

Condomínio Residencial Metrôpoles



Convenção

Os proprietários, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários das unidades autônomas do Condomínio Residencial Metrôpoles, situado na Avenida Manchester Jardim Novo Mundo, Goiânia – Go, reunidos em assembleia geral, aprovam, aceitam e se submetem à presente Convenção de Condomínio, elaborada conforme determina o artigo nono da Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1.964 e Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2.002, nas quais são estipuladas as regras de administração, regulamentada a convivência entre pessoas e fixa os direitos e deveres dos condôminos, que são os detentores de títulos aquisitivos, e dos moradores, que podem ser os próprios condôminos, assim como os locatários e os ocupantes eventuais, a qualquer título, das suas unidades.

DO OBJETO

Cláusula 1ª – O Condomínio Residencial Metrôpoles é um conjunto residencial a ser edificado em uma área de 35.668,39 metros quadrados, constituído de 14 (catorze) torres de apartamentos de 04 (quatro) pavimentos cada, com 8 (oito) apartamentos por pavimento, acessado cada torre por duas entradas independentes, separadas por espaços livres contendo jardins e vias internas de circulação de pedestres e de veículos, quando inteiramente edificado, num total de 448 (quatrocentos e quarenta e oito) unidades residenciais iguais e de área idênticas e 448 vagas para estacionamento de veículos, as quais, serão devidamente demarcadas, vinculadas aos apartamentos, localizando-se nas vias internas laterais paralelas e adjacentes às vias públicas circundantes, ocupando o condomínio todo o terreno contido na área a Avenida Manchester, terreno este que abrigará as 14 (catorze) torres de apartamentos designados pelos nomes de metrôpoles como segue: **Atenas, Barcelona, Cairo, Damasco, Havana, Jacarta, Londres, Madri, Nova Iorque, Roma, Toronto e Paris**, todas dispostas paralelamente, contendo, ainda estacionamento descobertos para autos, passeios para pedestres, vias de circulação para veículos, jardins, quadras esportivas polivalentes, área para recreação infantil, central de gás, possuindo, cada torre, um pavimento térreo com duas entradas sociais de acesso a escadas e aos apartamentos de cada lance de escada, distribuídas as 32 (trinta e duas) unidades de cada torre em quatro pavimentos – térreo mais três superiores – com oito apartamentos cada um, escadarias, hall de entrada, quadros de medidores individuais de energia, equipamento fixo e móvel contra incêndio, com a mesma distribuição em todas as torres, totalizando 448 (quatrocentos e quarenta e oito) apartamentos, contendo ainda uma cobertura em cada torre, onde se localizam os telhados e o reservatórios elevados de água, com uma área total construída de 26.261,49 metros quadrados, uma área privativa de 23.122,96 metros quadrados e uma área comum de 5.138,53 metros quadrados.

Cláusula 2ª – São partes de uso e propriedade exclusiva de cada condômino as respectivas unidades autônomas privativas e vagas de garagens com suas áreas, numeradas e localizadas identicamente em todas as torres da seguinte forma:

Pavimento Térreo – apartamentos 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107 e 108.

Segundo Pavimento – apartamento 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207 e 208.

Terceiro Pavimento – apartamentos 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307 e 308.

Quarto Pavimento – apartamentos 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407 e 408. Esta numeração será obedecida em todas as torres. Todos os apartamentos possuem a área privativa 51.613,75 metros quadrados que, somados a 11.469,9 metros quadrados de área comum, perfazem um total de 63.083,7 metros quadrados, correspondendo, a cada um, uma fração ideal de 0,002232142% da área do terreno.

Parágrafo Único – Todos os apartamentos, sem distinção, têm direito a uma vaga no estacionamento descoberto, vinculadas a cada unidade residencial autônoma, não podendo ser negociadas independentemente da unidade autônoma residencial.

Cláusula 3ª – São partes e coisas de uso comum do Condomínio, inalienáveis, indivisíveis e insusceptíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino, indissolavelmente ligados às partes autônomas como acessórios, o terreno onde o mesmo se acha construído, suas redes, fundações, estruturas de concreto armado, sistemas de esgotos, as paredes externas, muros, grades, portarias, guarita e sanitário para funcionário, centrais e tubulações de gás, escadarias, halls, corredores, áreas de circulação de veículos e de pedestres, áreas de recreação infantil, quadra de esportes, jardins, portões, reservatórios de água, telhados, extintores e equipamentos contra incêndio, luminárias, quadros gerais de medição de energia, medidores de água, quadros de distribuição de telefones, caixas de passagem elétrica e telefônica, linhas-troncos de entrada e saída de água, esgotos, luz e telefone e instalações até a interseção com os ramais privativos de cada apartamento.

Cláusula 4ª – As unidades têm finalidade exclusivamente residencial familiar e o condômino ou morador, usufruindo-a no exercício de suas prerrogativas e direitos, deverá observar, além das condições do título aquisitivo, as normas da presente **Convenção de Condomínio**, do **Regimento Interno** e demais leis sobre a matéria, especialmente as que tiverem vigência após a aprovação da presente Convenção.

DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES

Cláusula 5ª – São direitos dos condôminos e moradores:

- 1) Usar, fruir e dispor das respectivas unidades autônomas de acordo com sua destinação, sem prejudicar a solidez e segurança dos prédios e da sua destinação, sem prejudicar a solidez e segurança dos prédios e das unidades vizinhas, sem infringir as normas legais e da presente convenção, bem como sem causar danos, constrangimentos ou incômodos aos demais condôminos e moradores.
- 2) Usar e fruir normalmente das partes comuns do Condomínio, desde que não impeça idêntico uso e fruição por parte dos demais condôminos, observados as restrições da presente Convenção e Regimento Interno.
- 3) Manter em seu poder as chaves da porta de ingresso social de seu bloco e portão de acesso ao condomínio e o controle remoto para abertura do portão de acesso dos veículos; quando e se implantado.
- 4) Examinar a qualquer tempo, os livros e documentos da administração, obedecidos os locais, dias e horas estabelecidos pela administração, proibida a retirada da documentação do condomínio da posse e da guarda da administração e solicitar esclarecimentos ao síndico quando julgar necessário.
- 5) Utilizar os serviços de portaria desde que não perturbe a sua ordem nem desvie os empregados para serviços particulares e/ou internos de sua unidade autônoma durante o seu horário de trabalho.
- 6) Denunciar ao síndico, por escrito e no livro de ocorrência deixado à disposição na portaria, com identificação do reclamante e do número de sua unidade, qualquer irregularidade que observe ou discriminação que julgue estar sofrendo.
- 7) Comparecer às assembleias, podendo nelas votar desde que esteja quites com as taxas condominiais e demais encargos e não esteja em litígio com o condomínio.

