



CONVENÇÃO

**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL
VILLAGE THERMAS DAS CALDAS**



SUMÁRIO

DO OBJETO	2
DO ORÇAMENTO DO CONDOMÍNIO	4
DO FUNDO DE RESERVA	6
DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS	7
DO PROCESSO ELEITORAL	10
DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO	10
DO CONSELHO FISCAL	12
DO CONSELHO ADMINISTRATIVO	12
DO SEGURO	13
DO USO DA ÁREA DE LAZER	13
DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES	14
DAS PENALIDADES	16
DA SEGURANÇA	17
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	17



DO OBJETO

CLÁUSULA 1ª - O Condomínio Residencial Village Thermas das Caldas é constituído por sete etapas, sendo 06 (seis) etapas residenciais e uma comercial e/ou estacionamento, totalizando o empreendimento a área de 290.400.00 m² de área privativa e 66.143.509 + 3.901.208 m² de doação feita pela Construtora Serra de Caldas como área comum. O Condomínio reger-se-á sob a denominação de “RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS”, será constituído de 549 (quinhentos e quarenta e nove) casas, uma área destinada à comércio e/ou estacionamento, 02 (duas) áreas destinadas aos poços artesianos inseridas na área de lazer, área de lazer, área verde, vias de acesso e alamedas. As etapas residenciais serão assim constituídas:

1ª Etapa: Residencial Pitangueiras – constituído pelas frações ideais de nº 1 a 94, totalizando a área de 51.468.960 m², sendo 39.746.034 m² de área privativa e 11.722.926 m² de área comum, o que representa uma fração ideal de 17,72% do empreendimento.

2ª Etapa: Residencial Orquídeas – constituído pelas frações ideais de nº 1 a 99, totalizando a área de 49.605.294 m², sendo 38.306.850 m² de área privativa e 11.298.444 m² de área comum, o que representa uma fração ideal de 17,08% do empreendimento.

3ª Etapa: Residencial Bougainvilles – constituído pelas frações ideais de nº 1 a 106, totalizando a área de 57.769.410 m², sendo 42.811.45 m² de área privativa e 17.059.168 m² de área comum, o que representa uma fração ideal de 19,89% do empreendimento. Foram suprimidas as unidades 5, 6, 17, 18, 29, 30, 41 e 42, transformadas em (rua).

4ª Etapa: Residencial Azaléias – constituído pelas frações ideais de nº 1 a 114, totalizando a área de 56.031.010 m², sendo 43.269.000 m² de área privativa e 12.762.010 m² de área comum, o que representa uma fração ideal de 19,30% do empreendimento.

5ª Etapa: Residencial Gardênias – constituído pelas frações ideais de nº 1 a 78, totalizando a área de 42.344.727 m², sendo 32.700.000 m² de área privativa e 9.644.727 m² de área comum, o que representa uma fração ideal de 14,58% do empreendimento.

6ª Etapa: Residencial Jacarandás – constituído pelas frações ideais de nº 1 a 58, totalizando a área de 29.069.811 m², sendo 22.448.670 m² de área privativa e 6.621.141 m² de área comum, o que representa uma fração ideal de 10,01% do empreendimento.

7ª Etapa: Comercial e/ou Estacionamento (praças e/ou área verde) – totalizando a área de 4.110.788 m², que representa uma fração ideal de 1,42% do empreendimento.

CLÁUSULA 2ª - Todas as casas serão construídas até o limite máximo de 168,75 m², e obedecerão às regras do Plano Diretor da cidade de Caldas Novas/GO e da Lei Municipal nº 1.841/2012 (uso do solo), vedada a construção de sobrado de casas com pé direito superior à 6,00m.

Parágrafo Primeiro – Todas as casas seguirão a padronização disposta no memorial descritivo anexo, não se alterando os casos já consolidados até a aprovação desta convenção.

Parágrafo Segundo – Para a execução de obras fica o interessado obrigado a notificar o Condomínio sobre o início e previsão de término da mesma, indicando a administração o nome do funcionário contratado para tal, os quais terão acesso ao local da construção, mediante crachá, contendo a seguinte discriminação “operário de obra particular”, fornecido pelo Condomínio para sua identificação.



Parágrafo Terceiro – Os condôminos arcarão com a expansão e a instalação dos suprimentos da área de lazer, cabendo-lhe ainda a administração da mesma, esta de uso exclusivo dos condôminos, moradores e seus familiares.

Parágrafo Quarto – É facultado ao condômino fazer acréscimos horizontais nas casas, desde que não ultrapasse o limite máximo de 168,75m² e obedecendo o memorial descritivo (anexo 1), em continuação à parte já construída, sendo permitida apenas a instalação de grades de no máximo 1,50m (um metro e meio) de altura e cercas-vivas de até 1,80m (um metro e oitenta centímetros) de altura.

Parágrafo Quinto – O condômino proprietário de duas ou mais frações ideais de terreno contíguas, deverá obrigatoriamente, edificar a casa obedecendo as regras do Plano Diretor do município de Caldas Novas/GO, sendo-lhe facultado, porém destinar as áreas remanescentes, exceto as áreas verdes comuns, para o plantio de pomar, jardinagens, estacionamento, horta, espaço gourmet, pergolado, conforme regras do Regimento Interno.

Parágrafo Sexto – É facultado ao condômino fazer acréscimos horizontais, desde que não ultrapasse o limite máximo estabelecido no Plano Diretor do município de Caldas Novas/GO, devendo o projeto observar o memorial descritivo anexo e ser submetido à aprovação do Síndico e de seus Conselheiros.

CLÁUSULA 3ª - São partes de uso e propriedade exclusiva de cada condômino as respectivas unidades autônomas com todos os seus espaços, inclusive a área de passagem localizada nos fundos dos lotes, tido comumente como quintal.

