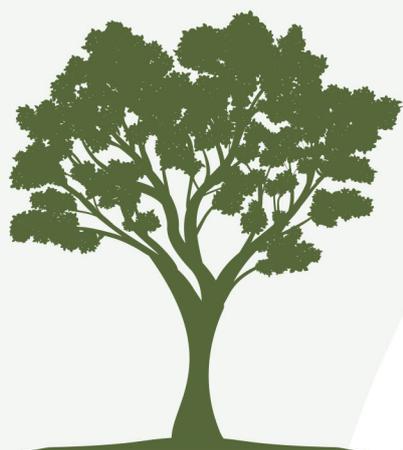


---

# MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

---



## RESERVA DOS LPÊS CONDOMÍNIO HORIZONTAL

**GT 003 INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

Cuiabá - MT, 16 de dezembro de 2022

# MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

## CONDOMÍNIO RESERVA DOS IPÊS

O CONDOMÍNIO RESERVA DOS IPÊS, reger-se-á pelas disposições da Lei 4.591/64, Lei 10.406/2002 e demais disposições legais que regem a matéria, e, especialmente pela presente Convenção Condominial, obrigando a todos os seus condôminos proprietários, coproprietários, herdeiros, sucessores e sub-rogados, moradores, visitantes, hóspedes, prestadores de serviços e empregados.

### CAPÍTULO I

#### DO OBJETO

ARTIGO 1º - O CONDOMÍNIO RESERVA DOS IPÊS é constituído de uma área total de 177.984,15m<sup>2</sup>, estando devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Cuiabá por meio do Alvará de Construção nº 22/2022, processo nº PD PD0011172/2020, e registrado no Segundo Serviço Notarial e Registral de 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá, Estado de Mato Grosso sob a Matrícula nº **107.395**, do Livro nº 2 de Registro Geral, Ficha nº 3-V.

ARTIGO 2º - O CONDOMÍNIO RESERVA DOS IPÊS, doravante denominado simplesmente CONDOMÍNIO, será de caráter estritamente residencial sendo-lhe conferida destinação condominial, e, para tanto compõe-se de coisas e bens de propriedade comum a todos os condôminos, indivisíveis e inalienáveis e de bens pertencentes a cada um dos condôminos, individualmente alienáveis.

ARTIGO 3º - O CONDOMÍNIO será constituído por:

- I)** PROPRIEDADES EXCLUSIVAS - 291 (duzentos e noventa e um) unidades autônomas residenciais de uso e propriedade exclusiva, distribuídas em 16 (dezesseis) quadras, totalizando 80.724,18 m<sup>2</sup>;
- II)** PROPRIEDADES COMUNS - 13 (treze) áreas de uso comum de divisão proporcional, totalizando 19.151,94 m<sup>2</sup>, sendo:
  - a. Área comum 01 com 7.839,54 m<sup>2</sup>, destina a parte da área de lazer e área verde;
  - b. Área comum 02 com 855,97 m<sup>2</sup> destinada a área da administração do condomínio, praça, bicicletário e área verde;
  - c. Área comum 03 com 142,17 m<sup>2</sup> destinada a área verde;
  - d. Área comum 04 com 2.250,50 m<sup>2</sup> destinada a parte da área de lazer e área verde;
  - e. Área comum 05 com 1.418,86 m<sup>2</sup> destinada a parte da pista de cooper;
  - f. Área comum 06 com 202,52 m<sup>2</sup> destinada a parte da pista de cooper e área verde;
  - g. Área comum 07 com 202,52 m<sup>2</sup> destinada a parte da pista de cooper e área verde;
  - h. Área comum 08 com 202,52 m<sup>2</sup> destinada a parte da pista de cooper e área verde;
  - i. Área comum 09 com 146,47 m<sup>2</sup> destinada a parte da pista de cooper e área verde;
  - j. Área comum 10 com 636,43 m<sup>2</sup> destinada a pergolado, parte da pista de cooper e áreas verdes;
  - k. Área comum 11 com 1.830,30 m<sup>2</sup> destinada a parte da pista de cooper e áreas verdes;
  - l. Área comum 12 com 1.341,74 m<sup>2</sup> destinada a bicicletário, pista de bicocross, skatepark, parte da pista de cooper e áreas verdes;
  - m. Área comum 13 com 2.082,43 m<sup>2</sup> destinada a estação de esgoto, horta, pomar, pergolado, área de piquenique, espaço zen e áreas verdes.
- III)** OBRAS DE INFRAESTRUTURA - serão executadas conforme projeto e detalhamentos respectivos, cuja conclusão será pela expedição do HABITE-SE da Prefeitura local ou, se for o caso, a entrega à Assembleia Geral via Conselho Administrativo

ARTIGO 4º - O CONDOMÍNIO regular-se-á no geral pelas disposições legais no tocante aos Condomínios, e, no especial, regular-se á pela presente CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, REGIMENTO INTERNO, REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS, e, ainda, por deliberações da ASSEMBLEIA GERAL DO CONDOMÍNIO.

- I) O REGIMENTO INTERNO disporá sobre as regras gerais que disciplinam o uso pelos condôminos das áreas verdes, áreas comuns, áreas de preservação permanente, áreas destinadas à prática esportiva, estares, sistema viário, portarias, e tudo que sirva a qualquer dependência de uso comum aos condôminos. Cuidará ainda da proteção ambiental, do programa de qualidade de vida, além das normas de segurança, normas de convivência e demais regras, definindo as penalidades aplicáveis em caso de infração a tais preceitos.
- II) O REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS estabelecerá as regras gerais que disciplinam o uso e ocupação do solo, normas de construção, aprovação de projetos no âmbito do Condomínio, definindo as penalidades aplicáveis em caso de infração a tais preceitos.

## CAPÍTULO II

### DA PROPRIEDADE EXCLUSIVA

ARTIGO 5º - Constitui propriedade exclusiva, privativa, autônoma e alienável de cada condômino o respectivo terreno e seus acessórios – futuras edificações, denominado de unidade autônoma, identificada pela numeração correspondente, as quais destinam-se a fins exclusivamente residenciais. A discriminação, individualização das unidades de propriedade exclusiva, a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns, consta no *ANEXO I – Quadro de Áreas* - o qual é parte integrante da presente CONVENÇÃO.

## CAPÍTULO III

### DA PROPRIEDADE COMUM

ARTIGO 6º - Constituem propriedade comum dos Condôminos, tidas e havidas como inalienáveis e indivisíveis, todas aquelas que por natureza ou função sejam de uso e propriedade comum, em especial as seguintes: o terreno, as áreas verdes e de lazer, áreas de preservação permanente, áreas de circulação, de estacionamento, áreas de serviços, as edificações destinadas ao uso comum, suas fundações, estruturas e coberturas, sistema viário, portarias, a rede geral de distribuição de água e esgoto, as linhas de distribuição de energia elétrica, bem como a infraestrutura e os bens posteriormente agregados ao patrimônio comum com seus respectivos equipamentos, móveis, utensílios e acessórios.

- I) A propriedade comum destina-se ao uso exclusivo dos condôminos, seus hóspedes ou visitantes, observando-se as disposições contidas no REGIMENTO INTERNO e no REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS.
- II) Os serviços comuns pagos e mantidos com as obrigações pecuniárias de todos os condôminos, destinam-se exclusivamente ao proveito comunitário, observando-se o disposto no REGIMENTO INTERNO.
- III) As partes de propriedade e uso comuns não são suscetíveis de divisão e alienação destacadas de cada unidade autônoma, ou de utilização exclusiva por qualquer condômino, e somente podem ser alteradas, suprimidas ou substituídas na forma prevista nesta CONVENÇÃO ou mediante o consentimento dos condôminos, na forma da lei.

## CAPÍTULO IV

### DO MODO DE USAR AS COISAS E SERVIÇOS COMUNS

ARTIGO 7º - O condômino, no exercício de seus direitos para uso e gozo do imóvel que lhe pertence e das áreas comuns, deverá observar as condições constantes da presente CONVENÇÃO:

- I) A cada condômino é lícito usar, gozar e dispor de sua propriedade autônoma, singular e exclusiva, do modo que lhe convier, desde que, não prejudique os bons costumes, a boa-ordem, a segurança, o sossego, a saúde, o bem-estar, não cause danos, não impeça igual direito aos demais condôminos e ocupantes, e, que não viole as normas legais ou as disposições desta CONVENÇÃO, do REGIMENTO INTERNO e do REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS.
- II) As propriedades autônomas destinam-se a fins exclusivamente residenciais unifamiliares, sendo vedado o seu uso como habitação coletiva ou comercial.
- III) A cada condômino é lícito, em estrita observância às normas, usar, gozar das utilidades, das partes e coisas comuns, dos serviços do CONDOMÍNIO, conforme a sua destinação específica, sobre elas exercendo todos os direitos que lhe confere a lei, a presente CONVENÇÃO, bem como, o REGIMENTO INTERNO, sendo obrigado a contribuir para o bom nome do Condomínio, a moral e os bons costumes.
- IV) Cada condômino será pessoalmente responsável pela conduta e proceder das pessoas de sua dependência, bem como, pelos seus hóspedes, convidados, empregados, visitantes e demais que, com seu consentimento e concordância, adentrarem no CONDOMÍNIO, frequentando seu imóvel ou qualquer das áreas comuns. Para os convidados e hóspedes frequentarem as áreas comuns e as atividades esportivas, sociais, recreativas e culturais, deverão ser acompanhados pelo condômino responsável.

