, melhorias, benefícios e serviços adicionais conforme valores definidos na previsão orçamentária.

III - 10% (dez por cento) do valor total das despesas mensais ordinárias do Condomínio constantes na previsão orçamentária, a título de Fundo de previsão de inadimplência.

IV - 10% (dez por cento) do valor total das despesas mensais ordinárias do Condomínio constantes na previsão orçamentária, a título de constituição de Fundo de Reserva para saldar eventuais despesas extraordinárias e imprevisíveis, despesas cujo prêmio do seguro não tenha sido suficiente para saldá-las por completo e para suprir eventual déficit de caixa.

§ 1º - A Cota Condominial, instituída nos moldes previsto neste Artigo, será cobrada tendo como base o valor por metro quadrado fixado no orçamento, multiplicado pela metragem da(s) área(s) do(s) terreno(s) de propriedade do condômino, ou seja, sua fração privativa.

§ 2º - A Cota Condominial será devida pelos condôminos a partir da data de entrega do Condomínio, considerada para todos os fins de direito a data da realização da Assembleia que fixe em pauta a conclusão das obras de infraestrutura do Condomínio e entrega aos condôminos.



## SEÇÃO II – DO FUNDO DE RESERVA E DEMAIS FUNDOS

Art. 26 - Considerando a própria natureza de sua finalidade, os recursos do Fundo de Reserva especificado no inciso IV do Artigo 25, serão apurados mensalmente e depositados em um fundo de investimento ou conta bancária remunerada específica, cujo resgate de valores possa ser realizado no prazo de 24 (vinte e quatro) horas.

Art. 27 - Ocorrendo o saque ao Fundo de Reserva para atender às eventuais despesas a serem quitadas por este, o Conselho Administrativo comunicará posteriormente o Conselho Consultivo, que tomará ciência do ocorrido.

Art. 28 - A arrecadação do Fundo de Reserva está fixada a um teto correspondente ao valor de 1 (uma) vez e ½ (meia) do total da arrecadação mensal prevista no orçamento do exercício respectivo e, ao atingir tal montante e, enquanto esta correlação permanecer, este Fundo deixará de ser cobrado dos condôminos, sendo que, em havendo diminuição de seu saldo, o fundo voltará a ser cobrado até complementar o teto.

Art. 29 - O condômino que alienar sua propriedade autônoma em hipótese alguma será restituído das contribuições feitas a qualquer dos Fundos componentes da Cota Condominial.

Art. 30 - Os Fundos especificados nos incisos II e III do Artigo 25 serão incorporados e disponibilizados mensalmente na conta bancária do Condomínio acompanhado dos recursos arrecadados para o pagamento das despesas ordinárias.

Art. 31 - O saldo remanescente no orçamento de um exercício será incorporado ao Fundo de Reserva, se outro destino não lhe for dado pela A.G.C.



### **SEÇÃO III – DAS TAXAS**

Art. 32 - A obrigação pecuniária denominada Taxa de Aprovação de Projetos no valor equivalente a ½ (meio) salário-mínimo, será devida em cada pedido de aprovação de projeto de construção, e, em cada pedido de alteração e adequação de projeto, cujas modificações abrangem área superior a 50% (cinquenta por cento) do projeto original anteriormente aprovado, na forma prescrita no REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS.

Art. 33 - A obrigação pecuniária denominada Taxa de Utilização, será devida conforme condições e valores fixados no REGIMENTO INTERNO ou NORMAS PROCEDIMENTAIS a serem estabelecidas pela administração do Condomínio.

### **CAPÍTULO XII – DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA, PROCEDIMENTOS DE ARRECADAÇÃO, COBRANÇA, PENALIDADES E COMINAÇÕES DE MORA**

Art. 34 - O exercício financeiro será de 12 (doze) meses, de janeiro a dezembro, cabendo ao Conselho Administrativo preparar e apresentar a previsão orçamentária para o exercício seguinte, estimando as despesas e fixando a receita do Condomínio, apresentando-o para apreciação e aprovação do Conselho Consultivo, e, caso aprovado, para posterior ratificação pela A.G.C.

§ 1º - O Conselho Administrativo encaminhará o orçamento para apreciação e aprovação do Conselho Consultivo na primeira quinzena do mês de outubro de cada ano.

§ 2º - Uma vez ratificada a aprovação do orçamento pela A.G.C. este entrará em pleno vigor a partir do dia 1º de janeiro do ano seguinte, devendo ser formalmente informado aos condôminos.



Art. 35 - Embora a previsão orçamentária seja elaborada e executada com periodicidade anual, a qualquer época, a pedido do Conselho Administrativo, tal previsão poderá ser revista ou complementada, desde que, demonstrada a necessidade de tal revisão ou complementação ao Conselho Consultivo, e este aprovando, seja encaminhada recomendação do mesmo para ratificação em A.G.C.

Art. 36 - O saldo disponível das contas do Condomínio será mantido, sempre que possível, em conta remunerada ou de poupança que permitam saques rotineiros para pagamentos de despesas, considerando, porém, o fluxo de caixa, a lucratividade e a incidência de impostos.

Art. 37 - Os juros moratórios e as multas e taxas de qualquer natureza, instituídas através desta CONVENÇÃO ou através do REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS e REGIMENTO INTERNO serão incorporadas ao caixa do Condomínio e não ao Fundo de Reserva.

Art. 38 - Se os recursos do Fundo de Reserva não forem suficientes para saldar as despesas extraordinárias, imprevisíveis e o déficit verificado no orçamento de um exercício, este será rateado entre os condôminos e arrecadado no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da realização da referida Assembleia, salvo deliberação em contrário.

Art. 39 - Encerrado o exercício financeiro, o Conselho Administrativo apresentará o Relatório circunstanciado de suas atividades e demonstração da evolução e desempenho das contas do Condomínio instruindo-o para efeito de prestação de contas.

Art. 40 - As obrigações pecuniárias, ordinárias ou extraordinárias, multas e taxas, poderão ser cobradas em único documento e terão sua data de vencimento estipulada pelo Conselho Administrativo.



## SEÇÃO I – DAS PENALIDADES E COMINAÇÕES DE MORA

Art. 41 - O condômino que não pagar as suas obrigações pecuniárias na data do vencimento, sem prejuízo de cobrança judicial, ficará sujeito à multa de 2% (dois por cento) sobre o débito e a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia, que incidirão sobre o valor da taxa.

§ 1º – Ficarão sujeitas à atualização monetária conforme o INPC (IBGE), as obrigações pecuniárias com mora superior a 90 (noventa) dias, contada a partir da data do vencimento.

§ 2º – A multa e os juros serão contados a partir da data do vencimento.

§ 3º – Verificada mora superior a 90 (noventa) dias, poderá o Síndico cobrar o débito judicialmente, independentemente de notificação.

Art. 42 - Na hipótese de ser necessária a intervenção de advogado, contratado pelo Condomínio, para recebimento de cotas atrasadas, seja por via judicial ou extrajudicial, arcará o condômino inadimplente, além das multas, juros e correções estipulados no Artigo 41 e seus parágrafos, com os honorários advocatícios de 10%, sobre o valor do débito atualizado.

Art. 43 - Todas as despesas decorrentes dos esforços despendidos na cobrança ao condômino inadimplente, incluindo taxas, despesas postais, custas cartorárias, dentre outras, serão arcadas e cobradas do mesmo, no ato de sua regularização.

Art. 44 - Para o exercício do seu direito de credor, o Condomínio, poderá utilizar-se de todos os meios admitidos para cobrança, inclusive contratando empresa especializada e sacando Letras de Câmbio contra o condômino inadimplente, apresentando-as a protesto e inscrição do nome do inadimplente junto ao SPC e à SERASA.