CLÁUSULA 4ª - As áreas e coisas de uso comum do Condomínio são inalienáveis, indivisíveis e insusceptíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino, indissoluvelmente ligada às partes autônomas como acessório, sendo elas: o terreno, as cercas vivas, a portaria, o sistema de adução e distribuição de água, luz, esgoto, as vias de acesso, a alameda, o sistema viário, os jardins, as áreas de circulação, área de lazer e demais áreas com a mesma natureza e destinação, conforme artigo 1.331 do CC.

CLÁUSULA 5ª - As unidades privativas, assim compreendidas da casa e a respectiva fração ideal, tem finalidade exclusivamente residencial ou residencial temporária, nos casos de ocupação por período determinado, devendo o condômino usufruí-la no exercício de suas prerrogativas e direitos, devendo ainda observar, além das condições do título aquisitivo, as normas da presente Convenção, do Regimento Interno e demais disposições sobre a matéria.

Parágrafo Único – É vedada a alteração da utilização ou quaisquer modificações da edificação que lhe desvirtue o uso ou altere as condições que são próprias à sua destinação.

DO ORÇAMENTO DO CONDOMÍNIO

CLÁUSULA 6ª - O exercício financeiro será de 12 (doze) meses, cabendo ao Síndico, em conjunto com os Conselhos Fiscais e Administrativos, preparar o orçamento para o custeio das despesas do exercício, estimando as despesas e receitas do condomínio, enviando juntamente com o edital de convocação a fim de serem objetos de deliberação da Assembléia Geral Ordinária que ocorrerá na primeira quinzena de março.



Parágrafo Primeiro – As previsões mensais só poderão ser reajustadas pelo Síndico, mediante deliberação da Assembléia Geral Extraordinária, para proceder aos ajustes que se fizerem necessárias.

Parágrafo Segundo - A receita do Condomínio será constituída pelas contribuições dos condôminos, aprovadas pela Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária, e, arrecadada na forma prevista nesta Convenção.

Parágrafo Terceiro – Os recebimentos de multas, juros moratórios, doações ou qualquer outro meio de entrada, integrarão a receita total do Condomínio.

CLÁUSULA 7ª - Constituem despesas gerais condominiais:

- a) Prêmios dos seguros;
- b) Tributos incidentes sobre as partes comuns do Condomínio;
- c) Despesas derivadas do consumo de energia elétrica, água e telefone das partes e coisas comuns do Condomínio;
- d) Remuneração do síndico, encarregados, honorários contábeis e jurídicos, salários e respectivos encargos sociais e trabalhistas dos empregados do Condomínio;
- e) Serviços de limpeza, conservação, reparos e manutenção das instalações e todas as áreas de uso comum do Condomínio;
- f) Aquelas aprovadas pelas Assembléias Gerais Ordinárias e Extraordinárias;
- g) Verbas destinadas para ações de preservação do meio ambiente e natureza do condomínio.

CLÁUSULA 8ª - Será enviada com o edital de convocação de assembleia para apreciação dos condôminos em Assembléia Geral Ordinária, a proposta de orçamento com as prováveis receitas e despesas para o exercício subsequente, elaborada pelo Síndico, em conjunto com os Conselhos Fiscal e Administrativo.

Parágrafo Único – Será aprovado e fixado em Assembléia Geral Extraordinária, por 2/3 (dois terços) dos condôminos presentes, o orçamento das despesas extraordinárias não previstas no orçamento anual, obrigando-se todos os condôminos pelo pagamento das despesas que serão rateadas entre todas as unidades autônomas.

CLÁUSULA 9ª - Correrá por inteira e exclusiva conta de cada condômino ou morador as despesas a que, por qualquer forma venham causar prejuízos às partes comuns do Condomínio ou a vizinhos, por trabalhos, obras ou reparações realizadas em suas unidades autônomas.

CLÁUSULA 10ª - As taxas de Condomínio deverão ser pagas nas datas estabelecidas em Assembléia Geral Ordinária, 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 somente por meio de boleto bancário, previamente emitido pelo Condomínio, com antecedência mínima de 10 (dez) dias, não sendo admitido, em hipótese alguma, depósito em conta corrente do Condomínio, permanecendo em situação de inadimplência o condômino que assim proceder, até a quitação.

Parágrafo Segundo – Toda receita do Condomínio deverá ser depositada em uma única conta bancária e os pagamentos efetuados mediante cheque nominais, débito em conta corrente via internet e/ou qualquer meio digital que o sistema bancário venha oferecer a seus clientes, devendo sempre a movimentação ser feita conjuntamente pelo Síndico e **do Presidente** do Conselho Administrativo, inclusive a assinatura dos cheques.

Parágrafo Terceiro – As taxas condominiais não pagas no respectivo vencimento serão acrescidas de:

- a) Juros de mora de 0,33% ao dia;
- b) Multa de 2% sobre o valor do débito;
- c) Honorários advocatícios, se extrajudicial 10% e se judicial 20%;
- d) Despesas e custas judiciais e demais cominações legais.

Parágrafo Quarto – Poderá o Síndico, em conjunto com os Conselheiros (Fiscal e Administrativo), e em unanimidade, elaborar tabelas de negociação para recebimento de inadimplência.

DO FUNDO DE RESERVA

CLÁUSULA 11ª - Fica instituído um Fundo de Reserva permanente, destinado ao atendimento exclusivo das despesas extraordinárias, para cuja constituição obriga-se obrigando-se a cada condômino ao pagamento mensal correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da taxa condominial, incorporada ao valor do rateio mensal, deixando este de ser cobrado quando o saldo atingir o limite de 100 (cem) salários mínimos e, quando da utilização do Fundo de Reserva, seu saldo ficar abaixo do limite é permitido ao Síndico reativar a cobrança para recomposição do saldo ou utilizar os recursos provenientes de recebimentos de taxas condominiais em atraso.

Parágrafo Único – Consideram-se despesas extraordinárias as realizadas com acréscimos e melhorias das instalações, obras e reparos de grande porte, pinturas em geral das edificações das áreas comuns, reposição de equipamentos e sistemas de segurança, que, por acarretarem benefícios e valorização ao patrimônio individual são de total responsabilidade do condômino proprietário e demissões de funcionários.

