"MINUTA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL "LAGOS DO FRANCÊS I"

Pelo presente Instrumento Particular de Convenção de Condomínio e na melhor forma de direito, a sociedade empresária **ENENGI – Empresa Nacional de Engenharia e Construções Ltda**, empresa com sede na Avenida Comendador Leão, nº 340, bairro de Jaraguá, nesta cidade, inscrita no CNPJ nº 10.823.219/0001-44, com inscrição estadual sob nº 24.071.515-2, devidamente representada por seu representante legal Marcos Antônio Costa Buarque de Holanda, brasileiro, separado judicialmente, engenheiro civil, portador da cédula de identidade profissional nº CREA nº 0202547302, inscrito no CPF nº 151.605.054-15, residente e domiciliado nesta cidade, na qualidade de incorporadora e executora, e, perante as testemunhas ao final assinadas, aprova neste ato, a presente Convenção de Condomínio do Residencial **"LAGOS DO FRANCÊS I",** o qual localizar-se-á na Alameda Principal que dá acesso a Rodovia Asfaltada Edvaldo Lemos, na cidade de Marechal Deodoro-AL, que se regerá pela forma seguinte e que deverá ser observada e cumprida fiel e integralmente por todos os condôminos em obediência aos artigos 1.331 a 1.346 da Lei nº 10.406/02 (Código Civil Brasileiro) e nos artigos 9º a 11 da Lei nº 4.591/64, a qual deverá ser respeitada por todos os condôminos, bem como quaisquer ocupantes e visitantes do Condomínio.
O condomínio residencial **"LAGOS DO FRANCÊS I"** será construído no terreno abaixo descrito e caracterizado:

LIMITES

Norte: Área remanescente da área desmembrada 01, do Sítio Malhadas;
Sul: Propriedade de Antonio Paulino e Antonio Florêncio;
Leste: Propriedade de Antonio Paulino e Antonio Florêncio
Oeste: Parte da propriedade denominada Sítio Malhadas, constante da matrícula 12347.

DESCRIÇÃO DO PERIMETRO

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P-34,** situado a margem da propriedade de Antonio Paulino e Antonio Florêncio, de coordenadas Este (X) 185470.93m e Norte (Y) 8919187.70m; deste, confrontando com a área remanescente da área desmembrada 01, do Sítio Malhadas com azimute de 1°58'12" e distância de 93,54m, segue até o **P-33** de coordenadas Este (X) 185474.15m e Norte (Y) 8919281.19m; deste, confrontando com a área remanescente da área desmembrada 01, do Sítio Malhadas com azimute de 271°58´12´´ e distância de 160,66m, segue até o **P-32** de coordenadas Este (X) 185313.59m e Norte (Y) 8919286.71m; deste, confrontando com a área remanescente da área desmembrada 01, do Sítio Malhadas com azimute de 252º16´51´´ e distância de 13,90m, segue até o **P-31** de coordenadas Este (X) 185300.35m e Norte (Y) 8919282.48m; deste, confrontando com a área remanescente da área desmembrada 01, do Sítio Malhadas com azimute de 233º52´58´´ e distância de 13,90m, segue até o **P-30** de coordenadas Este (X) 185289.12m e Norte (Y) 8919274.28m; deste, confrontando com a área remanescente da área desmembrada 01, do Sítio Malhadas com azimute de 221°47´40´ e distância de 280,28m, segue até o **P-29** de coordenadas Este (X) 18512.32m e Norte (Y) 8919065.32m; deste, confrontando com a área remanescente da área desmembrada 01, do Sítio Malhadas com azimute de 211°12´07´´ e distância de 14,05m, segue até o **P-28** de coordenadas Este (X) 185095.04m e Norte (Y) 8919053.31m; deste, confrontando com a área remanescente da área desmembrada 01, do Sítio Malhadas com azimute de 190º00´35´ e distância de 14,05m, segue até o **P-27** de coordenadas Este (X) 185092.60m e Norte (Y) 8919039.47m; deste, confrontando com a área remanescente da área desmembrada 01, do Sítio Malhadas com azimute de 182º12´21´ e distância de 75,34m, segue até o **P-26** de coordenadas Este (X) 185089.70m e Norte (Y) 8918964.19m; deste, confrontando com a área remanescente da área desmembrada 01, do Sítio Malhadas com azimute de 272º12´21´´ e distância de 21,98m, segue até o **P-20A** de coordenadas Este (X) 185067.73m e Norte (Y) 8918965.04m; deste, confrontando com parte do Sítio Malhadas, constante da matrícula 12.347 com azimute de 182º12´21´´ e distância de 43,99m, segue até o **P-20** de

coordenadas Este (X) 185066.04m e Norte (Y) 8918921.08m; deste, confrontando com parte do Sítio Malhadas, constante da matrícula 12.347 com azimute de 271°58´12´´ e distância de 94,60m, segue até o **P-19** de coordenadas Este (X) 184971.49m e Norte (Y) 8918924.34m; deste, confrontando com a parte do Sítio Malhadas, constante da matrícula 12.347 com azimute de 248°12´13´ e distância de 5,26m, segue até o **P-18** de coordenadas Este (X) 184966.61m e Norte (Y) 8918922.38m; deste, confrontando com a parte do Sítio Malhadas, constante da matrícula 12.347 com azimute de 221°47´31´´ e distância de 88,44m, segue até o **P-17** de coordenadas Este (X) 184907.67m e Norte (Y) 8918856.44m; deste, confrontando com parte da propriedade denominada Sítio Malhadas, constante da matrícula 12347com azimute de 131°47´40´´ e distância de 199,17m, segue até o **P-16** de coordenadas Este (X) 185056.16m e Norte (Y) 8918723.70m; deste, confrontando com a propriedade de Antonio Paulino e Antonio Florêncio com azimute de 41°47´40´´ e distância de 622,36m, segue até o ponto inicial **P-34,** de coordenadas Este (X) 185470.93m e Norte (Y) 8919187.70m, possuindo uma área métrica de **118.495,56m²** ou 11,84ha e um perímetro de 1.741,52m, o qual encontra-se devidamente registrado no Registro de Imóveis e Hipotecas da cidade de Marechal Deodoro-AL, na matrícula **16.887** em 20.05.2013.

DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO:
O condomínio residencial "LAGOS DO FRANCÊS I" será constituído de 320 (trezentos e vinte) unidades habitacionais unifamiliares edificadas em seus respectivos terrenos, que compõem as unidades autônomas, distribuídas em 10 (dez) quadras residenciais denominadas de quadras A, B, C, D, E, F, G, H, I e J. É composto ainda por áreas verdes, áreas destinadas à equipamentos comunitários, áreas destinadas à equipamentos urbanos, calçadas e vias de circulação pavimentadas, guaritas, salão de festa, áreas de lazer e local para acomodação de lixo.

A quadra **"A"** será composta por 59 (cinquenta e nove) unidades numeradas de 01 à 59; A quadra **"B"** será composta por 20 (vinte) unidades numeradas de 01 à 20; A quadra **"C"** será composta por 32 (trinta e dois) unidades numeradas de 01 à 32; A quadra **"D"** será composta por 77 (setenta e sete) unidades numeradas de 01 à 77; A quadra **"E"** será composta por 24 (vinte e quatro) unidades numeradas de 01 à 24; A quadra **"F"** será composta por 31 (trinta e um) unidades numeradas de 01 à 31; A quadra **"G"** será composta por 23 (vinte e três) unidades numeradas de 01 à 23; A quadra **"H"** será composta por 15 (quinze) unidades numeradas de 01 à 15; A quadra **"I"** será composta por 24 (vinte e quatro) unidades numeradas de 01 à 24 e a quadra **"J"** será composta por 15 (quinze) unidades numeradas de 01 à 15 e apresenta o seguinte quadro de áreas:

QUADRO DE ÁREAS		
QUADRAS	**ÁREAS (m²)**	**Nº DE UNIDADES**
"A"	12.912,50	59
"B"	4.602,01	20
"C"	6.950,67	32
"D"	16.427,81	77
"E"	5.020,84	24
"F"	6.523,28	31
"G"	4.977,73	23
"H"	3.367,66	15
"I"	5.017,04	24
"J"	3.115,28	15
TOTAL	**68.914,82**	**320**

O condomínio residencial "LAGOS DO FRANCÊS I" possui 02 (dois) tipos de unidades habitacionais, de uso exclusivamente residencial unifamiliar, denominados conforme descrição abaixo com suas respectivas áreas e cômodos:

- Unidades habitacionais T**IPO A**: Área da "casa"**: 54,61m²**. Cômodos: Abrigo parcialmente coberto para automóvel, sala de estar, 02 (dois) quartos, banheiro social, hall interno, cozinha, área de serviço, áreas livre frontal, lateral e posterior;
- Unidades habitacionais **TIPO B:** Área da "casa": **66,80m²:** Cômodos: Abrigo parcialmente coberto para automóvel, sala de estar, 03 (três) quartos sendo 01 (um) suíte, banheiro social, hall interno, cozinha, área de serviço, áreas livres frontal, lateral e posterior;
- Todas as unidades habitacionais serão entregues com o piso em porcelanato, tipo acetinado ou fosco, das marcas Porto Rico, Samarsa, Elizabeth, Eliane ou Portobelo; teto em laje com revestimento em argamassa com pintura em tinta PVA das marcas Coral, Coralar, Ibratin, Suvinil ou similar sobre massa corrida, exceto BWC social que terá teto em forro de PVC; paredes internas revestidas em argamassa com pintura em tinta PVA; revestimentos de parede dos banheiros serão em cerâmica esmaltada até altura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), exceto na área do boxe que terá altura até o forro, das marcas Porto Rico, Samarsa, Elizabeth, Eliane ou similar, e pintura no restante das paredes em tinta PVA das marcas coral, coralar, Ibratin, Suvinil ou similar; o lavatório dos banheiros serão em louçca branca sem coluna e a bacia sanitária na cor branca com caixa de descarga acoplada, das marcas Laser, Deca, Celite, Fabrimar, Meber ou similar; a cozinha e área de serviço terá cerâmica esmaltada até altura de 1,20m (um metro e vinte centímetros) nas paredes da bancada da cozinha e do tanque, das marcas Porto Rico, Samarsa, Elizabeth, Eliane ou similar; as bancadas e cubas da cozinha e tanque serão em granilite ou marmorite, sendo a da cozinha com dimensões de 1,20m x 0,55m; todos os metais, com torneiras, serão metálicas cromadas das marcas Laser, Deca, Docol, Celite, Fabrimar, Meber ou similar; o revestimento externo será em textura das marcas Coral, coralar, Ibratin, Suvinil ou similar; as esquadrias externas serão em alumínio ou PVC com vidro liso, exceto as portas externas que também poderá ser em aço galvanizado ou madeira pintada na cor alumínio ou branca, conforme dimensões e detalhes do projeto arquitônico; as portas internas serão em madeira prensada com alizar, conforme dimensões e detalhes do projeto arquitetônico; as ferragens das portas serão metálicas cromadas das marcas, La Fonte, Papaiz, Soprano, Stam ou similar.