## **CAPÍTULO V**

### **Seção I - DA TAXA CONDOMINIAL**

ARTIGO 8º - Todos os condôminos, independente do fato de terem ou não edificado construção no imóvel do qual é proprietário ou titular de direitos aquisitivos, se obrigam a concorrer com todas as despesas necessárias ao bom funcionamento do CONDOMÍNIO, através do pagamento da "TAXA CONDOMINIAL". Cada condômino participará de todas as despesas do Condomínio, de acordo com o orçamento fixado para o exercício, assim como das despesas extraordinárias, recolhendo as respectivas taxas condominiais até o dia 10 de cada mês a que correspondam.

ARTIGO 9º - A COTA CONDOMINIAL, instituída nos moldes previsto nesta seção, será cobrada tendo como base o valor por metro quadrado fixado na previsão orçamentária, multiplicado pela metragem da(s) área(s) do(s) terreno(s) de propriedade do condômino de acordo com a escritura, ou seja, sua fração privativa.

- I) O síndico ou quem este designar encaminhará a cada condômino o respectivo boleto bancário através do endereço eletrônico e/ou aplicativo de comunicação oficial do condomínio;
- II) Na hipótese do não recebimento do boleto caberá obrigatoriamente ao condômino buscar a segunda via junto ao síndico ou a quem este designar, dentro do prazo de vencimento, não podendo alegar desconhecimento desta obrigação;
- III) Os pagamentos de tais boletos somente poderão se dar na rede bancária conveniada, sendo vedado o pagamento a qualquer órgão da administração do CONDOMÍNIO.

ARTIGO 10 - São consideradas despesas condominiais, exemplificativamente, não se limitando a tanto:

- I) As relativas à limpeza, conservação, manutenção, modernização, implementações, reparações ou reconstruções das coisas comuns, instalações e maquinários.
- II) Os salários, gratificações, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do CONDOMÍNIO.
- III) O prêmio de seguro da propriedade comum do Condomínio e coberturas afins.
- IV) Os impostos, taxas, tarifas e contribuições que incidam sobre as coisas comuns.
- V) A gratuidade e/ou a remuneração e demais encargos do Síndico, Tesoureiro e Secretário, quando definidos e aprovados em Assembleia Geral.
- VI) As relativas ao consumo de energia elétrica, água, esgoto, internet e telefone da propriedade comum.
- VII) As relativas à aquisição de bens e materiais ou contratação de serviços para melhorias e reparos.
- VIII) As despesas com a realização da Assembleia Geral.

- IX) Rateios de saldo devedor de exercício e reposição do Fundo de Reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas.
- X) O fundo de previsão de inadimplência no percentual definido pelo Conselho Administrativo constante na previsão orçamentária, que deverá ser cobrado de todos os condôminos incluso nas respectivas cotas condominiais, que será incorporado ao caixa do condomínio.
- XI) Qualquer outra despesa de interesse do Condomínio ou que se relacione com bens de sua propriedade.
- XII) Outras devidamente aprovadas em Assembleia Geral.

ARTIGO 11 - A taxa condominial será devida pelos condôminos a partir da data de entrega do Condomínio, considerada para todos os fins de direito a data da realização da Assembleia que informe a conclusão das obras de infraestrutura do CONDOMÍNIO e a entrega aos condôminos.

## **Seção II – DO FUNDO DE RESERVA**

ARTIGO 12 - Fica criado o FUNDO DE RESERVA do CONDOMÍNIO para a realização de despesas não previstas no orçamento anual aprovado, cobrável juntamente com as contribuições para as despesas comuns, o qual será constituído das seguintes parcelas:

- I) 10% (dez por cento) da contribuição mensal de cada condômino.
- II) rendimentos decorrentes da aplicação das verbas do próprio fundo de reserva.

ARTIGO 13 - A Assembleia Geral poderá estabelecer o valor total limite do fundo de reserva, a partir do qual não mais se fará necessário o recolhimento dos valores, continuando, porém, a ser adicionado pelos valores relativos ao inciso "II" acima.

ARTIGO 14 - O síndico, desde que autorizado pela Assembleia Geral, observado o disposto nesta convenção, poderá utilizar o fundo de reserva para execução de obras ou serviços considerados inadiáveis. Ocorrendo o saque ao fundo de reserva para atender às eventuais despesas inadiáveis, o Conselho Administrativo notificará posteriormente o Conselho Consultivo, que ratificará a ciência do ocorrido.

ARTIGO 15 - Ressalvado o disposto no artigo 10 e incisos, a Assembleia Geral deliberará sobre a utilização do fundo de reserva.

ARTIGO 16 - As cotas arrecadadas para o fundo de reserva serão mantidas em conta bancária diversa da ordinariamente movimentada, em caderneta de poupança ou qualquer outro investimento, desde que este último seja prévia e expressamente autorizado pelo Conselho Administrativo.

ARTIGO 17 - O condômino que alienar sua propriedade autônoma em hipótese alguma será restituído das contribuições feitas ao fundo de reserva.

ARTIGO 18 - O saldo remanescente no orçamento de um exercício poderá incorporado ao fundo de reserva, se outro destino não lhe for dado pela Assembleia Geral.

## **CAPÍTULO VI**

### **DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA, DOS PROCEDIMENTOS DE ARRECADAÇÃO, DA COBRANÇA, DAS PENALIDADES E COMINAÇÕES DE MORA**

ARTIGO 19 - O exercício financeiro será de 12 (doze) meses, de janeiro a dezembro, cabendo ao Conselho Administrativo preparar e apresentar a previsão orçamentária para o exercício seguinte, estimando as despesas e fixando a receita do CONDOMÍNIO, apresentando-o para apreciação e aprovação do Conselho Consultivo, e, caso aprovado, para posterior ratificação pela Assembleia Geral.

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

- II)** Uma vez ratificada a aprovação do orçamento pela Assembleia Geral, este entrará em pleno vigor a partir do dia 1º de janeiro do ano seguinte, devendo ser formalmente informado aos condôminos.

ARTIGO 20 - Embora a previsão orçamentária seja elaborada e executada com periodicidade anual, a qualquer época, a pedido do Conselho Administrativo, tal previsão poderá ser revista ou complementada, desde que, demonstrada a necessidade de tal revisão ou complementação ao Conselho Consultivo, e este aprovando, seja encaminhada recomendação do mesmo para ratificação em Assembleia Geral.

ARTIGO 21 - O saldo disponível das contas do CONDOMÍNIO será mantido, sempre que possível, em conta remunerada ou de poupança que permitam saques rotineiros para pagamentos de despesas, considerando, porém, o fluxo de caixa, a lucratividade e a incidência de impostos.

ARTIGO 22 - Os juros moratórios e as multas e taxas de qualquer natureza, instituídas através desta CONVENÇÃO ou através do REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS e REGIMENTO INTERNO serão incorporadas ao caixa do CONDOMÍNIO e não ao fundo de reserva.

ARTIGO 23 - Se os recursos do fundo de reserva não forem suficientes para saldar as despesas extraordinárias, imprevisíveis e o déficit verificado no orçamento de um exercício, este será rateado entre os condôminos e arrecadado no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da realização da referida Assembleia, salvo deliberação em contrário.

ARTIGO 24 - Encerrado o exercício financeiro, o Conselho Administrativo apresentará o relatório circunstanciado de suas atividades e demonstração da evolução e desempenho das contas do Condomínio instruindo-o para efeito de prestação de contas.

ARTIGO 25 - As obrigações pecuniárias, ordinárias ou extraordinárias, multas e taxas, poderão ser cobradas em único documento e terão sua data de vencimento estipulada pelo Conselho Administrativo.