CLÁUSULA 12ª - A movimentação do saldo da conta do Fundo de Reserva só poderá ser realizada, quando necessário, com a autorização do Conselho Fiscal.

CLÁUSULA 13ª - As quotas arrecadadas, a qualquer título, para o Fundo de Reserva serão mantidas em conta bancária específica para esse fim, só podendo ser movimentada com autorização do Conselho Fiscal, com assinatura do Síndico e **do Presidente** do Conselho Administrativo.

CLÁUSULA 14ª - Em caso emergencial ou por falta de fundo de caixa, o Síndico poderá utilizar recursos do Fundo de Reserva para pagamento de despesas ordinárias, até o limite de 40 salários mínimos, obrigando-se a fazer a reposição conforme disposto na Cláusula 12.



Parágrafo Primeiro – Em casos de obras de execução inadiável, com riscos de danos à integridade dos condôminos, a segurança do Condomínio e das partes comuns e para as quais não haja verba própria, o Síndico poderá recorrer ao Fundo de Reserva, com prévia autorização do Conselho Fiscal, até o montante de 10 (dez) salários mínimos, convocando em seguida o Conselho Administrativo para determinar as providências cabíveis à reposição.

Parágrafo Segundo – Somente poderão ser utilizados recursos do Fundo de Reserva, até o limite de 40 (quarenta) salários mínimos, para custeio de despesas extraordinárias do Condomínio após aprovação do Conselho Fiscal e Administrativo, sendo que valores superiores a esse teto deverão ser submetidos à aprovação da Assembléia Geral Extraordinária.

DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

CLÁUSULA 15ª - As resoluções dos condôminos serão sempre tomadas em Assembléias Gerais Ordinárias e Extraordinárias.

Parágrafo Primeiro – As Assembléias Gerais Ordinárias serão realizadas anualmente até a primeira quinzena de março ou quando as circunstâncias assim o exigirem, convocadas pelo Síndico, e nelas discutidos e decididos os seguintes assuntos:

- a) Apreciação e deliberação das contas do síndico relativas ao exercício findo;
- b) Apreciação e deliberação do orçamento para o exercício subsequente;
- c) Eleição de Síndico e fixação do pró-labore de até seis salários mínimos e meio;
- e) Eleição de Membros Titulares e Suplentes dos Conselhos Fiscal e Administrativo, com direito à isenção da taxa de condomínio correspondente a uma unidade apenas para o Presidente do Conselho Administrativo;
- f) Escolha do Presidente do Conselho Administrativo que movimentará a conta bancária juntamente com o síndico;
- g) Apresentar e deliberar tabela de negociação para recebimento da inadimplência referida no parágrafo quarto da Clausula 10ª.

Parágrafo Segundo – A cada dois anos haverá Assembleia Geral Ordinária de Eleição que ocorrerá em turno único, em primeira chamada às 14hrs e segunda às 14hrs30min, seguindo as regras do título seguinte desta convenção e do regimento interno.

Parágrafo Terceiro – O membro do Conselho Administrativo só poderá ser eleito, exclusivamente, com votos de sua etapa.

Parágrafo Quarto – O membro do Conselho Administrativo deverá ser condômino morador fixo do Condomínio.

Parágrafo Quinto – Fica estabelecido que em caso de empate será eleito o candidato de maior idade.

Parágrafo Sexto – Os eleitos tomarão posse no dia útil seguinte ao da realização da assembleia, mediante simples assinatura de termo de posse elaborado pelo Presidente da Assembleia Geral Ordinária.



Parágrafo Sétimo – As Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que houver interesse ou as circunstâncias assim o exigirem, e poderão ser convocadas pelo Síndico, por maioria dos membros titulares do Conselho Fiscal ou por solicitação de ¼ (um quarto) dos condôminos, independente de adimplência, sendo obrigatório constar do Edital de Convocação as matérias a serem discutidas e votadas (Art. 1.350, §1º do CC).

Parágrafo Oitavo – Não poderá, em hipótese alguma, serem submetidos à votação quaisquer assuntos que não constem expressamente no Edital de Convocação.

CLÁUSULA 16ª - As resoluções ou decisões tomadas em Assembleias, observados os quóruns previstos em Lei e na presente Convenção, obrigam a todos o seu cumprimento, inclusive os discordantes e aqueles que não tenham participado da reunião.

CLÁUSULA 17ª - As convocações das Assembleias Gerais Ordinárias e/ou Extraordinárias serão realizadas através de Edital, enviado obrigatoriamente por carta simples, no mínimo 15 (quinze) dias úteis de antecedência, podendo o síndico, assegurando-se a convocação de todos, valer-se dos seguintes meios de comunicação:

- a) Fixação nas portarias do Condomínio;
- b) Quadro de avisos;
- c) Pessoalmente, com registro no livro de protocolo;
- d) E-mail;
- e) WhatsApp, ou;
- f) Qualquer outro meio de inovação tecnológica.

CLÁUSULA 18ª - As convocações com os anexos devidos deverão conter a pauta a ser discutida, local de realização, data e hora para a primeira e segunda chamada, respeitando o intervalo mínimo de 30 (trinta) minutos entre uma chamada e outra.

CLÁUSULA 19ª - As Assembleias serão instaladas em primeira chamada com a presença de representantes de 2/3 (dois terços) do total das unidades do Condomínio e, em segunda chamada, trinta minutos após, com a presença de qualquer número de participantes.

CLÁUSULA 20ª - As Assembleias serão presididas por um dos condôminos presente, escolhido por aclamação, que solicitará o auxílio de outra pessoa para secretariar os trabalhos e lavrar a ata respectiva, sendo defeso ao síndico presidi-las.

Parágrafo Único: Para eleição do Presidente da Assembleia, não serão computados os votos de procurações, podendo se manifestar somente os condôminos presentes e devidamente identificados com pulseiras ou assemelhados.

CLÁUSULA 21ª - Cada condômino terá direito a tantos votos quantas unidades autônomas lhe pertençam documentalmente, computando-se um voto por cada unidade, independentemente do seu tipo ou dimensão.