As unidades autônomas estão locadas da seguinte forma:

Quadras	**Unidades Autônomas com casas TIPO A (2 Quartos)**	**Unidades Autônomas com casas TIPO B (3 Quartos)**
"A" 59 CASAS	A02, A03, A04, A05, A08, A09, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, A17, A18, A19, A20, A56, A57, A58, A59 (21 CASAS)	A01, A06, A07, A 21, A22, A23, A24, A25, A26, A27, A28, A29, A30, A31, A32, A33, A34, A35, A36, A37, A38, A39, A40, A41, A42, A43, A44, A45, A46, A47, A48, A49, A50, A51, A52, A53, A54, A55 (38 CASAS)
"B" 20 CASAS	B02, B03, B04, B05, B06, B07, B08, B11, B12, B13, B14, B15, B16, B17, B18, B19 (16 CASAS)	B01, B09, B10, B20 (4 CASAS)
"C" 32 CASAS	C15, C17, C18, C19, C20, C21, C22, C23, C24, C25, C26, C27, C28, C29, C30 (15 CASAS)	C01, C02, C03, C04, C05, C06, C07, C08, C09, C10, C11, C12, C13, C14, C16, C31, C32 (17 CASAS)

"D" 77 CASAS	D21, D22, D38, D39, D40, D41, D42, D43, D47, D48, D49, D50, D51, D52, D53, D54, D55, D56, D57, D58, D59, D60, D61, D64, D65, D66, D67, D68, D69, D70, D71, D72, D73, D74, D75, D76 (36 CASAS)	D01, D02, D03, D04, D05, D06, D07, D08, D09, D10, D11, D12, D13, D14, D15, D16, D17, D18, D19, D20, D23, D24, D25, D26, D27, D28, D29, D30, D31, D32, D33, D34, D35, D36, D37, D44, D45, D46, D62, D63, D77 (41 CASAS)
"E" 24 CASAS	E02, E03, E04, E05, E06, E07, E08, E09, E10, E11, E12, E13 (12 CASAS)	E01, E14, E15, E16, E17, E18, E19, E20, E21, E22, E23, E24 (12 CASAS)
"F" 31 CASAS	F02, F03, F04, F05, F06, F07, F08, F09, F10, F11, F12, F13, F14, F15, F18, F19, F20, F21, F22, F23, F24, F25, F26, F27, F28, F29, F30 (27 CASAS)	F01, F16, F17, F31 (4 CASAS)
"G" 23 CASAS	G02, G03, G04, G05, G06, G07, G08, G09, G10, G11, G12, G13, G14, G15, G16, G17, G18, G19, G20, G21, G22, G23 (22 CASAS)	G01 (1 CASA)
"H" 15 CASAS	H02, H03, H04, H05, H06, H07, H08, H09, H10, H11, H12, H13, H14, H15 (14 CASAS)	H01 (1 CASA)
"I" 24 CASAS	I01, I02, I03, I04, I05, I06, I07,I08, I09, I10, I11, I12, I13, I14, I15, I16, I17, I18, I19, I20, I21, I22, I23 (23 CASAS)	I24 (1 CASA)
"J" 15 CASAS	J01, J02, J03, J04, J06, J07, J08, J09, J10, J11, J12, J13, J14, J15 (14 CASAS)	J05 (1 CASA)

O Condomínio Residencial Lagos do Francês I trata-se da primeira etapa de um complexo de 03 (três) condomínios contíguos, sendo certo que a Guarita Principal (que está inserida no Equipamento Comunitário I do Condomínio Residencial Lagos do Francês III) e a Praça dos Lagos (Área verde II do Condomínio Residencial Lagos do Francês I e Área verde XI do Condomínio Residencial Lagos do Francês II) será de uso comum de todo o complexo, mesmo que sua área pertença, no todo ou em parte, a qualquer uma das etapas específicas.

A Guarita Principal, que será entregue juntamente com a etapa do "LAGOS DO FRANCÊS I", será composta por Portões de acesso de veículos e pedestres, Portaria com banheiro, Vestiários masculino e feminino, Refeitório com copa, Sala do Condomínio com depósito;
A etapa da Praça do Lago que será entregue juntamente com a etapa do Lagos do Francês I, será composta por todos os equipamentos de lazer locados da pista de Cooper ao lago, incluindo além destes, os 02 (dois) piers, pista de street skate, 02 (dois) quiosques, 03 (três) playgrounds, praça dos carramanchões, área para aparelhos de ginástica de uso externo e o mini-golfe. Todos os outros equipamentos que compõem a Praça do Lagos, como o campo de futebol society, a quadra poliesportiva, a quadra de voley de praia, a piscina adulto e infantil e o apoio de banheiros para as quadras e piscina, só serão entregues quando da entrega da etapa do "Lagos do Francês II".
O lago será de uso exclusivo a contemplação, não podendo fazer dele uso para nadar ou para esportes náuticos.
São considerados equipamentos comunitários exclusivos do "LAGOS DO FRANCÊS I" e que serão entregues nesta etapa: salão de festa, contendo área coberta, copa, 02 (dois) lavabos, sendo um masculino e outro feminino, ambos de uso comum e de

deficientes; Guarita de Pedestre, contendo saleta para segurança e lavabo; Playground, Bancos, Carramachões e Estacionamento comum a todos condôminos desta etapa;
O condomínio possui 04 (quatro) áreas destinadas a equipamentos urbanos de uso exclusivo de serviço do condomínio (passagem de tubulações, drenagem, infraestrutura, etc).
O condomínio será entregue com energia e iluminação pública, pavimentação e drenagem de águas pluviais e o sistema de abastecimento de água e esgoto, após entregue, será gerido pelo SAAE – Sistema de Abastecimento de Água e Esgoto de Marechal Deodoro.

O condomínio residencial **"LAGOS DO FRANCÊS I"**, objeto do presente processo incorporativo, possuem as seguintes áreas métricas:

DESCRIÇÃO	ÁREAS (m²)	PERCENTUAL
GLEBA	118.495,56	
LOTEÁVEL (Útil)	118.495,56	100,00%
QUADRAS	68.913,75	58,16%
ÁREA VERDE	21.806,53	18,40%
EQUIP. COMUNITÁRIO	2.072,90	1,75%
EQUIP. URBANO	339,95	0,29%
VIAS (ARRUAMENTO)	25.370,20	21,41%
ÁREA DE CONSTRUÇÃO		**18.925,81m²**

Das áreas – As unidades autônomas conterão áreas comuns, privativas e totais e ainda frações ideais do terreno conforme quadro de áreas (anexo 1) e Memorial descritivo de unidades autônomas (anexo 2).

CAPÍTULO I - DAS PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA E DAS DE CONDOMÍNIO

Artigo 1º - O Condomínio Residencial "LAGOS DO FRANCÊS I", doravante denominado simplesmente "Condomínio", regular-se-á pelas disposições da Lei nº10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil Brasileiro), da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (Lei de Condomínio e Incorporação), e, especialmente, pela presente Convenção de Condomínio.
Parágrafo Único - O Condomínio é composto de duas partes distintas, a saber:
(a)partes de propriedade comum ou partes de condomínio, que poderá ser utilizada por todos os condôminos, independentemente da localização das suas unidades autônomas;
(b)partes de propriedade exclusiva ou unidades autônomas.

Artigo 2º - As partes de propriedade e uso comum de todos os condôminos, ou partes de condomínio, assim definidas pelos artigos 1.331, parágrafo segundo do Código Civil Brasileiro, pelo artigo 3° da Lei de Condomínio e Incorporação e pela presente Convenção:
O terreno sobre o qual se assentam as construções, as fundações, os montantes das colunas e vigas, faixa de acomodações de veículos e áreas de circulação, tudo mais que por sua natureza, destinação ou função seja de uso comum a todos os proprietários ou titulares de direitos a aquisição de unidades autônomas ou seus ocupantes.
O Condomínio Residencial Lagos do Francês I trata-se da primeira etapa de um complexo de 03 (três) condomínios contíguos, sendo certo que a Guarita Principal (que está inserida no Equipamento Comunitário I do Condomínio Residencial Lagos do Francês III) e a Praça dos Lagos (Área verde II do Condomínio Residencial Lagos do Francês I e Área verde XI do Condomínio Residencial Lagos do Francês II) será de uso comum de todo o complexo, mesmo que sua área pertença, no todo ou em parte, a qualquer uma das etapas específicas.

Parágrafo Único – As partes comuns são inalienáveis, indivisíveis e acessórias, indissoluvelmente ligadas ao Condomínio, e serão caracterizadas pela sua natureza ou destinação de uso comum dos condôminos das unidades.

Artigo 3º - São partes de propriedade exclusiva, as unidades habitacionais unifamiliares edificadas em seus respectivos terrenos, que compõem as unidades autônomas, integrantes do Condomínio acima mencionadas.
Parágrafo Único - As áreas e frações ideais das unidades autônomas integrantes do Condomínio calculadas de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, são aquelas determinadas no respectivo Memorial de Incorporação e quadros anexos e acima mencionadas.

CAPÍTULO II - DO DESTINO DAS DIFERENTES PARTES

Artigo 4º - As unidades autônomas destinam-se a fins exclusivamente residenciais, sendo vedado seu uso para quaisquer outras finalidades, respeitando-se a legislação vigente, a presente Convenção, bem como as exigências da moral e dos bons costumes.
Parágrafo Único - Naquilo que couber, os condôminos se obrigam a efetuar os serviços de manutenção de suas respectivas unidades autônomas, com os mesmos cuidados e periodicidades a que o Condomínio se obriga nos termos parágrafos do artigo 7º a seguir.

Artigo 5º - As vagas para estacionamento de veículos destinam-se exclusivamente à guarda de automóveis de passeio dos condôminos, nas respectivas unidades autônomas, de seus inquilinos ou ocupantes das unidades, sendo vedado seu uso para qualquer outra finalidade, devendo ser respeitado os termos do Capítulo IV abaixo.

Artigo 6º - As partes de uso e propriedade comuns do Condomínio destinam-se às finalidades que lhes são específicas, sendo vedado o seu uso para quaisquer outras, podendo, entretanto, serem utilizadas para prestação de serviços aos moradores, mediante remuneração do respectivo usuário.

CAPÍTULO III – NORMAS DE USO – PERMISSÕES E PROIBIÇÕES

Artigo 7º - As partes de uso e propriedade comuns serão utilizadas conforme o seu destino e com observância das disposições contidas nesta Convenção e do que vier a dispor, complementarmente, o Regimento Interno do Condomínio, não sendo permitidas construções de prédios de uso coletivo, comerciais, industriais ou escritórios, sendo ainda vedada a construção de mais de uma unidade residencial em casa terreno.
Parágrafo primeiro - As partes de uso e propriedade comuns serão de livre utilização pelos condôminos, salvo as partes destinadas ao uso da administração condominial.
Parágrafo segundo - As áreas de circulação, tais como, passeios e vias de acesso, entre outras, localizadas nas partes de uso e propriedade comuns, deverão estar sempre desimpedidas, nada podendo ser nelas depositado, ainda que temporariamente, sob pena de imediata remoção. Quaisquer objetos encontrados pelo Síndico ou pelo Administrador em tais condições serão retirados e somente devolvidos ao respectivo dono, depois de pagas as despesas de retirada e armazenagem, além da multa que seja aplicável.
Parágrafo terceiro – No interior de cada unidade, o seu proprietário e/ou ocupante tem toda liberdade de ação, desde que suas atitudes sejam compatíveis com as normas de boa ordem, bons costumes, segurança, sossego, saúde e bem estar dos demais condôminos ou ocupantes das outras unidades.
Parágrafo quarto - Sem prejuízo da estrita observância destas normas, tudo quanto possa interessar ao uso e ao gozo geral do Condomínio, suas dependências e