Cláusula 6ª – São deveres dos condôminos e moradores:

- 1) Guardar o decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns do Condomínio **bem como no interior de sua própria unidade privativa**. Não as usando e nem permitindo que as usem, para fins diversos a que se destinam.
- 2) Não usar as respectivas unidades autônomas, nem alugá-las ou cede-las para atividades ruidosas ou a pessoas de má reputação e de maus costumes ou para instalação de qualquer atividade comercial ou industrial com acesso de público externo, repúblicas, pensionatos, associações políticas entidades religiosas, clubes, escolas, ateliês, laboratórios, oficinas, depósitos de quaisquer objetos ou materiais capazes de causar danos às unidades ou incômodo aos demais condôminos e moradores.
- 3) Só remover pó de tapetes, de cortinas ou de partes externas de sua unidade com aspiradores dotados de recurso que impeça a dispersão do pó.

- 4) Não estender roupas, tapetes ou quaisquer tecidos ou colocar quaisquer objetos nas janelas, varandas, parapeitos ou em quaisquer lugares que sejam visíveis do exterior ou de onde estejam expostos ao risco de cair.
- 5) Só lavar portas, assoalhos, vidraças e janelas com panos molhados, não usando água corrente para que sejam evitados respingos que incomodem ou causem danos aos apartamentos dos andares inferiores ou a vizinhos.
- 6) Não lançar quaisquer objetos ou líquidos sobre a via pública, áreas comuns ou pátios internos, nem soltar fogos de artifício e nem fazer uso de armas de fogo das janelas ou nas áreas comuns.
- 7) Não colocar lixo, detritos e outro rejeitos nas áreas comuns, acomodando-os em sacolas plásticas, tantas vezes quantas necessárias, para evitar “contêineres” para recolhimento em horários determinados.
- 8) Não decorar ou pintar parede, portas esquadrias ou quaisquer partes externas da unidade com materiais, cores ou tonalidades diversas das empregadas no conjunto, exceto no caso em que os moradores de um mesmo pavimento decidam por um padrão único e diferente de portas de entrada dos apartamentos sendo permitido mediante autorização da modificação a que todos do andar serão obrigados.
- 9) Não usar toldos fixos, nem colocar ou permitir que coloquem antenas, letreiros, placas, faixas, cartazes de publicidade ou apelos, quaisquer outros objetos de instalação nas fachadas, janelas e partes externas das unidades unanimidade dos condôminos e de apreciação de sua viabilidade técnica a ser determinada por laudo técnico, cabendo sua regulamentação à administração do condomínio.
- 10) A instalação de toldos de correr ou de enrolar dependerá de autorização da assembleia geral que estabelecerá, padrão, modelo e cor a serem adotadas em todos os apartamentos.
- 11) Não colocar e nem deixar que coloquem, nas partes comuns das unidades, quaisquer objetos ou móveis seja de que naturezas forem.
- 12) Não utilizar nenhum empregado do Condomínio para serviços particulares de qualquer natureza, em seu horário de trabalho.
- 13) Não manter nas respectivas unidades autônomos aparelhos, instalações ou substâncias que causem perigo à segurança e à solidez do conjunto ou incômodo aos demais condôminos e moradores.
- 14) Não fracionar a respectiva unidade autônoma com o fim de aliená-la a mais de uma pessoa, separadamente.
- 15) Contribuir para as despesas ordinárias e extraordinárias do Condomínio, efetuando o correspondente pagamento das taxas nos prazos determinados.

- 16) Contribuir para o custeio e realização de obras ou aquisição de caráter urgente realizadas pelo Síndico, devidamente aprovadas pelo Conselho Consultivo.
- 17) Permitir o ingresso em sua unidade autônoma do Síndico ou preposto, quando isso se torna indispensável à realização de trabalhos relativos à estrutura de prédio ou da unidade, sua segurança, solidez ou à inadiável realização de reparos em instalações e tubulações que apresentem problemas ao conjunto ou a alguma unidade vizinha.
- 18) Não transitar nos corredores, halls, escadarias e demais áreas comuns externas em trajes sumários ou íntimos.
- 19) Não permitir que se realizem jogos, com ou sem uso de bolas, nem usar skates, velocípedes, bicicletas, patins ou qualquer outro acessório esportivo, em quaisquer das partes comuns de Condomínio, principalmente na área de estacionamento e circulação de veículos, a não ser nas áreas destinadas a estes fins ou em outras que forem criadas, exceção para a brincadeira de soltar pipas que é terminantemente proibida em qualquer local do condomínio.
- 20) Não manter nas unidades autônomas ou no recinto de Condomínio, em hipóteses alguma, animais domésticos de grande porte ou de raça feroz e aves de canto repetitivo e irritante, sendo tolerados, todavia, animais domésticos de pequeno porte e dóceis que não atentem contra a saúde, higiene, sossego, tranquilidade e segurança dos moradores, devendo ser conduzidos, pelos seus donos, nos braços ou em sacolas apropriadas até atingir a via pública, e vice-versa, não podendo ser colocados no chão dentro dos limites do condomínio, o Síndico poderá solicitar a comprovação pelos órgãos especializados da aplicação das vacinas obrigatórias e da classificação e enquadramento dos animais nas categorias toleradas segundo os padrões e normas internacionais.
- 21) Os donos desses animais de permanência tolerada deverão acondicionar os excrementos dos mesmos em sacolas plásticas, devidamente lacradas e conduzi-las até o “container” ou recipiente de lixo da via pública e lá deposita-las, sendo terminantemente proibido depositar tal espécie de lixo nos andares ou nas áreas comuns do prédio, sendo passível de multa quem assim proceder; os donos de aves engaioladas não poderão coloca-las em parapeitos, janelas e varandas para não causar o espargimento de cereais e água nos apartamentos vizinhos, principalmente os dos andares inferiores.
- 22) Comunicar imediatamente ao Síndico a ocorrência de moléstias infectocontagiosas ou epidêmicas em sua unidade autônoma.
- 23) Não arrastar móveis, provocar ou permitir que se faça barulho excessivo a qualquer hora do dia ou da noite, com instrumentos musicais, calçados inadequados, pianos,