Parágrafo Primeiro – Os resultados das votações serão computados e calculados sobre o número de presentes registrados no livro de presença por todos assinados, observados os quóruns estabelecidos.



Parágrafo Segundo – Não poderá participar, votar ou ser votado o condômino ou morador inadimplente com as taxas condominiais e encargos, permitida a sua regularização até 24h (vinte e quatro horas) antes do horário de início das assembleias, devendo comprovar esta regularização antes de apor sua assinatura no livro de presenças.

CLÁUSULA 22ª - 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 de indicação aqui prevista, um só dos proprietários exercerá o direito do voto, observada a ordem de chegada à Assembleia pelo registro no livro de presenças.

Parágrafo Único – É facultado a qualquer condômino fazer-se representar por procurador, formalmente constituído, condômino ou não. Os procuradores poderão representar até 02 (dois) proprietários, no máximo, e as procurações devem ser por instrumento público, em via original, especificando data e tipo de assembleia, não podendo o mesmo instrumento ser utilizado para mais de uma Assembleia. Essa regra se aplica, inclusive, aos inquilinos.

CLÁUSULA 23ª - O síndico, na primeira correspondência a ser encaminhada após a Assembleia, desde que não ultrapasse 30 (trinta) dias de sua realização, comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária e rateio das despesas, promovendo a arrecadação na forma que a assembleia houver determinado.

Parágrafo Primeiro – Dos atos e decisões do síndico e dos conselhos fiscal e administrativo em prejuízo de um condômino, cabe recurso à assembleia geral extraordinária solicitada pelo condômino prejudicado e obrigatoriamente convocada pelo síndico e/ou pelo conselho fiscal.

Parágrafo Segundo – Quando o recurso à Assembleia tiver como assunto a discussão sobre questionamento de valores de multa e taxas condominiais não terá efeito suspensivo, devendo o interessado efetuar necessariamente o pagamento do valor questionado para exercer o direito de apresentar o respectivo recurso.

CLÁUSULA 24ª - Será exigido maioria qualificada nos seguintes casos:

- 1) 2/3 (dois terços) dos condôminos para: Destituição do síndico sem motivo justificado; Alteração da convenção do condomínio e demais situações previstas no art. 1.351 do Código Civil.
- 2) Maioria simples dos presentes às Assembleias: nos demais casos (este item fica submetido ao disposto no art. 1.354, do CC.)

CLÁUSULA 25ª - O Síndico poderá ser destituído pela assembleia, especialmente convocada para esse fim, por maioria simples dos votos, nos seguintes casos:

- a) Agir com negligência, deixando de exercer quaisquer de suas atribuições ou funções;
- b) Causar danos ao condomínio ou a 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.



CLÁUSULA 26ª - Das Assembleias Gerais são digitadas atas e colocadas em livro próprio aberto, rubricado e encerrado pelo síndico, presidente da assembleia e o secretário da Assembleia, sendo lícito aos participantes fazer constar as suas declarações de votos, quando discordantes e antes do seu encerramento.

Parágrafo Único – O presidente poderá declarar a assembleia em caráter permanente caso exista matéria pendente de votação e para a qual não haja o quórum necessário a sua aprovação ou outras matérias que exijam motivos justificados, voltando a reabri-la no dia em que for determinado em ata quando, então, a mesma será encerrada, registrando-se o seu resultado.

DO PROCESSO ELEITORAL

CLÁUSULA 27ª - O processo eleitoral seguirá as regras contidas nesta convenção e no regimento interno.

- a) O requerimento de condôminos interessados à serem síndico deverá ser entregue no mínimo 05 (cinco) dias úteis antes da Assembleia de Eleição para viabilizar a confecção das cédulas.
- b) De igual forma os condôminos interessados em se candidatar aos cargos de conselho fiscal e administrativo deverão protocolar seu requerimento no mínimo em 05 (cinco) dias úteis antes da Assembleia de Eleição.
- c) O Requerimento de Candidatura deverá estar endereçado ao condomínio, conter o(s) nome completo do condômino candidato, o número da unidade habitacional, telefones e e-mails de contato que tiver, indicando o cargo que interessa em concorrer e estar assinado pelo candidato.
- d) O Requerimento de Candidatura deverá ser entregue mediante recibo, na Administração do Condomínio ou mesmo enviado por e-mail, certificando-se da devida confirmação de recebimento.
- e) Não serão permitidos o uso de carros de som e afixação de faixas nas eleições e durante as campanhas.
- f) Outros materiais de campanha, como papeis, camisetas e brindes poderão ser utilizados, mas desde que não gerem sujeira e lixo nas áreas comuns do condomínio.
- g) O candidato ao cargo de síndico terá o direito de acesso a listagem de condôminos contendo apenas o nome completo do(s) condômino(s), sua(s) unidade(s), e-mail(s) e telefone(s), devendo serem omitidos os endereços pessoais e números de documentos de identificação dos condôminos.

DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

CLÁUSULA 28ª - A administração do Condomínio será exercida por um Síndico condômino, proprietário, morador permanente, adimplente e eleito em Assembleia Geral Ordinária para uma gestão de 02 (dois) anos, permitida a reeleição por mais um mandato de igual período, podendo candidatar-se novamente somente após o lapso temporal de 02 (dois) anos, contados do término do seu último mandato.



Parágrafo Primeiro – Quando da eleição do Síndico, serão eleitos os membros do Conselho Fiscal e os membros do Conselho Administrativo, os quais obedecerão ao mesmo prazo de mandato do Síndico, sendo necessário que os candidatos a conselheiros sejam condôminos, proprietários adimplentes e moradores permanente do Condomínio.

Parágrafo Segundo – Inexiste vínculo empregatício do Condomínio com o Síndico e membros dos Conselhos Fiscal e Administrativo.

CLÁUSULA 29ª - Um dos conselheiros integrantes do Conselho Administrativo assumirá, provisoriamente, a administração do Condomínio nos casos de afastamento temporário do síndico. Em caso de afastamento definitivo, será convocada uma Assembleia Geral Extraordinária, no prazo de 30 (trinta) dias, para referendar sua permanência no cargo ou eleição de novo Síndico para cumprir o restante do mandato.

