

**CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO CONDOMINIO IMPERIAL RESIDENCE,  
RUA PROFESSORA EUTECIA VITAL RIBEIRO, N° 40, CATOLÉ -  
CAMPINA GRANDE - PB.**

*29* O abaixo assinado proprietário das unidades autônomas do **CONDOMINIO IMPERIAL RESIDENCE, RUA PROFESSORA EUTECIA VITAL RIBEIRO, N° 40, CATOLÉ - CAMPINA GRANDE - PB**, por este instrumento estabelecem a presente Convenção de Condomínio, a que sujeita e submete, ficando estabelecido que o Regimento Interno é parte integrante e complementar da presente Convenção.

**CAPÍTULO I - DA FINALIDADE**

**Art. 1** - Esta Convenção tem por finalidade submeter o **CONDOMINIO IMPERIAL RESIDENCE, RUA PROFESSORA EUTECIA VITAL RIBEIRO, N° 40, CATOLÉ - CAMPINA GRANDE - PB**, ao regime instituído pela Lei nº. 4.591 de 16 de dezembro de 1964, regular os direitos e deveres de seus Condôminos, estabelecerem as regras referentes à sua administração e estipular as determinações no Regimento Interno de acordo com a referida Lei e demais legislações aplicáveis.

**Parágrafo único** - O **CONDOMINIO IMPERIAL RESIDENCE** destina-se exclusivamente a habitação multifamiliar.

**CAPÍTULO II - DA DESCRIÇÃO**

\* As edificações serão executada sobre fundações em sapatas ou blocos de concreto armado sobre estacas, de acordo com o projeto estrutural, vibrado mecanicamente, possuindo alvenaria de vedação e vedação e elementos estruturais tais como; radier, pilares, vigas, cintas (para melhor distribuição das cargas nas alvenarias), lajes de piso e coberta, todos em conformidades com o projeto estrutural específico e as normas da ABNT.

**Parágrafo único** - O 36 (trinta e seis) unidades autônomas habitacionais, distribuído em 01 (um) bloco possuindo 12 (doze) pavimentos.

- **Pavimento Solo** - Constituído de 01(um) pavimento, contendo, rampa de acesso, circulação, 01 elevador, escada de acesso aos pavimentos superiores e 30 (trinta) vagas de garagem coberta.
- **Pavimento Térreo** - Constituído de 01 (um) pavimento contendo, rampa de acesso, jardins, circulação externa, hall de entrada, sala do condomínio, serviço,



depósito, salão de festas/jogos, espaço ground, playground, hall, 01 (um) elevador, escada de acesso aos pavimentos superiores, fites com lavabo, kids club com lavabo, 06 (seis) vagas de garagem coberta e 01 (uma) unidade autônoma Habitacional.

- **Pavimento Tipo** - Constituído de 07 (sete) pavimentos contendo em cada pavimento, circulação, escada 01 (um) elevador e 05 (cinco) unidades autônomas habitacionais.
- **Pavimento Casa de Maquinas** - Constituído de 01 (um) pavimento contendo casa de maquinas, barrilete escada.
- **Pavimento Reservatório Elevado** - Constituído de 01 (um) pavimento contendo reservatório elevado.
- **Pavimento Reservatório Enterrado** - Constituído de 01 (um) pavimento contendo reservatório enterrado.

### **CAPÍTULO III - DAS PARTES COMUNS E DAS AUTÔNOMAS**

**Art. 3** - O condomínio é constituído das partes comuns e de partes autônomas, estas de uso privativo de seus respectivos proprietários, e aqueles, indivisíveis e inalienáveis, de propriedade de todos os condôminos.

**Parágrafo Único** - As partes comuns são todas aquelas a que se referem o **Artigo 3**, da Lei nº. 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e muito essencialmente:

a) O solo em que se acha o mesmo, construído em uma área de 775,50m<sup>2</sup>.

b) A Fundação será executada sobre fundações diretas do tipo sapatas integradas com vigas baldramas, possuindo alvenaria de vedação e elementos estruturais tais como pilares, vigas, cintas (para melhor distribuição da cargas nas alvenarias), lajes.

c) As tubulações d'água, luz esgotos e telefones até alcançar os pontos de interseção com ligações de propriedades dos Condôminos.

(d). As passagens laterais.

(E). Os equipamentos e acessórios.

(f). As calhas, algeroz, cobertas, condutores d'água pluviais, reservatórios d'água elevado e enterrado.

g) As instalações de incêndio e do sistema de esgotamento sanitário.



**Art. 4** - É parte de propriedades exclusivas de cada condômino, a unidade indicada pela numeração correspondente, constituída de número de peças com descrição, área de discriminação contida na escritura de aquisição, bem como as instalações internas, encanamentos e tubulações, etc. Até a interseção com o sistema tronco das linhas, encanamentos e tubulações.

**§ 1º** - As divisões internas das unidades foram modificadas conforme as necessidades de cada condômino, obedecendo às normas do projeto estrutural.

**§ 2º** - As divisões constantes nesta convenção foram efetuadas de acordo com as divisões existentes no Projeto Arquitetônico.

**§ 3º** - A cada unidade, corresponde uma área privativa de construção e uma área de uso comum, a saber:

**CARACTERISTICAS DAS UNIDADES HABITACIONAIS AUTÔNOMAS:**

A unidade autônoma habitacional de nº; 001 possui sala de esta/jantar, hall, 01 suíte, 02 quartos, WCB social, cozinha, área de serviço, terraço descoberto e 01 vaga de garagem coberta.

Área Privativa Real	124,02m <sup>2</sup>
Área Privativa Real de padrão descoberta	45,16m <sup>2</sup>
Área Privativa Real Coberta	78,86m <sup>2</sup>
Área de Uso Comum Real	59,77m <sup>2</sup>
Área da Unidade de Construção	127,03m <sup>2</sup>
Fração Ideal do Terreno	0,037346m <sup>2</sup>
Cota Ideal do Terreno	29,43m <sup>2</sup>
Área Real Total	183,79m <sup>2</sup>

As unidades autônomas habitacionais de nºs; 101, 201, 301, 401, 501, 601 e 701 possuem sala de esta/jantar, hall, 01 suíte, 02 quartos, WCB social, cozinha, área de serviço e 01 vaga de garagem coberta.