serventias comuns, será decidido por deliberação dos condôminos, na forma adiante prevista.
Parágrafo quinto – Os Condôminos, locatários, cessionários, usuários a qualquer título das unidades autônomas obrigam-se a contribuir em sua proporção, com as despesas para manutenção de suas vias públicas, áreas verdes, áreas comuns de lazer e tudo mais que venha a ser comum a todos os condôminos.
Parágrafo sexto - Todas as reclamações ou exigências dos condôminos relativas ao uso e gozo do Condomínio em geral, suas dependências ou serventias comuns serão levadas ao conhecimento do Síndico que determinará as providências necessárias.
Parágrafo sétimo - Os condôminos comprometem-se expressamente a manter e conservar a fachada das "CASAS", por meio de sua repintura a cada 03 (três) anos, a serem realizadas conjuntamente pelo Condomínio como um todo, sendo vedada a pintura das mesmas em padrões diversos da totalidade do Condomínio.
Parágrafo oitavo - Todas as esquadrias, deverão ser mantidas e conservadas mediante a aplicação anual de lubrificantes e impermeabilizantes.
Parágrafo nono - Cada condômino será pessoalmente responsável pelas atitudes das pessoas que com ele residirem, bem como daquelas que, com o seu consentimento, adentrarem no Condomínio.
Parágrafo dez - O Condomínio obriga-se a contratar empresa especializada na manutenção dos equipamentos de suas áreas comuns com a finalidade de manter o bom funcionamento desses equipamentos.
Parágrafo onze - O Regimento Interno do Condomínio estabelecerá, entre outras, as demais normas relativas ao bom uso das partes comuns, visando inclusive à preservação de seu conjunto arquitetônico.
Parágrafo doze - As partes, dependências e instalações comuns serão reparadas à custa dos condôminos, ressalvadas, porém, as exceções expressas nesta Convenção. Todavia, a despesa será do condômino ou seu autorizado, quando tenha ele dado causa ao dano.
Parágrafo treze – É vedada a construção de outro pavimento na unidade habitacional, devendo essa permanecer apenas térrea.
Parágrafo quatorze – É vedada a construção de toda ou qualquer ampliação que venha a ocupar os recuos frontal e laterais do terreno, com exceção dos lotes A-01, A-06, A-07, A-21, A-49, A-50, A-57, A-58, A-59, B-01, B-09, B-10, B-20, C-01, C-14, C-15, C-16, C-32, D-01, D-20, D-21, D-22, D-45, D-46, D-62, D-63, D-77, E-01, E-24, E-13, E-14, F-01, F-16, F-17, F-31, G-01, G-11, G-12, G-23, H-01, H-07, H-8, H-15, I-01, I-13, I-14, I-24 e J-05, que poderão ocupar as laterais com construções a título de lazer que não ultrapassem altura construída em 60cm (sessenta centímetros) em relação ao piso;
Parágrafo quinze – Só serão permitidas ampliações das casas, independente de sua tipologia, desde que contígua e longitudinalmente à casa, mantendo as mesmas características arquitetônicas de construção e acabamento, até o limite máximo de recuo posterior de 3m (três metros), cuja execução será de responsabilidade única do proprietário da residência devendo executá-la com o acompanhamento de profissional responsável (engenheiro ou arquiteto) que deverá emitir Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica da mesma.
Parágrafo dezesseis – Será permitida construção a título de área de lazer em ambos os tipos de casa, desde que localizadas em seu recuo posterior (muro de fundo do terreno) e que não excedam a 1/3 (um terço) da largura do terreno e que possuam área máxima de construção de 15m² (quinze metros quadrados). Esta construção não poderá ser contígua à casa devendo estar dela afastada em no mínimo 1,5m (um metro e meio). A altura desta construção não poderá ser superior a 3,5m (três metros e cinquenta centímetros) e não poderá fazer uso do muro existente. Quando desta construção, deverá ser dado acabamento em ambos os lados do muro, inclusive na parte que dê visão a outros vizinhos ou ruas adjacentes, devendo a estes serem solicitado permissão para tal fim. A execução será de responsabilidade única do proprietário da residência devendo executá-la com o acompanhamento de profissional responsável (engenheiro ou arquiteto) que deverá emitir Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica da mesma.

Parágrafo dezessete – A construtora fornecerá um projeto arquitetônico de sugestão de ampliação de mais um quarto para a casa TIPO A, e para área de lazer independente do tipo da casa, os quais, se acatados, deverão ser executados sob a responsabilidade técnica de profissional capacitado para tal (engenheiro ou arquiteto) o qual deverá emitir Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica da mesma.
Parágrafo dezoito – Toda e qualquer ampliação só poderá ser iniciada após a aprovação do projeto pelo condomínio.

CAPÍTULO IV - DO MODO DE USAR OS ESTACIONAMENTOS DE USO COMUM

Artigo 8º - O CONDOMÍNIO possuirá, em locais específicos e próximos aos locais de equipamentos cominitários e de lazer, vagas de estacionamento comuns aos condôminos todas simples e descobertas.
Parágrafo primeiro - Não será permitida a guarda ou colocação de objetos ou móveis de quaisquer espécies nestes espaços, cuja finalidade precípua, estacionamento de veículos, deverá ser respeitada.
Parágrafo segundo - É expressamente vedada a transferência de gasolina, álcool ou outros combustíveis e inflamáveis de um carro para outro em suas áreas e dependências, nas vias de acesso e de manobra, assim como a guarda de qualquer tipo de material, móveis, acessórios, utensílios, máquinas e equipamentos, produtos, substâncias inflamáveis, químicas e odoríferas, explosivos e outros, ainda que temporariamente.

CAPÍTULO V - DOS DIREITOS E DAS OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS

Artigo 9º - São direitos dos condôminos:
(a) usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com o seu destino, desde que não prejudiquem a segurança e a solidez do respectivo condomínio, que não causem danos aos demais condôminos, e não infrinjam as normas legais ou as disposições contidas nesta convenção e no regulamento interno, respeitando o direito de terceiros, a boa ordem, os bons costumes, a saúde e o bem estar dos demais condôminos;
(b) usar e gozar das partes comuns do Condomínio, desde que não impeçam idêntico uso e gozo por parte dos demais condôminos, com as mesmas restrições da alínea anterior;
(c) manter em seu poder as chaves das portas de ingresso da sua respectiva unidade;
(d) comparecer às assembléias gerais de condomínio, previstas nesta convenção e, nelas discutir propostas, propor soluções de interesse do Condomínio, votar e ser votado, desde que esteja quite com as despesas condominiais e as restrições contidas nesta convenção;
(e) ser eleito síndico, obedecidas às disposições das cláusulas 29 e 30 abaixo, e membro do Conselho Consultivo e Fiscal, desde que esteja quite com as despesas condominiais e as restrições contidas nesta convenção;
(f) formular queixas ou reclamações, por escrito, ao síndico ou à administração;
(g) utilizar-se dos serviços prestados no Condomínio, atendidas as normas estabelecidas nesta convenção e no regulamento interno;
(h) dispor, alienar ou onerar sua unidade autônoma livremente, independentemente do consentimento dos demais condôminos, dando ciência ao adquirente quanto às normas estabelecidas nesta convenção de condomínio e suas posteriores alterações, do regulamento interno e das decisões das assembléias gerais;
(i) promover modificações ou reformas internas em suas unidades, independentemente do consentimento dos demais condôminos, desde que respeitadas as normas técnicas apropriadas, sem alteração de posição de paredes que são estruturais, a segurança da

edificação e as normas desta convenção, especialmente mantendo a forma, o aspecto externo e a tonalidade das pinturas e esquadrias externas da unidade;
(j) usufruir com seus familiares residentes no Condomínio das dependências e coisas comuns do Condomínio, respeitando as disposições desta convenção de condomínio, suas eventuais alterações e o regulamento interno;
(k) interpor recursos ao síndico ou à Assembléia Geral às multas que lhes forem impostas por infrações às disposições desta convenção ou ao regulamento interno do Condomínio; e,
(l) examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos ao administrador ou síndico.

Artigo 10 - Igualmente, cada condômino obriga-se a:
(a) obedecer às disposições desta convenção, suas eventuais alterações e as que vierem a integrar o regulamento interno do Condomínio;
(b) contribuir com o numerário suficiente para fazer frente às despesas normais e extraordinárias do Condomínio, aprovadas pelas assembléias gerais;
(c) pagar as multas que lhes forem impostas por infrações às disposições desta convenção ou ao regulamento interno do Condomínio;
(d) conservar e reparar a sua exclusiva conta, tudo quanto diga respeito a sua unidade autônoma;
(e) ressarcir o Condomínio, por sua conta exclusiva, os danos que, mesmo involuntariamente, causar às partes comuns do mesmo;
(f) reparar ou indenizar os danos causados às demais unidades autônomas, decorrentes de desgastes ou defeitos verificados em sua unidade autônoma, independentemente da responsabilidade de terceiros pelo fato ou ato;
(g) utilizar-se de seus direitos de forma a não prejudicar, impedir ou turbar o exercício de iguais direitos por parte dos demais condôminos;
(h) não causar danos ou incômodo aos demais condôminos, nem criar obstáculos de qualquer tipo à plena utilização das partes comuns;
(i) manter a forma, aspecto externo, tonalidade das pinturas e esquadrias externas do Condomínio;
(j) dar livre ingresso, em sua unidade, ao síndico ou ao preposto da administração, e seus agentes, bem como à incorporadora e construtora, para serviços de reparação ou verificação que se tornarem necessários;
(k) cooperar com o síndico para a boa ordem e o respeito recíproco no Condomínio;
(l) zelar pela moral e os bons costumes;
(m) fazer constar, nos contratos de locação ou de cessão a terceiros, as proibições e preceitos contidos nesta convenção, suas eventuais alterações e regimento interno, assim como decisões das assembléias relevantes;
(n) evitar todo e qualquer fato que possa prejudicar o bom nome do Condomínio e o bem estar dos demais condôminos;
(o) indenizar o Condomínio dos eventuais prejuízos causados por si, seus familiares, empregados e usuários a qualquer título, nas instalações de propriedade comum;
(p) colocar lixo e detritos nos locais aos mesmos destinados sempre acondicionados em sacos plásticos;
(q) não instalar antenas individuais de TV, FM ou similares, nas "CASAS" ou em qualquer outro local visível da mesma, ressalvado o direito do Condomínio instalar antenas de TV, inclusive parabólicas, e de FM coletivas. A instalação de rádio amadores é expressamente vedada;
(r) efetuar regular manutenção dos equipamentos componentes de sua unidade tais como instalações elétricas, hidráulicas, equipamentos de segurança, se existentes, caixas acopladas ou válvulas das bacias dos banheiros, sifões etc., substituindo, quando necessário, os vedantes das torneiras, assim como os demais elementos necessários ao regular uso dos equipamentos sem prejuízo do Condomínio e dos condôminos;

(s) não deixar formar depósitos de gorduras ou resíduos sólidos dentro dos ralos dos pisos, pias e lavatórios, bem como limpar, no mínimo semestralmente, todos os ralos, evitando assim entupimentos e mau cheiro;
(t) evitar que prestadores de serviços tais como marceneiros, gesseiros, pedreiros, encanadores, instaladores de TV a cabo ou telefone e eletricistas, danifiquem ou retirem sifões e flexíveis das pias dos banheiros e cozinha, assim como danifiquem outros elementos da construção que possam prejudicar ao Condomínio ou a algum dos condôminos;
(u) não utilizar na limpeza de pisos e paredes pressurizadores de água, seja frio ou quente na limpeza de mármores, granitos, cerâmicas ou similares, para evitar danos aos rejuntes e possíveis infiltrações ou vazamentos;
(v) utilizar-se nos armários que tenham divisas com paredes de banheiros ou paredes externas de chapas de isopor com no mínimo 1 cm de espessura, evitando-se surgimento de fungos e umidade;
(w) fazer as comunicações exigidas pelas autoridades sanitárias em caso de moléstia infecto-contagiosa; e,
(x) prestigiar e fazer acatar as decisões da assembléia geral, os princípios convencionados e a ordem administrativa.