Parágrafo Primeiro – O afastamento do Síndico, por vontade própria, e desde que não esteja sendo questionada a sua gestão, será oficializada via comunicação dirigida ao Conselho Fiscal, obrigando-se este à aprovação da prestação de contas, encaminhando à Assembleia para a devida aprovação.

Parágrafo Segundo – No caso de destituição do Síndico ou da falta de prestação de contas, ficará o mesmo impedido de exercer novamente o cargo ou participar da administração do Condomínio.

Parágrafo Terceiro – Em qualquer dos casos acima o Conselheiro que assumir a administração fará jus ao recebimento proporcional do pró-labore, abatendo-se no pagamento do síndico.

CLÁUSULA 30ª - O Síndico responderá, civil e criminalmente, pela prática de atos ilícitos, pela não observância desta Convenção e ainda, pelo descumprimento do artigo 1.348 e incisos do Código Civil.

CLÁUSULA 31ª - Compete ao Síndico:

- 1) Administrar o Condomínio dentro das exigências legais;
- 2) Representar o Condomínio, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, cumprir e fazer cumprir a Lei, esta Convenção, o Regimento Interno, bem como todas as deliberações das Assembleias;
- 3) Admitir e dispensar funcionários e empregados;
- 4) Contratar com firmas especializadas os serviços necessários para o bom andamento da gestão;
- 5) Prestar a qualquer condômino ou morador, a qualquer tempo e quando solicitado, mediante registro no Livro de Ocorrências, informações sobre os atos da administração e submeter ao Conselho Fiscal, mensalmente, os balancetes respectivos para análise e aprovação;
- 6) Apresentar à Assembleia Geral Ordinária, realizada anualmente, as contas de sua gestão, com todos os balancetes mensais analisados e com parecer do Conselho Fiscal;
- 7) Cobrar extrajudicialmente, as taxas de condomínio, multas e encargos por infração de dispositivos legais ou previstos nesta Convenção e no Regimento Interno, após



- 30 (trinta) dias contínuos de atraso do vencimento e, judicialmente, após 90 (noventa) dias contínuos de atraso do vencimento;
- 8) Entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e pertences do Condomínio, relacionando-os expressamente;
 - 9) Manter atualizado o Livro de Patrimônio do Condomínio;
 - 10) Comunicar aos Conselhos Fiscal e Administrativo as citações judiciais ou administrativas que receber;
 - 11) Convocar Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias, estas quando necessário, nos termos desta Convenção;
 - 12) Elaborar o plano orçamentário anual com todas as previsões de investimentos, despesas correntes e capital, a ser apresentado na Assembleia Geral Ordinária, realizada anualmente.
 - 13) Zelar pelo arquivo e acervo patrimonial pertencentes ao Condomínio.

DO CONSELHO FISCAL

CLÁUSULA 32ª - Quando da eleição do Síndico, serão eleitos na mesma Assembleia 03 (três) membros titulares e 03 (três) suplentes para compor o Conselho Fiscal, os quais deverão ser, obrigatoriamente, condômino, proprietário adimplente e morador permanente no condomínio, com mandato idêntico ao do síndico.

Parágrafo Primeiro – Os membros eleitos entre si indicarão o Presidente.

Parágrafo Segundo – O membro do Conselho Fiscal que tiver 05 (cinco) faltas, consecutivas ou alternadas, durante o mandato nas reuniões de conselho serão excluídos, assumindo em seu lugar o primeiro suplente eleito.

CLÁUSULA 33ª - Compete ao Conselho Fiscal:

- 1) Apreciar o plano orçamentário anual, com todas as previsões de receitas e despesas emitindo parecer, a ser apresentado na Assembleia Geral Ordinária, em conjunto com o Síndico e Conselho Administrativo;
- 2) Assessorar o Síndico na solução dos problemas rotineiros e nos casos de urgência;
- 3) Opinar quanto aos assuntos pessoais que envolvem o relacionamento do Síndico com os condôminos;
- 4) Dar parecer sobre matérias relativas à realização de despesas extraordinárias;
- 5) Aprovar as despesas extraordinárias até o limite de 40 (quarenta) salários mínimos conjuntamente com o síndico e conselho administrativo.
- 6) Fiscalizar as atividades do Síndico, examinar suas contas mensais, relatórios, comprovantes e documentos, emitindo parecer conclusivo, por escrito, aprovando-as ou rejeitando-as à discussão da Assembleia de condôminos;
- 7) Pronunciar-se com brevidade sobre todas as consultas ou pedidos de assessoramento que lhe sejam encaminhados pelo Síndico ou condôminos;

CLÁUSULA 34ª - Todos os pronunciamentos do Conselho Fiscal deverão ser feitos por escrito no Livro de Atas do Condomínio.

CLÁUSULA 35ª - O Conselho Fiscal reunir-se-á mensalmente em data a ser determinada pelos seus integrantes, em pauta mínima de análise de balancete mensal a



ser entregue pelo síndico, devendo estes emitirem parecer com as assinaturas de, pelo menos, 02 (dois) de seus membros titulares, não sendo reconhecido o voto de abstenção.

DO CONSELHO ADMINISTRATIVO

CLÁUSULA 36^a - Quando da eleição do síndico serão eleitos na mesma assembleia 06 (seis) membros do Conselho Administrativo, sendo obrigatoriamente, condômino, proprietário adimplente, morador permanente no Condomínio, que representará cada etapa residencial, com mandato idêntico ao do síndico.

Parágrafo Único – Os membros do Conselho Administrativo só poderão ser eleitos com votos de sua etapa, para isso, na assembleia que os elegerá, os eleitores receberão uma cédula de cor diferenciada a fim de votarem nos candidatos de sua etapa.