Art. 45 - A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em hipótese alguma valerá como escusa para exonerá-lo do cumprimento de seus deveres, obrigações e, principalmente, do pagamento dos encargos a que ficar obrigado.



Art. 46 - O adquirente do imóvel responde pelos débitos do alienante, em relação ao Condomínio, inclusive multas, juros moratórios, e quaisquer outras penalidades.

### **CAPÍTULO XIII - DAS DESPESAS COMUNS E EXCLUSIVAS**

Art. 47 - Todas as instalações internas de água, esgoto, eletricidade e telefone, de cada unidade singular e autônoma, serão reparadas a custo do respectivo condômino proprietário.

Art. 48 - Ocorrendo dano em qualquer dos componentes da infraestrutura dos sistemas de água, esgoto, eletricidade e telefone e não sendo este causado por qualquer dos condôminos, ou por seus convidados, hóspedes, empregados ou prepostos, o reparo correrá por conta de todos os condôminos.

Art. 49 - Restando provado que o dano a que se refere o Artigo anterior, tenha sido causado, direta ou indiretamente, culposa ou dolosamente por qualquer dos condôminos, ou por seus convidados, hóspedes, empregados ou prepostos, o reparo correrá por conta exclusiva do condômino em questão, que, em caso de dolo ou assunção do risco, arcará ainda com multa correspondente a até 03 (três) vezes o valor da sua cota condominial, considerada a gravidade do ato e reincidência, independentemente das perdas e danos que se apurem.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - O disposto no caput deste Artigo é extensivo aos prejuízos causados nas partes e coisas comuns por ato culposo ou doloso, em qualquer situação, especialmente durante a construção de sua obra e execução dos trabalhos ou reparações da sua unidade autônoma.

Art. 50 - O condômino que aumentar as despesas comuns por motivo de seu interesse, por ato culposo ou doloso, arcará com o excesso a que der causa e com multa equivalente a 2 (duas) vezes o valor da sua cota condominial, independentemente das perdas e danos que se apurem.



#### **CAPÍTULO XIV - DAS OBRAS, INVESTIMENTOS E DA ALÇADA DO SÍNDICO**

Art. 51 - O Síndico, na esfera de sua autonomia e independentemente de autorização prévia da A.G.C. ou do Conselho Consultivo, poderá adquirir bens de qualquer natureza, contratar serviços ou mão de obra de natureza temporária, realizar reparações e melhorias, desde que o valor não ultrapasse o equivalente a 50 (cinquenta) salários-mínimos.

§ 1º - Para a contratação de profissionais e empresas prestadoras de serviço, com prazo superior a 03 (três) meses, a alçada do Síndico corresponderá ao equivalente a 05 (cinco) salários-mínimos/mês.

§ 2º - Para formalizar a contratação de profissionais e empresas prestadoras de serviço, cujo valor mensal exceda a 05 (cinco) salários mínimos, será necessária a autorização do Conselho Consultivo.

Art. 52 - As obras ou reparações necessárias às áreas de utilização comum podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo Síndico, desde que o valor da obra não ultrapasse o equivalente a 50 (cinquenta) salários-mínimos.

§ 1º - Para a realização de obras ou reparos necessários e urgentes que importarem em despesas cujo valor ultrapasse o equivalente a 50 (cinquenta) salários-mínimos, a despesa deverá ser previamente autorizada pelo Conselho Consultivo.

§ 2º - Em caso de omissão ou impedimento do síndico, qualquer condômino poderá levar ao Conselho Consultivo a necessidade de realização de obras para o bem comum, e após a aprovação o Condomínio deverá realizá-las.



## **CAPÍTULO XV – ORGÃOS SOCIAIS DO CONDOMÍNIO, DOS VOTOS E SUA FORMA DE APURAÇÃO, DOS QUÓRUNS E DA REPRESENTAÇÃO**

Art. 53 - O Condomínio possui os seguintes órgãos:

I - Assembleia Geral de Condôminos – A.G.C.

II - Conselho Consultivo.

III - Conselho Administrativo, do qual fazem parte o Síndico e três Subsíndicos.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - Incumbe a todos os órgãos, dentro de seus campos de atividade, convencionalmente estabelecidos, conjugar esforços no sentido de atingir-se os objetivos do Condomínio.

Art. 54 - Os membros do Conselho Consultivo, Síndico e Subsíndicos, não respondem, ainda que subsidiariamente, pelas obrigações contraídas em nome do Condomínio, em virtude de ato regular de gestão e dentro de suas competências convencionais. Todavia, respondem civilmente e administrativamente perante o Condomínio, quando agirem comprovadamente com dolo, violação da lei e da presente CONVENÇÃO, respeitando o devido processo legal e a ampla defesa, sem prejuízo da devida responsabilização penal, quando aplicável ao caso.

Art. 55 - Independentemente do tipo de perda de mandato, inclusive por renúncia, o membro de qualquer dos órgãos do Condomínio, ficará impedido de participar como candidato a novo cargo eletivo, por um período de 24 (vinte e quatro) meses, contado a partir da data do efetivo desligamento.

### **SEÇÃO I - DA ASSEMBLEIA GERAL DE CONDÔMINOS - "A. G. C."**

Art. 56 - A Assembleia Geral de Condôminos ou A.G.C. é órgão soberano do Condomínio e será constituída pelos condôminos definidos no Artigo 13 e seus parágrafos, no gozo de seus direitos civis e quites com suas obrigações pecuniárias, taxas e multas porventura impostas.



Art. 57 - As deliberações adotadas pelas A.G.C., obedecido ao quórum necessário, obrigam aos Conselhos e a todos os condôminos presentes ou não às reuniões, inclusive nos casos em que o seu não comparecimento decorra da sua ausência temporária do respectivo domicílio, ou outro qualquer motivo que impeça a tempestiva entrega ao destinatário do aviso de convocação à A.G.C.

PARÁGRAFO ÚNICO - Os membros do Conselho Consultivo e Conselho Administrativo, enquanto durar seus mandatos, não perdem o direito a voto, exceto na ocorrência de condições previstas nesta CONVENÇÃO.

ART. 58 - As A.G.C.s serão convocadas pelo Síndico, ou na ausência deste pelo Presidente do Conselho Consultivo, mediante edital que mencionará dia, hora, local de sua realização, além dos horários diferentes para a instalação da Assembleia, em primeira e em segunda convocação, o quórum exigido e a expressa e clara Ordem do Dia a ser debatida e deliberada.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O Presidente do Conselho Consultivo poderá convocar a Assembleia Geral Ordinária, caso o Síndico retarde por mais de 30 (trinta) dias a sua convocação e a Extraordinária sempre que ocorrerem motivos que justifiquem a adoção dessa providência.

PARÁGRAFO SEGUNDO – A Assembleia de entrega do Condomínio a ser promovida pela Incorporadora não se sujeitará à regra do caput deste Artigo, devendo ser convocada nos termos desta Convenção pelos representantes da Empreendedora.

Art. 59 - O edital de convocação da A.G.C. será divulgado através de:

I - Carta simples endereçada a todos os condôminos, com prazo mínimo de 08 (oito) dias entre a data da postagem e a data de sua realização.

II - Aviso fixado em local visível na sede administrativa do Condomínio.

III - Na portaria e nos murais da área de lazer, se existentes.



IV - Publicação em jornal local de grande circulação, com antecedência mínima de 8 (oito) dias da data de sua realização, podendo esta modalidade de convocação ser dispensada caso tenham sido cumpridos concomitantemente as modalidades de convocação descritas nos incisos I, II e III deste Artigo.