- rádios, vitrolas, aparelhos de som, alto falante e outros aparelhos causadores de barulho, principalmente equipamentos usados em obras de construção civil.
- 24) Respeitar o horário de silêncio no período das 22h às 7h em todos os dias da semana, não sendo tolerado, mesmo durante o dia, barulho em excesso, podendo o Síndico aplicar multa, após uma única advertência, ao morador que, mostrando-se problemático poderá sofrer repressão policial, a pedido do Síndico, quando houver consumo exagerado de bebidas ou suspeita de uso de drogas e, ainda, exclusão do condomínio por decisão soberana da Assembleia de moradores.
- 25) Só realizar mudanças com a autorização prévia do Síndico, obedecidos os horários de 8h às 18h – de segunda a sexta-feira, e das 8h às 12h aos sábados, efetuando o pagamento de uma taxa correspondente a 20% (Vinte por cento) do salário mínimo vigente, na entrada ou saída do prédio, valor que deverá ser pago em dobro se a mudança se realizar após as 12h de sábado, mediante autorização do Síndico.
- 26) As reformas em unidades privativas deverão obedecer ao horário das 8h às 17h, de segunda a sexta-feira e das 8h às 12h aos sábados, sendo de inteira responsabilidade do morador a retirada e limpeza diárias de todo o entulho proveniente das reformas realizadas, bem como o pagamento por eventuais danos causados ocorridos em razão da execução das obras referidas e de sua movimentação.
- 27) Não fumar ou conduzir cigarro acesso nas áreas comuns do Condomínio especialmente em ambientes fechados como halls e escadarias.
- 28) Não estacionar seu veículo em cima ou fora das faixas demarcadas ou nas áreas de circulação, nem obstruir a passagem de outros veículos e pedestres estando sujeito ao uso de guincho para sua remoção, com todos os custos da operação a seu cargo, permitido o estacionamento de apenas um veículo por apartamento e vedado o acesso e uso de garagens por visitantes.
- 29) Exibir ao porteiro, na entrada, caso venha a ser criado, o cartão ou adesivo de identificação do veículo, o qual deverá ser mantido dentro do veículo em local visível pelo lado externo, durante todo o tempo em que o veículo permanecer no estacionamento.
- 30) Não acionar buzinas, testar aparelhagem de som ou promover lavagem de veículos, tapetes ou quaisquer outros veículos individuais ou acessórios na área interna do estacionamento ou em outras áreas do Condomínio ou do lado externo com uso de água do próprio condomínio.
- 31) O condômino será responsável por qualquer dano que provocar nas partes comuns do Condomínio, sendo obrigado a indenizar os prejuízos e pagar as multas estipuladas nesta convenção e no Regimento Interno, quando tal fato ocorrer.

32) O condômino é responsável pelo reparo de quaisquer danos em sua unidade privativa, bem como nas unidades vizinhas, quando os danos tenham origem em sua unidade, ficando obrigado a repará-los quando deles tomar conhecimento ou for cientificado pelo Síndico, sendo, por sua vez, de responsabilidade do Condomínio o reparo dos danos provenientes de defeitos nas áreas e instalações de uso comum e nas linhas-troncos e nas prumadas de serviços.

DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

Cláusula 7ª – As resoluções dos condôminos serão sempre tomadas em assembleias gerais ordinárias e extraordinárias.

Parágrafo Primeiro – As assembleias Gerais Ordinárias serão realizadas anualmente, durante o último mês do mandato do Síndico, por ele convocado, e nelas discutidos e decididos os seguintes assuntos:

- a) Apreciação e aprovação das contas do Síndico relativas ao exercício findo.
- b) Eleição do Síndico e fixação de sua remuneração.
- c) Eleição do Conselho Consultivo, sem direito a remuneração.
- d) Aprovação do Plano de Trabalho apresentado pelo Síndico eleito para sua gestão.

Parágrafo Segundo – As assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que houver interesse ou as circunstâncias o exigirem, por iniciativa do Síndico, do Conselho Consultivo ou por solicitação de 1/4 (um quarto) dos proprietários ou moradores aptos a votar, sendo obrigatório constar do edital de convocação as matérias a serem discutidas e votadas, além daquelas que independam de votação e que poderão estar inseridas em assuntos diversos sem necessidade de explicação em Edital.

Cláusula 8ª – As resoluções ou decisões tomadas pelos condôminos ou moradores em assembleia, observada as limitações e os quóruns previstos em lei e na presente Convenção, aplicam-se a todos, inclusive, os discordantes ou mesmo aqueles que não tenham participado da reunião.

Cláusula 9ª – As convocações das assembleias serão feitas através de edital afixado no quadro de avisos do Condomínio e mediante circular interna protocolada ou carta registrada dirigida aos condôminos, sendo considerada válida a assinatura de recebimento de qualquer pessoa que se encontre no local de entrega.

Cláusula 10ª – As convocações deverão conter local, data, horário e ordem do dia da assembleia e deverão ser assinados pelo Síndico, mesmo quando solicitadas por condôminos na forma prevista na cláusula sétima, ou pelo Presidente do Conselho Consultivo, quando for de sua iniciativa.

Parágrafo Primeiro – Entre a data da convocação e da realização de qualquer assembleia deverá transcorrer um prazo mínimo de 05 (cinco) dias, exceção, feita aos casos de convocação de assembleias extraordinárias de comprovada urgência, que poderão ser convocadas em prazo mais curto de até 48h (quarenta e oito) horas.

Parágrafo Segundo – As convocações mediante circular interna protocolada serão endereçadas às unidades dos respectivos condôminos, obedecendo ao disposto na cláusula 9ª (nona), salvo se estes tiverem feito em tempo hábil, por escrito, a comunicação de remessa para outro local, caso em que serão feitas através de carta registrada AR.

Parágrafo Terceiro – Somente poderão ser votadas matérias que constem da ordem do Dia da convocação da assembleia, garantindo-se a todos, o conhecimento antecipado dos assuntos que dependam de votação, podendo, no entanto, haver debates sobre outras matérias no item assuntos diversos, porém sem que possam ser levados a votação.

Cláusula 11ª – As assembleias serão instaladas em primeira convocação com a presença de $\frac{2}{3}$ (dois terços) da totalidade dos condôminos e, em segunda convocação, trinta minutos após, com a presença de qualquer número de participantes.

Parágrafo Único – A comprovação da presença às assembleias se fará através das assinaturas apostas no Livro de Presença que ficará à disposição dos participantes durante todo o tempo de realização das mesmas e até o seu encerramento.

Cláusula 12ª – As assembleias serão presididas pelo síndico, pelo presidente do Conselho Consultivo ou por qualquer condômino na impossibilidade daqueles, sendo solicitado o auxílio de outro condômino para secretariar os trabalhos e lavrar a ata respectiva em livro próprio, podendo ser digitada em folha avulsa.