### **Seção I – DAS PENALIDADES E COMINAÇÕES DE MORA**

ARTIGO 26 - O atraso no pagamento de qualquer contribuição condominial acarretará ao condômino imediata incidência de:

- a)** multa de 2% (dois por cento);
  - b)** juros moratórios de 0,033% ao dia, pro-rata-die;
  - c)** atualização monetária de acordo com a variação percentual acumulada do Índice Geral de Preços-Mercado (IGP-M), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como índice-base o do mês anterior ao inicialmente previsto para seu pagamento até o índice do mês anterior ao da efetiva purgação da mora, sempre calculado “pro rata die”;
- I)** A multa e os juros serão contados a partir da data do vencimento.
  - II)** Se o IGPM-FGV for extinto ou considerado inaplicável a esses casos, haverá sua imediata substituição pelo IPCA/IBGE e, na sua falta, por outro índice indicado pelo síndico, “ad referendum” da Assembleia Geral. Em caso de IGPM negativo, será considerado “zero”.
  - III)** Fica o CONDOMÍNIO autorizado a cadastrar os condôminos inadimplentes no serviço de proteção ao crédito (SPC ou SERASA), bem como utilizar-se de todos os meios legalmente admitidos visando o recebimento dos valores devidos, inclusive expedientes comerciais bancários (desconto de títulos, letras e certificados de créditos, etc) e/ou extrajudiciais ou judiciais, inclusive protesto dos títulos junto aos Tabelionatos de Protestos.
  - IV)** Decorridos 30 (trinta) dias, a partir da data estabelecida para o pagamento de suas respectivas contribuições, o condômino em atraso, poderá ser cobrado administrativa/extrajudicial, onde será acrescido ao débito o percentual de 20% (vinte por cento) a título de taxas/honorários de cobrança.

ARTIGO 27 - Na hipótese de ser necessária a intervenção de advogado, contratado pelo Condomínio, para recebimento das taxas condominiais atrasadas, seja por via judicial ou extrajudicial, arcará o condômino inadimplente, além das multas, juros e correções estipulados no artigo 26 e alíneas, com os honorários advocatícios de 20% sobre o valor do débito atualizado.

ARTIGO 28 - Todas as despesas decorrentes dos esforços despendidos na cobrança ao condômino inadimplente, incluindo taxas, despesas postais, custas cartorárias, tarifas bancárias e entre outras, serão cobradas do mesmo no ato de sua regularização.

ARTIGO 29 - A renúncia de qualquer condômino a seus direitos, em hipótese alguma valerá como escusa para exonerá-lo do cumprimento de seus deveres, obrigações e, principalmente, do pagamento dos encargos a que ficar obrigado.

## CAPÍTULO VII

### DA APROVAÇÃO DE PROJETOS

ARTIGO 30 - Todo projeto arquitetônico, modificações ou acréscimos, bem como a união ou recomposição de unidades autônomas, deverão ser previamente apresentados para aprovação do CONDOMÍNIO, que verificará a obediência à presente Convenção, ao Regimento Interno e ao Regulamento das Normas Construtivas e Urbanísticas. Após a aprovação pelo CONDOMÍNIO, os projetos deverão ser submetidos às autoridades públicas competentes. As providências, os custos e taxas destes procedimentos são de responsabilidade dos proprietários.

ARTIGO 31 - Os projetos arquitetônicos deverão ser elaborados por profissional capacitado e em estrita observância ao REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS, bem como o REGIMENTO INTERNO e a presente CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

- I) Os proprietários das unidades autônomas deverão apresentar ao CONDOMÍNIO todos os documentos considerados necessários ao perfeito entendimento dos projetos.
- II) O proprietário deverá adequar os projetos de acordo com as verificações e anotações feitas pelo CONDOMÍNIO.
- III) Após a aprovação do CONDOMÍNIO e aprovado o projeto pelas autoridades públicas competentes, o CONDOMÍNIO arquivará uma cópia dos documentos e devolverá as demais devidamente certificadas ao proprietário.

ARTIGO 32 - Por cada projeto arquitetônico aprovado, o CONDOMÍNIO cobrará o valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) do salário mínimo vigente.

ARTIGO 33 - Para os casos de alteração de projeto já aprovado, o CONDOMÍNIO cobrará o valor correspondente a ¼ do salário mínimo vigente.

ARTIGO 34 - Será considerado como novo projeto as alterações que abranjam modificações de mais de 50% (cinquenta por cento) da área a ser construída, nesse caso, o CONDOMÍNIO cobrará nova taxa de aprovação, conforme ARTIGO 32 desta CONVENÇÃO.

ARTIGO 35 - Toda e qualquer edificação divergente do projeto arquitetônico aprovado ou em desacordo com as normas do CONDOMÍNIO estarão sujeitas a multa e demolição.

## CAPÍTULO VIII

### DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS

ARTIGO 36 - As disposições da presente Convenção de Condomínio e do Regimento Interno obrigam todos aqueles que, ainda que transitoriamente, adentrem, independente do motivo, razão ou modo, a área de atuação do CONDOMÍNIO e/ou utilize-se de qualquer de suas dependências, equipamentos e bens, mesmo que tal pessoa mantenha-se circunscrita à área exclusiva de qualquer das unidades autônomas.

ARTIGO 37 - Os condôminos respondem por todos os seus dependentes. São considerados dependentes dos condôminos: seus familiares, inquilinos, comodatários, visitantes, prestadores de serviços e toda e qualquer pessoa que, de alguma forma, adentre a área de atuação do condomínio, independente do motivo, e se o condômino reside ou não no condomínio, mediante autorização dos mesmos ou de qualquer de seus dependentes.

ARTIGO 38 - O condômino poderá exercer direitos e deverá cumprir obrigações, a saber:

**a) DIREITOS:**

- a.1) usar e gozar de sua unidade autônoma, fruir e dispor livremente dela, desde que esta fruição seja com o fim único e específico de uso residencial, para moradia, que não prejudique a segurança e a tranquilidade do CONDOMÍNIO, não cause danos às coisas comuns ou de terceiros, incômodos aos demais condôminos ou ocupantes das unidades e não infrinjam as normas legais, as disposições desta Convenção e as disposições do Regimento Interno;
- a.2) usar das partes de propriedade e uso comuns, conforme sua destinação, com observância das normas de boa vizinhança;
- a.3) se adimplente com todas as suas obrigações perante o CONDOMÍNIO, convocar Assembleia Geral, pela forma prescrita nesta CONVENÇÃO, e, ainda, concorrer aos cargos eletivos do CONDOMÍNIO, desde que atendidas as disposições desta Convenção e do Regimento Interno;
- a.4) examinar, mediante requerimento prévio e formal ao síndico, os livros e arquivos do CONDOMÍNIO;
- a.5) formular queixas e reclamações, por escrito, ao Síndico;
- a.6) recorrer, administrativamente, na defesa de seu próprio interesse, ao Conselho Consultivo, de eventual multa que lhe seja imposta pelo Síndico;
- a.7) realizar modificações ou benfeitorias nas unidades autônomas, desde que não afetem ou prejudiquem a ordem e a segurança do CONDOMÍNIO, e que respeitem as disposições legais desta Convenção, do Regimento Interno e demais aplicáveis pertinentes às construções e reformas a serem realizadas;
- a.8) utilizar os serviços de portaria, desde que não perturbe a sua ordem, nem desvie empregados para serviços internos de sua unidade autônoma;
- a.9) se adimplente com todas as suas obrigações perante o CONDOMÍNIO, outorgar poderes de representação ou comparecer às Assembleia Geral, discutir, deliberar, votar e ser votado.
- a.10) promover, subsidiariamente, em caso de eventual inércia da administração do CONDOMÍNIO na cobrança de débitos com mais de 180 (cento e oitenta) dias de atraso, na qualidade de terceiro interessado, o ajuizamento de competente ação de cobrança a favor e em benefício do CONDOMÍNIO, contra o condômino em atraso no pagamento das obrigações pecuniárias devidas.