§ 1º - A Assembleia Geral Ordinária convocada com a finalidade de eleger os membros do Conselho Consultivo e Administrativo deverá ser convocada nas formas previstas neste Art. obedecendo ao prazo mínimo de 12 (doze) dias.

§ 2º - O condômino que não estiver quite com suas obrigações pecuniárias, taxas e multas, não terá direito a voto na Assembleia Geral.

§ 3º - As A.G.C.s serão dirigidas por uma mesa presidida pelo Presidente do Conselho Consultivo, ou em sua ausência, o vice-presidente, e por um Secretário.

§ 4º - A A.G.C. poderá ser secretariada pelo Síndico, Subsíndico ou qualquer membro do Conselho Administrativo, salvo se tratar da prestação de contas de sua gestão.

§ 5º - O Síndico e demais membros do Conselho Administrativo podem discutir e votar todas as matérias da Ordem do Dia, exceto as relacionadas à sua prestação de contas.

§ 6º - A A.G.C. que tratar da eleição dos primeiros membros que integrarão o Conselho Administrativo e o Conselho Consultivo, será conduzida por Presidente e Secretário, representantes da Incorporadora.

Art. 60 - Nas Assembleias somente serão tratados assuntos constantes no edital de convocação respectivo e, se conter na Ordem do Dia “assuntos gerais”, estes limitarão a comunicações simples do Síndico, podendo ser discutidos, mas, não votados.

Art. 61 - As Assembleias Gerais, Ordinárias ou Extraordinárias serão gravadas e instalar-se-ão em primeira convocação com a presença mínima de 1/3 (um terço) dos condôminos, e, em segunda convocação com qualquer número de condôminos presentes.



PARÁGRAFO ÚNICO - Em segunda convocação, a Assembleia poderá ser instalada no mesmo dia da primeira convocação com um intervalo mínimo de 30 (trinta) minutos.

Art. 62 - A A.G.C. reunir-se-á:

I - ORDINARIAMENTE:

- a) Na segunda quinzena do mês de novembro de cada ano, a fim de ratificar a aprovação do Conselho Consultivo, da previsão orçamentária para o exercício seguinte.
- b) No mês de março de cada ano para ratificar a aprovação das contas do exercício anterior.
- c) Uma vez a cada 2 (dois) anos, contados da data da posse da gestão anterior, para eleger os membros do Conselho Consultivo e do Conselho Administrativo.

II - EXTRAORDINARIAMENTE:

- a) Convocada pelo Síndico, sempre que exigirem os interesses do Condomínio.
- b) Por condôminos através de requerimento dirigido ao Síndico desde que contenha assinaturas de  $\frac{1}{4}$  (um quarto) de condôminos.
- c) Pelo Presidente de Conselho Consultivo, quando este, tendo solicitado formalmente ao Síndico a realização da Assembleia Geral e este último não a tenha convocado no prazo de 05 (cinco) dias contados do recebimento da respectiva solicitação.

§1º - As Assembleias poderão conter na ordem do dia matérias de interesse geral a serem deliberadas, além daquelas previamente definidas neste Artigo.

§ 2º - Sempre que possível, por conveniência e medida de economia, uma Assembleia Geral Extraordinária poderá ser convocada concomitantemente com a Assembleia Geral Ordinária. Recomenda-se que a Assembleia Geral Extraordinária preceda a Ordinária e observe o intervalo máximo de 15 (quinze) minutos do término da primeira para a sua instalação.



§ 3º - Na primeira AGC, caso sejam convocadas concomitantemente Assembleias Ordinária e Extraordinária, pela Incorporadora, a ordem indicada no Artigo 62, §2º poderá ser alterada.

## **SEÇÃO II - DOS VOTOS, DA SUA FORMA DE APURAÇÃO E DOS QUORUNS**

Art. 63 - As deliberações das Assembleia Gerais serão tomadas por meio de voto.

§ 1º - Em primeira convocação, as deliberações serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, desde que representem pelo menos metade das frações ideais, salvo quando exigido quórum especial.

§ 2º - Em segunda convocação, as A.G.C.s poderão deliberar por maioria de votos dos condôminos presentes, salvo quando exigido quórum especial.

§ 3º - Havendo empate nas deliberações, o voto do Presidente do Conselho Consultivo, sem o embargo deste já ter sido depositado como condômino, decidirá o empate.

Art. 64 - Será exigido o seguinte quórum para as matérias abaixo elencadas:

I - Unanimidade dos votos da totalidade dos condôminos para modificar a destinação do Condomínio ou da unidade imobiliária.

II - 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos para:

a) Ratificar a aprovação prévia do Conselho Consultivo sobre rerratificação, inovações ou reforma a presente CONVENÇÃO.

b) Realização de benfeitorias voluptuárias.

III - Maioria dos votos dos condôminos para a realização de benfeitorias úteis.

IV - Maioria absoluta dos condôminos para destituição do Síndico ou demais membros do Conselho Administrativo ou Consultivo.



V - Maioria dos votos dos condôminos presentes à Assembleia para:

- a) Ratificar a aprovação prévia do Conselho Consultivo sobre rerratificação, inovações ou reforma do REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS e do REGIMENTO INTERNO.
- b) Ratificar a aprovação prévia do Conselho Consultivo da previsão orçamentária e das contas do exercício.
- c) Para eleger o Síndico, membros do Conselho Administrativo e do Conselho Consultivo.
- d) Para as demais matérias apreciadas em Assembleia Geral.

§ 1º - Será lícito manter a Assembleia em sessão permanente, desde que os presentes assim deliberem, a fim de serem obtidos os votos necessários para a aprovação de matérias que exigirem quórum específico, em especial nos casos elencados nos incisos I, II e III deste Art. e demais, cuja matéria, tratada em Assembleia seja objeto de extensa análise.

§ 2º - Ocorrendo a situação prevista no parágrafo anterior, será obrigatório o comunicado a todos os condôminos ausentes à Assembleia que deliberou a sessão permanente, e, ocorrendo a obtenção ou não dos votos necessários, indicar posteriormente o encerramento da mesma, fixando data de término.

Art. 65 - Os votos dos condôminos nas Assembleias serão indivisíveis e obtidos de acordo com os seguintes critérios:

I - Voto proporcional à área do imóvel: cada 300,00 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) de terreno, desprezadas as frações, correspondem o direito a 1 (um) voto.

II - Voto proporcional à área construída: cada 120,00 m<sup>2</sup> (cento e vinte metros quadrados) de área construída, desprezadas as frações, também correspondem o direito a 1 (um) voto.

III - O voto de cada imóvel será indivisível.



### SEÇÃO III - DA REPRESENTAÇÃO

Art. 66 - Os filhos e enteados de qualquer idade e demais pessoas, somente poderão participar das A.G.C.s manifestando-se nas deliberações, mediante seu credenciamento junto à secretaria da Assembleia através de procuração emitida pelo condômino titular do direito.

Art. 67 - Os condôminos poderão se fazer representar por procuradores com poderes específicos para praticar quaisquer atos e contrair quaisquer obrigações, inerentes à participação de uma A.G.C. devendo o instrumento da procuração ser depositado em mãos do Secretário da Assembleia antes de iniciada a abertura dos trabalhos, que julgará a legalidade do mesmo e o reterá.

Art. 68 - A representação legal deverá ser comprovada, em cada ato, pela apresentação de procuração com fins específicos, a qual deverá constituir-se de instrumento particular, com necessidade de firma reconhecida em cartório.

§ 1º - Não sendo condômino, o mandatário poderá representar apenas 1(um) condômino.

§ 2º - Não serão aceitas nas A.G.C.s as procurações transmitidas por fac-símile, e-mail ou meios similares.