Parágrafo Único – É defeso ao Sindico presidir ou secretariar assembleias que tenham como matéria da ordem do dia a discussão das contas de sua gestão ou a votação de sua destituição.

Cláusula 13ª – Na ausência ou impedimento do Sindico ou do presidente do Conselho Consultivo, qualquer dos presentes, aclamado pelos demais poderá presidir a assembleia.

Cláusula 14ª – Cada condômino terá direito a tantos votos quantas unidades autônomas lhes pertençam documentalmente, computando-se um só voto por cada unidade, independentemente do número de seus proprietários, de seu tipo ou dimensão, valendo esta unidade de votação também para eleição aos cargos da administração.

Parágrafo Primeiro – Os resultados das votações serão computados e calculados sobre o número de presentes registrados no livro de presença por todos assinado, observados o disposto nesta cláusula, os quóruns e condições peculiares.

Parágrafo Segundo – Não poderá participar das discussões e nem votar ou ser votado o condômino ou morador inadimplente com as taxas condominiais e encargos, ou em litígio com o condomínio, permitida a sua regularização financeira até 24h antes do horário de início das assembleias.

Parágrafo Terceiro – Somente mediante procuração específica do proprietário é que o inquilino poderá votar em assuntos que envolvam aprovação de despesas extraordinárias e decisões que exijam quórum qualificado nas votações podendo, todavia, votar em qualquer outro assunto cujo quórum exigido seja o de maioria simples, desde que o proprietário não esteja presente.

Cláusula 15ª – Na hipótese de uma unidade pertencer a mais de um condômino, deverão os mesmos eleger quem os representará nas assembleias, credenciando-o por escrito, na falta da indicação aqui prevista, um só dos proprietários exercerá o direito de voto, observado a ordem de chegada à assembleia registrada no livro de presença ou folha avulsa, no caso de ata digitada.

Parágrafo Único – É facultado a qualquer condômino fazer-se representar por procurador formalmente constituído, condômino ou não, com os poderes específicos para a assembleia, exigindo-se o reconhecimento de firma somente no caso do instrumento de procuração ter sido lavrado fora do município.

Cláusula 16ª – O Sindico, nos 8 (oito) dias subsequentes à assembleia comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária e rateio das despesas, podendo optar pelo simples envio de cópia da ata respectiva a cada um dos condôminos, o que deverá contemplar também aqueles que estiverem presentes a assembleia.

Parágrafo Único – Dos atos e decisões do Sindico e do Conselho Consultivo em prejuízo de um condômino, cabe recurso à Assembleia Geral cuja convocação será provocada pelo prejudicado.

Cláusula 17ª – Será exigida maioria qualificada nos seguintes casos:

1. Unanimidade dos proprietários (Lei 4.591/64)

Para aprovar modificações na estrutura do prédio e na arquitetura das fachadas, incluindo colocação de aparelhos de ar condicionado e fechamento de varandas.

Para alienação de áreas comuns ou ociosas do condomínio.

2. 2/3 (dois terços) dos proprietários

Para alterações da presente convenção.

Para colocação de grades ou redes de proteção.

Para alteração de dimensões, destinação e uso de áreas comuns do Condomínio.

3. 2/3 (dois terços) de votos dos presentes

Destituição do Sindico, sem motivo justificado.

4. Maioria simples dos presentes às assembleias.

4.1 – Em todos os demais casos.

Cláusula 18ª – O Sindico poderá ser destituído pela assembleia especialmente convocada, por maioria simples de votos, nos seguintes casos devidamente comprovado:

- a) Agir com negligência, deixando de exercer quaisquer de suas atribuições ou funções.
- b) Causar danos ao Condomínio ou qualquer dos condôminos.
- c) Portar-se de maneira inconveniente ou prejudicial ao Condomínio, perante terceiros.
- d) Infringir ou contribuir para infração de dispositivo da Lei, desta Convenção ou do Regimento Interno.
- e) Deixar de prestar contas de sua gestão nas épocas fixadas pela Convenção.

Parágrafo Único – Mesmo sem qualquer justificativa ou comprovação o Sindico poderá ser destituído em assembleia especialmente convocada, pelos votos de 2/3 (dois terços) dos moradores presentes à mesma ou de seus procuradores.

Cláusula 19ª – Das assembleias gerais serão lavradas atas em livro próprio aberto, rubricado e encerrado pelo Sindico, ou mediante digitação e arquivo apropriado destas atas, assinadas

pelo Presidente, o Sindico e o Secretário, sendo lícito aos participantes fazer constar as suas declarações de votos, quando discordantes em alguma matéria e antes do seu encerramento, computando-se o número de participantes pela lista de presenças.

Parágrafo Único – O Presidente poderá declarar a assembleia em sessão permanente caso exista matéria pendente de votação e para a qual seja insuficiente o quórum qualificado para sua aprovação, voltando a reabri-la no dia em que for estabelecido na ata, quando, então, a mesma terá prosseguimento e encerrada após a apuração do resultado, dispensada uma nova convocação por edital.

DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Cláusula 20ª – A administração do Condomínio será exercida por um Sindico que deverá ser proprietário no Condomínio, eleito, em assembleia geral ordinária ou extraordinária, com este fim convocado, para uma gestão de 01 (Um) ano, sendo permitidas reeleições.

Parágrafo Único – Quando da eleição do Sindico, serão eleitos 03 membros Conselho Consultivo, sendo aclamado dentre eles um para ser o Presidente e 03 suplentes, observadas as mesmas exigências e o mesmo prazo do mandato do Sindico e regulamentação desta convenção.

Cláusula 21ª – O Presidente do conselho assumirá provisoriamente a administração do Condomínio nos casos de afastamento temporário do Sindico e, no caso de afastamento definitivo, assumirá a administração definitivamente, cumprindo o restante do mandato, sujeito aos mesmos direitos e obrigações do Sindico, ficando obrigado a convocar assembleias para eleição de um novo Sindico.

Parágrafo Primeiro – O afastamento do Sindico, por vontade própria e desde que não esteja sendo questionada a sua gestão, será oficializada via comunicação dirigida ao Conselho Consultivo ou por decisão da Assembleia no caso de destituição, obrigado à prestação de contas em ambos os casos.

Parágrafo Segundo – No caso de destituição do Sindico ou da falta de prestação de contas, ficará o mesmo definitivamente impedido de se candidatar novamente ao exercício de qualquer cargo ou de participar da administração de condomínio, bem como vedada a candidatura de condômino que esteja em litígio com o Condomínio.