Artigo 11 - É expressamente proibido a qualquer condômino sem autorização unânime do condomínio:
(a) alterar as formas externas de sua unidade autônoma, exceto as alterações já definidas no CAPÍTULO III;
(b) decorar as paredes externas e esquadrias das casas com tonalidade ou cores diversas das empregadas no conjunto do condomínio;
(c) modificar a fachada das "CASAS", bem como a distribuição interna dos compartimentos de sua unidade autônoma, excetuada, quanto a esta última vedação, a modificação que não interfira na fachada e nas partes estruturais das "CASAS", desde que devidamente aprovada pela Administração condominial, órgãos públicos competentes e assistida por engenheiro responsável que assuma a responsabilidade técnica das alterações, sempre respeitando na implementação das alterações as disposições desta convenção e do regimento interno do Condomínio, especialmente quanto aos horários dos serviços, entrega e acondicionamento de materiais, retirada de entulho e lixo etc;
(d) usar de sua unidade autônoma e das coisas comuns do Condomínio para fins diversos daqueles a que se destinam;
(e) obstruir as passagens e as vias de acesso;
(f) alugar ou vender sua propriedade exclusiva sem dar ciência ao locatário ou comprador das restrições e proibições constantes desta convenção e fazê-las constar do respectivo instrumento ou ato;
(g) realizar qualquer ato capaz de comprometer a segurança do Condomínio, ou a sua higiene e limpeza, especialmente o uso de churrasqueira por queima de carvão;
(h) alugar ou ceder sua unidade a pessoas de maus costumes, nestes compreendida a embriaguez ou uso de substâncias entorpecentes ilícitas sob qualquer de suas formas;
(i) instalar, sem o expresso consentimento do síndico, novas ligações de água, esgoto, gás, luz, força, telefone ou antena de rádio-telefonia, telegrafia ou televisão;
(j) utilizar alto-falantes e instrumentos musicais, das 22 (vinte e duas) às 8 (oito) horas do dia seguinte;
(k) estender, bater ou secar tapetes, roupas, toalhas e lençóis nas janelas ou peitoris das fachadas fronteiriças às áreas comuns e visível do exterior;
(l) colocar toldos;
(m) executar na sua propriedade qualquer instalação que importe sobrecarga elétrica para
as "CASAS" ou para o Condomínio, sem o consentimento prévio da assembléia, do síndico ou do administrador e devidamente acompanhada por engenheiro que se responsabilize tecnicamente pela instalação;

(n) manter substâncias perigosas à segurança do Condomínio ou, ainda, de seus moradores, tais como inflamáveis, tóxicos, explosivos, odoríficos etc;
(o) manter animais domésticos nas unidades, cuja presença seja suscetível de incomodar, por qualquer forma, os moradores do Condomínio;
(p) usar ou simplesmente introduzir nas unidades autônomas, sistemas de aquecimento ou fogões não aprovados pelo Condomínio;
(q) realizar, dentro do Condomínio, transporte horizontal ou vertical de móveis, aparelhos, engradados, caixas, caixotes e outros objetos de volume apreciável, de forma a prejudicar os demais condôminos, fora dos horários normais e das condições estabelecidas
pelo síndico ou pelo regulamento interno;
(r) transitar ou permitir que alguém transite no interior do Condomínio sem o devido decoro no traje;
(s) tratar de modo descortês qualquer empregado ou funcionário do Condomínio;
(t) permitir a realização de jogos infantis nas partes comuns do Condomínio, salvo nos locais especialmente reservados a tais fins;
(u) lançar papéis, livros ou quaisquer objetos sólidos, senão em local indicado pela administração;
(v) introduzir, nas canalizações ou condutores de qualquer natureza, volumes ou objeto que possam danificá-los, produzir incêndio ou entupimento;
(w) desviar o pessoal da administração do Condomínio de seus deveres funcionais;
(x) permitir a prática de serviços domésticos fora do âmbito de sua propriedade exclusiva;
(y) colocar aparelhos de ar condicionado onde não existam nichos para esse fim;
(z) afixar cartazes, colocar inscrições ou sinais de qualquer natureza nas fachadas ou qualquer outra dependência comum;
(aa) fumar nos recintos fechados que possam prejudicar os demais condôminos ou colocar em risco o Condomínio;
(ab) observar a vedação quanto ao uso para finalidade diversa que não a residencial, nos termos do artigo 4º retro; e,
Parágrafo primeiro - Aplicam-se ao ocupante, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, função e destino das unidades.
Parágrafo segundo - Para os fins do artigo 1.339, parágrafo segundo, da Lei nº 10.406/2002, fica expressamente vedada a alienação de qualquer parte acessória das unidades autônomas a terceiros não condôminos.

Artigo 12 - Os condôminos poderão ser compelidos quanto as suas obrigações, por meio de ação de procedimento sumário, nos termos da letra "b", II do artigo 275 do Código de Processo Civil, tendo o síndico legitimação ativa para pleitear o desfazimento de qualquer obra proibida ou a prática ou a obstrução de determinado ato, contra o transgressor dos direitos e deveres retro mencionados, aplicando-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, função e destinação da unidade, sem
prejuízo da aplicação ao condômino faltoso da multa prevista no capítulo XII abaixo.

CAPÍTULO VI -DOS ENCARGOS, FORMAS E PROPORÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕES PARA AS DESPESAS DE CUSTEIO E PARA AS EXTRAORDINÁRIAS

Artigo 13 - Cada condômino concorrerá com o pagamento de todas as despesas ordinárias e extraordinárias do Condomínio, de acordo com o orçamento fixado para o exercício, ou com a Assembléia Geral Extraordinária que fixe sua necessidade, montante e
forma de seu recolhimento. O custeio de referidas despesas, tanto ordinárias como extraordinárias, deverá ser rateado na proporção de suas respectivas frações ideais de condomínio.
Parágrafo primeiro - As despesas serão encaminhadas aos condôminos, por meio de aviso para pagamento, no endereço de sua respectiva unidade autônoma - ou

aonde estes condôminos vierem a indicar previamente, devendo ser sempre dentro do território nacional.
Parágrafo segundo – Constituem-se despesas condominiais ordinárias:
(a) os prêmios de seguro, com exclusão do valor correspondente ao seguro facultativo que cada condômino queira fazer, além dos obrigatórios;
(b) os tributos lançados sobre as partes e coisas comuns do Condomínio;
(c) as despesas derivadas do consumo de luz, força, água, esgoto e telefones de uso comum, bem com as aquisições de materiais de limpeza de uso comum do condomínio;
(d) a remuneração do administrador e, se for o caso, do síndico;
(e) os salários dos empregados do Condomínio, bem como os respectivos encargos sociais e trabalhistas;
(f) as despesas de conservação, limpeza, reparações e manutenção do Condomínio e suas instalações de uso comum;
(g) as despesas necessárias à implantação, funcionamento e manutenção dos serviços condominiais;
(h) outras despesas autorizadas pelo síndico ou pela Assembléia Geral.
Parágrafo terceiro - O condômino que aumentar as despesas comuns por sua exclusiva conveniência, pagará o excesso que motivar.
Parágrafo quarto - São despesas extraordinárias aquelas decorrentes de fatos não previsíveis, bem como aquelas relativas a obras e melhorias, necessárias ou não, mas que atendam à conveniência da maioria absoluta dos condôminos.
Parágrafo quinto – As despesas de Condomínio serão devidas a partir da data de emissão do auto de conclusão do empreendimento ("habite-se") ou da convocação do condômino para realizar a vistoria da unidade autônoma, o que ocorrer primeiro, ficando ressalvada
a possibilidade de cobrança das despesas de implantação pré-operacional do Condomínio e decoração de suas áreas comuns anteriormente a esta data.

Artigo 14 - O exercício financeiro será de 12 (doze) meses, incumbindo ao síndico ou à administradora, com o auxílio do Conselho Consultivo e Fiscal, preparar o orçamento das despesas ordinárias para o exercício, estimando a despesa e fixando a receita do Condomínio, a fim de serem objeto de deliberação da Assembléia Geral Ordinária.
Parágrafo único - A previsão poderá ser revista e majorada por deliberação em Assembléia Geral, ou pelo síndico e pelo Conselho Consultivo e Fiscal, conjuntamente, desde que autorizado pela Assembléia, se julgada insuficiente para cobrir as despesas do
Condomínio.

Artigo 15 - A receita do Condomínio será constituída pelas contribuições dos condôminos, aprovada em Assembléia Geral e arrecadada na forma prevista neste Capítulo, bem como pelo produto de empréstimos que forem autorizados pelo Conselho Consultivo e Fiscal, para cobrir as despesas extraordinárias, caso os recursos existentes nos fundos condominiais sejam insuficientes.

Artigo 16 - Cabe ao síndico ou administrador do Condomínio arrecadar as contribuições dos condôminos, competindo-lhes determinar a cobrança, extrajudicial ou judicial, das quotas atrasadas.

Artigo 17 - O condômino que não pagar as contribuições para as despesas comuns nas datas fixadas ficará sujeito à multa de 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso, além de juros moratórios à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração e honorários de
advogado à base de 20% (vinte por cento), caso seja necessária a intervenção deste profissional. O débito será também atualizado monetariamente, na mesma proporção da variação do índice que melhor refletir a inflação do período, verificada entre a data do vencimento e aquela em que se der o efetivo pagamento.

Parágrafo único - Se sobrevier legislação que permita a cobrança de multa superior ao valor ora estipulado fica desde já convencionado que será cobrada a maior multa legalmente admitida.

Artigo 18 - Para o atendimento das despesas extraordinárias não previstas ou previstas a menor no orçamento será instituído um Fundo de Reserva para o Condomínio, correspondente a 5% (cinco por cento) do valor do orçamento.

Artigo 19 - O condômino que gerar aumento das despesas de Condomínio por motivos de seu interesse pessoal deverá pagar, no devido tempo, o excesso a que der causa, sob pena de imposição de multas e demais cominações previstas nesta Convenção.

Artigo 20 - As obras que interessarem à estrutura do empreendimento ou ao serviço comum serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direitos de aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprovado em Assembléia Geral Extraordinária, respeitando o artigo 1.341 da Lei 10.406/2002.

Artigo 21 - A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo dos seus encargos.

Artigo 22 - Todas as instalações internas de água, esgoto, eletricidade, telefone etc. de cada unidade serão reparadas a custa do respectivo proprietário, quando o estrago se verificar até o ponto de intersecção com as linhas tronco.
Parágrafo primeiro - Quando o estrago se verificar nas linhas tronco e não tenha como causa ato de qualquer condômino ou usuário de unidade, os reparos correrão por conta de todos condôminos, indistintamente.

Artigo 23 - A Assembléia Geral Extraordinária para a realização de obras no condomínio deverá observar os seguintes quoruns de votação em relação à totalidade do Condomínio, nos termos do artigo 1.341 do Código civil:
(a) se úteis, de voto da maioria dos condôminos;
(b) se voluptuárias, de voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos;
(c) se, nas partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, de voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos, não sendo permitidas construções nas partes comuns suscetíveis de prejudicar a utilização por qualquer condômino das partes exclusivas ou comuns;

Artigo 24 - As obras ou reparações necessárias poderão ser realizadas, independentemente de autorização, pelo Síndico ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

Artigo 25 - Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem despesas excessivas, determinada sua realização, o Síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas deverá convocar imediatamente a assembléia para cientificá-la.

Artigo 26 - Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários que importar em despesas excessivas somente poderão ser efetuadas após autorização da assembléia, especialmente convocada pelo Síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste,
por qualquer dos condôminos. Considera-se despesa excessiva aquela equivalente a um mês das despesas aprovadas em orçamento para o exercício em curso.

Artigo 27 - O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das despesas que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

Artigo 28 -Não serão permitidas construções nas partes comuns que possam prejudicar a utilização por qualquer outro condômino de suas áreas privativas ou das de uso e propriedade comuns.