§ 3º - Entre condôminos casados ou em união estável, o direito de votar e ser votado nas Assembleias Gerais será exercido por apenas uma pessoa, independentemente do número de imóveis que possuem.

§ 4º - O condômino que agir de forma inconveniente e/ou desrespeitosa poderá ser retirado do recinto da A.G.C.



## **CAPÍTULO XVI - DOS CANDIDATOS E DAS CHAPAS ELEITORAIS**

Art. 69 - O edital de convocação da A.G.C. convocada para eleger os membros do Conselho Consultivo e Administrativo, deverá conter os procedimentos e prazos para registro dos candidatos aos cargos e inscrição das chapas.

§ 1º - Para a candidatura aos cargos em ambos os Conselhos, os interessados deverão ser maiores de 18 (dezoito) anos e efetuar seus registros de candidatura nos moldes previstos nesta CONVENÇÃO.

§ 2º - Desde que observada a condição prevista no Inciso IV do Artigo 15, são permitidas as reeleições para quaisquer cargos.

§ 3º - Os candidatos a Síndico e Subsíndico Tesoureiro, não poderão ter seu nome protestado ou registrado junto ao SERASA e SPC, devendo apresentar comprovantes negativos de protesto e registro no ato da inscrição da chapa.

§ 4º - Havendo demanda judicial entre o Condomínio e o condômino, este não poderá ser candidato a nenhum dos cargos do Conselho Administrativo.

§ 5º - A primeira A.G.C. que tratar da instalação e eleição do Conselho Administrativo e Conselho Consultivo do Condomínio não ficará sujeita ao prévio registro de chapas bem como à comprovação de que trata o Parágrafo Terceiro deste artigo.

Art. 70 - As chapas eleitorais para o Conselho Administrativo e Conselho Consultivo não poderão estar vinculadas, devendo ser compostas e registradas de forma distinta e separadamente.

§ 1º - A chapa para o Conselho Administrativo deverá conter:

I - Os nomes dos 04 (quatro) candidatos para o preenchimento de cada cargo.

II - Dados pessoais de cada candidato: profissão, número do CPF, número do RG, endereço do domicílio (se não for morador) e dados da propriedade no Condomínio.



III - Concordância expressa dos candidatos, vedada a representação por mandatários.

§ 2º - A chapa para o Conselho Consultivo deverá conter:

I - Os nomes dos 07 (sete) candidatos para o preenchimento dos cargos de membros titulares.

II - Dados pessoais de cada candidato: profissão, número do CPF, número do RG, endereço do domicílio (se não for morador) e dados da propriedade no Condomínio.

III - Concordância expressa dos candidatos, vedada a representação por mandatários.

§ 3º - Para compor a suplência do Conselho Consultivo poderão candidatar os condôminos presentes à Assembleia ou mandatários, devendo ser definida a ordem dos candidatos na suplência e fazendo constá-la em ata.

§ 4º - Os candidatos aos cargos de ambos os Conselhos não poderão inscrever seus nomes nas chapas através de seus mandatários, porém, estes últimos poderão representá-los na respectiva Assembleia de eleição.

§ 5º - Os registros das chapas eleitorais deverão ser realizados até 3 (três) dias úteis antes da instalação da Assembleia, na sede administrativa do Condomínio, com exceção da circunstância prevista no §5º do Artigo 69.

§ 6º - As chapas e os candidatos registrados serão expostos em lugar visível, na antessala do recinto da Assembleia.

§ 7º - Os candidatos não elegíveis, por qualquer motivo, poderão ser substituídos até 1 (um) dia útil antes da instalação da Assembleia, ou, durante esta, caso não seja possível atender ao prazo por motivo justificado ao Presidente da Assembleia.

§ 8º - O Presidente da Assembleia instalará a mesa receptora e apuradora, formada por dois condôminos não candidatos.

Art. 71 - Compete à Assembleia Geral Extraordinária:



I - Reexaminar e julgar em grau de recurso os assuntos que tenham sido decididos pelo Conselho Consultivo mediante pedido da parte interessada.

II - Destituir, a qualquer tempo, o Síndico, ou membro do Conselho Administrativo, independentemente de indenização.

III - Deliberar, ratificando a alienação dos bens imóveis do Condomínio ou constituição de ônus reais sobre estes, após parecer do Conselho Consultivo.

IV - Deliberar, ratificando a aprovação prévia do Conselho Consultivo sobre alteração, rerratificação, implementação ou reforma do REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS e do REGIMENTO INTERNO.

V - Deliberar, dirimindo conflito que por ventura se instale entre o Conselho Administrativo e Conselho Consultivo, envolvendo assuntos de gestão de interesse do Condomínio.

ART. 72 - As atas poderão ser registradas em folhas soltas ou em livro próprio, devendo ser escriturada por ocasião da realização da assembleia de modo a relatar os assuntos deliberados em reunião. Deverá registrar, na ordem em que se segue:

I - Data, hora e local da reunião, mencionando se em primeira ou segunda convocação.

II - Abertura dos trabalhos, pelo presidente da Assembleia.

III - Verificação da existência de “quórum” deliberativo, com base no livro de presenças.

IV - Transcrição da Ordem do Dia.

V - Resumo das discussões.

VI - Resultado de cada votação.

VII - Encerramento dos trabalhos.



VIII - A aprovação da ata, será realizada mediante as assinaturas do presidente e secretário da Assembleia, seguidas por todos os componentes da mesa e membros do Conselho Consultivo e Administrativo presentes à ocasião.

§ 1º - A presença dos condôminos às A.G.C.s será apurada mediante assinatura em livro específico, aberto e encerrado em conjunto pelo Síndico e Subsíndico Secretário.

§ 2º - Na primeira A.G.C., que tratar da eleição do Conselho Administrativo e Consultivo, a presença dos condôminos poderá ser registrada mediante assinatura em folhas soltas, que deverão conter número de página e relação dos condôminos organizados por ordem de quadra e lote ou ordem alfabética

§ 3º - Nas deliberações poderão ser adotadas cédulas de votação contendo o nome do condômino, os dados de seu imóvel e quantidade de votos atendendo aos critérios estabelecidos no Artigo 65.

§ 4º - Poderão ser adotados outros meios para a votação, hipótese em que o Presidente informará na A.G.C. o meio escolhido e orientará a sua utilização.

§ 5º - As deliberações da A.G.C. serão comunicadas através de correspondência, e-mail, ou, se houver sítio de internet próprio do Condomínio, disponibilizadas através deste.



## **CAPÍTULO XVII – DA FORMA DE COMPOSIÇÃO, DO MANDATO, DA ORGANIZAÇÃO E ATRIBUIÇÕES DO CONSELHO ADMINISTRATIVO**

Art. 73 - O Condomínio será administrado pelo Síndico, auxiliado por 3 (três) Subsíndicos designados como: Subsíndico, Subsíndico Tesoureiro e Subsíndico Secretário, todos condôminos e esta composição será denominada Conselho Administrativo, sendo que todos os cargos serão eleitos e empossados em uma mesma Assembleia, com mandato de 2 (dois) anos, a iniciar-se no dia 1º de janeiro do ano subseqüente, exceto na hipótese da posse do primeiro Conselho Administrativo do Condomínio, que se dará na primeira A.G.C. iniciando a administração compartilhada junto à Incorporadora.

§ 1º - O Síndico, e demais membros do Conselho Administrativo não serão remunerados. Todavia, a qualquer tempo, os referidos membros poderão formular pedido de gratuidade ou remuneração, cabendo à A.G.C. apreciar, aprovando ou não.

§ 2º - O mandato do Síndico e dos Subsíndicos estender-se-á até a posse de seus sucessores, sendo permitidas reeleições por mais de uma vez para quaisquer dos cargos.