**b) OBRIGAÇÕES:**

- b.1) atualizar seu endereço e demais informações constantes dos registros do CONDOMÍNIO, cabendo a seu próprio ônus qualquer contratempo pelo cadastro desatualizado;
- b.2) permitir ao Síndico e aos prepostos, empregados ou não do CONDOMÍNIO, acesso à unidade autônoma de sua propriedade, para fins de reparar defeitos ou ocorrências urgentes que de qualquer forma afetem outras unidades autônomas ou as partes comuns;
- b.3) respeitar a "*Lei do Silêncio*" no período de 22:00h às 08:00h, evitando qualquer tipo de ruído excessivo que perturbe o sossego dos demais condôminos;
- b.4) destinar a unidade autônoma à finalidade prevista nesta Convenção, vedando-se utilização diversa, ainda que de forma temporária e de pouca intensidade;
- b.5) guardar decoro e respeito aos demais condôminos, funcionários e visitantes do CONDOMÍNIO;
- b.6) dar às partes comuns a destinação e o uso adequados, evitando atividades que possam, por qualquer meio, causar danos ou impedir o uso pelos demais condôminos;
- b.7) denunciar ao síndico qualquer irregularidade observada;
- b.8) ressarcir o CONDOMÍNIO pelos danos que, mesmo involuntariamente, causar às partes comuns;
- b.9) efetuar o pagamento dos encargos e despesas comuns e extraordinárias do CONDOMÍNIO, na proporção das respectivas frações ideais, pagando-as pontualmente;
- b.10) submeter e adequar seus projetos arquitetônicos às especificações, exigências e orientações do CONDOMÍNIO;

- b.11) edificar as obras residenciais rigorosamente de acordo com o projeto aprovado pelo CONDOMÍNIO e pelos órgãos públicos competentes;
- b.12) zelar pela ordem e boa reputação do CONDOMÍNIO;
- b.13) mandar reparar, por sua conta e risco, qualquer dano que locatários, comodatários, familiares, usuários eventuais e visitantes "seus" causarem ao Condomínio ou a terceiros;
- b.14) Prestigiar, acatar e fazer acatar as decisões do Síndico, de seus prepostos, nos limites de suas atribuições e em conformidade com a presente Convenção, Regimento, e as decisões das Assembleias Gerais;
- b.15) Comunicar à Administração do Condomínio a realização de contratos de locação, cessão ou alienação da unidade autônoma e respectivas vagas de garagem, apresentando todo e qualquer documento que lhe for requerido para fins de registro e controle interno da Administração;

ARTIGO 39 - Os direitos enunciados nas alíneas "a.3" e "a.4" do ARTIGO 38, acima, são privativos dos condôminos adquirentes de unidades, não podendo ser exercidos por inquilino, comodatário ou qualquer outro morador que não possua a propriedade do bem imóvel. Poderá o proprietário nomear representante através de mandato instrumentalizado nos termos previstos na Convenção de Condomínio e na legislação vigente.

ARTIGO 40 - Os direitos enunciados na alínea "a.9" do ARTIGO 38, supra, poderão ser exercidos por inquilino, comodatário ou qualquer outro morador que não possua a propriedade do bem imóvel, desde que não estejam em discussão questões envolvendo despesas extraordinárias e caso o proprietário não se faça presente à Assembleia.

ARTIGO 41 - Toda e qualquer comunicação, crítica ou sugestão, dirigida ao CONDOMÍNIO, deverá dar-se por escrito.

ARTIGO 42 - O condômino interessado no exame da documentação do CONDOMÍNIO deverá materializar sua pretensão por escrito ao Síndico, aduzindo as razões do pedido. O Condomínio terá o prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contados da data do recebimento do pedido, para determinar dia e hora para o exame.

ARTIGO 43 - O condômino é responsável pelos danos a que der causa, seja nas partes de propriedade e uso comuns do CONDOMÍNIO, seja nas unidades autônomas de outros condôminos.

ARTIGO 44 - A unidade autônoma (lote) se destinará exclusivamente à habitação de uma única família e de seus empregados, ou seja, destinar-se-á unicamente à edificação voltada à finalidade de residência, moradia unifamiliar. Cada unidade autônoma (lote) comportará somente uma única residência e sua respectiva construção secundária (edícula), obedecidas todas as demais disposições desta Convenção.

ARTIGO 45 - Toda e qualquer acessão ou construção edificada sobre as unidades autônomas (lotes) deverá ter por fim único e exclusivo o estabelecimento de residência e moradia, vedado sob qualquer hipótese construções tipo:

- (I) Prédio não residencial;
- (II) Prédio de apartamentos para habitação coletiva;
- (III) Prédio para fins comerciais, industriais, prestação de serviços, escritórios, artísticos, religiosos e de associações;
- (IV) Prédios e/ou edificações que de alguma forma venham a ter por objetivo a obtenção de lucros e/ou finalidade econômica, incluindo também as sociedades simples; enfim, todo e qualquer ramo de atividade que descaracterize a destinação residencial do imóvel.

ARTIGO 46 - Não é permitida a utilização das unidades autônomas, unidades habitacionais ou áreas de uso comum ou o desenvolvimento nas mesmas de atividades comerciais, independente da natureza destas atividades, ainda que esporádicas.

## **CAPÍTULO IX**

### **ORGÃOS SOCIAIS DO CONDOMÍNIO**

ARTIGO 47 - O CONDOMÍNIO possui os seguintes órgãos:

- I. Assembleia Geral de Condôminos
- II. Conselho Consultivo.
- III. Conselho Administrativo, do qual fazem parte o Síndico, Tesoureiro e Secretário.

ARTIGO 48 - Os membros do Conselho Consultivo, Síndico, Tesoureiro e Secretário, não respondem, ainda que subsidiariamente, pelas obrigações contraídas em nome do CONDOMÍNIO, em virtude ato regular de gestão e dentro de suas competências convencionais. Todavia, respondem civilmente, perante o CONDOMÍNIO quando agirem comprovadamente com dolo, violação da lei e da presente CONVENÇÃO, respeitando o devido processo legal e a ampla defesa.

ARTIGO 49 - Independentemente do tipo de perda de mandato, inclusive por renúncia, o membro de qualquer dos órgãos do CONDOMÍNIO, ficará impedido de participar como candidato a novo cargo eletivo, por um período de 24 (vinte e quatro) meses, contado a partir da data do efetivo desligamento.

### **Seção I - DA ASSEMBLÉIA GERAL DE CONDÔMINOS**

ARTIGO 50 - A Assembleia Geral é órgão soberano do CONDOMÍNIO e será constituída pelos condôminos, no gozo de seus direitos civis e quites com suas obrigações pecuniárias, taxas e multas por ventura impostas.

ARTIGO 51 - As deliberações conjuntas dos condôminos serão tomadas em Assembleia Geral, ordinária ou extraordinária, realizada nas dependências do próprio CONDOMÍNIO ou de forma eletrônica desde que a plataforma escolhida atenda as determinações da legislação vigente.

Parágrafo único: As assembleias poderão ser realizadas de forma híbrida, com a presença física e virtual de condôminos concomitantemente no mesmo ato.

ARTIGO 52 - A convocação da Assembleia Geral poderá ser efetuada:

- a) pelo síndico;
- b) por condôminos, que representem 1/4 (um quarto) dos votos do CONDOMÍNIO;
- c) pelo CONSELHO CONSULTIVO.

ARTIGO 53 - A Assembleia Geral será convocada por meio de edital de convocação, colocado em local visível do CONDOMÍNIO e enviado, por e-mail e/ou aplicativo de comunicação oficial do condomínio a cada condômino, para o endereço eletrônico registrado no CONDOMÍNIO, com antecedência mínima de 08 (oito) dias corridos.

- a) No edital de convocação constará, ainda que abreviadamente, a ordem do dia sobre a qual deliberarão os presentes, e mais o item “assuntos gerais e de interesse do CONDOMÍNIO”.
- b) Serão indicados no edital de convocação o dia, hora e local da realização da Assembleia Geral e a disposição de que, não havendo quórum suficiente para instalação da Assembleia Geral, em primeira convocação, a segunda far-se-á 30 (trinta) minutos após.
- c) Como exceção, ainda que não conste da ordem do dia, a Assembleia Geral tomará conhecimento de recurso apresentado por condômino ou pelo CONSELHO CONSULTIVO de decisão proferida pelo síndico ou, por delegação deste, pelo subsíndico ou pelo(a) administrador(a), e que se refira, especialmente, a esse mesmo condômino ou ao CONSELHO CONSULTIVO.
- d) Até às 17h00min, do segundo dia útil anterior à data de realização da assembleia geral, sob pena de preclusão do direito, poderá ser interposta, de modo escrito, na administração do condomínio, A IMPUGNAÇÃO AO EDITAL, desde que fundada na existência de contrariedade das normativas condominiais e/ou legais.

ARTIGO 54 - As reuniões serão dirigidas por mesa composta por um presidente, pessoa escolhida por dentre os condôminos, e secretariada por pessoa de livre escolha do presidente, estando vetado ao Síndico ou candidato a Síndico, presidir ou secretariar a reunião.