CLÁUSULA 37^a - Compete ao Conselho Administrativo:

- 1) Elaborar o plano orçamentário anual, com toda as previsões de receitas e despesas a ser apresentado na Assembléia Geral Ordinária, em conjunto com o síndico e Conselho Fiscal;
- 2) Aprovar as despesas extraordinárias até o limite de 40 (quarenta) salários mínimos conjuntamente com o síndico e conselho fiscal.
- 3) Opinar quanto aos assuntos pessoais que envolvam o relacionamento do síndico e os condôminos;
- 4) Estar presente em todas as Assembleias e reuniões do Condomínio;
- 5) Apresentar, mensalmente, relatório sobre a situação e/ou pendências referente sua etapa.

CLÁUSULA 38^a - Todos os pronunciamentos do Conselho Administrativo deverão ser feitos, por escrito, no Livro de Ata do Condomínio.

Parágrafo Único - O Conselho Administrativo reunir-se-á mensalmente, em data a ser determinada pelos seus integrantes, em conjunto com o conselho fiscal e o síndico para deliberarem e acompanharem a execução do plano orçamentário aprovado em Assembléia.

DO SEGURO

CLÁUSULA 39^a - O Síndico contratará o seguro do Condomínio e das unidades autônomas contra incêndio ou qualquer outro risco que os possam destruir, total ou parcialmente, de acordo com o artigo 13, parágrafo único, da Lei nº 4.591/64.

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

CLÁUSULA 40^a - Na hipótese da ocorrência de sinistro previsto na Cláusula 42, aplicar-se-á, integralmente, o disposto na Lei nº 4.591/64, em seus artigos 13 a 18 que, independentemente de sua transcrição nesta Convenção, torna obrigatória a sua aplicação e cumprimento em todos os seus termos.



DO USO DA ÁREA DE LAZER

CLÁUSULA 41ª - O uso diário, exceto nos dias em que, por determinação do Síndico, sejam interditadas para a realização de limpeza e manutenção da área de lazer é privativo dos proprietários, moradores, seus familiares e convidados.

Parágrafo Primeiro – O horário de funcionamento da área de lazer sempre será definido pelo Síndico.

Parágrafo Segundo – A gestão do contrato da Lanchonete e Restaurante da área de lazer ficarão a cargo do Síndico e seus Conselheiros Fiscais e Administrativos.

CLÁUSULA 42ª - As demais normas de funcionamento e uso da área de lazer constarão de Regimento Interno a ser elaborado pelo Síndico, Conselho Fiscal e Conselho Administrativo e, posteriormente aprovado por Assembléia Geral Extraordinária.

CLÁUSULA 43ª - O uso das piscinas fica sujeito à obediência das seguintes normas:

- 1) O usuário deverá passar, obrigatoriamente, por um banho de ducha antes de entrar nas piscinas;
- 2) Não será permitida a entrada nas piscinas de pessoas usando lenços, algodão, esparadrapos, gazes, curativos de qualquer espécie, exigindo-se atestado médico para prevenção da ocorrência de qualquer tipo de moléstia;
- 3) Não são permitidas brincadeiras perigosas nas áreas das piscinas e que possam causar danos ou ferimentos;
- 4) Proibido banhar-se com a pele e cabelos impregnados de cremes, óleos ou bronzeadores, tolerando apenas o filtro solar não oleoso;
- 5) Só frequentar as piscinas em trajés adequados ao banho, guardando o devido decoro;
- 6) Vedada a presença de qualquer animal nas áreas das piscinas;
- 7) Os pais serão os responsáveis pela segurança e orientação de seus filhos;
- 8) Quando da interdição das piscinas para limpeza e manutenção, nenhuma pessoa poderá utilizá-la, podendo o Síndico alterar o dia destinado a este serviço, caso convenha à administração;
- 9) É vedada a utilização individual de aparelho de som movido a bateria própria, em veículos e instrumentos musicais, exceto nas áreas das churrasqueiras;

DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES

CLÁUSULA 44ª - São direitos dos Condôminos e Moradores:

- 1) Usar, fruir e dispor das respectivas unidades autônomas de acordo com a sua destinação, sem prejudicar a solidez e segurança do Condomínio e das unidades vizinhas, sem infringir as normas legais da presente Convenção, bem como, sem causar danos ou incômodos aos demais condôminos;
- 2) Usar e fruir normalmente das partes comuns do Condomínio, desde que não impeçam idêntico uso e fruição por parte dos demais condôminos, observadas as restrições da presente Convenção;
- 3) Examinar a qualquer tempo os livros e documentos da administração e solicitar esclarecimentos ao Síndico, quando julgar necessário;

- 4) Utilizar os serviços de portaria e jardinagem, desde que não perturbem a sua ordem nem desviem os empregados para serviços particulares e/ou internos de suas unidades autônomas, bem como, do cronograma de trabalho traçado pelo encarregado, salvo casos especiais avaliados pela administração;
- 5) Denunciar ao Síndico, por escrito e no livro deixado à disposição na portaria, com identificação do reclamante e do número da unidade que representa, qualquer irregularidade que observe;
- 6) Comparecer às Assembleias, podendo nelas participar, votar e ser votado, desde que estejam quites com as taxas condominiais e demais encargos;
- 7) Utilizar os serviços de coleta de lixo doméstico, que são todos os tipos de resíduos gerados pelos habitantes das unidades autônomas, que podem ser materiais orgânicos (restos de alimentos, dejetos humanos) ou inorgânicos (embalagens, vidros e papeis), serviço este prestado pela administração.