Art. 74 - O Síndico poderá transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas.

Art. 75 - O Síndico poderá ser destituído de suas funções, quando assim for deliberado em A.G.C. se:

I - Não obtiver aprovação em sua prestação de contas.

II - Praticar atos de malversação.

III - Demonstrar negligência.

IV - Faltar ao cumprimento das obrigações estabelecidas nesta CONVENÇÃO.

V - Praticar qualquer ato que for objeto de censura.



Art. 76 - Em caso de destituição, morte, impedimento definitivo ou renúncia do Síndico, caberá ao Subsídico assumir o cargo e todas as funções inerentes a este, pelo prazo restante do mandato em curso.

§ 1º - Em caso de impedimento temporário, ausência por doença grave ou viagem que implique em afastamento do Síndico das suas funções pelo prazo não superior a 60 (sessenta) dias consecutivos, assumirá provisoriamente o Subsídico, que o substituirá exercendo todas as suas funções e situações na forma da lei, auferindo não cumulativamente todas as vantagens financeiras que o cargo porventura houver sido beneficiado, conforme trata o parágrafo 1º do Artigo 73 deste instrumento, sendo remunerado pelos dias substituídos no sistema *pro rata die*.

§ 2º - Decorrido o prazo de 60 (sessenta) dias sem que o Síndico reassuma seu cargo, será considerada a renúncia tácita do mesmo e o Subsídico solicitará convocação de reunião extraordinária do Conselho Consultivo e conjunto com o Conselho Administrativo com a finalidade de ratificar sua posse definitiva no cargo de Síndico, pelo prazo restante do mandato em curso.

§ 3º - Nos casos previstos no parágrafo anterior e nas hipóteses de impedimento definitivo ou renúncia, o Síndico deverá formalizar o pedido de afastamento.

§ 4º - Na impossibilidade do Subsídico assumir o cargo, nas hipóteses previstas nos parágrafos anteriores, caberá ao Presidente do Conselho Consultivo, exercer provisoriamente o cargo de Síndico devendo convocar no prazo de 05 (cinco) dias úteis, os membros titulares do Conselho Consultivo para reunirem-se a fim de eleger e empossar o novo Síndico, pelo prazo restante do mandato em curso.

Art. 77 - Em caso de renúncia formal ou informal, afastamento, impedimento definitivo ou morte de qualquer membro do Conselho Administrativo, o Síndico solicitará ao Presidente do Conselho Consultivo para que convoque reunião dos membros titulares no prazo de 05 (cinco) dias úteis, com a finalidade de eleger e empossar o novo membro, pelo prazo restante do mandato em curso.



§ 1º - Enquanto não eleito e empossado o novo membro, ou, durante o afastamento temporário deste, suas funções serão exercidas pelo Presidente do Conselho Consultivo.

§ 2º - Na hipótese especificada no *caput* deste Artigo, o cargo vacante será escolhido dentre os membros titulares e suplentes do Conselho Consultivo.

§ 3º - Todos os membros do Conselho Administrativo exercerão seus cargos de forma personalíssima, não sendo permitida a representação através de seus cônjuges ou mandatários em quaisquer ocasiões ou hipóteses.

Art. 78 - O mandato dos membros do Conselho Administrativo não é irrevogável, podendo os mesmos serem destituídos a qualquer tempo pela A.G.C. convocada especificamente para tal finalidade.

## **SEÇÃO I – DA ORGANIZAÇÃO DO CONSELHO ADMINISTRATIVO**

Art. 79 - O Conselho Administrativo, contando com a supervisão do Conselho Consultivo, fica investido dos poderes definidos na presente CONVENÇÃO para praticar, sob direção e responsabilidade de seus membros, todos os atos administrativos e de gestão do Condomínio, competindo-lhe, principalmente:

I - Cumprir e fazer cumprir as disposições desta CONVENÇÃO, do REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS e do REGIMENTO INTERNO, além das deliberações das A.G.C.s e as determinações do Conselho Consultivo.

II - Organizar em conjunto o relatório da prestação de contas e balanço do exercício anterior nos prazos previstos nesta CONVENÇÃO, para a apreciação do Conselho Consultivo e respectiva A.G.C.

III - Apreciar em conjunto a previsão orçamentária deliberando sobre a aprovação da mesma.



IV - Estimular a realização de atividades socioculturais, de lazer e esportivas, além da promoção de festas e atividades sociais visando a integração e convivência dos condôminos.

V - Mediante aprovação do Conselho Consultivo, firmar com outros Condomínios e/ou associações, compromisso de compartilhamento de despesas, relativas à manutenção, conservação, melhorias e reparos nas áreas externas ao Condomínio.

VI - Promover o adequado fluxo de comunicação.

VII - Nomear comissões de trabalho, como órgãos auxiliares do Conselho Administrativo especificando seus cargos e funções.

Art. 80 - O Conselho Administrativo reunir-se-á:

I - Ordinariamente, ao menos uma vez por mês, salvo se desnecessário, hipótese devidamente justificada aos Subsíndicos pelo Síndico.

II - Extraordinariamente, sempre que preciso, mediante convocação verbal ou formal de um de seus membros, respeitando-se também os períodos de férias, feriados ou acordo entre seus membros.

§ 1º - As reuniões do Conselho Administrativo serão convocadas mediante aviso aos seus membros, com antecedência mínima de 3 (três) dias.

§ 2º - Nas matérias cuja competência não for exclusiva do Síndico, as deliberações do Conselho Administrativo serão aprovadas pelo voto da maioria dos membros presentes, sendo no mínimo 03 (três) participantes, dentre os quais o Síndico não poderá faltar, votando em último lugar e cabendo-lhe também, o voto de qualidade em caso de empate, devendo posteriormente, quando cabíveis, serem submetidas à apreciação do Conselho Consultivo e/ou da A.G.C.

§ 3º - A participação de condôminos nas reuniões do Conselho Administrativo fica condicionada ao convite feito por qualquer dos seus membros, ou, se tratar de assunto de interesse direto do condômino, este poderá participar através de solicitação formal prévia.



§ 4º - O condômino que apresentar proposta, conforme o previsto no inciso IX Artigo 15, para a análise do Conselho Administrativo, deverá ser convidado a participar da reunião em que for analisada.

## **SEÇÃO II – DAS ATRIBUIÇÕES DO SÍNDICO E SUBSÍNDICOS**

Art. 81 - São atribuições específicas do Síndico, além daquelas mencionadas no § 1º do Artigo 22 da Lei nº. 4.591:

I - Representar ativa e passivamente o respectivo Condomínio, em juízo ou fora dele, perante quaisquer pessoas físicas e jurídicas, especialmente perante repartições públicas, empresas concessionárias ou permissionárias de serviços públicos e perante estabelecimentos bancários.

II - Abrir, movimentar e encerrar contas bancárias em conjunto com o Subsíndico Tesoureiro.

III - Mandar executar quaisquer consertos e/ou reparos de vulto de caráter urgente e inadiáveis, em dependências ou instalações do Condomínio, eventual ou acidentalmente danificadas, independentemente de consulta ao Conselho Consultivo e à A.G.C.

IV - Contratar, admitir, estipular obrigações e condições de trabalho, fiscalizar e demitir empregados, quando julgar conveniente, respeitado o orçamento condominial aprovado em A.G.C.

V - Advertir verbal e/ou formalmente, quando julgar necessário, e, impor as multas previstas a qualquer condômino que infringir às disposições desta CONVENÇÃO e/ou REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS e REGIMENTO INTERNO.