CAPÍTULO VII - DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Artigo 29 - Aos condôminos, em Assembléia Geral Extraordinária, por maioria simples (metade mais um) dos presentes, compete eleger bienalmente, ou antes, em caso de vacância, um síndico e um subsíndico, na forma do artigo 32 infra, e os membros do Conselho Fiscal e Consultivo, permitida a reeleição por uma única vez consecutiva, conforme Código Civil vigente.
Parágrafo primeiro - É vedada a escolha, para qualquer das funções referidas neste artigo, de proprietário multado em qualquer dos dois últimos exercícios, ou que, nesse mesmo período, tenha sido acionado judicialmente para pagamento de suas contribuições.
Parágrafo segundo - As funções acima não serão remuneradas, salvo deliberação em contrário, por maioria simples (metade mais um), da Assembléia Geral, que pode autorizar seja o Síndico - e somente ele - remunerado.

Artigo 30 - A destituição do síndico, subsíndico ou de qualquer dos membros do Conselho Fiscal e Consultivo dar-se-á por deliberação da maioria absoluta dos condôminos, em Assembléia Geral especialmente convocada para esse fim.
Parágrafo único - A Assembléia Geral que destituir o Síndico poderá também destituir o Administrador, devendo conceder-lhe o prazo de 30 (trinta) dias para prestação das contas remanescentes, pagando-lhe os honorários devidos por esse período. Não será válida a
contratação de Administradora, sem possibilidade de denúncia do contrato, nem imposição de multa ao Condomínio em caso de denúncia do mesmo.

Artigo 31 - Ao síndico compete a administração do Condomínio, especialmente aqueles indicados no artigo 1.348 do Código Civil Brasileiro, bem como supervisionar os interesses gerais da coletividade condominial, atendendo às sugestões e reclamações que, no
interesse do Condomínio, lhe sejam apresentadas mais especificamente, além dos demais encargos previstos nesta Convenção e na Lei:
(a) representar ativa e passivamente o Condomínio, em juízo ou fora dele, praticar todos os atos em defesa dos interesses comuns, nos limites da lei, desta convenção e do regulamento interno, inclusive perante repartições públicas e terceiros em geral, podendo
receber citações, intentar ações, desistir, firmar acordos, recorrer, receber e dar quitação;
(b) exercer os atos de gestão do Condomínio, no que concerne à segurança e moralidade e à boa execução dos serviços e utilidades comuns;
(c) escolher e contratar, sob referendo em Assembléia Geral, o Administrador do Condomínio;
(d) admitir e demitir empregados, fixar seus salários de acordo com a verba estabelecida para o exercício, bem como transigir em matéria de indenização trabalhista;
(e) ordenar a realização das obras e serviços necessários ao bom funcionamento do Condomínio;
(f) cumprir e fazer cumprir esta Convenção e o seu Regulamento Interno, executando e fazendo executar as deliberações das Assembléias dos Condôminos, tomando as medidas de caráter geral ou urgente e impondo multas aos condôminos infratores;
(g) arrecadar as contribuições devidas pelos condôminos e dar-lhes aplicação necessária ao bom funcionamento do Condomínio;
(h) efetuar e manter a escrituração contábil do Condomínio, deixando-a a disposição dos Conselheiros e demais condôminos;

(i) contratar os seguros contra fogo, de responsabilidade civil;
(j) prestar contas de sua gestão à Assembléia de condôminos anualmente e quando forem exigidas, bem como apresentar orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;
(k) recolher aos cofres públicos, pontualmente, todos os tributos que incidam sobre a área condominial e que sejam de responsabilidade do Condomínio;
(l) convocar o Conselho Consultivo e Fiscal, sempre que assim o exigirem os interesses do Condomínio;
(m) fornecer balancetes mensais de verificação de contas a todos os condôminos;
(n) aplicar penalidades aos funcionários do Condomínio;
(o) aplicar multas aos condôminos que infringirem a presente Convenção ou o disposto no Regulamento Interno;
(p) convocar a Assembléia Geral e prestar-lhe contas; e
(q) dar imediato conhecimento à Assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo de interesse do Condomínio.
Parágrafo primeiro - Nos seus impedimentos eventuais, o síndico será substituído pelo presidente do Conselho Consultivo e Fiscal.
Parágrafo segundo – O condômino poderá recorrer de qualquer ato ou decisão do síndico, mediante carta manifestando a sua indignação quanto ao ato ou à decisão recorrida, dirigida ao Conselho Consultivo e Fiscal, no prazo de até 15 (quinze) dias contados
da data da realização do ato ou do proferimento da decisão recorrida. Em caso de excepcional gravidade, poderá ser convocada Assembléia Geral Extraordinária para julgar o recurso imediatamente.

Artigo 32 - O síndico será auxiliado pelo subsíndico, o qual será, necessariamente, titular de unidade autônoma, sendo eleito juntamente com o síndico, pelos condôminos em assembléia geral.
Parágrafo primeiro - O subsíndico cooperará com o síndico na administração do Condomínio.
Parágrafo segundo - Nos seus impedimentos eventuais, o síndico será substituído pelo subsíndico, levando ao conhecimento do Conselho Fiscal e Consultivo, que deverá ser informado dos motivos do afastamento.

Artigo 33 - O Condomínio poderá contar com um administrador, pessoa jurídica ou não, a quem competirá superintender a administração geral da comunidade condominial e defender os interesses do Condomínio, fazendo observar a presente Convenção e o
Regulamento Interno, bem assim, as deliberações tomadas nas Assembléias e superintender e coordenar "in loco" tudo o que for pertinente ao bom funcionamento dos serviços discriminados nesta Convenção.
Parágrafo único - Além dos demais previstos nesta Convenção, constituem deveres e atribuições do administrador do Condomínio:
(a) preparar a convocação das assembléias gerais dos condôminos por iniciativa prévia ou por provocação destes;
(b) executar as admissões e demissões determinadas pelo síndico, dentro dos critérios e normas legais, funcionários e empregados da coletividade condominial, fixando-lhes os salários e definindo-lhes as funções, para os efeitos de legislação trabalhista e da Previdência Social, observadas as bases correntes, sem prejuízo do orçamento anual, com a prévia concordância do síndico;
(c) providenciar a contratação e manter em dia os seguintes seguros: contra incêndio, do Condomínio, sendo facultativos os de responsabilidade civil contra terceiros, e dos empregados, por acidente de trabalho;
(d) rubricar e manter em seu poder, como depositário, o livro de presença e de atas das assembléias gerais, fornecendo cópias autenticadas ao condômino que a solicitar e pagar o respectivo custo;

(e) elaborar o orçamento para cada exercício, justificando-o e submetendo-o à aprovação da assembléia geral;
(f) providenciar a cobrança, inclusive judicialmente, sob sua responsabilidade, das quotas, multas e demais contribuições devidas pelos condôminos, dando-lhes a conveniente aplicação;
(g) administrar os interesses da coletividade condominial, prestando-lhes contas de sua administração anualmente, em Assembléia Geral Ordinária;
(h) abrir e encerrar contas bancárias, juntamente com o síndico e o presidente do Conselho Consultivo e Fiscal;
(i) fazer em boa ordem a escrituração da despesa da coletividade condominial, lançando (rigorosamente em dia) todas as operações relativas à administração do Condomínio;
(j) remeter a cada condômino, mensalmente, a demonstração de despesas efetuadas;
(k) manter em seu poder, como depositário, o arquivo do Condomínio e as prestações de contas, inclusive os relativos aos exercícios findos, fornecendo cópias autenticadas ao condômino que as solicitar e pagar o respectivo custo;
(l) dar imediata ciência ao síndico das notificações ou intimações judiciais e extrajudiciais que houver recebido;
(m) submeter à prévia apreciação do síndico todo e qualquer contrato de manutenção, conservação ou convênio que venham a ser necessário;
(n) prestar assistência jurídica ao Condomínio sempre que necessário em qualquer circunstância;
(o) entregar ao síndico todos os papéis, livros e documentos pertencentes ao Condomínio, quando encerrada sua administração;
(p) apresentar relatórios periódicos ao síndico, quanto aos aspectos de limpeza, conservação etc., relativos ao Condomínio;
(q) dirigir, fiscalizar, licenciar, os empregados e funcionários da coletividade condominial, submetendo-os à disciplina adequada;
(r) o zelador deverá manter os Livros de Reclamação do Condomínio em local de fácil acesso, com respectiva indicação. Deverá o administrador dar ciência ao síndico das reclamações eventualmente lançadas e tomar as providências que forem cabíveis;
(s) manter o Livro de Registro de Moradores do Condomínio, bem como quaisquer outros que a prática aconselhar.

Artigo 34 - No exercício normal de suas atribuições, o Síndico ou Administrador não serão pessoalmente responsáveis pelas obrigações contraídas em nome e no interesse do Condomínio, mas responderão pelos prejuízos a que der causa, por dolo, culpa, bem como pelos atos que excederem os poderes de administração. Os atos do síndico e do Administrador podem ser revistos através de Assembléia Geral convocada por, pelo menos, 1/4 (um quarto) dos condôminos.

Artigo 35 - O Conselho Fiscal e Consultivo será composto de 3 (três) membros efetivos, e 3 (três) suplentes, os quais serão, necessariamente, titulares de unidades autônomas localizadas no Condomínio. Cabe aos suplentes exercer, automaticamente, a substituição de qualquer membro efetivo que renuncie ao cargo ou seja destituído pela Assembléia Geral.

Artigo 36 - Ao Conselho Fiscal e Consultivo, além das atribuições previstas em Lei, compete:
(a) fiscalizar as atividades do síndico e dos Administradores;
(b) assessorar o síndico na solução dos problemas relativos ao Condomínio;
(c) examinar as contas e a previsão orçamentária, emitindo parecer;
(d) levar ao conhecimento da Assembléia Geral as irregularidades verificadas na administração do Condomínio;
(e) convocar a Assembléia Geral, se julgar conveniente; e
(f) abrir e encerrar o Livro Caixa e rubricar as suas folhas.

Parágrafo único - Até 48 (quarenta e oito) horas antes da Assembléia Geral Ordinária, independentemente de qualquer convocação especial, o Conselho Fiscal e Consultivo deverá obrigatoriamente emitir parecer sobre a prestação das contas e a previsão orçamentária, sendo certo que seu silêncio corresponderá a parecer favorável.

Artigo 37 - Não poderão ser eleitos para o Conselho Fiscal e Consultivo os condôminos impedidos de se elegerem síndico, na forma do parágrafo primeiro do artigo 29, retro.