Cláusula 22ª – A remuneração do Sindico será sempre fixada na assembleia que o eleger, podendo ser fixada em moeda corrente, em dispensa da taxa ordinária de condomínio ou de

ambas as formas, conforme determinar a Assembleia, não podendo o Sindico ser dispensado do pagamento dos rateios extraordinários, da taxa de Fundo de Reserva e do consumo de gás.

Parágrafo Único – Não há qualquer vínculo empregatício do Condomínio com o Sindico ou com o Conselho Consultivo, nenhum fazendo jus à percepção de qualquer vantagem atribuída por lei assalariados.

Cláusula 23ª – O Sindico poderá delegar funções administrativas a auxiliares de sua confiança sob sua estrita e exclusiva responsabilidade direta, podendo terceirizar a administração.

Cláusula 24ª – O Sindico não poderá ser responsabilizado pessoalmente pelas obrigações assumidas em nome do Condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições.

Parágrafo Primeiro – Terá o Sindico autonomia para efetuar gastos mensais de até 05 (cinco) salários mínimos, em despesas ordinárias.

Parágrafo Segundo – O Conselho Consultivo poderá autorizar ao Sindico gastos mensais de até 10 (dez) salários mínimos em serviços contratados pelo Condomínio.

Parágrafo Terceiro – Os gastos cujos valores excedam a 10 (dez) salários mínimos serão decididos em assembleia geral por aprovação da maioria simples dos presentes.

Cláusula 25ª – Compete ao Sindico:

- 1) Administrar o Condomínio dentro das exigências legais.
- 2) Representar o Condomínio, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele.
- 3) Cumprir e fazer cumprir a lei, a presente Convenção, o Regimento Interno, bem como as deliberações das assembleias.
- 4) Admitir, punir e dispensar funcionários e empregados vedado a contratação de parentes em qualquer grau ou de prestadores de serviços residentes no condomínio.
- 5) Contratar com firmas especializadas os serviços de administração terceirizada do Condomínio.
- 6) Ordenar reparos e obras urgentes, desde que aprovados pelo Conselho Consultivo e, no caso de omissão ou discordância desse órgão, executá-los e convocar assembleia extraordinária em prazo excepcional de 02 (dois) dias, para obter referendo.
- 7) Prestar a qualquer condômino ou morador, a qualquer tempo e quando solicitado, por escrito, informações sobre os atos da administração, fixando dia, local e horário para

- exame de documentação requerida, não podendo permitir sua saída de sua guarda e do recinto do Condomínio.
- 8) Submeter ao Conselho Consultivo, mensalmente, os balancetes respectivos para análise e aprovação, devendo o Conselho registrar através de Atas a sua manifestação sobre a documentação examinada e todas as suas decisões que deverão ser claras e objetivas.
 - 9) Prestar à assembleia geral anual contas de sua gestão com todos os balancetes mensais analisados e aprovados pelo Conselho Consultivo.
 - 10) Na assembleia ordinária anual para prestação de contas, o Sindico eleito poderá apresentar estudos de proposta de trabalho que pretenda executar no seu período de gestão.
 - 11) (Obs.) Cobrar em juízo, após 30 (trinta) dias de seu vencimento, as taxas referem se às despesas do Condomínio, bem como as multas e encargos por infração de dispositivos legais ou previstas nesta Convenção e no Regimento Interno, só podendo negociar multas e juros em juízo.
 - 12) Entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e pertences do Condomínio relativos a, pelo menos, 05 (cinco) anos anterior e, de até 30 (trinta) anos, no caso de registros trabalhistas.
 - 13) Manter atualizado o Livro de Inventário do Condomínio.
 - 14) Comunicar ao Conselho Consultivo as citações judiciais ou administrativas que receber.
 - 15) Convocar assembleias gerais ordinárias ou extraordinárias, estas tantas, quantas necessárias, e nos casos de interposição de recursos, conforme dispõe a Convenção.
 - 16) O Sindico poderá promover, em qualquer época, desde que julgar conveniente, a cobrança de consumo de água pelo número de moradores de cada unidade.
 - 17) (Obs.) O Sindico poderá promover o corte de fornecimento de gás e o bloqueio do sistema de interfone, ao condômino inadimplente por mais de 30 (trinta) dias.
 - 18) Movimentar conta bancária do Condomínio efetuando os pagamentos de despesas mediante cheques com cópias, assinando-os em conjunto com qualquer um dos membros do Conselho Consultivo de sua livre escolha pessoal.

Cláusula 26ª – Quaisquer danos ou defeitos nas prumadas e nos encanamentos-troncos até sua interseção com os ramais de distribuição dos apartamentos são de inteira responsabilidade do Condomínio, que providenciará a sua reparação e pagamento.

DO CONSELHO CONSULTIVO

Cláusula 27ª – Na mesma assembleia de eleição do Sindico, serão eleitos 03 (três) membros efetivos e 03 (três) suplentes do Concelho Consultivo que deverão ser, obrigatoriamente, condôminos residentes no condomínio, com mandato com o mesmo tempo do Sindico.

Cláusula 28ª – Os membros do Concelho Consultivo não farão jus a qualquer tipo de remuneração ou vantagem.

Cláusula 29ª – Compete ao Conselho Consultivo:

- 1) Assessorar ao Sindico na solução dos problemas não rotineiros e nos casos de urgência quando solicitado.
- 2) Opinar quanto aos assuntos pessoais que envolvam o relacionamento do Sindico e os condôminos.
- 3) Dar parecer sobre matéria relativa à realização de despesas extraordinárias.
- 4) Fiscalizar as atividades do Sindico, examinar suas contas mensais relatórios, comprovantes e documentos, em reuniões de rotina, emitindo parecer conclusivo, por escrito, aprovando-as ou rejeitando-as e registrando sua decisão no Livro de Atas do próprio condomínio, não sendo aceito o voto de abstenção de qualquer conselheiro.
- 5) Pronunciar-se com brevidade sobre todas as consultas ou pedidos que se sejam encaminhados pelo Sindico ou por condôminos.
- 6) Convocar assembleias extraordinárias para eleição de novo Sindico, quando do afastamento definitivo do Sindico, se seu substituto não o fizer, ou em razão da não aprovação ou falta de regularização de balancete mensal.
- 7) Na eventual impossibilidade do comparecimento de algum membro do Conselho Consultivo à reunião mensal de verificação dos balancetes da administração, um dos suplentes será chamado a ocupar o seu lugar para que a administração não venha sofrer solução de continuidade.

Cláusula 30ª – Todos os pronunciamentos do Conselho Consultivo deverão ser feitos, por escrito, através de ata, devidamente mantidas pelo Condomínio.