Área Privativa Real	74,00m <sup>2</sup>
Área de Uso Comum Real	51,33m <sup>2</sup>
Área da Unidade de Construção	105,43m <sup>2</sup>
Fração Ideal do Terreno	0,031003m <sup>2</sup>
Cota Ideal do Terreno	24,41m <sup>2</sup>
Área Real Total	125,33m <sup>2</sup>

As unidades autônomas habitacionais de nºs; 102, 202, 302, 402, 502, 602 e 702 possuem sala de esta/jantar, hall, 01



suite, 02 quartos, WCB social, cozinha, área de serviço e 01 vaga de garagem coberta.

Área Privativa Real	76,55m <sup>2</sup>
Área de Uso Comum Real	52,67m <sup>2</sup>
Área da Unidade de Construção	108,83m <sup>2</sup>
Fração Ideal do Terreno	0,032005m <sup>2</sup>
Cota Ideal do Terreno	25,20m <sup>2</sup>
Área Real Total	129,22m <sup>2</sup>

As unidades autônomas habitacionais de nº's; 103, 203, 303, 403, 503, 603 e 703 possuem sala de esta/jantar, hall, 01 suite, 02 quartos, WCB social, cozinha, área de serviço e 01 vaga de garagem coberta.

Área Privativa Real	53,90m <sup>2</sup>
Área de Uso Comum Real	40,78m <sup>2</sup>
Área da Unidade de Construção	78,58m <sup>2</sup>
Fração Ideal do Terreno	0,023110m <sup>2</sup>
Cota Ideal do Terreno	18,19m <sup>2</sup>
Área Real Total	94,68m <sup>2</sup>

As unidades autônomas habitacionais de nº's; 104, 105, 204, 205, 304, 305, 404, 405, 504, 505, 604, 605, 704 e 705 possuem sala de esta/jantar, hall, 01 suite, 01 quarto, WCB social, cozinha, área de serviço e 01 vaga de garagem coberta.

Área Privativa Real	60,50m <sup>2</sup>
Área de Uso Comum Real	44,24m <sup>2</sup>
Área da Unidade de Construção	87,40m <sup>2</sup>
Fração Ideal do Terreno	0,025702m <sup>2</sup>
Cota Ideal do Terreno	20,23m <sup>2</sup>
Área Real Total	104,74m <sup>2</sup>

#### ACABAMENTO DAS FACHADAS.

- \* Será executado um revestimento cerâmico em todas as paredes externa da edificação.

#### SISTEMA CONSTRUTIVO

- \* A edificação será executada em conformidade com o projeto estrutural, sobre fundações de concreto armado, alvenaria de pedra argamassada, sapatas interligadas com vigas baldrames, possuindo alvenaria de vedação e elementos estruturais tais como, radier, pilares, vigas, cintas, laje de piso e coberta, todos em conformidade com o projeto estrutural específico e as normas da ABNT.



**Art. 6** - Todas as Unidades autônomas encravadas do CONDOMÍNIO IMPERIAL RESIDENCE, RUA PROFESSORA EUTÉCIA VITAL RIBEIRO, Nº 40, CATOLE - CAMPINA GRANDE - PB. Acham-se registradas no Cartório do Primeiro Ofício de Notas Ivandro Cunha Lima, em Campina Grande - PB.

#### CAPÍTULO IV - DA DIREÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

**Art. 7** - A direção e administração do Condomínio serão exercidas:

- I. Pela Assembléia Geral;
- II. Pelo Conselho Consultivo;
- III. Pelo Síndico e Sub-Síndico.

#### SEÇÃO I - DA ASSEMBLÉIA GERAL

**Art. 8** - A Assembléia Geral compor-se-á dos proprietários das partes autônomas do Condomínio, aqui chamados condôminos, em pleno gozo dos direitos que lhes são conferidos por esta Convenção e pela Legislação em vigor, inclusive quites em suas cotas de Condomínios normais ou extras e multas aplicadas.

1º - Os condôminos, quando não poderem comparecer, poderão fazer-se representar por procuração expressa, com assinatura devidamente reconhecida por Tabelião.

2º - Cada Condômino só poderá representar no máximo 01 (um) proprietário.

**Art. 9** - As Assembléias Gerais serão convocadas por cartas registradas ou protocoladas ou enviadas aos Condôminos por telegrama com pedido de confirmação ou via fac-símile.

**Parágrafo único** - As Assembléias Gerais Extraordinárias poderão ser convocadas com antecedência mínima de 05 (cinco) dias quando houver reconhecimento de urgência.

**Art. 10** - São competentes para convocar a Assembléia Geral:

- I. O Síndico;
- II. O Presidente do Conselho Consultivo ou seu substituto legal;
- III. O pedido de 1/4 dos Condôminos, no mínimo.

**S 1º** - Os Condôminos em número que represente, pelo menos, 1/4 do Condomínio, em pleno gozo de seus direitos, poderão solicitar ao Síndico ou ao Presidente do Conselho Consultivo a convocação da Assembléia Geral Extraordinária mencionando no requerimento, o assunto a ser debatido. Caso



a Assembléia, por maioria, não considere a matéria como sendo do interesse geral do Condomínio, caberá aos requerentes o pagamento de todas as despesas decorrentes da convocação.

**§ 2º-** Se a Assembléia Geral Extraordinária não for convocada dentro de 10 (dez) dias da data do recebimento, pelo Síndico, cabe aos próprios requerentes o direito de fazerem diretamente a convocação.