**I)** Caberá ao presidente da Assembleia Geral:

- a) examinar o livro de registro de presença e verificar os requisitos necessários à instalação da reunião;
- b) examinar as procurações apresentadas, admitindo ou não o respectivo mandatário, com recurso os interessados à própria Assembleia Geral; enquanto não deliberado a respeito, o voto dos mesmos será tomado em apartado.
- c) dirigir os trabalhos, determinando os atos a serem praticados pelo secretário, colocando os assuntos em debate e votação, aceitando, ou não, as propostas apresentadas, podendo, até mesmo, inverter a ordem do dia.

d) suspender a reunião, face ao adiantado da hora ou se houver necessidade de coligir elementos ou completar informações, ou se os trabalhos estiverem tumultuados, transferindo-a para outro dia ou local mais apropriado.

e) encerrar o livro de registro de presença e assinar o livro de atas da assinatura geral.

ARTIGO 55 - Dos trabalhos e deliberações da Assembleia Geral será lavrada ata, pelo secretário, devendo ser assinada pelo presidente e, se for assim deliberado ou caso a legislação assim exija, levada a registro no registro de títulos e documentos.

ARTIGO 56 - A Assembleia Geral se reunirá e deliberará em ato contínuo. Os trabalhos poderão ser suspensos e prosseguirão em data posterior, quer pelo adiantado da hora, quer pela necessidade de obter novos elementos ou completar informações, quer por estarem tumultuados os trabalhos.

ARTIGO 57 - O prosseguimento da Assembleia geral em outra data independerá de nova convocação, cabendo, exclusivamente, ao presidente da reunião suspensa, definir data, horário e local para prosseguimento, o que deverá ser comunicado aos presentes, quando da suspensão. Na reunião em continuação poderão participar condôminos não presentes na anterior, sendo elaborada nova lista de presenças, a qual, juntamente da anterior, comprovarão o quórum das deliberações e a presença dos condôminos.

ARTIGO 58 - A Assembleia Geral, ordinária ou extraordinária, instalar-se-á em primeira convocação com a presença mínima de 2/3 (dois terços) dos condôminos, e, em segunda convocação com qualquer número de condôminos presentes.

ARTIGO 59 - A Assembleia Geral reunir-se-á:

**I. ORDINARIAMENTE:**

a. Na segunda quinzena do mês de novembro de cada ano, a fim de ratificar a aprovação do Conselho Consultivo, da previsão orçamentária para o exercício seguinte.

b. No mês de março de cada ano para ratificar a aprovação das contas do exercício anterior.

c. Uma vez a cada 2 (dois) anos, contados da data da posse da gestão anterior, para eleger os membros do Conselho Consultivo e do Conselho Administrativo.

**II. EXTRAORDINARIAMENTE:**

a. Convocada pelo Síndico, sempre que exigirem os interesses do Condomínio.

b. Por condôminos através de requerimento dirigido ao Síndico desde que contenha assinaturas de ¼ (um quarto) de condôminos.

c. Pelo Presidente de Conselho Consultivo, quando este, tendo solicitado formalmente ao Síndico a realização da Assembleia Geral e este último não a tenha convocado no prazo de 05 (cinco) dias contados do recebimento da respectiva solicitação.

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

§ 2º - Sempre que possível, por conveniência e medida de economia, as Assembleias Gerais ordinárias e extraordinária poderão ser, cumulativamente, convocadas e realizadas no mesmo local, data e hora e instrumentalizadas em ata única. Serão consideradas suplantadas quaisquer irregularidades de convocação e/ou instalação, e, portanto, consideradas regulares, quaisquer Assembleias às quais compareça a totalidade dos condôminos.

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

ARTIGO 60 - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por meio de voto.

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

**II)** Em segunda convocação, a Assembleia Geral poderá deliberar por maioria de votos dos condôminos presentes, salvo quando exigido quórum especial.

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

ARTIGO 61 - Será exigido o seguinte quórum para as matérias abaixo elencadas:

- I) **2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos** para:
- a) Ratificar a aprovação prévia do Conselho Consultivo sobre rerratificação, inovações ou reforma à presente CONVENÇÃO.
  - b) Realização de benfeitorias voluptuárias.
  - c) Modificar a destinação do Condomínio ou da unidade imobiliária.
- II) **Majoria dos votos dos condôminos** para a realização de benfeitorias úteis.
- III) **Majoria absoluta dos condôminos para destituição do Síndico ou demais membros do Conselho Administrativo ou Consultivo.**
- IV) **Majoria dos votos dos condôminos presentes na Assembleia** para:
- a) Ratificar a aprovação prévia do Conselho Consultivo sobre rerratificação, inovações ou reforma do REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS e do REGIMENTO INTERNO.
  - b) Ratificar a aprovação prévia do Conselho Consultivo da previsão orçamentária e das contas do exercício.
  - c) Para eleger o Síndico, membros do Conselho Administrativo e do Conselho Consultivo.
  - d) Para as demais matérias apreciadas em Assembleia Geral.

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

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

§ 3º - A sessão permanente poderá ser prorrogada tantas vezes quantas necessárias, desde que a assembleia seja concluída no prazo total de 90 (noventa) dias, contado da data de sua abertura inicial.

ARTIGO 62 - Os votos dos condôminos nas Assembleias serão computados por cada unidade autônoma:

- I) Uma unidade autônoma é igual a um voto, independente da área das mesmas, não se computando voto em branco.
- II) Em caso de empate na apuração dos votos, além de seu voto normal, caberá o de qualidade (desempate) ao presidente da Assembleia Geral.
- III) O condômino em atraso no pagamento de sua taxa condominial, bem como respectivos reajustes monetários, juros e multa, terá suspenso seu direito de deliberação e voto em qualquer matéria.
- IV) O condômino inadimplente que tenha efetuado acordo para pagamento dos débitos, ainda que venha honrando o acordo celebrado, não é considerado adimplente para fins de votação em assembleia até que todas as suas obrigações tenham sido devidamente quitadas, não podendo nelas votar nem ser votado.
- V) O posicionamento contrário às deliberações do síndico ou da assembleia não exime o condômino ao seu cumprimento.

ARTIGO 63 - As decisões da Assembleia Geral serão obrigatórias para todos os condôminos, ainda que vencidos nas deliberações, mesmo àqueles que a ela não comparecerem, independentemente do recebimento pessoal do edital de convocação ou se ausentes do domicílio, desde que regularmente convocados.

### Seção III - DA REPRESENTAÇÃO

ARTIGO 64 – Se a unidade autônoma pertencer a mais de uma pessoa, deverá ser designada uma delas para que represente as demais na Assembleia Geral, mediante mandato, sob pena de suspensão temporária do exercício dos direitos e vantagens assegurados pela presente Convenção, inclusive do direito de voto.

ARTIGO 65 - Os condôminos poderão se fazer representar por procuradores com poderes específicos para praticar quaisquer atos e contrair quaisquer obrigações, inerentes à participação na Assembleia Geral, devendo o instrumento de procuração ser depositado em mãos do Presidente da Assembleia antes de iniciada a abertura dos trabalhos.

ARTIGO 66 - A representação legal deverá ser comprovada, em cada ato, pela apresentação de procuração com fins específicos, a qual deverá constituir-se de instrumento particular, sem necessidade de firma reconhecida em cartório.

- I) Não sendo condômino, o mandatário poderá representar apenas 1 (um) condômino.
- II) Entre condôminos casados ou em união estável, o direito de votar e ser votado na Assembleia Geral será exercido por apenas uma pessoa, independentemente do número de imóveis que possuírem.
- III) O condômino que agir de forma inconveniente e/ou desrespeitosa poderá ser retirado do recinto da Assembleia Geral.

#### **Seção IV - DO CONSELHO CONSULTIVO**

ARTIGO 67 - O Conselho Consultivo é órgão representativo dos condôminos, sem funções executivas, em cujo nome deliberará quanto aos assuntos de interesse do Condomínio, constituindo-se e com competência de acordo com o disposto nesta CONVENÇÃO.

ARTIGO 68 - O Conselho Consultivo será instalado mediante deliberação da Assembleia Geral e será constituído por **03 (três) ou 05 (cinco)** membros titulares e **03 (três) ou 05 (cinco)** membros suplentes, que elegerão entre si o Presidente e Vice-presidente do Conselho.

ARTIGO 69 - Todos os membros do Conselho Consultivo exercerão seus cargos de forma personalíssima, não sendo permitida a representação através de seus cônjuges ou mandatários em quaisquer ocasiões ou hipóteses.