VI - Cobrar e receber, amigável e judicialmente, dando a devida quitação, todas as despesas comuns ordinárias ou extraordinárias, bem como multas, correções e juros de mora, podendo, para tanto, constituir serviço de cobrança terceirizada e advogados em nome do Condomínio.



VII - Tornar efetiva a imposição de multas que, nos termos da Lei, desta CONVENÇÃO, e demais normas forem cabíveis.

VIII - Nomear procurador com poderes especificados no mandato.

IX - Contratar e manter o seguro do Condomínio, contra riscos de incêndio, responsabilidade civil e outros sinistros.

X - Convocar as A.G.C.s submetendo o orçamento anual à aprovação e a ela prestando contas anualmente.

XI - Administrar as áreas comuns no que tange à sua conservação, segurança, utilização, funcionamento em segurança, baixando instruções a respeito.

XII - Interpretar e resolver os casos omissos desta CONVENÇÃO, obrigatoriamente em conjunto com o Conselho Consultivo.

XIII - Exercer as demais atribuições de seu cargo, cumprindo e fazendo cumprir as disposições desta CONVENÇÃO, do REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS e do REGIMENTO INTERNO, além das deliberações das Assembleias Gerais de Condôminos e as determinações do Conselho Consultivo.

XIV - Elaborar a previsão orçamentária em conjunto com o Subsíndico Tesoureiro e deliberar a sua aprovação com os demais membros do Conselho Administrativo.

XV - Convocar e presidir reuniões do Conselho Administrativo.

XVI - Firmar, com o Subsíndico Tesoureiro, os instrumentos adequados à alienação de bens patrimoniais do Condomínio, a contratação de mútuo e financiamentos, desde que devidamente autorizados pelo Conselho Consultivo.

XVII - Assinar, sempre em conjunto com o Subsíndico Tesoureiro, ou, na impossibilidade deste, em conjunto com o Subsíndico, os cheques e demais documentos, inclusive eletrônicos,



que impliquem em movimentação financeira do Condomínio, incluindo recibos, contratos e papéis de qualquer natureza.

XVIII - Ordenar, sempre em conjunto com o Subsídico Tesoureiro, ou na ausência deste, com o Subsídico, a efetivação de qualquer despesa de interesse do Condomínio, no limite previsto nesta CONVENÇÃO, e as superiores, depois de formalizada a aprovação pelo Conselho Consultivo, ou, se for o caso da A.G.C.

XIX - Abrir e encerrar todos os livros do Condomínio em conjunto com o Subsídico Secretário.

XX - Entregar ao seu sucessor todos os documentos e pertences de propriedade do Condomínio que estiverem em seu poder.

XXI - Escolher empresas prestadoras de serviços ou terceiros para executar as obras no Condomínio, e acompanhar a execução das mesmas.

XXII - Guardar toda documentação contábil dentro do prazo da Lei.

XXIII - Designar a cobrança judicial dos inadimplentes.

Art. 82 - Além das atribuições previstas no Artigo anterior, será também da competência do Síndico complementar a administração dos logradouros públicos adjacentes ao Condomínio e das instalações de serviços públicos e funcionamento destes últimos, zelando pela conservação e limpeza dos mesmos e mandando executar os consertos e reparos que se façam necessários, na hipótese de o Poder Público, através de órgãos específicos, empresas públicas ou concessionárias de serviços públicos não os executar em tempo hábil, sempre que tais medidas não conflitem ou infrinjam as determinações regulamentares e normas em vigor.

Art. 83 - Das decisões do Síndico e do Conselho Administrativo caberão recursos para o Conselho Consultivo.



Art. 84 - Em caso de ausência ou impedimentos temporários do Síndico, compete ao Subsíndico e Subsíndico Tesoureiro, conjuntamente, exercerem as atribuições previstas nos Incisos IX, XVII e XVIII do Artigo 81.

Art. 85 - Os Subsíndicos terão como encargos específicos, além daqueles de assessorar o Síndico ou substituí-lo, em seus eventuais impedimentos, as seguintes atribuições:

I - Será da competência do Subsíndico: Supervisionar as atividades concernentes às áreas comuns.

a) Planejar a realização e a regulamentação de práticas esportivas nas quadras, campos esportivos e outras afins, deliberando sobre o assunto com o Conselho Administrativo.

b) Incrementar a prática esportiva no Condomínio, com caráter recreativo.

c) Planejar a realização de atividades de caráter social, cultural ou artístico que promovam a sociabilização dos condôminos, deliberando sobre o assunto com o Conselho Administrativo.

d) Sugerir e, quando for o caso, executar medidas visando o melhor aproveitamento das áreas comuns.

e) Advertir os condôminos pelo uso inadequado das citadas áreas comuns, propondo ao Síndico a imposição de penalidades cabíveis.

f) Substituir o Subsíndico Tesoureiro em suas ausências ou impedimentos temporários e na forma dos Incisos XVII e XVIII Artigo 81.

II - Será da competência do Subsíndico Tesoureiro:

a) Acompanhar e fiscalizar a arrecadação da receita do Condomínio e a gestão financeira de um modo geral, orientando, fiscalizando e supervisionando a sua aplicação.

b) Abrir, movimentar e encerrar contas bancárias em conjunto com o Síndico.

c) Promover e zelar pelo equilíbrio financeiro do Condomínio.



- d) Mandar depositar, em nome do Condomínio, em estabelecimento bancário, todas as importâncias arrecadadas.
- e) Responder pela tesouraria, promovendo a organização de balancetes mensais e balanços anuais, com demonstração de receitas, despesas e inadimplência.
- f) Manter em ordem a escrituração das despesas e receitas do Condomínio, dando-lhes o devido destino.
- g) Analisar e dar parecer sobre os balancetes e balanços;
- h) Elaborar a previsão orçamentária, juntamente com o Síndico, e deliberá-la com os demais membros do Conselho Administrativo.
- i) Promover, sempre em conjunto com o Síndico, o pagamento das despesas do Condomínio.
- j) Providenciar a cobrança das obrigações pecuniárias, advertindo os condôminos inadimplentes e tomando as medidas necessárias, inclusive judiciais, ouvindo o Síndico em tais ocasiões.
- k) Sugerir ao Síndico a contratação e demissão de empregados.

III - Será da competência do Subsíndico Secretário:

- a) Auxiliar os demais membros do Conselho Administrativo no exercício de suas funções e conforme for determinado pelo Síndico.
- b) Manter sob sua responsabilidade os documentos de constituição e os livros do Condomínio, organizando, conservando-os e entregando-os ao seu sucessor.

Art. 86 - O Síndico e os Subsíndicos poderão, em suas gestões, por conveniência administrativa, redistribuir suas funções, desde que por via formal e dando o conhecimento aos condôminos.



Art. 87 - Assim que seja possível, o Conselho Administrativo criará Comissão de Qualidade de Vida, que cuidará das seguintes tarefas:

I - Da reciclagem do lixo do Condomínio e orientações sobre a preservação do meio ambiente.

II - Da aplicação de cursos instrutivos e de promoção humana aos empregados do Condomínio.

III - Da implementação de atividades de lazer e esportivas.

IV - De outras tarefas que o Conselho Administrativo considerar por bem necessárias.

PARÁGRAFO ÚNICO- Para a realização das tarefas o Conselho Administrativo poderá convidar os condôminos, podendo ainda contratar profissionais de atuação nas áreas requisitadas e firmar convênios com pessoas de qualquer natureza.

### **CAPÍTULO XVIII – DA FORMA DE COMPOSIÇÃO, DO MANDATO, DA ORGANIZAÇÃO E ATRIBUIÇÕES DO CONSELHO CONSULTIVO**

Art. 88 - O Conselho Consultivo é órgão representativo dos condôminos, sem funções executivas, em cujo nome deliberará quanto aos assuntos de interesse do Condomínio, excluindo unicamente os privativos da A.G.C. constituindo-se e com competência de acordo com o disposto nesta CONVENÇÃO.