CAPÍTULO VIII - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

Artigo 38 - Todos os assuntos de interesse do Condomínio serão resolvidos pelas Assembléias Gerais, que poderão ser ordinárias ou extraordinárias, as quais desde que obedecidas as disposições desta Convenção, obrigarão a todos os condôminos em relação ao que nelas for deliberado, a partir do dia imediatamente subseqüente ao de sua realização, independentemente da distribuição da respectiva ata.
Parágrafo primeiro - A Assembléia Geral Ordinária é a reunião anual dos condôminos, convocada e instalada na forma da Lei e desta Convenção, e deverá ocorrer até o último dia do primeiro trimestre de cada ano sobre as matérias de interesse do Condomínio, para conhecer, examinar e resolver as seguintes matérias:
(a) apreciação e votação do orçamento para o exercício seguinte;
(b) eleição, quando for o caso, dos membros do Conselho Consultivo e Fiscal e aprovação do Administrador indicado pelo Conselho Consultivo e Fiscal;
(c) deliberação sobre as contas e atos do Síndico e do Administrador, relativos ao exercício anterior;
(d) julgamento dos recursos regularmente interpostos contra imposição de multas por infração da Convenção e/ou do Regulamento Interno;
(e) aprovação, modificação ou reforma das deliberações do Síndico, ou do Administrador quando contrárias ao interesse coletivo, ou à finalidade do Condomínio;
(f) designação de representante ou procurador, com poderes especiais em pleitos judiciais que transcendem os limites da administração ordinária; e,
(g) votação das demais matérias constantes da ordem do dia.
Parágrafo segundo - As Assembléias Gerais Extraordinárias serão convocadas pelo administrador, pelo síndico, pelo Conselho Consultivo e Fiscal, ou por um grupo de condôminos interessados que representem, no mínimo, 1/4 (um quarto) dos condôminos, observando o mesmo processo referido no parágrafo terceiro, competindo-lhes, além de examinar, votar e decidir sobre todo e qualquer assunto de interesse geral, destituir o síndico ou o administrador, ou deliberar por rescindir o contrato com o síndico profissional, nomeando, incontinente, o substituto e, quando for o caso, fixando sua remuneração. Ficará, no entanto, a matéria de cada reunião extraordinária, adstrita aos assuntos que expressamente tiverem constado dos avisos de sua convocação.
Parágrafo terceiro - A convocação das Assembléias Gerais será feita pelo administrador, por carta protocolada ou registrada e entregue a todos os condôminos, no endereço que para este fim fornecerem, devendo ser sempre no território nacional, ou, à sua falta,
na unidade autônoma de que forem proprietários ou promissários compradores. A Assembléia não poderá deliberar se todos os condôminos não houverem sido convocados para a reunião. A convocação deve ocorrer com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência da data da realização da Assembléia, nela constando o local, dia e hora da reunião e a ordem do dia, ainda que sumariamente indicada. Na falta dessa convocação, poderá ser promovida por 1/4 (um quarto) dos condôminos, se até o dia previsto não tiver sido feita pelo Síndico ou pelo Administrador.
Parágrafo quarto - As Assembléias Gerais serão instaladas, em primeira convocação, com a presença dos condôminos que representem pelo menos 1/2 (metade) do Condomínio, e em segunda convocação 30 (trinta) minutos depois, com qualquer

número de presentes. As Assembléias serão presididas e secretariadas pelos condôminos para esse fim eleitos no ato de sua instalação.
Excetuam-se a referido quorum de presença aquelas Assembléias Gerais cujo quorum de votação seja qualificado e superior ao número de presentes, sendo necessária, em caso de ausência de número de condôminos que impossibilite sua realização a convocação ou não de nova Assembléia para deliberar sobre referidos temas, caso em que o prazo de convocação pode ser reduzido para cinco dias úteis.
Parágrafo quinto - Os condôminos, no caso de ausências ou impedimentos, deverão nomear pessoa com poderes suficientes para representá-los nas Assembléias do Condomínio. Bastará, para esse fim, uma procuração, assinada pelo condômino e com firma reconhecida, contendo a qualificação do procurador e a cláusula de poder, àquele, para representar em qualquer assembléia do Condomínio, votando livremente sobre as matérias previstas em lei e nesta Convenção. No entanto, cada procurador não poderá representar, na Assembléia Geral, mais de 3 (três) condôminos, sendo certo que tal limite refere-se ao número de titulares de imóveis que outorgarão a procuração e não ao número de unidades representadas, razão pela qual o proprietário de mais de uma unidade no
Condomínio será sempre considerado como um único condômino para os fins da procuração.
Parágrafo sexto - Nas deliberações da Assembléia Geral, os votos serão proporcionais às frações ideais, e não podendo participar e votar aquele que não estiver em dia com suas obrigações condominiais, única exceção feita se houver depósito judicial integral para
discutir o pagamento. As deliberações dos condôminos em Assembléia serão tomadas pelo voto da maioria simples de votos, salvo disposição em contrário, sendo obrigatórias para todos os demais, ainda que vencidos ou ausentes.
Parágrafo sétimo - Os condôminos não poderão votar em relação aos assuntos, serviços e gastos para cuja manutenção não contribuam, devendo o respectivo voto, em tal hipótese, ser excluído "ad computo" da maioria.
Parágrafo oitavo - Nos casos de empate por ocasião da apuração de votos dos condôminos, caberá o voto de qualidade ao presidente do Consultivo e Fiscal.
Parágrafo nono - Sempre que alguma unidade autônoma pertença, em virtude de comunhão, sucessão ou por qualquer outra circunstância, a diversas pessoas, estas, obrigatoriamente, nomearão uma entre si para as representar nas Assembléias e perante a massa condominial em geral, devendo, para tanto, ser outorgado o competente mandato, sob pena de suspensão temporária do exercício do direito de voto.
Parágrafo dez - Em observância ao disposto no Parágrafo 4º do artigo 24 da Lei 4.591/64, nas decisões da Assembléia que envolvam despesas ordinárias do Condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino locador a ela não esteja presente.

Artigo 39 - As decisões tomadas nas Assembléias serão reduzidas em ata a ser assinada pelo respectivo presidente da Assembléia e lavrada em livro próprio e, nos 8 (oito) dias subseqüentes da sua realização, o síndico ou o administrador enviará cópias a todos os condôminos, por carta protocolada ou registrada.

Artigo 40 - As deliberações, nas Assembléias, serão tomadas por maioria simples de votos, ressalvado o disposto no parágrafo único deste artigo.
Parágrafo único - Nos casos abaixo, as deliberações serão tomadas por maioria qualificada ou por unanimidade, a saber:
(a) será exigida maioria que represente 2/3 dos votos totais do Condomínio para: alteração desta Convenção, rescisão imotivada do contrato com o síndico profissional, e aprovação de benfeitorias meramente voluptuárias.
(b) será exigida maioria absoluta dos votos totais do Condomínio para alteração do Regimento Interno, embora sua aprovação inicial seja feita por maioria simples;

(c) nas deliberações sobre a reedificação ou não, em caso de incêndio ou outro sinistro que importe na destruição dos edifícios, os votos serão tomados de acordo com o que dispõe o Artigo 17, Parágrafos 1º, 2º e 3º da Lei nº 6.709/79 e o artigo 1.357 da Lei
10.406/2002.
(d) será exigida a unanimidade dos condôminos para: alterar a forma das fachadas externas das "CASAS" ou de alguma das suas unidades autônomas e para alterar o destino das "CASAS" ou das suas unidades autônomas.

CAPÍTULO IX - DO FUNDO DE RESERVA

Artigo 41 - Para atender às despesas com as obras de conservação, atualização, melhoria e reforma dos edifícios, não previstas em orçamento, fica instituído o Fundo de Reserva, cujo montante limite de arrecadação será fixado em Assembléia Geral.
Parágrafo primeiro - O Fundo de Reserva será constituído conjuntamente por:
(a) taxa adicional de 5% (cinco por cento) sobre as suas contribuições ordinárias;
(b) multas e penalidades impostas aos condôminos por infrações a esta Convenção e do Regulamento Interno; e
(c) rendimento de seu capital, a ser aplicado segundo decisão dos condôminos.
Parágrafo segundo - Nos casos de transferência de unidade autônoma, o respectivo Fundo de Reserva passará automaticamente aos sucessores do condômino, independentemente de qualquer outra forma ou manifestação de vontade.

CAPÍTULO X - DAS ALTERAÇÕES DESTA CONVENÇÃO

Artigo 42 -
Esta Convenção somente poderá ser modificada da seguinte forma:
(a) naquilo que disser respeito à alteração da destinação específica das "CASAS" ou do Condomínio, das unidades autônomas e de cada coisa de uso e propriedade comuns, bem como à suspensão total ou parcial dos serviços integrantes do Condomínio, será
exigida a concordância da totalidade dos condôminos ou titulares de direitos de compra de unidade autônoma integrante do Condomínio, em Assembléia Geral Extraordinária especialmente convocada para tal fim.
(b) quanto às demais alterações, será exigido o voto mínimo de 2/3 (dois terços) de todos os condôminos ou titulares de direitos de compra das "CASAS" integrantes do condomínio, em Assembléia Geral Extraordinária especialmente convocada para tal fim.

CAPÍTULO XI - DO SEGURO
Artigo 43 - São obrigatórios os seguros referidos na letra "c", do parágrafo único do artigo 33 desta Convenção, em companhias idôneas da escolha do Administrador e aprovação do síndico.
Parágrafo primeiro - É permitido a cada condômino, aumentar o seguro correspondente à sua unidade autônoma para cobrir as benfeitorias que haja feito. Nesse caso, pagará o acréscimo do preço, recebendo a correspondente parte da indenização, em caso de
sinistro, diretamente da seguradora.
Parágrafo segundo - Em caso de sinistro, o produto será recebido pelo presidente do Conselho Consultivo e Fiscal, conjuntamente com o Síndico, ou será depositado em banco, em conta vinculada aberta em nome do Condomínio, sendo que o destino a ser dado àquela quantia será decidido em Assembléia Geral.

CAPÍTULO XII - DAS PENALIDADES

Artigo 44 - O condômino, por si próprio, seus inquilinos, prepostos e demais ocupantes da unidade autônoma, que violar as disposições legais, bem como as contidas na

presente convenção e no regulamento interno, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se de ato praticado ou ainda reparar os danos que causar, ficará sujeito à multa, no valor correspondente a de 01 (uma) a 05 (cinco) vezes o valor da contribuição mensal de custeio do Condomínio, vigente à época da infração, dosada segundo a gravidade da
falta e devida por tantas vezes quantas forem as infrações, sendo dobrada no caso de reincidência.
Parágrafo primeiro - A multa será imposta pelo síndico e cobrada pelo administrador, juntamente com a contribuição de vencimento imediatamente posterior.
Parágrafo segundo – Conforme artigo 31, parágrafo segundo, acima, o condômino terá direito a recorrer de qualquer ato ou decisão do síndico, obedecidos os procedimentos lá previstos.
Parágrafo terceiro – O condômino que deixar de pagar 3 (três) quotas condominiais sucessivas, ou ainda, acumular 4 (quatro) quotas não pagas, mesmo que alternadas, no mesmo exercício, será penalizado na forma do "caput" deste artigo.

Artigo 45 - O condômino, por si próprio, seus inquilinos, prepostos e demais ocupantes da unidade autônoma, que não cumprir reiteradamente com seus deveres perante o Condomínio praticará comportamento anti-social, ficando, sujeito à multa no valor
correspondente a 05 (cinco) a 10 (dez) vezes o valor da contribuição mensal de custeio do Condomínio, vigente à época da infração, dosada segundo a gravidade e reiteração da falta, independentemente de arcar com perdas e danos eventualmente apurados.
Parágrafo primeiro – Após a aplicação da multa de reincidência prevista no "caput", aquele que por seu reiterado comportamento anti-social gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos poderá, mediante deliberação de 3/4 (três quartos) dos
condôminos restantes, ser impedido de utilizar sua unidade, excluindo-o do convívio com a coletividade condominial, sem prejuízo de ajuizamento de medida judicial para legitimar tal ação do Condomínio.

Artigo 46 - A imposição de multa será comunicada por escrito ao infrator, mediante autuação contendo a descrição do fato, cabendo recurso na forma dos artigos 31, parágrafo segundo, e 47.

Artigo 47 - É facultado ao interessado recorrer, por escrito, para o Conselho Consultivo e Fiscal, dentro de 15 (quinze) dias contados do recebimento da comunicação da infração, não se conhecendo os que forem interpostos fora do prazo; em caso de excepcional
gravidade, poderá ser convocada Assembléia Geral Extraordinária para julgar o recurso imediatamente.
Parágrafo único - No julgamento do recurso, o Conselho Consultivo e Fiscal procederá a uma instrução sumária e oral sobre os fatos de que tiver resultado a multa, ouvindo o Administrador, o condômino em causa, testemunhas presentes e tomando conhecimento dos demais elementos de acusação e defesa existentes. Em seguida, será julgada a multa, pelo voto da maioria.