- I) O mandato dos membros do Conselho Consultivo, incluindo o do Presidente e Vice-Presidente estender-se-á até a posse de seus sucessores na gestão seguinte.
- II) Em caso de renúncia, 3 (três) faltas consecutivas injustificadas às reuniões ordinárias do Conselho Consultivo, impedimento definitivo ou morte de qualquer conselheiro, o Presidente do Conselho Consultivo convocará no prazo de 7 (sete) dias, o primeiro suplente na ordem definida na Assembleia, para efetivar-se como membro titular, pelo prazo restante do mandato em curso.
- III) Em caso afastamento temporário, o Presidente do Conselho Consultivo convocará no prazo de 7 (sete) dias, o primeiro suplente na ordem para substituir o membro titular ausente durante seu afastamento, tão logo o membro titular reassuma sua vaga, o suplente voltará para o quadro de suplência.
- IV) A renúncia e o pedido de afastamento temporário ou definitivo deverão ser formalizados ao Presidente do Conselho Consultivo.
- V) Se ocorrer vacância da maioria ou da totalidade dos cargos, a Assembleia Geral será convocada, no prazo de até 30 (trinta) dias, para realização de nova eleição.

ARTIGO 70 - Por convocação de seu Presidente, o Conselho Consultivo reunir-se-á:

I. Ordinariamente:

- a. Uma vez a cada 2(dois) meses, para examinar as contas do Condomínio.
- b. No mês de outubro, para deliberar sobre a previsão orçamentária do próximo exercício.

c. No mês fevereiro, para apreciar o relatório do Conselho Administrativo e emitir parecer conclusivo sobre as contas do Síndico, para fins de instrução à Assembleia Geral.

II. Extraordinariamente:

- a. Sempre que necessário ou conveniente.
- b. Por solicitação do Síndico.
- c. Por convocação de no mínimo 03 (três) de seus próprios membros titulares.

§ 1º - O quórum para que as reuniões do Conselho Consultivo sejam consideradas válidas e as deliberações destas sejam eficazes, dependerá da presença de, no mínimo, a maioria dos conselheiros titulares.

§ 2º - Desde que solicitem prévia e formalmente, os membros suplentes poderão participar das reuniões do Conselho Consultivo. Não poderão, no entanto, manifestar opiniões pessoais sem autorização do Presidente e sem direito a voto.

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

§ 4º - Das decisões do Conselho Consultivo será lavrada ata, observado o disposto, no que couber, quanto às da Assembleia Geral.

ARTIGO 71 - Compete ao Conselho Consultivo:

- I) Assessorar o Síndico e fiscalizar sua ação nas soluções dos problemas.
- II) Autorizar o Síndico a efetuar despesas extraordinárias não previstas no orçamento aprovado pela Assembleia Geral.
- III) Decidir conjuntamente com o Síndico acerca da utilização do Fundo de Reserva e deliberar sobre os casos omissos nesta Convenção.
- IV) Fiscalizar as contas do Síndico, podendo para tanto, contratar auditores independentes.
- V) Emitir parecer anual conclusivo, ao final de cada exercício e mandato, sobre as contas do Síndico, conferindo-as, aprovando-as ou impugnando-as, no todo ou em parte e apresentá-lo à Assembleia Geral.
- VI) Emitir parecer bimestral sobre as prestações de contas, balancetes e relatórios patrimoniais e financeiros apresentados pelo Conselho Administrativo e seus prepostos.
- VII) Emitir parecer e deliberar sobre assuntos gerais do Condomínio, quando solicitado.
- VIII) Deliberar sobre os casos omissos no REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS e REGIMENTO INTERNO.
- IX) Aprovar ou recusar o relatório do Conselho Administrativo.
- X) Deliberar sobre os recursos interpostos pelos condôminos, contra os atos praticados pelo Síndico e Conselho Administrativo.
- XI) Autorizar ou não o Conselho Administrativo a firmar com outros Condomínios e/ou associações, compromisso de compartilhamento de despesas, relativas à manutenção, conservação melhorias e reparos nas áreas externas.
- XII) Intervir na administração geral do Condomínio, quando julgar conveniente e necessário.
- XIII) Denunciar erros, irregularidades ou fraudes que chegarem ao seu conhecimento, sugerindo as medidas saneadoras que julgarem adequadas.
- XIV) Convocar a Assembleia Geral Ordinária se o Síndico retardar por mais de 30 (trinta) dias a sua convocação e a Extraordinária sempre que ocorrerem motivos que justifiquem a adoção dessa providência.

ARTIGO 72 - Apesar de sua natureza de órgão de assessoria, as decisões do Conselho Consultivo vinculam a atuação do Síndico, desde que não sejam contrárias as normas da Convenção, Regimento e da Lei.

ARTIGO 73 - Os membros do Conselho Consultivo não serão remunerados.

ARTIGO 74 - O Conselho Consultivo encaminhará para apreciação da Assembleia Geral o parecer conclusivo sobre as contas do Síndico, cabendo à Assembleia Geral ratificar tal parecer aprovando ou não as contas em questão.

ARTIGO 75 - O mandato dos membros do Conselho Consultivo não é irrevogável, podendo os mesmos serem destituídos a qualquer tempo pela Assembleia Geral de Condôminos convocada especificamente para tal finalidade.

### **Seção V - DO CONSELHO ADMINISTRATIVO**

ARTIGO 76 - O Condomínio será administrado pelo Síndico, auxiliado pelo Tesoureiro e pelo Secretário, todos condôminos. Esta composição será denominada Conselho Administrativo, sendo que todos os cargos serão eleitos e empossados em uma mesma Assembleia Geral, com mandato de 2 (dois) anos.

- I) O Síndico, e demais membros do Conselho Administrativo não serão remunerados. Todavia, a qualquer tempo, os referidos membros poderão formular pedido de gratuidade ou remuneração, cabendo à Assembleia Geral apreciar, aprovando ou não.
- II) O mandato do Síndico, Tesoureiro e Secretário, estender-se-á até a posse de seus sucessores, sendo permitidas reeleições por mais de uma vez para quaisquer dos cargos.

ARTIGO 77 - O Síndico poderá transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, desde que aprovado em Assembleia Geral.

ARTIGO 78 - O Síndico poderá ser destituído de suas funções, quando assim for deliberado em Assembleia Geral se:

- I) Não obtiver aprovação em sua prestação de contas.
- II) Praticar atos de malversação.
- III) Demonstrar negligência.
- IV) Faltar ao cumprimento das obrigações estabelecidas nesta CONVENÇÃO.
- V) Praticar qualquer ato que for objeto de censura.

ARTIGO 79 - Em caso de renúncia formal ou informal, afastamento, impedimento definitivo ou morte de qualquer membro do Conselho Administrativo; o Síndico solicitará ao Presidente do Conselho Consultivo para que convoque reunião dos membros titulares e suplentes no prazo de 05 (cinco) dias úteis, com a finalidade de eleger e empossar o novo membro, pelo prazo restante do mandato em curso.

- I) Enquanto não eleito e empossado o novo membro, ou, durante o afastamento temporário deste, suas funções serão exercidas pelo Presidente do Conselho Consultivo.
- II) Na hipótese especificada no "caput" deste artigo, o cargo em vacância será escolhido dentre os membros titulares e suplentes do Conselho Consultivo.
- III) Todos os membros do Conselho Administrativo exercerão seus cargos de forma personalíssima, não sendo permitida a representação através de seus cônjuges ou mandatários em quaisquer ocasiões ou hipóteses.

ARTIGO 80 - O mandato dos membros do Conselho Administrativo não é irrevogável, podendo os mesmos serem destituídos a qualquer tempo pela Assembleia Geral convocada especificamente para tal finalidade.

ARTIGO 81 - O Conselho Administrativo, contando com a supervisão do Conselho Consultivo, fica investido dos poderes definidos na presente CONVENÇÃO para praticar, sob direção e responsabilidade de seus membros, todos os atos administrativos do Condomínio, competindo-lhe, principalmente:

- I) Cumprir e fazer cumprir as disposições desta CONVENÇÃO, do REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS e do REGIMENTO INTERNO, além das deliberações das Assembleia Geral e as determinações do Conselho Consultivo.
- II) Organizar em conjunto o relatório da prestação de contas e balanço do exercício anterior nos prazos previstos nesta CONVENÇÃO, para a apreciação do Conselho Consultivo e respectiva Assembleia Geral.
- III) Apreciar em conjunto a previsão orçamentária deliberando sobre a aprovação da mesma.

- IV) Estimular a realização de atividades socioculturais, de lazer e esportivas, além da promoção de festas e atividades sociais visando a integração e convivência dos condôminos.
- V) Mediante aprovação do Conselho Consultivo, firmar com outros Condomínios e/ou associações, compromisso de compartilhamento de despesas, relativas à manutenção, conservação melhorias e reparos nas áreas externas ao Condomínio.
- VI) Promover o adequado fluxo de comunicação.
- VII) Nomear comissões de trabalho, como órgãos auxiliares do Conselho Administrativo especificando seus cargos e funções.