CLÁUSULA 45ª - Dos Deveres dos Condôminos e Moradores:

- 1) Guardar o decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns do Condomínio, bem como em sua própria unidade privativa, não as usando e nem permitindo que as usem para fins diversos daquele a que se destina;
- 2) Não usar as respectivas unidades autônomas, nem alugá-las ou cedê-las para atividade ruidosas ou para instalação de qualquer atividade comercial formal ou industrial ou depósito de qualquer objeto ou material capaz de causar danos as unidades ou incomodo aos demais condôminos e usuários;
- 3) Não colocar lixo, detritos, galhadas, entulhos, resto de móveis, colchões, resto de construção, dentre outros rejeitos nas áreas comuns do Condomínio, ficando a responsabilidade do condômino ou morador o descarte adequado;
- 4) Não utilizar nenhum empregado do Condomínio para serviços particulares de qualquer natureza em seu horário normal de trabalho, sob pena do obreiro ser advertido e até demitido por justa causa, por descumprimento do contrato de trabalho;
- 5) Não manter nas respectivas unidades autônomas aparelhos, instalações ou substâncias que causem perigo à segurança e à solidez do conjunto ou incômodos aos demais condôminos e moradores;
- 6) Não fracionar as respectivas unidades autônomas com fins de aliená-las e/ou aluga-las a mais de uma pessoa, separadamente;
- 7) Contribuir para todas as despesas ordinárias e extraordinárias do Condomínio, efetuando o correspondente pagamento das taxas nos prazos determinados, obedecidas às proporções de suas respectivas frações ideais;
- 8) Contribuir para o custeio e realização de obras autorizadas em Assembleia, bem como das obras ou aquisições de caráter urgente realizado pelo Síndico, devidamente aprovado pelo Conselho Fiscal e obedecida sempre as proporções das frações ideais de cada um, com a ressalva do item anterior;
- 9) Permitir o ingresso em sua unidade autônoma do Síndico ou preposto, quando isso se torne indispensável à realização de trabalhos relativos à estrutura das casas, sua segurança e solidez ou a inadiável realização de reparos em instalações e tubulações que apresentem problemas ao conjunto ou a alguma unidade vizinha quando, embora notificado, não os execute;
- 10) Não manter nas áreas comuns do Condomínio, em hipótese alguma, quaisquer animais, sendo tolerado, todavia, animais domésticos de pequeno porte e de raças não ferozes que não atentem contra a saúde, higiene, sossego, tranquilidade e



segurança dos moradores, devendo ser conduzido pelos seus donos com coleira apropriada até atingir a via pública e vice-versa;

- 11) Os donos desses animais de permanência tolerada deverão acondicionar os excrementos dos mesmos em sacolas de lixo, devidamente lacradas e conduzi-las até o depósito ou container da via pública e lá depositá-los;
- 12) Comunicar imediatamente ao Síndico a ocorrência de moléstia infectocontagiosa ou epidemias em sua unidade autônoma;
- 13) Não provocar ou permitir que se faça barulho excessivo (acima de 50 decibéis) a qualquer hora do dia ou da noite com som automotivo, instrumentos musicais, rádios, vitrolas, alto-falantes e assemelhados;
- 14) Outros aparelhos e equipamentos utilizados na construção civil só poderão ser utilizados no horário compreendido entre 08h00 as 12h00 e de 13h00 às 18h00, de segunda a sexta-feira e aos sábados de 08h00 às 11h00;
- 15) Respeitar o horário de silêncio absoluto no período de 22h00 às 08h00, exceto na área de lazer e Espaço Flamboyant, não sendo tolerado mesmo durante o dia barulho em excesso, bem como a queima de fogos de artifícios, exceto na festa comemorativa de virada de ano (réveillon);
- 16) Para a realização de reformas em sua unidade, o condômino deverá notificar a administração do Condomínio da natureza dos serviços que pretenda realizar, obedecendo aos horários para a reforma determinada pelo Síndico e informando à administração o nome dos funcionários e responsáveis pela obra, não permitida a realização de qualquer serviço em dias de domingos e feriados;
- 17) Os entulhos e restos de obras, quando produzidos em grande quantidade, deverão ser acondicionados em containers. Em caso de pequenas reformas, deverão ser acondicionados em sacos plásticos resistentes e o proprietário da obra é o responsável pela sua remoção e descarte fora das dependências do Condomínio, no prazo máximo de 20 (vinte) dias;
- 18) O condômino será responsável por qualquer dano que provocar nas partes comuns do Condomínio provocados por problemas em sua unidade privativa, sendo obrigada a indenizar os prejuízos e pagar as multas estipuladas nesta Convenção e no Regimento Interno, quando tal fato ocorrer;
- 19) O condômino também 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, cabendo ao Condomínio o reparo dos danos provenientes de defeitos nas áreas e instalações de uso comum e nas linhas tronco e nas prumadas de serviços;
- 20) O condômino deverá comunicar imediatamente à administração os casos de venda, transferência ou locação de sua unidade;
- 21) Não utilizar a via pública para: depositar materiais de construções de qualquer espécie, produção de massa de assentamento e reboco, lavagem de latas de tintas, mistura de tinta, e acúmulo de resíduos de construção, sob pena de multa equivalente a 20 (vinte) vezes o valor da taxa de condomínio.

DAS PENALIDADES

CLÁUSULA 46ª - O condômino que não efetuar o pagamento de suas taxas de condomínio até o dia do vencimento, se sujeita a uma multa de 2% (dois por cento) sobre o débito mais juros moratórios de 0,33% ao dia, nos termos do art. 1.336, § 1º e 2º, do CC,



perdendo, ainda, o direito de votar e ser votado em Assembleias, enquanto perdurar a sua inadimplência.

Parágrafo Primeiro – O condômino que violar qualquer disposição legal, bem como as contidas na presente Convenção e no Regimento Interno será obrigado a reparar os danos que causar e sujeitar-se-á a uma multa de 5 (cinco) vezes o valor da taxa condominial, independente das perdas e danos que se apurarem (Art. 1.336, § 2º, do CC).

Parágrafo Segundo – Aplicar-se-á multa por comportamento antissocial, que gere incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, sendo esta multa correspondente ao 10 (dez) vezes o valor atribuído a taxa condominial até ulterior deliberação da Assembleia, aplicando-se o mesmo critério previsto no *caput* do art. 1.337, § Único, do CC.

Parágrafo Terceiro – Após 03 (três) meses de atraso sem sua quitação, o Síndico encaminhará para cobrança judicial os boletos devidamente acrescidos dos encargos devidos.