**Art. 11** - Na convocação das Assembléias Gerais Extraordinárias, serão observadas as seguintes disposições:  
**I.** As convocações indicarão em resumo, a "Ordem do Dia", a data, a hora e o local da Assembléia e a assinatura de quem a fizer;

**II.** As convocações das Assembléias Gerais Extraordinárias serão acompanhadas de cópias do relatório anual, contas do Síndico e o orçamento de despesas para o exercício seguinte;

**III.** É lícito fixar no mesmo anúncio o momento em que se realize a Assembléia em primeira e em segunda convocação, mediando o intervalo mínimo de 30 (trinta) minutos;

**IV.** As convocações serão enviadas por cartas registradas ou protocoladas, às unidades residenciais dos respectivos Condôminos, salvo se estes tiverem feito, em tempo oportuno, comunicação de outro endereço para o qual devem ser remetidas.

**Art. 12** - As Assembléias serão abertas e presididas pelo Síndico ou seu substituto, o qual designará um Condômino para Secretário que redigirá a Ata.

**Art. 13.** Haverá UM LIVRO DE PRESENÇA, com suas folhas devidamente rubricadas pelo Síndico ou seu substituto, no qual oporão suas assinaturas os Condôminos que comparecerem às Assembléias. O Presidente da Assembléia fará o encerramento da lista de presença com a sua assinatura.

**Art. 14** - As decisões de Assembléia Gerais serão tomadas pela aprovação da maioria (metade mais um) de votos, dos presentes, no ato da votação.

**Parágrafo único** - Em caso de empate na votação, o Presidente da Assembléia terá direito ao voto de desempate.

**Art. 15** - As Assembléias, para serem realizadas em primeira convocação, exigirão a presença mínima de  $\frac{1}{2}$  (metade);



quando em segunda e última convocação, a Assembléia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quorum especial (Art. 1.353 do Código Civil Vigente).

**Parágrafo único** - Não atingindo esse mínimo, será realizada com qualquer número de presentes.

**Art. 16** - O proprietário de cada parte autônoma terá direito a um voto.

**Parágrafo único** - Se uma parte autônoma tiver mais de um proprietário, estes deverão designar um dentre eles para representá-los perante o Condomínio, mediante mandato especial, sem prejuízo, porém de qualquer de suas obrigações, pelos quais serão sempre solidariamente responsáveis.

**Art. 17** - Será exigida aprovação unânime dos Condôminos para as seguintes matérias:

- Realização ou modificação de benfeitorias e obras meramente voluntárias do Condomínio;
- Alterações sobre o destino do Condomínio ou de suas unidades autônomas;
- Modificações da estrutura ou aspecto arquitetônico do Condomínio;

**Parágrafo único** - Nos seguintes casos, exige-se, para sua aprovação, a presença e o voto de  $\frac{3}{4}$  dos Condôminos em Assembléia Geral especialmente para cada caso:

Realização de benfeitorias meramente úteis ou inovações no Condomínio;

Destituição do Síndico ou de membros do Conselho Consultivo;

Alterações da Convenção ou do Regimento Interno.

**Art. 18** - A Assembléia Geral Ordinária, que se realizará no primeiro trimestre de cada ano, compete:

I. Discutir e votar o relatório e as contas do Síndico, com parecer do Conselho Consultivo, relativo ao exercício findo;

II. Discutir e votar o orçamento de Despesas e Receitas para o exercício que se inicia, ficando as contribuições para o Fundo de Reserva;



Digitalizado com CamScanner



**III.** Eleger com mandato de 02 (dois) anos, o Síndico e o Sub-Síndico, os membros efetivos e suplentes do Conselho Consultivo;

**IV.** Discutir e votar resoluções sobre assuntos do interesse geral que lhes forem apresentados;

**V.** Fixar ou não, uma ajuda de custo para o Síndico ou determinar a isenção do pagamento da cota do Condomínio, com exceção das extraordinárias.

**Art. 19.** As Assembléias Gerais Extraordinárias serão convocadas quando haja matéria de interesse relevante a discutir e votar e entre outros assuntos deverá:

I. - Deliberar nos casos considerados omissos na presente convenção;

II. - Discutir em grau de recursos os assuntos que tenham sido deliberados pelo Síndico e a ele levados, a pedido dos interessados;

III. - Resolver sobre pedidos de reforço de verba ou rateio extraordinário e ainda quanto à realização de obras ou melhoramentos de vulto ou urgência para o Condomínio;

IV. - Destituir, em Assembléia Geral Extraordinária, especialmente convocada, se houver motivos, o Síndico, ou membro do Conselho Consultivo, Administradora e o Sub-Síndico, designando os seus substitutos.

**Art. 20.** As deliberações das Assembléias Gerais serão obrigatórias para todos os Condôminos, independentemente do seu comparecimento ou de seu voto.

**Parágrafo único** - Nos 08 (oito) dias subsequentes à realização das Assembléias, o Síndico comunicará a todos os Condôminos, por carta registrada ou protocolada, às deliberações nelas tomadas.

**Art. 21** - Das Assembléias Gerais serão lavradas Atas em livro próprio, aberto, encerrado e rubricado pelo Síndico ou seu substituto, as quais serão assinadas pelos Condôminos presentes, que terão o direito, quando dissidentes, de fazer delas constar as suas declarações de voto.

1º - O livro de Ata - que será registrado no Registro Público - e o de presença ficará sob a guarda do Síndico.



Digitalizado com CamScanner



2º - A Ata pode ser lavrada na ocasião ou para lavratura posterior, mas deverá ser aprovada pelos presentes depois de lida na reunião seguinte.

**Art. 22** - Se a Assembléia Geral não se reunir para exercer quaisquer dos poderes que lhe compete, dentro de 15 (quinze) dias após a data a qual foi convocada, caberá decisão judicial, a requerimento dos interessados.

## SEÇÃO II - DO CONSELHO CONSULTIVO

**ART. 23** - De 02 (dois) em 02 (dois) anos, com mandato coincidindo com o do Síndico, será eleito o Conselho Consultivo, composto de 03 (três) membros efetivos e até 03 (três) suplentes, os quais escolherão o Presidente, 01 (um) Secretário e o Vice-Presidente.