ARTIGO 82 - O Conselho Administrativo, reunir-se-á:

- I) Ordinariamente, ao menos uma vez por semana, salvo se desnecessário, hipótese que deverá ser devidamente justificada pelo Síndico.
- II) Extraordinariamente, sempre que preciso, mediante convocação verbal ou formal de um de seus membros, respeitando-se também os períodos de férias, feriados ou acordo entre seus membros.

## **SEÇÃO VI – DAS ATRIBUIÇÕES DO SÍNDICO**

ARTIGO 83 - São atribuições específicas do Síndico, além daquelas previstas em lei:

- I) Representar ativa e passivamente o respectivo Condomínio, em juízo ou fora dele, perante quaisquer pessoas físicas e jurídicas, especialmente perante repartições públicas, empresas concessionárias ou permissionárias de serviços públicos e perante estabelecimentos bancários.
- II) Abrir, movimentar e encerrar contas bancárias em conjunto com o Tesoureiro e acompanhar a organização de balancetes mensais e balanços anuais, com demonstração de receitas, despesas e inadimplência, objeto de prestação de contas à Assembleia.
- III) Mandar executar quaisquer consertos e/ou reparos de vulto de caráter urgente e inadiáveis, em dependências ou instalações do Condomínio, eventual ou acidentalmente danificadas.
- IV) Admitir e demitir empregados do CONDOMÍNIO, exceto o administrador, dentro dos critérios e normas legais; fixar-lhes salários e definindo funções, para os efeitos de legislação trabalhista e de previdência social, observadas as bases correntes, sem prejuízo do orçamento anual.
- V) Advertir verbal e/ou formalmente, quando julgar necessário, e, impor as multas previstas a qualquer condômino que infringir às disposições desta CONVENÇÃO e/ou REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS e REGIMENTO INTERNO.
- VI) Cobrar e receber, amigável e judicialmente, dando a devida quitação, todas as despesas comuns ordinárias ou extraordinárias, bem como multas, correções e juros de mora, podendo, para tanto, constituir serviço de cobrança terceirizada e advogados em nome do Condomínio.
- VII) Tornar efetiva a imposição de multas que, nos termos da Lei, desta CONVENÇÃO, e demais normas forem cabíveis.
- VIII) Nomear procurador com poderes especificados no mandato.
- IX) Contratar e manter o seguro do Condomínio, contra riscos de incêndio, responsabilidade civil e outros sinistros.
- X) Convocar Assembleia Geral e reunião do CONSELHO CONSULTIVO e de outros órgãos eventuais, e resolver casos que, porventura, não tiverem solução prevista, expressamente, na lei ou nesta convenção.
- XI) Administrar as áreas comuns no que tange à sua conservação, segurança, utilização, funcionamento em segurança, baixando instruções a respeito.
- XII) Interpretar e resolver os casos omissos desta CONVENÇÃO, obrigatoriamente em conjunto com o Conselho Consultivo.
- XIII) Exercer as demais atribuições de seu cargo, cumprindo e fazendo cumprir as disposições desta CONVENÇÃO, do REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS e do REGIMENTO INTERNO, além das deliberações das Assembleias Gerais e as determinações do Conselho Consultivo.

- XIV) Elaborar a previsão orçamentária em conjunto com o Tesoureiro e deliberar a sua aprovação com os demais membros do Conselho Administrativo.
- XV) Convocar e presidir reuniões do Conselho Administrativo.
- XVI) Firmar, juntamente com o Tesoureiro, os instrumentos adequados à alienação de bens patrimoniais do Condomínio, a contratação de mútuo e financiamentos, desde que devidamente autorizados pelo Conselho Consultivo.
- XVII) Assinar, sempre em conjunto com o Tesoureiro, toda e qualquer movimentação bancária seja eletrônica ou não, e demais documentos que impliquem em movimentação financeira do Condomínio, incluindo recibos, contratos e papéis de qualquer natureza.
- XVIII) Ordenar, sempre em conjunto com o Tesoureiro, a efetivação de qualquer despesa de interesse do Condomínio, no limite previsto nesta CONVENÇÃO, e as superiores, depois de formalizada a aprovação pelo Conselho Consultivo, ou, se for o caso da Assembleia Geral.
- XIX) Abrir e encerrar todos os livros do Condomínio em conjunto com o Secretário.
- XX) Entregar ao seu sucessor todos os documentos e pertences de propriedade do Condomínio que estiverem em seu poder.
- XXI) Escolher empresas prestadoras de serviços ou terceiros para executar as obras no Condomínio, e acompanhar a execução das mesmas.

Guardar toda documentação contábil dentro do prazo da lei.

Designar a cobrança Judicial dos inadimplentes.

ARTIGO 84 - Além das atribuições previstas no artigo anterior, será também da competência do Síndico complementar a administração dos logradouros públicos e das instalações de serviços públicos e funcionamento destes últimos, zelando pela conservação e limpeza dos mesmos e mandando executar os consertos e reparos que se façam necessários, na hipótese de o Poder Público, através de órgãos específicos, empresas públicas ou concessionárias de serviços públicos não os executar em tempo hábil, sempre que tais medidas não conflitem ou infrinjam as determinações regulamentares e normas em vigor.

ARTIGO 85 - Das decisões do Síndico e Conselho Administrativo caberão recursos para o Conselho Consultivo.

#### **SEÇÃO VII – DAS ATRIBUIÇÕES DO TESOUREIRO**

ARTIGO 86 - O Tesoureiro terá como encargo específico, além daqueles de assessorar o Síndico, as seguintes atribuições:

- I) Acompanhar e fiscalizar a arrecadação da receita do Condomínio e a gestão financeira de um modo geral, orientando, fiscalizando e supervisionando a sua aplicação.
- II) Abrir, movimentar e encerrar contas bancárias em conjunto com o Síndico.
- III) Promover e zelar pelo equilíbrio financeiro do Condomínio.
- IV) Mandar depositar, em nome do Condomínio, em estabelecimento bancário, todas as importâncias arrecadadas.
- V) Responder pela tesouraria, promovendo a organização de balancetes mensais e balanços anuais, com demonstração de receitas, despesas e inadimplência, objeto de prestação de contas à Assembleia.
- VI) Manter em ordem a escrituração das despesas e receitas do Condomínio, dando-lhes o devido destino.
- VII) Analisar e dar parecer sobre os balancetes e balanços.
- VIII) Elaborar a previsão orçamentária juntamente com o Síndico e deliberá-la com os demais membros do Conselho Administrativo.
- IX) Promover sempre em conjunto com o Síndico, o pagamento das despesas do Condomínio.
- X) Providenciar a cobrança das obrigações pecuniárias, advertindo os condôminos inadimplentes e tomando as medidas necessárias, inclusive judiciais, ouvindo o Síndico em tais ocasiões.
- XI) Sugerir ao Síndico a contratação e demissão de empregados.

#### **SEÇÃO VIII – DAS ATRIBUIÇÕES DO SECRETÁRIO**

ARTIGO 87 - O Secretário terá como encargo específico, além daqueles de assessorar o Síndico, as seguintes atribuições:

- D) Auxiliar os demais membros do Conselho Administrativo no exercício de suas funções e

- conforme for determinado pelo Síndico.
- II)** Manter sob sua responsabilidade os documentos de constituição e os livros do Condomínio, organizando, conservando-os e entregando-os ao seu sucessor.

ARTIGO 88 - Para a realização das tarefas o Conselho Administrativo poderá convidar os condôminos, especialmente os moradores e, podendo ainda contratar profissionais de atuação nas áreas requisitadas e firmar convênios com pessoas de qualquer natureza.

### **SEÇÃO IX – DAS OBRAS, INVESTIMENTOS E DA ALÇADA DO SÍNDICO**

ARTIGO 89 - O Síndico, na esfera de sua autonomia e independentemente de autorização prévia da Assembleia Geral ou do Conselho Consultivo, poderá adquirir bens de qualquer natureza, contratar serviços ou mão de obra de natureza temporária, realizar reparações e melhorias, desde que o valor não ultrapasse o equivalente a 50 (cinquenta) salários mínimos.

- I)** Para a contratação de profissionais e empresas prestadoras de serviço, com prazo superior a 03 (três) meses, a alçada do Síndico corresponderá ao equivalente a 03 (três) salários mínimos.
- II)** Para formalizar a contratação de profissionais e empresas prestadoras de serviço, cujo valor mensal exceda a 03 (três) salários mínimos e corresponda até ao limite de 50 (cinquenta) salários mínimos, será necessária a autorização do Conselho Consultivo.