Art. 89 - A mesma A.G.C. que eleger o Conselho Administrativo elegerá e empossará também o Conselho Consultivo, exclusivamente formado por condôminos, sendo constituído por 7 (sete) membros titulares e 7 (sete) membros suplentes ordenados como primeiro suplente, segundo suplente, e assim por diante.

Art. 90 - Os membros do Conselho Consultivo não serão remunerados.



Art. 91 - Não poderá exercer cargo no Conselho Consultivo o condômino que possuir parentesco de até 2º grau com os membros do Conselho Administrativo.

Art. 92 - Todos os membros do Conselho Consultivo exercerão seus cargos de forma personalíssima, não sendo permitida a representação através de seus cônjuges ou mandatários em quaisquer ocasiões ou hipóteses.

§ 1º - O mandato dos membros do Conselho Consultivo, incluindo o do Presidente e Vice-Presidente estender-se-á até a posse de seus sucessores na gestão seguinte.

§ 2º - Em caso de renúncia, 3 (três) faltas consecutivas injustificadas às reuniões ordinárias do Conselho Consultivo, impedimento definitivo ou morte de qualquer conselheiro, o Presidente do Conselho Consultivo convocará no prazo de 7 (sete) dias, o primeiro suplente na ordem definida na Assembleia, para efetivar-se como membro titular, pelo prazo restante do mandato em curso.

§ 3º - Em caso de afastamento temporário, o Presidente do Conselho Consultivo convocará no prazo de 7 (sete) dias, o primeiro suplente na ordem para substituir o membro titular ausente durante seu afastamento, tão logo o membro titular reassuma sua vaga, o suplente voltará para o quadro de suplência.

§ 4º - A renúncia e o pedido de afastamento temporário ou definitivo deverão ser formalizados ao Presidente do Conselho Consultivo.

§ 5º - Ocorrendo as 3 (três) faltas consecutivas injustificadas às reuniões ordinárias do Conselho Consultivo, será presumida a renúncia informal do membro faltoso e a convocação do primeiro suplente na ordem será realizada para efetivá-lo como membro titular, pelo prazo restante do mandato em curso.

Art. 93 - Nos 15 (quinze) dias após a data da eleição, os membros titulares do Conselho Consultivo reunir-se-ão a fim de elegerem seu Presidente e Vice-Presidente, cujos mandatos serão de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição nas composições seguintes.



Art. 94 - Através de convocação de seu Presidente ou Vice-Presidente, no impedimento do primeiro, o Conselho Consultivo reunir-se-á:

I - Ordinariamente:

- a) Uma vez a cada 2 (dois) meses, para examinar as contas do Condomínio.
- b) No mês de outubro, para deliberar sobre a previsão orçamentária do próximo exercício.
- c) No mês fevereiro, para apreciar o relatório do Conselho Administrativo e emitir parecer conclusivo sobre as contas do Conselho Administrativo, para fins de instrução à A.G.C.

II - Extraordinariamente:

- a) Sempre que necessário ou conveniente.
- b) Por solicitação do Síndico.
- c) Por convocação de no mínimo 3 (três) de seus próprios membros titulares.

§ 1º - As reuniões do Conselho Consultivo serão convocadas mediante aviso via e-mail e/ou telefone aos conselheiros, com antecedência de 5 (cinco) dias úteis.

§ 2º - O quórum para que as reuniões do Conselho Consultivo sejam consideradas válidas e as deliberações destas sejam eficazes, dependerá da presença de, no mínimo, 5 (cinco) conselheiros titulares.

§ 3º - Desde que solicitem prévia e formalmente, os membros suplentes poderão participar das reuniões do Conselho Consultivo, mesmo que presentes os membros titulares necessários para atender ao quórum do parágrafo anterior, no entanto não terão direito a voto.

§ 4º - A participação de condôminos às reuniões do Conselho Consultivo fica condicionada ao convite feito por qualquer dos seus membros, ou, se tratar de assunto de interesse direto do condômino, este poderá participar através de solicitação formal prévia.



Art. 95 - Compete ao Conselho Consultivo:

I - Eleger o Síndico e empossá-lo, na hipótese prevista no parágrafo 3º do Artigo 76.

II - Eleger os membros do Conselho Administrativo e empossá-los, na hipótese prevista no Art. 77, “caput”.

III - Assessorar o Síndico e os Subsíndicos, na medida de suas atuações, na solução dos problemas envolvendo o Condomínio.

IV - Autorizar ou não o Síndico a realizar despesas que excedam sua alçada, conforme parágrafo 2º do Artigo 51 e parágrafo 1º do Artigo 52.

V - Sugerir medidas que venham a facilitar o trabalho do Síndico e dos Subsíndicos.

VI - Por solicitação do Síndico, intervir em impasse criado entre condôminos, visando solucioná-lo.

VII - Fiscalizar as contas do Síndico, podendo para tanto, contratar auditores independentes.

VIII - Emitir parecer anual conclusivo, ao final de cada exercício e mandato, sobre as contas do Síndico, conferindo-as, aprovando-as ou impugnando-as, no todo ou em parte e apresentá-lo às A.G.C.

IX - Emitir parecer bimestral sobre as prestações de contas, balancetes e relatórios patrimoniais e financeiros apresentados pelo Conselho Administrativo e seus prepostos.

X - Emitir parecer e deliberar sobre assuntos gerais do Condomínio, quando solicitado.

XI. - Comunicar aos condôminos em A.G.C. as eventuais irregularidades constatadas na gestão do Condomínio.

XII - Pré-aprovar formalmente, qualquer alteração, rerratificação, implementação ou reforma nesta CONVENÇÃO, no REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS e REGIMENTO INTERNO, posteriormente submetendo à A.G.C.



XIII - Deliberar sobre os casos omissos nesta CONVENÇÃO.

XIV - Deliberar sobre os casos omissos no REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS e REGIMENTO INTERNO.

XV - Aprovar ou recusar o relatório do Conselho Administrativo.

XVI - Deliberar sobre os recursos interpostos pelos condôminos, contra os atos praticados pelo Síndico e Conselho Administrativo.

XVII - Autorizar ou não a contratação de mútuo e financiamentos junto às instituições financeiras aquisição ou alienação de bens imóveis e operações que importem na constituição de ônus reais sobre bens do Condomínio.

XVIII - Autorizar ou não o Conselho Administrativo a firmar com outros Condomínios e/ou associações, compromisso de compartilhamento de despesas, relativas à manutenção, conservação, melhorias e reparos nas áreas externas.

XIX - Diante de situações extremas, com comprovada irregularidade, intervir na administração geral do Condomínio, quando julgar conveniente e necessário, podendo ainda instruir o pedido de destituição de seus membros para apreciação da A.G.C.

XX - Em casos de gravidade ou risco eminente ao patrimônio condominial, convocar A.G.C. através de seu Presidente, ainda que a revelia do Síndico.

XXI - Denunciar erros, irregularidades ou fraudes que cheguem ao seu conhecimento, sugerindo as medidas saneadoras que julgarem adequadas.

XXII - Convocar a Assembleia Geral Ordinária se o Síndico retardar por mais de 30 (trinta) dias a sua convocação e a Extraordinária sempre que ocorrerem motivos que justifiquem a adoção dessa providência.

XXIII - Através do seu Presidente, convocar a Assembleia Geral Ordinária e a Extraordinária nas hipóteses estabelecidas nesta CONVENÇÃO.