1º - Os membros do Conselho Consultivo poderão ser reeleitos, mas não receberão pró-labore ou isenção de pagamento da cota de condomínio.

2º - As reuniões convocadas pelo Presidente, deverão ter sempre a presença mínima de 03 (três) membros, quando um dos efetivos não poder comparecer, será convocado um dos suplentes.

**Art. 24** - Ao Conselho Consultivo compete:

- I. Colaborar com o Síndico na administração e atender às suas consultas;
- II. Resolver os casos de caráter urgente que sejam submetidos à sua apreciação pelo Síndico;
- III. Examinar as contas do Síndico a serem apresentadas à Assembléia Geral e sobre o orçamento anual a ser elaborado pelo Síndico;
- IV. Examinar e dar parecer sobre concorrências para obras ou serviços, bem como sobre o Regimento, que deverão ter sua prévia aprovação;
- V. Opinar sobre quaisquer assuntos de caráter administrativo perante o Síndico ou a Assembléia Geral;
- VI. Aprovar o nome do Banco ou Instituição Financeira, indicada pelo Síndico, para manutenção da conta de Fundo de Reserva, a que se refere o Art.47 ou de qualquer outra conta em nome do Condomínio;



Digitalizado com CamScanner



- VII. Aprovar o nome da Companhia de Seguro para o Condomínio, indicada pelo Síndico ou da Administradora do Condomínio para os serviços de administração e contabilidade;
- VIII. Opinar nos assuntos pessoais junto ao Síndico e comunicar aos Condôminos;
- IX. Autorizar obras de urgência imediata de natureza imprevista, até o limite correspondente a 20 (vinte) vezes o salário mínimo;
- X. Assinar com o Síndico os cheques bancários de valor superior a 05 (cinco) vezes o salário mínimo, contratos de pagamento e outros documentos em nome do Condomínio;
- XI. Designar, no caso de renúncia ou demissão do Síndico ou Sub-Síndico, um de seus membros, para exercer o cargo até que a Assembléia Geral eleja o seu substituto;
- XII. Convocar, através do Presidente, as Assembléias Gerais, quando não providenciadas pelo Síndico ou quando solicitadas por Condôminos que representem  $\frac{1}{4}$  da totalidade e que sejam julgados os motivos da convocação e rubricar os livros de Ata e o de Presença às Assembléias.

**Art. 25** - O Conselho Consultivo será convocado, sempre que necessário por seu Presidente, ou a pedido e será regulado por um Regimento Interno.

### SEÇÃO III - DO SÍNDICO E DO SUB-SÍNDICO E SUAS ATRIBUIÇÕES

**Art. 26** - A administração direta do Condomínio caberá a um Síndico, Condômino, preferencialmente ocupante da unidade residencial, eleito com mandato de 02 (dois) anos, podendo ser reeleito.

#### Art. 27 - Compete ao Síndico:

- I. Coordenar, fiscalizar e superintender a administração geral do Condomínio, zelar pela sua conservação, higiene, disciplina, vigilância, segurança e bom nome, de modo a garantir o sossego a todos e representá-lo em tudo que se referir a seus interesses, com os poderes "AD JUDICIA", podendo constituir advogado para defender os interesses do Condomínio ouvindo previamente o Conselho Consultivo, inclusive junto aos Bancos, Instituições Financeiras ou Autarquias;



Digitalizado com CamScanner



- II. Cumprir e fazer cumprir pelos Condôminos locatários e visitantes a presente Convenção e o Regimento Interno em vigor e as deliberações das Assembléias Gerais;
- III. Admitir, punir ou demitir, empregado e fixar-lhes a respectiva remuneração e obedecendo a Consolidação das Leis do Trabalho e as Normas Previdenciárias, evitando o pagamento de horas extras ou pagando autônomos, salvo o estritamente necessário e de acordo com a legislação em vigor, dentro dos recursos orçamentários;
- IV. Ordenar qualquer reparo e adquirir o que for necessário à boa conservação do prédio, até o limite das verbas orçamentárias;
- V. Ordenar reparos extraordinários, de naturezas inadiáveis, não previstos no orçamento anual, após sua aprovação pelo Conselho Consultivo;
- VI. Convocar as Assembléias Gerais;
- VII. Prestar, a qualquer tempo, informações sobre os atos de sua administração;
- VIII. Redigir, ao fim de cada exercício, com a colaboração do Sub-Síndico, relatório de sua atuação, fazer o balanço de suas contas e elaborar a proposta orçamentária para o exercício seguinte, que serão apresentadas à Assembléia Geral Ordinária, por intermédio do Conselho Consultivo;
- IX. Cobrar, inclusive em juízo, as cotas que couberem em rateio aos Condôminos, das despesas gerais ou extraordinárias do Condomínio, aprovadas pela Assembléia Geral, impor e cobrar multas por infração de disposições legais desta Convenção;
- X. Receber as cotas de Condomínio devidas por cada Condômino para fazer face às despesas comuns, e efetuar os pagamentos correspondentes, podendo para tal fim abrir Conta Corrente em Banco de sua confiança, ouvindo o Conselho Consultivo, movimentá-la ou encerrá-la, sempre com a assinatura do Presidente do Conselho Fiscal ou seus substitutos legais, quando de valor superior a 05 (cinco) vezes o salário mínimo;



Digitalizado com CamScanner



- XI. Submeter à aprovação do Conselho Consultivo o nome de 01 (um) Banco ou Instituição bancária para abertura de conta do Fundo de Reserva que deverá ser movimentada com a sua assinatura e do Sub-Síndico ou seu substituto legal;
- XII. Comunicar à Assembléia Geral as citações que receber;
- XIII. Procurar por meios persuasórios dirimir divergências entre Condôminos;
- XIV. Promover os seguros do Condomínio após a aprovação da companhia pelo Conselho Consultivo e fixação de seu valor pela Assembléia Geral e assinar os contratos de conservação de máquinas, instalações e outros;
- XV. Designar, se for o caso, após autorização da Assembléia Geral, firma administradora do Condomínio ou profissionais especializados, cujos atos, cabem-lhes fiscalizar, sobretudo os de arrecadação, pagamentos e contábeis;
- XVI. Entregar ao seu sucessor, em devida ordem, todos os livros, documentos pertencentes ao Condomínio em seu poder porque é responsáveis, inclusive a escrituração contábil em dia e os saldos/extratos de contas bancárias e outras devidamente autenticadas;
- XVII. Zelar pelo fiel cumprimento de todas as obrigações das leis trabalhistas e previdenciárias;
- XVIII. Controlar e manter em dia o Registro de Ocupantes das unidades habitacionais e respectivas fichas cadastrais.