Artigo 48 - Em qualquer Assembléia Geral, a coletividade condominial poderá impor multas a condôminos que, por infrações, se tenham tornado passíveis de penalidades, realizando, se entender necessário, a instrução sumária de que trata o parágrafo único do
artigo 59 supra, no que for aplicável. Dessa imposição, não caberá recurso.

Artigo 49 -As multas recebidas e os juros moratórios constituirão receita do Condomínio.
Parágrafo único - O Síndico não poderá, sem aprovação do Conselho Consultivo e Fiscal, deixar de aplicar as multas e, quando for o caso, juros de mora e correção

monetária devidos, sob pena de ser responsabilizado pelas verbas que deixar de arrecadar.

Artigo 50 - O pagamento de multa não exime o infrator de sua responsabilidade civil pelos danos causados.

CAPÍTULO XIII - DO REGIMENTO INTERNO

Artigo 51 - As normas de caráter regimental constantes do Capítulo V desta Convenção e neste capítulo deverão ser reproduzidas pelo síndico e afixadas em locais visíveis do Condomínio e poderão ser complementadas conforme as necessidades da coletividade condominial, desde que aprovadas por 1/2 (metade) dos condôminos ou titulares de direitos de compra de apartamentos integrantes do Condomínio presentes na Assembléia especialmente convocada para esse fim.

Artigo 52 - Considerar-se-á nula de pleno direito qualquer disposição regimental que contrariar a presente Convenção.

Artigo 53 - Este regimento interno tem por finalidade, orientar e disciplinar o comportamento e a convivência de todas as pessoas que, a qualquer título, se encontrem dentro das dependências do Condomínio, muito especialmente dos condôminos, locatários, cessionários a qualquer título, seus familiares e pessoas que a eles tiverem acesso pela autorização dos mesmos, ratificando a rigorosa disciplina e observância da Convenção Condominial, nos capítulos e itens a seguir expressos:

1. -

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

1.1. -

Todos os condôminos ficam obrigados a contribuir para as despesas comuns do Condomínio, bem como para o custeio de obras, na forma e proporção prevista na Convenção de Condomínio, efetuando os recolhimentos nos prazos estipulados.

1.2. -

É dever de todo Condômino e seus familiares prestigiar e fazer acatar as deliberações aprovadas em Assembléias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias.

1.3. -

Uma cópia do presente Regimento deverá obrigatoriamente fazer parte integrante dos Contratos de Locação ou Venda das unidades autônomas.

1.4. -

O Síndico, na qualidade de dirigente responsável por todos os serviços e interesses do Condomínio representará o Conselho Fiscal e Consultivo e agirá sempre com o aval do mesmo.

1.5. -

Compete ao Síndico, interpretar, aplicar e fazer cumprir as normas constantes da Convenção Condominial e deste Regimento.

1.5.1. -

Quando a Convenção de Condomínio e o presente regimento não forem expressos a respeito de regra para solução de qualquer caso surgido entre os Condôminos, entre estes e o Condomínio, caberá ao Síndico resolver o assunto, mediante aplicação dos usos e costumes ou precedentes jurisprudenciais, sempre "AD REFERENDUM" da primeira Assembléia Geral que se realizar

1.6. -

Cabe ao Síndico, atender com solicitude os Condôminos, assim como dirigir e fiscalizar a boa ordem do Condomínio, inclusive os serviços e atribuições dos empregados e prestadores de serviços do Condomínio, tomando providências quanto ao conhecimento de qualquer infração ao presente Regimento a fim de que sejam tomadas as medidas cabíveis.

1.7. -
Todos quanto residam no Condomínio tem o dever de tratar com respeito os eventuais empregados e prestadores de serviço do Condomínio e deles exigir o mesmo tratamento.
1.8. -
Não é permitido utilizar os préstimos dos eventuais empregados do Condomínio para serviços particulares no horário de seus expedientes.
1.8.1. -
Mesmo fora do expediente, havendo abuso ou prejuízo de qualquer ordem ao Condomínio, o Síndico poderá intervir para preservar o Condomínio.

2. -DAS UNIDADES AUTÔNOMAS
2.1. -
Não é permitido fracionar a respectiva unidade autônoma para o fim de aliená-la ou locá-la a mais de uma pessoa separadamente.
2.2. -
É expressamente proibido alterar a forma ou o aspecto externo da fachada, pintar ou decorar as paredes, portas e esquadrias externas com cores ou tonalidades diversas das empregadas no Condomínio, a mesma observação é válida para toda e qualquer área comum. Os casos de segurança deverão ser analisados pelo Síndico que disporá sobre o assunto e se necessário convocará uma Assembléia Geral extraordinária para a resolução do problema.
2.3. -
Em nenhuma hipótese será permitido fazer qualquer obra que atinja a estrutura de concreto, bem como modificar a disposição das paredes internas e que afetem a estrutura da residência;
2.4. -
Ressalvando o disposto no item anterior, obras de maior vulto e desde que não saiam prejudicadas ou danificadas as redes de infra-estrutura deverão ser previamente comunicadas ao Sindico.
2.5. -
A execução de obras, reformas, reparos, montagens e instalações, assim como a utilização de furadeiras, lixadeiras, esmeril, etc., somente será permitida de segunda a sexta-feira das 09h00 às 18h00 e aos sábados das 09h00 às 15h00, sendo expressamente proibido aos domingos e feriados.
2.5.1. -
Reparos de caráter urgente, emergência e inadiável poderão ser realizados em qualquer dia e hora mediante prévio aviso ao Síndico e aos demais moradores.
2.6. -
O entulho proveniente de obras, reformas ou reparos, será removido por conta e expensas do Condômino da unidade, devidamente acondicionado, no horário pré-determinado e respeitando as leis e normas ambientais.
2.6.1. -
Caso não removido o entulho, poderá o mesmo ser retirado por ordem do Síndico levando todos os custos ao Condômino responsável acrescido da multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor gasto a ser pago juntamente com a próxima parcela de condomínio.
2.7. -
Fica terminantemente proibido fazer reparos ou instalações em sua unidade suscetíveis de prejuízo das coisas comuns ou demais unidades.
2.8. -
Não será permitido fazer nas unidades autônomas, sem a comunicação prévia ao Síndico, qualquer instalação que importe
em sobrecarga de energia elétrica da unidade ou de áreas comuns.
2.9. -
Recomenda-se a todo Condômino permitir o ingresso em sua unidade autônoma, do Síndico e demais pessoas por ele credenciadas, sempre que isso se torne indispensável

à inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral do Condomínio,sua segurança e solidez, bem como a realização de reparos em instalações e tubulações das unidades vizinhas.

2.10. -

É proibido exercer atividades, ou manter nas respectivas unidades autônomas, instalações, materiais, aparelhos, etc., que por qualquer forma possam ameaçar ou afetar a segurança e a solidez do condomínio, prejudicar a saúde, causar incômodo aos demais
moradores ou ainda, acarretar aumento de seguro.

2.11. -

É obrigação de todo Condômino conservar ou substituir prontamente toda e qualquer instalação ou aparelho danificado dentro de sua unidade autônoma, sempre que possam afetar as partes comuns ou as unidades vizinhas, especialmente quando se tratar de
vazamentos e infiltrações de banheiros, cozinhas ou tanques de lavar roupa.

2.12. -

É vedado bater tapetes, cortinas ou quaisquer outras peças, sendo que a remoção do pó deverá ser feita por meio de aspirador ou outro meio qualquer que impeça sua dispersão e nunca em área comum.

2.13. -

Não será permitido estender roupas, tapetes e peças em geral, nas janelas das "CASAS"
ou em qualquer outro local visível do exterior.

2.14. -

Em nenhuma hipótese será permitido colocar placas, letreiros, cartazes de publicidade, toldos, antenas, varais, enfeites ou quaisquer outros objetos, nas janelas, sacadas e paredes externas das unidades autônomas, bem como instalar chaminés, tubulações
de coifas para exaustores, aparelhos de ar condicionado, etc., visíveis do exterior, a não ser nos locais previamente indicados nos projetos incorporados.

2.15. -

É vedado lançar papéis, pontas de cigarro, fragmentos de lixo, líquidos e quaisquer objetos pelas janelas e outras aberturas para a via pública ou áreas comuns das "CASAS" ou do Condomínio.

2.15.1 -

O Condômino que infringir o item anterior será multado em 1/4 (um quatro) da contribuição condominial.

2.16. -

Não será permitido jogar nos vasos sanitários, qualquer material suscetível de provocar entupimento, inclusive toalhas higiênicas (absorventes etc.).

2.17. -

Recomenda-se a todo Condômino comunicar imediatamente ao Síndico, a ocorrência de moléstia grave que possa colocar em risco os outros Condôminos.

2.18. -

Não será permitido promover reuniões ou festividades que venham perturbar a tranqüilidade dos demais moradores do Condomínio, nem exercer atividades ruidosas, ilícitas ou imorais nas unidades autônomas.

2.19. -

É proibido utilizar com volume audível nas unidades vizinhas, aparelhos sonoros, vídeos sonoros, instrumentos musicais, alto- falantes, bem como máquinas de qualquer espécie que provoquem ruídos de alta intensidade.

2.19.1. -

Também não será permitido o uso de rádios transmissores e receptores, ou de quaisquer engenhos que causem interferência nos demais aparelhos eletro eletrônicos existentes nas "CASAS".

2.20. -
No horário compreendido entre 22h00 e 8h00 será observado o silêncio indispensável ao repouso dos moradores, exceto nos casos previstos neste Regimento.
2.21. -
É dever de todo Condômino não abusar do consumo de água e manter em perfeito estado de conservação as suas instalações,obrigando-se a comunicar ao Síndico quaisquer irregularidades, tão logo sejam constatadas.
2.22. -
Qualquer alteração, modificação ou extensão da antena coletiva somente poderá ser executada por pessoas ou empresas autorizadas pelo fabricante, ou então pela empresa encarregada da manutenção, aprovada sempre de maneira formal pelo Síndico.
2.23. -
O zelador deverá ser avisado em caso de viagem a fim de que, ciente da ausência do morador possa contribuir para a segurança da unidade fechada.

3. -DOS ANIMAIS DOMÉSTICOS
3.1. -
É permitido manter nas unidades autônomas aves e animais domésticos, sempre de pequeno porte e desde que não coloquem em risco a segurança, a saúde e o sossego dos residentes do Condomínio.
3.1.1. -
Os Condôminos são responsáveis pelo incômodo provocado aos demais moradores das "CASAS", pela ave ou animal que tenham a guarda, com aplicação de multa de 1/2 (meia) contribuição condominial nos casos comprovados de prejuízos ou danos causados aos demais Condôminos ou ao Condomínio, bem como o ônus das reparações devidas.
3.2. -
A circulação de cães dentro do condomínio deverá ser feita sempre portando coleiras e focinheiras.
3.3. -
Os proprietários de animais ou de aves são responsáveis pela sujeira proveniente de excrementos e urina nas áreas comuns do Condomínio devendo proceder a sua limpeza.
3.4. -
Os Condôminos que tenham animais sob sua guarda deverão observar rigorosamente as normas sanitárias, submetendo-os periodicamente a vacinação adequada para cada espécie.
3.4.1. -
É obrigatória a vacinação anual dos cães e gatos contra raiva.
3.4.2. -
Ficam os proprietários de animais obrigados a exibir, sempre que solicitados pelo Síndico, os respectivos atestados de vacina.
3.5. -
Não será tolerada nenhuma transgressão a qualquer dos artigos deste capítulo, por se tratar de normas de segurança e saúde, estando o infrator sujeito à multa no valor de 1/2 (meia) contribuição condominial exceto despesas extraordinárias, se houver, a serem pagas com o Condomínio do mês seguinte, podendo ainda gerar as multas máximas previstas em Convenção Condominial em caso de reincidência.
3.5.1. -
Em caso de reincidência, num período inferior a 12 (doze) meses, a aplicação da multa será em dobro e assim sucessivamente a critério do Síndico.