ARTIGO 90 - As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo Síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino, desde que o valor da obra o equivalente a 50 (cinquenta) salários mínimos

- I)** Para a realização de obras ou reparos necessários e urgentes que importarem em despesas cujo valor ultrapasse o equivalente a 50 (cinquenta) salários mínimos, o Conselho Consultivo poderá autorizar o Síndico a realizá-las, desde que não ultrapasse o teto de 100 (cem) salários mínimos.
- II)** Se as obras ou obras ou reparos necessários e urgentes e importarem despesas excessivas, ou seja, o valor seja superior a 100 (cem) salários mínimos, determinada sua realização, o Síndico delas dará ciência à Assembleia Geral, a ser convocada imediatamente.
- III)** O condômino que realizar reparos ou obras de natureza necessária será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

## **CAPÍTULO X**

### **DOS CANDIDATOS E DAS CHAPAS ELEITORAIS**

ARTIGO 91 - O edital de convocação da Assembleia Geral convocada para eleger os membros do Conselho Consultivo e Administrativo, deverá conter os procedimentos e prazos para registro dos candidatos aos cargos e inscrição das chapas.

- I)** Para a candidatura aos cargos em ambos os Conselhos, os interessados deverão ser maiores de 18 (dezoito) anos e efetuar seus registros de candidatura nos moldes previstos nesta CONVENÇÃO.
- II)** Havendo demanda judicial entre o Condomínio e o condômino, este não poderá ser candidato a nenhum dos cargos do Conselho Administrativo e Conselho Consultivo.

ARTIGO 92 - As chapas eleitorais para o Conselho Administrativo e Conselho Consultivo não poderão estar vinculadas, devendo ser compostas e registradas de forma distinta e separadamente.

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

- I) Os nomes dos 03 (três) candidatos para o preenchimento de cada cargo.
- II) Dados pessoais de cada candidato: profissão, nº CPF, nº RG, endereço do domicílio (se não for morador) e dados da propriedade no Condomínio.
- III) Concordância expressa dos candidatos, vedada a representação por mandatários.

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

- I) Os nomes dos 03 (três) ou 05 (cinco) candidatos para o preenchimento dos cargos de membros titulares.

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

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

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

§ 4º - Os registros das chapas eleitorais deverão ser realizados até 72 (setenta e duas) horas antes da instalação da Assembleia Geral, na sede administrativa do Condomínio.

§ 5º - Os candidatos não elegíveis, por qualquer motivo, poderão ser substituídos até 24 (vinte e quatro) horas antes da instalação da Assembleia Geral, ou, durante esta, caso não seja possível atender ao prazo por motivo justificado ao Presidente da Assembleia Geral.

§ 6º - O Presidente da Assembleia Geral instalará a mesa receptora e apuradora, formada por dois condôminos não candidatos.

## **CAPÍTULO XI**

### **DOS OUTROS ÓRGÃOS**

ARTIGO 93 - Além do CONSELHO CONSULTIVO, poderá a Assembleia Geral instituir outros órgãos administrativos ou de assessoria, com atribuições que expressamente definir.

ARTIGO 94 - Esses órgãos complementares terão caráter transitório ou permanente, conforme os interesses do CONDOMÍNIO. Quando instituídos, adotar-se-ão, quanto a seu procedimento, as normas estabelecidas ao CONSELHO CONSULTIVO, no que couberem, inclusive a natureza não remunerada de suas funções.

ARTIGO 95 - Em especial, poderá ser instituído um CONSELHO FISCAL, composto por 03 (três) membros, eleitos pela Assembleia, com mandato de 02 (dois) anos, ao qual competirá emitir pareceres sobre as contas do síndico e sobre as atividades do administrador, função que nesta hipótese não mais caberá ao CONSELHO CONSULTIVO.

## **CAPÍTULO XII**

### **DAS PENALIDADES**

ARTIGO 96 - A falta de cumprimento ou inobservância de qualquer das estipulações desta Convenção e/ou do Regimento Interno tornará o condômino ou possuidor infrator passível de advertência formulada pelo Síndico ou pelo(a) administrador(a) e/ou pagamento de multa.

- I) A advertência por escrito é de competência privativa do Conselho Administrativo e será aplicada através de carta dirigida ao infrator, contra recibo, correio eletrônico ou via postal com AR, após resumo do fato.
- II) A pena de multa será sempre aplicada por votação majoritária em reunião do Conselho Administrativo, fundamentando-se por escrito tal decisão ainda que resumidamente.
- III) Em caso de infração, estará sujeito o infrator a uma advertência, na 1º (primeira) infração, e, em caso de reincidência, será cobrada a multa estipulada. A partir da segunda reincidência a multa será cobrada em dobro.
- IV) As multas serão cobradas no boleto da taxa de condomínio do respectivo lote.

- V) Não havendo previsão específica, a multa equivalerá a 50% (cinquenta por cento) do valor pago pelo infrator a título de “taxa condominial” no mês anterior.

ARTIGO 97 - O condômino, ou possuidor, que executar obras que comprometam a segurança e a solidez das demais unidades autônomas e/ou de qualquer das áreas de uso comum, bem como der à sua unidade autônoma destinação diversa da aqui prevista (finalidade residencial, para fins de moradia) ou a utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos demais possuidores e/ou aos bons costumes, pagará multa equivalente a cinco vezes o valor pago pelo infrator a título de “taxa condominial” no mês anterior, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

ARTIGO 98 - O condômino, ou possuidor, que não cumprir reiteradamente com os seus deveres perante o CONDOMÍNIO poderá, por deliberação de 3/4 dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quántuplo do valor pago pelo infrator a título de “taxa condominial” no mês anterior, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

ARTIGO 99 - O condômino ou possuidor, que por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor pago pelo infrator a título de “taxa condominial” no mês anterior, até ulterior deliberação da Assembleia.

ARTIGO 100 - Referente ao descumprimento do Regulamento das Normas Construtivas e Urbanísticas das Unidades Autônomas, a irregularidade deverá ser sanada (seja através de demolições, de construções e de quaisquer outros meios necessários) no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da notificação da Administração ao condômino, de forma que, a partir desta data, a título de penalidade, a multa instituída passa a vigorar diariamente.

ARTIGO 101 - Institui-se como gravíssimo o descumprimento das disposições contidas no Regulamento das Normas Construtivas e Urbanísticas das Unidades Autônomas, com a penalidade aplicável de multa de 01 (um) salário-mínimo vigente à época.

### **CAPÍTULO XIII**

#### **DA CLÁUSULA DE NÃO INDENIZAR**

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

### **CAPÍTULO XIV**

#### **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

ARTIGO 103 – O Conselho Administrativo que exercerá o primeiro mandato de gestão do CONDOMÍNIO, será indicado pela empresa GT 003 – INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. Os demais mandatos serão exercidos pelos eleitos nos termos desta CONVENÇÃO.

ARTIGO 104 - Os condôminos não respondem solidariamente pelas obrigações contraídas pelo Condomínio em nome deste.

ARTIGO 105 - A tolerância do Síndico para com a impontualidade no adimplemento de quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesta CONVENÇÃO e, bem assim, a sua eventual transigência no que tange ao tempestivo e cabal cumprimento dos deveres que se acham definidos no REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS e REGIMENTO INTERNO, não implicarão, em nenhuma hipótese, no reconhecimento, expresso ou tácito, de haver-se operado perdão tácito, novação ou alteração do complexo de normas que regem o Condomínio, cujos dispositivos, a despeito da ocorrência de qualquer uma das situações aqui enunciadas, permanecerão íntegras e válidas para todos os seus efeitos, devendo como tais ser fielmente observadas por todos os condôminos.

ARTIGO 106 - Havendo qualquer alteração no Projeto Urbanístico, antes da entrega do Condomínio à administração dos condôminos, no que diz respeito ao uso e destinação das áreas comuns, tais alterações serão incorporadas automaticamente à presente CONVENÇÃO e consideradas plenamente legais e eficazes para todos os fins e efeitos. Ocorrendo tal situação todos os condôminos deverão ser comunicados através de ofício.

ARTIGO 107 - Na ocasião da Assembleia Geral de eleição do Síndico e entrega do Condomínio aos condôminos, será fixada, mediante aprovação do orçamento, a primeira cota condominial instituída para pagamento imediato, destinada à cobertura das despesas e gastos iniciais relativos à implantação da administração do Condomínio, bem como aquisição de itens de ordem operacional para compor as áreas comuns do residencial, a qual se obrigam todos os condôminos.

ARTIGO 108 – Fica eleito o foro a comarca de Cuiabá – MT, com renúncia expressa a qualquer outro, para dirigir qualquer ação ou dúvida que, direta ou indiretamente, decorram da presente CONVENÇÃO.

A presente Convenção do CONDOMÍNIO RESERVA DOS IPÊS, está sendo apresentada para os termos do art. 32, alínea J, a Lei 4.591/64.