**Art. 28** - Em caso de renúncia, demissão ou destituição do Síndico, a Assembléia Geral elegerá seu substituto, devendo o Sub-Síndico assumir o cargo até a posse do novo eleito.

**Parágrafo único** - O novo Síndico exercerá o mandato pelo período restante.

**Art. 29** - O Síndico poderá delegar, temporariamente, funções administrativas a terceiros de sua confiança, mas sob sua exclusiva responsabilidade.

**Art. 30** - O Síndico receberá, durante o tempo em que estiver no exercício de sua função, um pró-labore fixado



pela Assembléia Geral Ordinária ou ficará isento de pagamento da cota normal de Condomínio se for Condômino, mas não de outras taxas ou contribuições a que estejam obrigados todos os Condôminos.

**Parágrafo Único** - Não será permitida ao Síndico nem ao Conselho Consultivo, a concessão de ajudas de custo, de locomoção ou representação a quem quer que seja, devendo cingir-se ao Orçamento aprovado em Assembléia Geral.

**Art. 31** - O Síndico não é responsável, pessoalmente, pelas obrigações contraídas em nome do Condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições, respondendo, porém pelo excesso de representação e pelos prejuízos que der causa por dolo ou omissão.

**Art. 32** - O Síndico submeterá, através do Conselho Consultivo, à aprovação da Assembléia Geral, as obras ou reparos de conservação não prevista no orçamento anual, de valor a 20 (vinte) vezes o salário mínimo.

**Art. 33** - Dos atos do Síndico e Sub-Síndico, caberá aos Condôminos recursos para o Conselho Consultivo, em primeira instância e para a Assembléia Geral, em segunda e última instância.

**Art. 34** - Findo o mandato, o Síndico e Sub-Síndico aguardarão no posto a posse do seu substituto, a qual deverá ter lugar dentro dos oito dias subsequentes à eleição.

#### CAPÍTULO V - DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

**Art. 35** - São direitos dos condôminos:

I. Usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com o seu destino, desde que não prejudique a moral, a higiene, a segurança e a solidez do Condomínio, não cause danos ou incômodos aos demais Condôminos e não infrinjam às normas legais, as disposições desta Convenção e as do Regimento Interno vigente.

II. Usar ou gozar das partes comuns do Condomínio, desde que não impeça ou perturbe idêntico uso ou gozo pelos demais Condôminos, com as mesmas restrições da alínea anterior;

III. Examinar, em qualquer tempo, os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos ao Síndico e ao Sub-



Digitalizado com CamScanner



**IV.** Utilizar os serviços da portaria e estacionamento, desde que não perturbe a sua ordem, nem desvie os empregados para serviços internos de suas unidades autônomas, durante o horário de trabalho;

**V.** Comparecer às Assembléias Gerais ou nelas fazer-se representar e, quando quite com suas contribuições, nelas discutir, votar e ser votado;

**VI.** Denunciar ao Conselho Consultivo ou ao Síndico qualquer irregularidade que observe;

**VII.** Representar por procuração legalizada, 01 (um) Condômino nas Assembléias;

**VIII.** Recorrer contra atos e decisões do Síndico ao Conselho Consultivo, que se for caso, os encaminhará à Assembléia.

**Art. 36 - São deveres dos Condôminos:**

**I.** Guardar decoro e respeito no uso das coisas comuns, não as usando nem permitindo que sejam usadas, tanto quanto as respectivas unidades autônomas para fins diversos a que se destinam, especialmente não sendo permitidas sublocações de qualquer natureza;

**II.** Não usar as respectivas unidades autônomas, nem alugá-las ou cede-las a qualquer título, para atividades ruidosas, industriais, ou as pessoas de costume de vida ou reputação duvidosa;

**III.** Não estender roupas, tapetes ou colocar quaisquer objetos, vasos, plantas, gaiolas, etc., nas janelas, parapeitos, ou peitoris ou em lugares visíveis do exterior ou que estejam expostos ao risco de cair;

**IV.** Não remover pó de tapetes, cortinas ou de qualquer coisa que se disperse para fora das unidades;

**V.** Não lançar quaisquer detritos, objetos ou líquidos para o exterior das unidades, nem colocar entulhos de obras, móveis ou qualquer objeto nas partes comuns do Condomínio;

**VI.** Não colocar lixo, detritos, cigarros acesos, líquidos, etc. no tanque de coletor respectivo, sem que estejam devidamente embrulhados e dentro dos limites que a capacidade permitir.