Cláusula 31ª – Um dos membros do Conselho Consultivo será escolhido pelos seus pares como Presidente, com atribuições de coordenação e direção de suas atividades, cabendo ao mesmo o relacionamento administrativo oficial com o Sindico.

DO ORÇAMENTO DO CONDOMÍNIO

Cláusula 32ª – Constituem despesas e encargos do Condomínio:

- 1) As relativas à conservação, limpeza, manutenção, reparações e obras de rotina referentes às partes e coisas comuns, equipamentos e dependências do Condomínio.

- 2) As relativas a prêmios de seguros do Condomínio e dos empregados.
- 3) As relativas aos impostos, taxas e outros encargos incidentes sobre as partes em Condomínio.
- 4) As relativas à remuneração do Síndico, de prestadores de serviços, salários dos empregados, bem como os respectivos encargos fiscais, previdenciários e trabalhistas.
- 5) Todas as despesas e gastos com custas judiciais, honorários de profissionais liberais, quando contratados, bem como aquelas que decorrem de condenação judicial.
- 6) As despesas extraordinárias aprovadas em assembleia ou pelo Conselho Consultivo.

Cláusula 33ª – Será fixada em assembleia, sem quórum especial, o orçamento das despesas extraordinárias, obrigando-se todos os condôminos pelo pagamento mensal das despesas que serão rateadas entre todos os apartamentos integrantes do Condomínio em idêntica proporção, desde que nenhuma legislação determine o contrário, respeitadas disposições contantes da Convenção e do Regimento Interno.

Cláusula 34ª – Correrão por inteira e exclusiva conta de cada condômino as despesas a que por qualquer forma criar causa e que causem prejuízos às partes comuns do Condomínio ou a vizinhos, por trabalhos, obras e ou infiltrações verificadas em suas unidades autônomas.

Cláusula 35ª – As taxas de Condomínio deverão ser pagas até o dia 20 (vinte) de cada mês, obedecidas as normas de cobrança que para tanto forem adotadas pelo Síndico com base nesta Convenção e no Regimento Interno.

Parágrafo Primeiro – O pagamento das taxas de Condomínio deverá ser feito mediante quitação de boleto bancário previamente emitido pelo Condomínio, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias, encaminhado a cada condômino com um demonstrativo da previsão mensal, não sendo admitido, em hipótese alguma, depósito em conta corrente do Condomínio que não quitará o débito original, permanecendo em situação de inadimplência o condômino que assim proceder, sujeito ao pagamento dos acessórios de suas taxas condominiais com juros e multas previstas.

Parágrafo Segundo – Toda a receita do Condomínio deverá ser depositada em conta bancária e os pagamentos somente efetuados mediante cheques nominais, com cópias, assinados em conjunto pelo Síndico com um membro do Conselho Consultivo, escolhido pelo próprio Conselho Consultivo.

DO SEGURO E DO INCÊNDIO

Cláusula 36ª – O Sindico contratará o seguro da edificação e das unidades autônomas do Condomínio contra incêndio ou quaisquer outros riscos que os possam destruir, total ou parcialmente, de acordo com o artigo 13 parágrafo único da Lei 4.591/64.

Parágrafo Único – É facultado aos condôminos aumentar, por sua conta, o seguro referente às suas unidades e seus pertences pessoais.

Cláusula 37ª – Na hipótese da ocorrência de sinistro previsto neste capítulo aplicar-se-á integralmente o disposto na Lei 4.591/64, em seus artigos 13 (Treze) a 18 (Dezoito) que, independentemente de sua transcrição nesta Convenção, torna obrigatória a sua aplicação e cumprimento em todos os seus termos.

DO FUNDO DE RESERVA

Cláusula 38ª – Fica instituído um Fundo de Reserva permanente, destinado ao atendimento exclusivo das despesas extraordinárias e/ou emergenciais, para cuja constituição obriga-se cada condômino ao pagamento mensal da sobretaxa correspondente a 10% (dez por cento) do valor da taxa normal ordinária, incorporada ao valor do rateio mensal.

Parágrafo Único – Para efeito desta cláusula consideram-se despesas extraordinárias aquelas relacionadas com acréscimos das instalações, obras voluptuárias, reparos de grande monta, pinturas do prédio, reposição de equipamentos, instalação de sistemas de segurança e as obras emergenciais que necessitem ser atendidas de imediato.

Cláusula 39ª – Serão obrigatoriamente levadas para o Fundo de Reserva as seguintes receitas:

- 1) Os prêmios de sorteios com que, eventualmente, o Condomínio seja contemplado.
- 2) As importâncias recebidas a título de juros, multas e correção monetária de condôminos inadimplentes.
- 3) Qualquer importância que não seja classificada como receita ordinária.

Parágrafo Único – A movimentação do saldo da conta Fundo de Reserva só poderá ser realizada, quando necessário, com as assinaturas conjuntas na forma estabelecida nesta Convenção, após manifestação do Conselho Consultivo que deverá dar a competente e indispensável autorização.

Cláusula 40ª – As quotas arrecadadas, a qualquer título, para o Fundo de Reserva serão mantidas em conta bancária separada especial ou caderneta de poupança, só podendo ser

movimentada com autorização do Conselho Consultivo, exceto no caso previsto na cláusula seguinte.

Cláusula 41ª – Em caso emergencial ou por falta de fundos de caixa, o Síndico poderá utilizar recursos do Fundo de Reserva para pagamento das despesas ordinárias, obrigando-se a fazer sua reposição posterior com rateios, fundos específicos ou com recursos provenientes de recebimento de taxas em atraso.

Parágrafo Único – Em casos de obras de execução inadiável, com riscos de danos à integridade e a segurança do prédio e partes comuns e para as quais não haja verba própria, o Síndico poderá recorrer ao Fundo de Reserva, com prévia autorização do Conselho Consultivo, convocando, em seguida, assembleia geral para ratificar o seu ato e determinar as providências cabíveis à sua reposição.

DO USO DA PORTARIA E DA GARAGEM

Cláusula 42ª – A portaria cabe o controle de entrada e saída dos moradores, cabendo-lhes as providências de abertura do portão de entrada de pedestres e do estacionamento do Condomínio através de sistema próprio automático, transferindo-se esta última providência aos moradores caso venha ser instalado, em futuro, o sistema de controle remoto de abertura do portão de entrada de veículos.

Parágrafo Único – A guarita do condomínio somente deverá abrigar os seus funcionários, sendo vedado o ingresso e permanência na mesma de qualquer outra pessoa, adulta ou criança, morador ou visitante.