§ 1º - Todas as competências serão deliberadas exclusivamente pelos conselheiros titulares, devendo os suplentes atuarem apenas no impedimento ou ausência destes.

§ 2º - As deliberações do Conselho Consultivo serão tomadas pela maioria dos conselheiros titulares presentes, considerando o disposto no parágrafo 2º do Artigo. 94.

Art. 96 - O Conselho Consultivo encaminhará para apreciação da A.G.C. o parecer conclusivo sobre as contas do Conselho Administrativo, cabendo à A.G.C. ratificar tal parecer aprovando ou não as contas em questão.

Art. 97 - O mandato dos membros do Conselho Administrativo não é irrevogável, podendo os mesmos serem destituídos a qualquer tempo pela Assembleia Geral de Condôminos convocada especificamente para tal finalidade.

## **CAPÍTULO XIX - DA PRESERVAÇÃO DO MEIO AMBIENTE**

Art. 98 - DA PRESERVAÇÃO DA FLORA:

§ 1º - As Áreas de Preservação Permanente, conforme o projeto urbanístico aprovado, serão indicadas pelo Condomínio através de placas e terão acesso restrito.

§ 2º - Todas as árvores localizadas dentro das Áreas de Preservação Permanente estarão protegidas, sendo terminantemente proibido o corte, a destruição, o dano, a derrubada e extração de qualquer planta dentro de tais áreas.

§ 3º - O plantio de árvores nas adjacências da unidade autônoma deverá ser realizado em conformidade com a indicação da espécie pelo Condomínio.

§ 4º - A manutenção das Áreas de Preservação Permanente deverá ser realizada manualmente e em conformidade com as instruções do Órgão Público competente.



§ 5º - É proibido o lançamento de qualquer tipo de dejetos, depósito de entulhos, lixo orgânico, materiais líquidos, sólidos e inflamáveis, ou quaisquer outros tipos de lixo e resíduos nas adjacências e no interior das Áreas de Preservação Permanente.

Art. 99 - DA PRESERVAÇÃO DA FAUNA:

§ 1º - Fica terminantemente proibida:

I - A caça de animais e aves na área do Condomínio.

II - A captura de aves e animais silvestres dentro da área do Condomínio.

III - Qualquer ave ou animal silvestre, encontrado nas áreas comuns ou nas unidades autônomas, deverá ser reinserido nas Áreas de Preservação Permanente.

Art. 100 - DA PRESERVAÇÃO DO SOLO:

§ 1º - Na área da unidade autônoma será obrigatório pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) de área de solo livre ou permeável que permita a infiltração das águas pluviais.

§ 2º - É proibido, depositar, enterrar, infiltrar ou acumular no solo, qualquer material poluente que possa comprometer a saúde, a fauna e a flora.

Art. 101 - DA PRESERVAÇÃO DO AR:

§ 1º - Não serão toleradas queimadas em nenhuma hipótese, incluindo a queima de lixo, resíduos e entulhos de construção em qualquer das áreas do Condomínio incluindo as unidades autônomas, canteiros de obra e imóveis edificados.

§ 2º - Ocorrendo incêndios, o Corpo de Bombeiros deverá ser imediatamente acionado.

§ 3º - Não será tolerada a aspersão de venenos, pesticidas ou herbicidas, organofosforados ou organoclorados, excetuando-se quando executados pelos órgãos de saúde pública, ou sob licença destes, ou ainda, pela administração do Condomínio sob a supervisão de um profissional habilitado.



## **CAPÍTULO XX – DA CLÁUSULA DE NÃO INDENIZAR**

Art. 102 - Fica expressamente convencionado que o CONDOMÍNIO BELVEDERE II não é responsável pela guarda ou vigilância dos bens de seus condôminos, estejam estes nas áreas comuns, nas obras ou no interior das unidades privativas já edificadas, não respondendo em nenhuma instância por roubos, furtos, danos ou prejuízos de quaisquer naturezas.

## **CAPÍTULO XXI – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 103 - Os condôminos não respondem solidariamente pelas obrigações contraídas pelo Condomínio em nome deste.

Art. 104 - A tolerância do Síndico para com a impontualidade no adimplemento de quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesta CONVENÇÃO e, bem assim, a sua eventual transigência no que tange ao tempestivo e cabal cumprimento dos deveres que se acham definidos no REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS e REGIMENTO INTERNO, não implicarão, em nenhuma hipótese, no reconhecimento, expresso ou implícito, de haver-se operado perdão tácito, novação ou alteração do complexo de normas que regem o Condomínio, cujos dispositivos, a despeito da ocorrência de qualquer uma das situações aqui enunciadas, permanecerão íntegras e válidas para todos os seus efeitos, devendo como tais ser fielmente observadas por todos os condôminos.

Art. 105 - O Condomínio deverá dispor dos seguintes documentos:

I - Livro de atas ou registros destas em folhas soltas acondicionadas em pasta apropriada.

II - Livro de presença nas Assembleias Gerais;

III - Arquivo de documentos de registro de multas e advertências.

Art. 106 - Para todos os efeitos da presente CONVENÇÃO, são consideradas obrigações pecuniárias as cotas ordinárias, extraordinárias, as taxas e multas eventualmente impostas.



Art. 107 - Havendo qualquer alteração no Projeto Urbanístico, antes da entrega do Condomínio à administração dos condôminos, no que diz respeito ao uso e destinação das áreas comuns, tais alterações serão incorporadas automaticamente à presente CONVENÇÃO e consideradas plenamente legais e eficazes para todos os fins e efeitos, sendo que na hipótese de ocorrência de tal situação todos os condôminos deverão ser comunicados através de ofício.

Art. 108 - Na ocasião da A.G.C. de eleição dos Conselhos Consultivo e Administrativo e entrega do Condomínio aos condôminos, será fixada, mediante aprovação do orçamento, a primeira cota condominial instituída para pagamento imediato, destinada à cobertura das despesas e gastos iniciais relativos à implantação da administração do Condomínio, a qual se obrigam todos os condôminos.

Parágrafo único - Os condôminos presentes à A.G.C., referida neste Artigo, deverão efetuar o pagamento desta primeira cota condominial na mesma ocasião, recebendo quitação do Síndico eleito mediante recibo ou o pagamento deverá ser feito da forma a ser deliberada na referida Assembleia.

Art. 109 - Após a Assembleia de Instalação do Condomínio, fica estabelecido um período de transição de 03 (três) meses, durante o qual a Incorporadora e o Condomínio realizarão uma gestão compartilhada em informações e orientações quanto à administração condominial.

Art. 110. Fica expressamente convencionado que a promoção de qualquer alteração arquitetônica ou urbanística no projeto original do Condomínio, dependerá de consulta prévia e anuência formal da Incorporadora, ou na sua ausência, da autorização da sua sócia majoritária, que vier a substituí-la.



## **CAPÍTULO XXII – DA ADMINISTRAÇÃO**

Art. 111. A Administração do Condomínio será compartilhada com a Incorporadora, durante os três primeiros meses, a partir da instalação do Condomínio, onde a incorporadora disponibilizará um funcionário para acompanhar e orientar o conselho administrativo na sua organização e funcionamento.

Art. 112. No período até 30 (trinta) dias após o término da gestão compartilhada a Administração do Condomínio, incluindo-se aí Conselho Administrativo e Consultivo, não poderão promover alterações nas normas inerentes ao Condomínio Belvedere II, sendo elas constituídas por esta Convenção de Condomínio, o Regimento Interno e o Regulamento de Normas Construtivas e Urbanísticas.

Cuiabá-MT, 31 de outubro de 2014.

***BARU 21 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA***

*CNPJ 09.451.225/0001-39*