1º SERVICO NOTARIAL E REGISTRAL  
IVANDRO CUNHA LIMA  
Rua Vidal da Negreiros, 73 - Centro - Campina Grande - PB - CEP 58.400-263  
Fone/Fax: (83) 3321-2179 - (83) 3321-1202 - (83) 3321-1150

AUTENTICAÇÃO  
Autentico a presente cópia fotostática por ser uma reprodução  
fiel do documento original que me foi apresentado. P.D.U. *Maria Cavalcanti*  
Campina Grande (PB) - 03/07/2015 - 16:14.  
Em testemunho: *[Assinatura]* da verdade.  
Belo Digital: ABO75328-YRVS - Consulte a autenticidade em: <https://selodigital.tjpb.jus.br>  
End.: R\$ 1,84 FEP.J.: R\$ 0,04 FARPEM: R\$ 0,21 Total: R\$ 2,25  
#43246c2c2b31d5dddebb7e8det34fe710ca2410

Digitalizado com CamScanner



VII. Não mudar a forma da fachada e não decorar as paredes, portas e esquadrias externas ou internas, com cores ou tonalidades diversas das previamente aprovadas como tipo no Condomínio, pelo Conselho Consultivo;

VIII. Não colocar ou permitir que sejam colocados letreiros, placas, cartazes de publicidade ou quaisquer outros fora dos lugares permitidos;

IX. Não permitir que sejam impedidas as partes comuns do Condomínio, com a colocação nelas de objetos de qualquer natureza;

X. Não colocar toldos, grades em janela ou varandas, nem aparelhos de ar condicionado, sem o prévio consentimento do Conselho consultivo, obedecidas, nestes casos, as condições gerais determinadas como modelo. Isto é, desenho, cor, etc. já anteriormente aprovados, devendo ser recomposto o local da instalação imediatamente após a retirada do aparelho ou do objeto;

XI. Não sobrecarregar a estrutura e a laje do Condomínio com peso superior a 250 quilos por metro quadrado ou com peso superior permitido pelo projeto estrutural. Não consentir a lavagem do piso dos pavimentos superiores que somente pode ser encerado, exceto os do banheiro. Não permitir nas unidades fogão a carvão, lenha, sendo só permitido o gás ou eletricidade, salvo em caso de força maior, a juízo do Síndico;

XII. Não realizar reuniões públicas, leilões ou outras que perturbem a tranqüilidade dos demais Condôminos;

XIII. Não fracionar a unidade a mais de uma pessoa separadamente;

XIV. Contribuir para as despesas comuns ao Condomínio, inclusive taxas de água e esgoto, determinadas pela Assembléia Geral, na proporção das respectivas frações, efetuando os recolhimentos nos prazos estabelecidos;

XV. Permitir o ingresso do Síndico ou de preposto deste em sua unidade autônoma, quando isto se torne indispensável à inspeção ou realização de trabalhos relativos à segurança e estrutura geral do Condomínio ou necessário à efetuação ou reparos em tubulações da própria unidade autônoma, dos vizinhos ou superiores;

XVI. Contribuir para o custeio de obras, para o seguro coletivo, contra riscos diversos, inclusive das partes comuns, de responsabilidade contra terceiros e de acidentes dos empregados e de despesas extraordinárias aprovadas



Digitalizado com CamScanner



pelas Assembléias Gerais, na forma porque for estabelecida e na proporção das respectivas frações;

**XVII.** Comunicar imediatamente ao Síndico a ocorrência de moléstia contagiosa em sua unidade autônoma;

**XVIII.** Dar ciência ao Síndico da locação, cessão ou venda de sua unidade autônoma;

**XIX.** Preencher as fixas de registro de todos os ocupantes de sua unidade autônoma;

**XX.** Mandar preparar por sua conta própria e risco, qualquer dano que seus dependentes, prepostos locatários ou visitantes causem a seus Condôminos;

**XXI.** Responsabilizar-se pelas chaves de entrada do Condomínio, não cedendo a pessoas estranhas. Não desrespeitar o sossego dos demais Condôminos no que se refere ao uso de alto-falantes, aparelhos musicais, nas unidades autônomas;

**XXII.** Não promover qualquer tipo de abertura nas paredes internas e externas da edificação, uma vez que as mesmas são partes integrantes da estrutura edificação, salvo se com a prévia autorização do responsável pelo projeto de cálculo estrutural.

**Art. 37.** As reparações das instalações de água, eletricidade e esgoto de cada unidade autônoma, serão feitos, até a linha - tronco, por conta do respectivo proprietário.

**Parágrafo único** - Quando as reparações atingirem as coisas comuns não poderá ser feitas sem prévio consentimento do Síndico, que não o negará se não afetarem a segurança do Condomínio ou da unidade de outro Condômino.

**Art. 38.** Nos casos de infiltração verificada nas paredes, tetos ou assoalhos do Condomínio, provenientes de águas oriundas das colunas gerais do Condomínio, a responsabilidade do Condomínio na reparação dos danos causados circunscreve-se ao conserto ou substituição das canalizações pertencentes ao Condomínio e à reparação das partes afetadas (tetos, paredes ou assoalhos) com acabamento idêntico ao existente anteriormente.

**1º** - Quando se verificarem infiltrações provenientes de banheiros, cozinhas, tanques de lavar, etc. de outra unidade, cabe ao proprietário deste último mandar eliminar, imediatamente, não só as causas respectivas, como reparar



os danos causados ao Condomínio ou a outras unidades autônomas.

2º - Se o responsável não mandar executar os reparos necessários, o Síndico o fará, cobrando todas as despesas ao faltoso, podendo recorrer à cobrança executiva se não atendido o pagamento.

**Art. 39** - O Condomínio é destinado a fins, única e exclusivamente, residencial, pelo que é vedada a todos os Condôminos a utilização quer das partes autônomas quer das partes comuns para outra finalidade.

**Art. 40** - Os Condôminos não poderão alterar a disposição interna das unidades autônomas sem autorização do Síndico, que ouvirá previamente o Conselho Consultivo.