Cláusula 43ª – O porteiro só poderá autorizar a entrada e subida de visitantes após ter obtido autorização do morador do apartamento a se visitado, devendo identificar e anotar o nome e número de identidade dos entregadores de mercadoria e prestadores de serviços.

Parágrafo Único – A administração poderá criar, quando e se achar necessário, crachás de identificação de prestadores de serviço de qualquer natureza que só adentrarão ao recinto do condomínio se estiver portando tal documento de identificação em local bem visível.

Cláusula 44ª – Aos funcionários da portaria cabe fiscalizar para que nenhum box de estacionamento ou áreas comuns sejam usados por pessoas estranhas ao condomínio, registrando e identificando em livro próprio existente na portaria, para conhecimento da administração, qualquer anormalidade observada.

Cláusula 45ª – Cada condômino ou morador deverá ter em seu poder a chave do portão elétrico de entrada do Condomínio para a eventualidade em que o prédio esteja sem porteiro ou na hipótese de ocorrência de pane no equipamento elétrico da porta de entrada.

Cláusula 46ª – O Condomínio não se responsabiliza pelo mau uso ou negligência do morador e que, por este motivo, seja seu veículo ou o portão avariado de alguma forma, sendo de sua total responsabilidade qualquer avaria que o portão venha sofrer por sua ação.

Cláusula 47ª – Aos moradores, durante o dia e à noite, caso ocorra a ausência temporária do porteiro e eles próprios promovam a abertura do portão, cabe-lhe total responsabilidade pela liberação da entrada de pessoas e pela segurança do Condomínio e de seus moradores.

Cláusula 48ª – É proibida a entrada, circulação e estacionamento nos boxes e áreas comuns de veículos não pertencentes a moradores como táxis, veículos de visitantes, de carga e de fornecedores, salvo se acompanhados do condômino ou morador e apenas o tempo necessário para operações de carga ou descarga, até sua retirada para o exterior, mediante prévia comunicação ao porteiro ou Síndico.

Cláusula 49ª – É terminantemente proibido depositar nas áreas comuns, nas áreas de estacionamento ou de circulação de veículos, qualquer material como lixo, detritos, móveis, restos de obras, ferramentas, peças, pneus ou qualquer outro material, veículo ou equipamento.

Cláusula 50ª – A velocidade máxima permitida para a circulação de veículos na área do prédio é de 20 KM por hora, devendo circular, à noite, com as luzes baixas acesas, em primeira marcha e na mão de direção correta, a fim de prevenir acidentes.

Cláusula 51ª – Os danos pessoais ou materiais causados a terceiros ou a bens do Condomínio, pelos veículos em razão de manobras ou circulação, são de exclusiva responsabilidade civil e penal dos seus proprietários e de seus condutores.

Cláusula 52ª – Cada proprietário deverá cuidar a fim de manter seu veículo sem vazamentos de óleo, contribuindo para a limpeza do estacionamento.

Cláusula 53ª – É expressamente proibida a permanência de crianças brincando no estacionamento ou nas áreas de circulação de veículos, ficando seus pais responsáveis pelos danos causados pelos mesmos aos veículos ou por acidentes que venham eventualmente sofrer.

Cláusula 54ª – A circulação de veículos pelo estacionamento ou pelas vias internas do Condomínio deve obedecer rigorosamente aos regulamentos de trânsito e à sinalização

pertinente, já que os mesmos são equiparados às vias públicas, evitando-se circular na contramão e/ou estacionar e obstruir a norma circulação dos demais veículos não só no interior do Condomínio como nas calçadas, entradas e saídas do prédio.

Cláusula 55ª – E expressamente vedada a construção de paredes divisórias, o uso de correntes ou a utilização de quaisquer outros meios visando delimitar ou isolar as vagas de estacionamento, o que só poderá ser feito pela demarcação física existente, sendo expressamente proibida a construção de coberturas, definitivas ou provisórias, para os veículos, o que poderá ser providenciado pelo Condomínio após apresentação e aprovação de projeto específico junto aos poderes públicos.

Cláusula 56ª – Quando houver coincidência de dois veículos pretenderem usar o mesmo acesso a um só tempo, um saindo e outro entrando no estacionamento, a preferência será sempre do veículo que esteja entrando no recinto do Condomínio.

Cláusula 57ª – Não é permitido acionar buzina para chamar a atenção do porteiro ou de uma pessoa do Condomínio, ou ainda que seja para solicitar abertura do portão ou para se comunicar com alguém no interior do prédio, nem buzinar dentro do estacionamento ou manter a aceleração do carro em alta rotação.

Cláusula 58ª – É proibido promover lavagem de veículos ou acessórios nas vagas do estacionamento ou em qualquer das áreas comuns internas do Condomínio e externamente com uso de água do mesmo.

Cláusula 59ª – É vedada a circulação de bicicletas, velocípedes, patins, skates, carrinhos de rolimãs ou qualquer outro veículo ou brinquedo no estacionamento salvo o tempo necessário para retirá-los dos carros e estacioná-los ou guarda-los, devendo tais práticas ficar restritas às áreas de lazer do Condomínio.

Parágrafo Único – O estacionamento de bicicletas, motocicletas ou qualquer outro veículo individual deverá ser feito em locais e áreas que possam vir a ser futuramente demarcadas e preparadas com tal finalidade.

Cláusula 60ª – A entrada ou a saída de mudanças será feita através do portão de acesso ao estacionamento de veículos não sendo permitida a entrada no recinto do Condomínio de caminhões ou outros veículos de mudanças.

Parágrafo Único – Em nenhuma hipótese os veículos de transporte de mudanças poderão adentrar o recinto do Condomínio, devendo permanecer estacionados na via pública.

Cláusula 61ª – O interessado deverá combinar o horário de mudança com a administração, com antecedência de pelo menos 24 horas, devendo, no entanto, na saída do prédio, comprovar estar quites com todas as taxas condominiais, inclusive com o pagamento de taxa de condomínio do mês da mudança.

Cláusula 62ª – Os honorários de mudanças deverão obedecer ao disposto na alínea 25 da cláusula 6ª desta Convenção, não sendo permitido realiza-las aos domingos e feriados.

Parágrafo Único – Poderá o Síndico, conforme as circunstâncias e em caráter, excepcional, a seu exclusivo critério, autorizar a realização de mudança em horários e dia diversos dos estabelecidos nesta Convenção.

Cláusula 63ª – O pagamento da taxa referida nesta Convenção ou no Regimento Interno não isenta o responsável pela mudança da obrigação de indenizar as despesas com eventuais danos causados às partes físicas e às instalações do Condomínio e seus edifícios durante as mudanças.