4. - DAS MUDANÇAS
4.1. -
As mudanças somente poderão ser realizadas de segundas a sextas-feiras das 8h00 às18h00, e aos sábados das 9h00 às18h00, ficando proibida aos domingos e feriados.

4.2. -
É proibido realizar mudanças, totais ou parciais sem avisar previamente o Condomínio, com no mínimo três dias de antecedência, marcando data e hora.
4.3. -
As mudanças far-se-ão exclusivamente pela garagem das respectivas "CASAS".
4.4 -
Todo e qualquer dano causado no Condomínio, por ocasião da entrada ou saída de mudanças será prontamente indenizado ou reparado pelo proprietário da peça transportada.
4.4.1. -
A responsabilidade do proprietário estende-se aos danos causados a todo e qualquer equipamento de uso comum, incluindo-se neste também vias de acesso, calçadas, etc., de todo condomínio por onde tais objetos transitarem, bem como responderá civil e criminalmente por qualquer acidente ocorridodurante os trabalhos.
4.5. -
Em caso de qualquer estrago, cabe ao zelador comunicar imediatamente ao Síndico e aos responsáveis pela mudança, para que providenciem o ressarcimento dos prejuízos.
4.6. -
Os demais Condôminos que tenham sofrido qualquer prejuízo decorrente de mudança, deverão apresentar sua reclamaçãoà administração, convocando-o para fazer a vistoria, bem como anotar o ocorrido no livro destinado a reclamações, para posteriormente serem tomadas às devidas providências.
4.6.1. -
As reclamações não efetuadas em 30 dias, não serão levadas em consideração, salvo se o interessado estiver, comprovadamente, ausente, viajando, etc.
5. - DAS PARTES COMUNS

5.1. -
É dever de todos no Condomínio se utilizar das áreas e instalações comuns unicamente para fins a que se destinam, com os cuidados necessários a sua conservação e manutenção, de modo especial a não riscar ou sujar a pintura das paredes e portas, vidros, móveis, equipamentos e acessórios de quaisquer espécies.
5.2. -
Os Condôminos são responsáveis por todo e qualquer dano ocasionado aos bens comuns por eles próprios, seus familiares, serviçais ou visitantes.
5.3. -
Não será permitido pisar ou brincar nas partes que compõem o jardim do Condomínio, bem como nelas intervir, adicionando ou removendo plantas ou alterando-lhes os arranjos.
5.4. -
Não será permitida, nos locais de passagem, a formação de grupos ou aglomerações que causem vozerio ou algazarra ou ainda obstruam a circulação dos demais moradores do Condomínio, nem a realização de brincadeiras ou jogos infantis fora da área, especificamente destinada para esse fim.
5.5. -
As partes comuns serão rigorosamente limpas pelos empregados do Condomínio, devendo tal estado ser conservado pela coletividade residente no Condomínio, evitando lançar fragmentos de lixo, pontas de cigarro ou derramar líquidos.
5.6. -
O lixo doméstico, devidamente acondicionado em sacos plásticos, deverá ser depositado no local para este fim destinado no Condomínio.
5.6.1. -
A coleta de lixo será feita pelo órgão municipal competente nos dias e horários acordados
com o condomínios.

5.7. -
As partes comuns do Condomínio serão dedetizadas periodicamente de acordo com a necessidade a ser constatada pelo Síndico.
5.7.1. -
O custo da dedetização constituirá despesa ordinária do Condomínio e será incluído no orçamento anual.
5.7.2. -
O síndico afixará em local próprio para que os Condôminos que desejarem se utilizar o serviço de dedetização da mesma empresa, possam requisitá-lo com antecedência.
5.8. -
Não é permitido afixar nas dependências das partes comuns, internas ou externas, anúncios, letreiros, placas, inscrições ou qualquer outro material de publicidade.
5.8.1. -
Nos casos de venda ou locação não será permitida a colocação de quaisquer placas, devendo os corretores ser devidamente autorizados por escrito pelo condômino a ingressarem em sua unidade, sob sua exclusiva responsabilidade.
5.9. -
É proibido armazenar objetos em geral, móveis ou material de construção em qualquer das áreas de uso comum, exceto em casos excepcionais devidamente autorizados pelo Síndico.
5.9.1. -
Os volumes assim depositados deverão ser removidos para o depositário público cabendo ao Condômino o pagamento das despesas ou prejuízos por ventura ocasionados, acrescido de multa de 1/2 (meia) contribuição condominial, exceto despesas extraordinárias, se houver, a ser paga com o próximo Condomínio do mês.
5.10. -
Obras ou benfeitorias nas partes de uso comum serão executadas nos termos regulamentados, com o concurso pecuniário obrigatório a todos os Condôminos.
5.11. -
A colocação de qualquer tipo de antena, para uso de radioamador, parabólica, telefonia móvel, etc., que devam ficar fixadas em áreas comuns, só será permitida com a aprovação da Assembléia, nos termos da Convenção Condominial, sob quorum especial de 2/3 (dois terços) do total dos condôminos, especificamente convocada para esse fim.
5.12.-
Ocorrendo infiltrações oriundas das colunas gerais do respectivo Condomínio, a responsabilidade do Condomínio circunscreve-se ao conserto ou substituição das canalizações danificadas e a reparação das partes afetadas na área de uso comum.
5.13. -
Recomenda-se a não contratação pelo Condomínio de empregados dispensados das unidades autônomas e vice-versa, assim como, a contratação pela unidade autônoma de empregados dispensados de outra unidade autônoma, quando o motivo da dispensa for de relevante gravidade.

6. -DAS GARAGENS E VAGAS DE ESTACIONAMENTO COMUM
6.1. -
A garagem destina-se a guarda de veículos de passeio e é de uso exclusivo dos Condôminos das unidades autônomas do Condomínio.
6.2. -
É proibido estacionar veículo que não caiba nas linhas demarcadas ou que limite o acesso à vaga de outro condômino.
6.3. –
Em caso de reincidência, num período inferior a 12 (doze) meses, a aplicação da multa será em dobro e assim sucessivamente a critério do Síndico, até o limite fixado em Convenção de Condomínio.

6.4. –
Será permitida a cessão, ou transferência, a qualquer título de vagas pelos Condôminos entre si, desde que o condomínio seja informado, por escrito, antes da concretização do fato.
6.4.1. –
As eventuais permutas deverão ser comunicadas, para fins de formalização, homologação e para que produzam os direitos e obrigações a elas inerentes.
6.5. -
O condômino deverá entrar ou sair da área da guarita central tão logo a cancela seja aberta, para que a mesma seja fechada imediatamente após sua passagem, de forma a preservar a segurança do condomínio.
6.6. -
Em caso de necessidade absoluta, o zelador autorizará a entrada de veículos estranhos ao Condomínio, identificando-o adequadamente.
6.7. -
É expressamente proibida a guarda de produtos explosivos ou inflamáveis nas áreas de garagem.
6.8. -
Face às disposições legais vigentes, é terminantemente proibido fumar, acender fósforos ou isqueiros nos espaços reservados a guarda de veículos.
6.9. -
Não será admitido o uso da vaga, ou qualquer outra área de circulação das garagens, para depósito de móveis ou objetos de qualquer natureza, devendo sua finalidade precípua - guarda de veículos - prevalecer com exclusividade sobre todas as demais.
6.11. -
A garagem não poderá ser utilizada para realizar reparos, exceto em caso de emergência, quando o veículo não puder ser removido.
6.13. -
Não poderão ser efetuados nas dependências da garagem testes de uso da buzina, rádio e motor.
6.15. -
Nas áreas comuns do condomínio não será permitido lavar ou secar veículos.
6.16. -
É expressamente proibido estacionar o veículo fora das delimitações da vaga própria, de forma a obstruir as vagas vizinhas ou a pista de manobra e circulação.
6.17. -
O Condomínio e o Sindico não se responsabilizam por valores e objetos (ex.: volumes, malas, toca fitas, toca CDs, toca DVDs, etc.) deixados no interior dos veículos, bem como por acidentes pessoais e danos materiais ocorridos nas dependências da garagem, que serão dirimidos segundo a legislação civil ou criminal pertinente.

7 - DAS PENALIDADES
7.1. -
A violação de qualquer dispositivo deste regimento, sujeitará o infrator ou responsável, dependendo da gravidade da falta e a critério do Síndico, às multas estabelecidas na convenção condominial que poderão ser impostas na proporção da infração cometida a critério do Síndico e Conselho Fiscal e Consultivo, sendo cabível recursos à Assembléia Geral, sem prejuízo de perdas e danos causados pela infração e eventuais responsabilidades civis e criminais perante terceiros.
7.1.1. -
O disposto neste artigo não prejudica a aplicação das penalidades específicas previstas neste Regimento, nos seus diversos itens.
7.1.2. -
No caso de reincidência específica ou persistência em uma mesma infração num período inferior a 12 (doze) meses, o valor da multa será elevado em dobro daquela anteriormente aplicada e assim sucessivamente.

7.2. -
Caso haja negativa de reparar ou indenizar os danos e pagar a multa com juros e correção monetária, esses valores serão cobrados judicialmente, arcando o infrator com os ônus verificados.

CAPÍTULO XIV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 54 - Os inquilinos, prepostos e demais ocupantes, quanto aos atos praticados, serão solidários com os condôminos locadores ou cedentes da ocupação, perante o Condomínio, em relação às proibições, multas e ações decorrentes desta Convenção.

Artigo 55 – Os empregados contratados pelo Condomínio só poderão permanecer nas áreas comuns, mesmo nas horas de folga, devidamente uniformizados.

Artigo 56 - A denominação do Condomínio, constantes nesta Convenção, será conservada "ad perpetuam" pelos condôminos.

Artigo 57 - Fica assegurado o direito da incorporadora de, enquanto existirem unidades à venda no Condomínio, manter em qualquer área comum do Condomínio corretores e placas promocionais em madeira, metal ou acrílico, alusivas ao empreendimento, sendo autorizado o uso das partes comuns pelos corretores no exercício de seu trabalho.

Artigo 58 - É permitido à Incorporadora e à empresa construtora a colocação, de forma gratuita, placa simbólica de bronze ou outro material e/ou acabamento, na área comum situada na entrada do Condomínio.

Artigo 59 - Nas Assembléias dos condôminos, o Administrador deverá comparecer obrigatoriamente, por si ou por procurador, independentemente de aviso, sob pena de perda automática do cargo, salvo justa causa devidamente comprovada.

Artigo 60 - Pela presente Convenção fica conferido ao Administrador e ao Síndico, poderes para o foro em geral e, ainda, para representar o Condomínio perante quaisquer repartições públicas de administração direta ou indireta, federais, estaduais ou municipais e concessionárias de serviço público em geral.

Artigo 61 - Quaisquer futuros condôminos, co-proprietários ou outros que, a qualquer título, sejam investidos na posse, uso ou gozo das unidades terão de aderir a esta Convenção.

Artigo 62 - Fica eleito o foro da Capital, com renúncia expressa a qualquer outro, para dirimir qualquer ação ou dúvida que, direta ou indiretamente, decorram da presente Convenção.

Artigo 63 - O presente instrumento é celebrado em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para que produza os seus jurídicos e legais efeitos, diante de duas testemunhas, ao final assinadas e a tudo presentes.

A presente CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO RESIDENCIAL **"LAGOS DO FRANCÊS I"** é apresentada para a totalidade do empreendimento, nos termos do art. 32, letra "j" da Lei nº 4.591/64.

Marechal Deodoro-AL, 29 de Maio de 2013.

ENENGI - Empresa Nacional de Engenharia e Construções Ltda
Marcos Antonio Costa Buarque de Holanda
(sócio administrador)