**Art. 41** - É vedada a permanência de quaisquer animais nas unidades autônomas ou área de uso comum da Edificação.

#### CAPÍTULO VI - DO RATEIO DAS CONTRIBUIÇÕES PARA DESPESAS

**Art. 42** - Constituem despesas comuns do Condomínio as que se referem:

I. Aos ordenados dos empregados, uniformes e as contribuições previdenciárias e as demais previstas na Consolidação das Leis do Trabalho (CLT);

XIX. A conservação, manutenção, limpeza, reparação e reconstrução das partes e coisas comuns.

III. Aos prêmios de seguro e riscos diversos e de responsabilidade contra terceiros do Condomínio e de acidentes de trabalho dos empregados;

IV. Aos impostos, ao foro, as taxas, aos emolumentos, honorários advocatícios e custas judiciais na defesa dos interesses do Condomínio e a quaisquer outros encargos que recaiam englobadas mente, sobre o Condômino;

V. ajuda de custo do Síndico, se por ventura existir;

VI. Ao consumo de força elétrica para bombas e quaisquer outros aparelhos elétricos do Condomínio, bem como para as iluminações das partes comuns do Condomínio;

VII. A administração do condomínio, inclusive os pagamentos a terceiros para a cobrança das cotas de



Digitalizado com CamScanner



VIII. Às taxas relativas à luz da moradia dos empregados;

IX. Às despesas da conservação das calçadas.

**Art. 43** - Compete a Assembléia Geral Ordinária fixar o orçamento anual das despesas comuns e cabe aos Condôminos concorrerem para o respectivo custeio, nos prazos e forma que forem estabelecidos, inclusive com a cota do Fundo de Reserva.

**Art. 44** - Serão igualmente, imediatamente rateadas em proporções das respectivas frações dos avos, na forma supre entre os Condôminos, as despesas extraordinárias ou os déficits que houver e as despesas contidas no art. 42 da presente Convenção, devendo ser pagas nos prazos e formas que a Assembléia determinar.

**Art. 45** - Ficarão a cargo exclusivo de cada Condômino as despesas que der causa.

**Parágrafo único** - O disposto neste Artigo é extensivo aos prejuízos causados às partes comuns do Condomínio ou a terceiros, pela omissão do Condômino nas execuções de trabalhos ou reparos de sua unidade autônoma, bem como durante as mudanças.

**Art. 46** - A Assembléia Geral Ordinária determinará a forma e as datas do recolhimento das cotas de Condomínio e para o Fundo de Reserva.

#### CAPÍTULO VII - DO FUNDO DE RESERVA

**Art. 47** - Será instituído um Fundo de Reserva para atender, única e exclusivamente às despesas extraordinárias de conservação e de melhorias no Condomínio e outras de emergências não previstas no orçamento anual.

1º - A Assembléia Geral estabelecerá a importância da contribuição de cada Condômino para a formação do Fundo de Reserva.

2º - O depósito em caderneta de Poupança ou a compra de Letras de Cambio, ações ou aplicações em investimentos, deverão ser previamente autorizados pela Assembléia Geral.

**Art. 48** - Serão obrigatoriamente levados ao Fundo de Reserva:

I. As importâncias recebidas como juros de títulos havidos pelo Condomínio ou provenientes da venda destes;



**II.** As importâncias das contribuições ordinárias ou extraordinárias cobradas depois de passados 30 (trintas) dias do final do exercício a que disserem respeito;

**III.** Quaisquer outras quantias que não tenham sido previstas como receita ordinária no orçamento anual ou votadas em Assembléia Geral; com finalidade específica.

**Art. 49** - As cotas arrecadadas, a qualquer título, para o Fundo de Reserva, serão mantidas, em conta separada, num banco ou instituição bancária, escolhida pelo Síndico, com aprovação da Assembléia Geral. Esta conta só poderá ser movimentada com autorização do Conselho Consultivo, devendo os cheques ser assinados pelo Síndico e um dos membros do Conselho Consultivo ou pelos seus substitutos legais.

**Art. 50** - Em caso de emergência, o Síndico, previamente autorizado pelo Conselho Consultivo, poderá realizar despesas ordinárias até que seja possível sua reposição com fundos específicos.

**Parágrafo único** - Igualmente, nos casos de obras de reparação, inadiáveis, para as quais não haja verba própria e que possam causar danos de vulto ou por em perigo a higiene, segurança ou a solidez do Condomínio, após obter a aprovação do Conselho Consultivo, poderá o Síndico recorrer ao Fundo de Reserva para proceder às reformas indispensáveis, observando o dispositivo do item IX do Art. 24, e convocando, logo após, a Assembléia Geral para conceder recursos específicos.

#### CAPÍTULO VIII - DAS PENALIDADES

**Art. 51** - A Assembléia Geral fixará a percentagem e o modo de cobrança dos juros a que for obrigatoriamente sujeitos os Condôminos que deixem de efetuar o pagamento de suas contribuições dentro dos prazos estabelecidos, assim como a importância das multas que entende dever estabelecer pelos mesmos motivos ou dos descontos que devam ser concedidos nos casos de antecipação ou pontualidade nos pagamentos.

**Art. 52** - Se qualquer Condômino se atrasar no pagamento das respectivas multas por período superior a um mês, o Síndico, após autorização do Conselho Consultivo, promoverá contra o faltoso, independentemente de qualquer aviso ou interpelação, ação judicial para cobrar o valor de seu débito, acrescido dos juros e de multa (que serão determinados conforme política econômica vigente no país) sobre o débito das custas judicial e honorário de advogado, além de correção monetária pelos índices oficiais.



**Art. 53** - Sem prejuízo das penas cominadas em lei, ficam, ainda, sujeitos à multa os Condôminos que deliberada ou insistentemente perturbem o uso das partes comuns, os que derem causam a despesa e os que transgredirem os dispositivos da presente Convenção, do Regimento Interno em vigor, independentemente das consequências cíveis ou criminais resultantes do seu ato.

**Parágrafo único** - O Regimento Interno fixará os valores das multas a serem cobradas para cada tipo de transgressão, conforme Art. 1.337 do Código Civil Vigente.

#### **CAPÍTULO IX - DOS RECURSOS**

**Art. 54** - O Condomínio, a critério da maioria dos proprietários, poderá ser segurado contra incêndio ou quaisquer outros riscos que a lei imponha, devendo tais seguros serem feitos totais ou parcialmente, em empresas de seguros devidamente aprovados em Assembléia Geral, discriminando-se na apólice o valor segurado correspondente a cada unidade autônoma.