DAS PENALIDADES

Cláusula 64ª – O condômino que não efetuar o pagamento de suas taxas de Condomínio até dia do vencimento, sujeita-se a uma multa de 10% (Dez por cento) sobre o seu valor acrescido de juros de 1% (Um por cento) ao mês, perdendo, ainda, o direito de participar das discussões, votar e ser votado em assembleias, enquanto perdurar a sua inadimplência, conforme dispõe o parágrafo segundo da cláusula quatorze desta Convenção.

Parágrafo Primeiro – Após o 31º (trigésimo primeiro) dia do vencimento das taxas condominiais, sem sua quitação, o Síndico encaminhará para cobrança judicial os boletos devidamente acrescidos dos encargos devidos.

Parágrafo Segundo – Serão aplicados os índices de correção monetária sobre o débito total após 06 (seis) meses de atraso, inclusive sobre multas e juros previstos nesta cláusula, sujeitando-se, ainda, o devedor ao pagamento das despesas – administrativas iniciais custas judiciais e honorários administrativos ou advocatícios, desde já fixados em 20% (Vinte por cento) sobre o valor total dos débitos em ação judicial de cobrança.

Parágrafo Terceiro – O Síndico não poderá, em hipótese alguma, relevar dívidas e juros por atraso no pagamento das taxas condominiais ou outras quaisquer, sob pena de se obrigado a ressarcir ao Condomínio os valores que tiver liberado, podendo, no entanto, transigir e/ou reduzir tais encargos nas cobranças em juízo.

Cláusula 65ª – O condômino que infringir quaisquer das disposições da presente Convenção incorrerá em multa equivalente a 30% (trinta por cento) do valor correspondente do salário mínimo vigente, sujeitando-se ao pagamento de multa em dobro em caso de reincidência.

Cláusula 66ª – O Condomínio não será, em hipótese alguma, responsabilizado por quaisquer danos materiais ou pessoais decorrentes de acidentes, furtos, roubos ou extravio de objetos, veículos, acessórios ou quaisquer outros bens que permaneçam nas garagens, nas áreas privadas e comuns ou dentro dos veículos ou interiores dos apartamentos, renunciando os condôminos, moradores, inquilinos, empregados ou visitantes, expressamente, a qualquer tipo de reclamação, ação ou indenização civil, inclusive por acidentes pessoais ocorridos nas dependências do Condomínio.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 67ª – Os proprietários, promitentes compradores, promitentes cessionários, condôminos e locatários, obrigam-se por si, seus herdeiros ou sucessores, pelo fiel cumprimento desta Convenção e do Regimento Interno em todos os seus termos e condições e obrigações.

Parágrafo Único – Para regulamentação da Convenção do Condomínio, facilitando sua adequação às necessidades e particularidades da vida condominial, em prazo não superior a 60 (sessenta) dias, o Síndico levará a discussão da assembleia o Regimento Interno do Condomínio, que deverá ser aprovado por maioria simples presentes, valendo idêntico quórum para suas posteriores modificações.

Cláusula 68ª – Será cobrada uma taxa equivalente a 20% (vinte por cento) do salário mínimo vigente, por mês, em reformas internas dos apartamentos, quando as obras perdurarem por mais de 30 (trinta) dias permanecendo a responsabilidade de pagamento de eventuais danos em razão de sua execução e a movimentação de materiais.

Cláusula 69ª – A presente Convenção sujeita a todos ocupantes e visitantes, ainda que eventuais, serviços do edifício ou de quaisquer de suas unidades, obrigando a todos os condôminos, seus sub-rogados e sucessores a título universal ou singular.

Cláusula 70ª – Dos atos do Síndico e/ou do Conselho Consultivo, que tragam prejuízo a qualquer condômino, caberá recurso para a assembleia geral, convocada na forma prevista nesta Convenção para assembleias ordinárias ou extraordinárias.

Cláusula 71ª – Obrigam-se os proprietários, nos contratos de locação ou de venda de suas respectivas unidades, a fornecer uma via da presente Convenção ao locatário e ao adquirente, fazendo inserir no instrumento a respectiva cláusula em que o locatário e o promitente comprador se obriguem e se comprometam a cumprir esta Convenção e o Regimento Interno.

Cláusula 72ª – Fica estabelecido que todos os custos dos equipamentos, esportivos ou não, móveis e utensílios adquiridos e benfeitorias realizadas pelos condôminos destinados à área de lazer e que serão propriedade, também, de todos os condôminos das demais torres, tão logo estejam habitadas e que completarão o RESIDENCIAL METROPOLES, serão re-rateados em idêntica proporção para o total dos apartamentos com a finalidade de ressarcimento do investimento inicial, devendo seu valor arrecadado dos novos moradores se destinado a novas benfeitorias sem o concurso daqueles que, inicialmente, suportam sozinhos a colocação do Condomínio em condições de uso.

Cláusula 73ª – Será permitido o uso de áreas comuns do Condomínio entregue para a colocação de cartazes, placas e inscrições de publicidade nas torres de apartamentos, pela construtora e incorporadora.

Cláusula 74ª – Para locação e comercialização das unidades do Condomínio deverá ser comprovada a quitação das taxas condominiais até a data da assinatura do contrato de locação ou do fechamento do negócio, valendo tal disposição, também, para as entidades financeiras.

Cláusula 75ª – Os casos omissos desta Convenção serão regulados pelas disposições legais que disciplinam a matéria, especialmente a Lei 4.591 de 06/12/64 e posteriores modificações, bem como pelas resoluções tomadas em Assembleia, obedecido o quórum específico.

Cláusula 76ª – Todas as questões eventualmente oriundas da presente Convenção serão resolvidas de forma definitiva, via Conciliatória ou Arbitral, em uma das Cortes de Conciliação e Arbitragem de Goiânia, sediadas nesta Capital, consoante os preceitos estabelecidos pela Lei 9.307 de 23 de setembro de 1.996.

E, por assim estarem justos, contratados e combinados, no que concerna aos direitos e obrigações contantes das cláusulas supra e retro mencionadas, aprovam e assinam a presente Convenção que deverá ser levada a registro no Cartório da Terceira Circunscrição de Registro de Imóveis respectivo, para que produza seus efeitos

Goiânia, 17 de agosto de 2.005.

CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL METRÓPOLES

Os participantes assinam a presente convenção como clientes e de acordo com os seus requisitos.			
Apto	Proprietário	Apto	Proprietário
101	Carla Boninger de Souza	102	
103		104	
105		106	
107		108	
201		202	
203		204	
205		206	
207		208	
301		302	
303		304	
305		306	
307		308	
401		402	
403		404	
405		406	
407		408	