Parágrafo Quarto – A negociação de multas e juros por atraso no pagamento das taxas condominiais ou outras quaisquer obrigações pecuniárias, serão efetivadas pela assessoria jurídica do condomínio, obedecendo a tabela vigente elaborada pelo conselho fiscal, administrativo, síndico e o assessor jurídico.

DA SEGURANÇA

CLÁUSULA 47ª - O Condomínio não será responsabilizado por quaisquer danos materiais ou morais decorrentes de acidentes, furtos, roubos ou extravio de objetos, veículos, ou outros bens que se encontram em suas áreas comuns, salvo se comprovada sua negligência.

Parágrafo Único – No caso de roubos e/ou furtos ocorridos nas garagens e/ou interiores das casas, o condomínio só será responsabilizado se houver prova robusta do fato.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

CLÁUSULA 48ª - O controle de acesso de pessoas, condôminas ou não, às dependências do condomínio dar-se-á da seguinte forma:

- a) Prestadores de serviços e demais empregados do condomínio, empregados domésticos, se motorizados, terão obrigatoriamente que apresentar seu documento de habilitação (CNH), devidamente válido;
- b) Os veículos dos discriminados na alínea “a” deverão ser revistados na entrada e saída do Condomínio.

CLÁUSULA 49ª - Os proprietários, promitente comprador, promitente cessionário, condôminos e locatários, obriga-se por si, seus herdeiros ou sucessores, pelo fiel cumprimento desta Convenção e do Regimento Interno em todos os seus termos, condição e obrigação.



CLÁUSULA 50ª - A presente Convenção sujeita a todos ocupantes e visitantes, ainda que eventuais a qualquer título, serviços de quaisquer unidades, obrigando a todos os condôminos, seus sub-rogados e sucessores a título universal ou singular.

CLÁUSULA 51ª - Dos atos do Síndico e dos Conselhos Fiscal e Administrativo que tragam prejuízos a qualquer condômino, caberá recursos para a Assembléia Geral convocada na forma prevista nesta Convenção para as Assembléias Ordinárias ou Extraordinárias convocadas na forma prevista nesta Convenção.

CLÁUSULA 52ª - Obrigam-se os proprietários, nos contratos de locação de suas respectivas unidades, a fornecer um resumo dos direitos e obrigações ao locatário e, nas propostas de venda, inserir no instrumento respectivo Cláusula que o locatário e/ou promitente comprador se obrigam e se comprometem a cumprir esta Convenção e o Regimento Interno.

CLÁUSULA 53ª - 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.

CLÁUSULA 54ª - Os casos omissos nesta Convenção serão regulados pelo Regimento Interno, pelas disposições legais e, especialmente pela Lei nº 4.591/64 e Código Civil Brasileiro e posteriores modificações, bem como pelas Resoluções tomadas em Assembleia e Conselhos Fiscal e Administrativo.

CLÁUSULA 55ª - Nenhum proprietário ou morador poderá alegar desconhecimento das normas condominiais contidas nesta Convenção e no Regimento Interno.

CLÁUSULA 56ª - Condômino deverá apresentar documento que comprove a propriedade de sua(s) unidade(s), tais como: cópia de escritura de compra e venda, certidão de matrícula, contrato de compra e venda, cessão de direitos, formal de partilha, termo de inventariante, procuração pública com poderes em “causa própria”, carta de arrematação, carta de adjudicação ou outro instrumento juridicamente aceito, sempre que seu cadastro junto ao condomínio estiver desatualizado.

Parágrafo Único – o Síndico poderá exigir a apresentação dos documentos de propriedade, mas sempre conferindo prazo hábil para que o condômino apresente.

CLÁUSULA 57ª - Fica eleito o foro da cidade de Caldas Novas/GO, para dirimir dúvidas, litígios e pendências desta Convenção.

Caldas Novas/GO, 05 de janeiro de 2019.

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS

ANEXO 01

NORMAS DE CONSTRUÇÃO CONDOMÍNIO VILLAGE (MEMORIAL DESCRITIVO)

- É obrigatório a apresentação à Administração do Condomínio, o projeto da construção ou reforma e ampliação, o qual será analisado e se aprovado, seguirá para a Secretaria de Obras, isso antes do início da obra.
- Afastamento frontal – 1,50 metros em frente ao sanitário.
- Afastamento frontal – 2,00 metros nos cantos da edificação.
- Afastamento frontal garagem em terrenos de esquina – 3,00 metros.
- Afastamento fundos – 1,50 metros.
- Divisas laterais poderão ser utilizadas desde que não tenha janelas de iluminação e ventilação na linha paralela do terreno, respeitando os 20cm de afastamento do vizinho.
- Área a ser edificada não deverá ultrapassar 75% do lote que é igual a 168,75m².
- É permitido fosso de ventilação (jardim de inverno) para trazer iluminação e ventilação para qualquer cômodo.
- Não é permitido modificar a posição da garagem em relação a da unidade ao lado.
- É permitido uso de vidro temperado nas janelas e portas da fachada.
- Altura máxima da edificação deverá ser de 10,00 m medidas do piso acabado à cumeeira.
- Não será permitido edificar com mais de 1 piso (somente térreo).
- Não será permitido fazer edificação com soton.
- Não será permitido fazer piso subterrâneo.
 - Será permitido utilização de porão como depósito apenas para nivelamento do piso da edificação com a rua.
- Caixa d'água poderá ser instalada em cima da laje ou em torre do lado externo da edificação.
- Janelas da frente deverá ser de 1,50x1,20 m nos dormitórios sociais e de 2,00x1,20 m no dormitório da suíte.
- Quando não tem condição de colocar janelas nos sanitários, estes poderão utilizar iluminação e ventilação mecânica.
- É permitido a construção de 2, 3 ou 4 quartos.
- É permitido a instalação no telhado, placas de energia solar para geração de energia ou apenas aquecimento de água.
- Manter índice de permeabilidade mínimo de 15%.
- É permitido a utilização de qualquer cor como pintura externa da casa.



Baseado na LEI DE CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS nº 1.841/2012 de 18/04/2012 –
PREFEITURA MUNICIPAL DE CALDAS NOVAS.