**Art. 55** - O Condômino que desejar aumentar o seguro de sua unidade autônoma poderá fazê-lo individualmente e às suas expensas.

**Art. 56** - Na ocorrência de sinistro do qual resulte a destruição total ou mais de 2/3 (dois terços) do Condomínio, a Assembléia Geral se reunirá dentro de 15 (quinze) dias e elegerá uma comissão de três Condôminos investida de poderes para:

I. Receber a indenização e depositá-la em nome do Condomínio, no estabelecimento bancário designado pela Assembléia.

II. Promover os estudos necessários e a abertura de concorrência para a construção do Condomínio ou de suas partes destruídas, comunicando o resultado à Assembléia Geral, para a devida deliberação;

III. Acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os Condôminos junto aos construtores, fornecedores, empreiteiros, repartições públicas, etc.

1º - Se a indenização paga pela companhia não for suficiente para atender as despesas, ocorrerão aos Condôminos o pagamento do excesso, na proporção prevista no Art. 46, da presente Convenção.



**2º** - Os Condôminos que se recusarem a contribuir para o término da construção do Condomínio deverão ceder aos demais Condôminos, os seus direitos na forma da Lei.

**Art. 57** - Pela maioria (metade mais um) das frações ideais do terreno, poderá a Assembléia deliberar que o Condomínio não seja reconstruído caso em que autorizará a venda do terreno, partilhando-se o seu preço e o valor do seguro entre os Condôminos.

#### **CAPÍTULO X - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 58** - Até ulterior deliberação mantém-se a seguinte forma de prazo de pagamento das cotas condominiais, acrescido, porém, do Fundo de Reserva, as cotas condominiais deverão ser pagas até o dia 30 (trinta) do mês em cobrança. Após esse prazo o pagamento está sujeito a multa (que será determinada conforme política econômica vigente no país), de acordo com o § 1º, do Art. 1.336 do Código Civil.

**Art. 59** - Nos casos de alienação, locação ou cedência, a qualquer título, de direito de uso de suas unidades a terceiros, os Condôminos comprometem-se fazer constar do respectivo instrumento a obrigação pelo adquirente, locatário ou titular de direito de uso, de observar o cumprir fielmente os dispositivos da Convenção e do Regimento Interno do Condomínio, sob pena de nulidade da transação e de incorrer o Condômino infrator em multa equivalente a 05 (cinco) vezes o valor da contribuição mensal.

**Parágrafo único** - "O adquirente de unidade responde pelos débitos de alienante em relação ao Condomínio, inclusive multas e juros moratórios" (Art. 1.345 do Código Civil Vigente).

**Art. 60** - O exercício administrativo e financeiro do Condomínio é contado do dia 01 de janeiro a 31 de dezembro de cada ano.

**Art. 61** - A presente Convenção, que sujeita todo ocupante, ainda que eventual do Condomínio ou de qualquer de suas partes, obriga todos os Condôminos, seus sub-rogados e sucessores a título universal ou singular e somente pode ser modificada pelo voto de 2/3 (dois terços) dos que for parte ao tempo da alteração.

**Art. 62** - O condomínio não é responsável por qualquer roubo, acidente ou incêndio no Condomínio e partes comuns, devendo seus proprietários conservar as suas portas



fechadas. O porteiro (zelador) como preposto do Síndico deverá zelar pelo fiel cumprimento desta Convenção, Regimento Interno e outros, sendo responsável pela fiscalização geral visando o bom nome e respeito do Condomínio, inclusive no que se referir à segurança, moralidade, higiene, limpeza, conservação e a disciplina dos empregados.

**Parágrafo único** - O Regimento Interno do Condomínio, aprovado em Assembléia, complementará esta Convênção.

**Art. 63** - Fica eleito o foro desta cidade para qualquer ação ou execução decorrente da aplicação de qualquer de seus aplicativos.

**Art. 64** - Os casos omissos nesta Convenção serão regulados pela Lei nº. 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e legislação subsequente.

**Art. 65** - O incorporador promoverá a convocação dos futuros Condôminos compradores ou promitentes compradores, para instalação do Condomínio, com a lavratura da Ata, para registro do Cartório de Títulos e Documentos, no prazo de até 30 (trinta) dias do Habite-se do imóvel ou da entrega definitiva das unidades aos seus proprietários.

**Parágrafo único** - Após seu registro, uma cópia desta Convenção será afixada no mural do Edifício.

E por estarem justos e acordados no que concerne aos direitos e obrigações constantes das cláusulas suprem retro mencionadas, assinam a presente Convenção, para que produza seus devidos efeitos de direito.

Campina Grande - PB, 25 de Março de 2013.

~~Marcelo Vigueiredo Pontes~~

**1º SERVICO NOTARIAL E REGISTRAL**  
**JANDRÔ CUNHA LIMA**  
Rua Vidal de Negreiros, 20 - Centro - Campina Grande - PB - CEP 58.400-263  
Fone/Fax: (83) 3321-4179 / (83) 3321-1302 / (83) 3321-1150

**AUTENTICAÇÃO**  
Autentico a presente cópia fotostática por ser uma reprodução  
fiel do documento original que me foi apresentado. Dou-me  
Campina Grande(PB) - 03/07/2018 - 16:14.

Em testemunho [redacted] de verdade. [redacted] Carvalho  
Data Digital: 2023-04-10 10:14:26Z - Conforme a autenticidade em <https://selodigital.ufsc.br>

Em testemunho [redacted] de verdade. [redacted] Carvalho  
Data Digital: 2023-04-10 10:14:26Z - Conforme a autenticidade em <https://selodigital.ufsc.br>

**1 - SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL**  
**WANDER CUNHA LIMA**  
Rua Vidal do Abreu, 70 - Centro - Campina Grande - PB - CEP 58.400-260  
Fone/Fax (63) 3321-2179 (63) 3321-1150

Digitalizado com CamScanner

