

CONVENÇÃO
DO

Condomínio Edifício
Marcelo

ÍNDICE

- **TÍTULO I - DAS PARTES COMUNS INALIENÁVEIS E AUTÔNOMAS**
 - CAPÍTULO I - Do Objeto
 - CAPÍTULO II - Da Descrição do CONDOMÍNIO
 - CAPÍTULO III - Das Partes e Áreas Comuns Inalienáveis de Uso exclusivo do CONDOMÍNIO
 - CAPÍTULO IV - Das Partes de Propriedade e Uso Exclusivo
- **TÍTULO II - DA DESTINAÇÃO E DA UTILIZAÇÃO DAS PARTES COMUNS**
- **TÍTULO III - DOS DIREITOS, DEVERES E VEDAÇÕES AOS CONDÔMINOS**
 - CAPÍTULO I - Dos Direitos
 - CAPÍTULO II - Dos Deveres
 - CAPÍTULO III - Das Vedações
- **TÍTULO IV - DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO**
 - CAPÍTULO I - Do Síndico
 - CAPÍTULO II - Dos Subsíndicos
 - CAPÍTULO III - Do Conselho Consultivo
 - CAPÍTULO IV - Da Empresa Administradora
 - CAPÍTULO V - Do Porteiro e Auxiliar de Serviços Gerais
 - CAPÍTULO VI - Das Assembleias Gerais
- **TÍTULO V - DO ORÇAMENTO - ENCARGOS EM COMUM E DO FUNDO DE RESERVA**
 - CAPÍTULO I - Do Orçamento
 - CAPÍTULO II - Do Fundo de Reserva
- **TÍTULO VI - DAS REPARAÇÕES E OBRAS**
 - CAPÍTULO I - Das Reparações
 - CAPÍTULO II - Das Obras
- **TÍTULO VII - DO SEGURO, DO INCÊNDIO, DA DEMOLIÇÃO E DA RECONSTRUÇÃO OBRIGATÓRIA DO CONDOMÍNIO**
- **TÍTULO VIII - DAS PENALIDADES**
- **TÍTULO IX - DO REGIMENTO INTERNO (em Documento próprio e apartado)**
- **TÍTULO X - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS FINAIS**

Pelo presente instrumento particular, os abaixo assinados proprietários e CONDÔMINOS das Unidades Autônomas do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARCELO**, resolvem rerratificar os seus direitos, deveres e vedações quanto ao uso e ao gozo das áreas exclusivas e comuns em benefício comum, inclusive oponível a Terceiros, para o que estabelecem a nova redação da presente **CONVENÇÃO CONDOMINIAL** à qual, doravante, se submetem, com as seguintes características:

TÍTULO I - DAS PARTES COMUNS INALIENÁVEIS E AUTÔNOMAS

CAPÍTULO I - DO OBJETO

Art. 1º - A **CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARCELO** de finalidade exclusivamente residencial, obrigatória para os proprietários atuais e futuros, sejam CONDÔMINOS, locatários, empregados, dependentes, empregados particulares do CONDÔMINO, prestadores de serviços eventuais ou particulares, convidados e visitantes bem como para qualquer ocupante, consoante os Artigos e especificações Legais e convencionais que se seguem, inscrito sob CNPJ sob o nº. 40.594.632/0001-45, situado na Alameda Florença, nº. 30, Pituba, Salvador - Bahia, CEP: 41.830-460, com área de terreno próprio medindo 1.296,00m² (um mil, duzentos e noventa e seis metros quadrados), sendo 350,00m (trezentos e cinquenta metros) de frente; 400m (quatrocentos metros) de fundo; 60,00m (sessenta metros) de comprimento no lado direito e 50,00m (cinquenta metros) no lado esquerdo, constante do Registro Auxiliar nº. 123 do 3º. Ofício do Registro de Imóveis desta cidade de Salvador em 28/03/1978, resolvem rerratificar esta CONVENÇÃO a que se sujeitam e desde já se submetem a CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL de 1988, a Lei nº. 4.591 de 16 de dezembro de 1964 (LEI DOS CONDOMÍNIOS), a Lei nº. 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO), a Lei nº. 13.105/2015 (CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL), as disposições desta CONVENÇÃO do CONDOMÍNIO aprovada em ASSEMBLEIA GERAL e demais Legislações Federal, Estadual e Municipal vigentes para todos os efeitos de direito.

Parágrafo Único: Esta CONVENÇÃO tem por objeto regulamentar as relações entre os CONDÔMINOS, condição essencial ao convívio harmônico que se faz necessário ao bem comum, bem como, resguardar o CONDOMÍNIO da responsabilidade por atos de Terceiros e estimular a participação dos CONDÔMINOS nas ASSEMBLEIAS GERAIS.

CAPÍTULO II - DA DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 2º - O **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARCELO** edificado verticalmente em concreto armado composto de pilares, vigas e lajes de acordo com as Normas da ABNT em 23 (vinte e três) pavimentos distintos de implantação sobre no terreno supra, é formado por áreas que estão discriminadas na

presente CONVENÇÃO para todos os efeitos, descrita e caracterizada como RESIDENCIAL e constituído por **01** (uma) **TORRE** composta por 01 (um) Pavimento TÉRREO, 21 (vinte e um) Pavimentos TIPO e 01 (um) Pavimento COBERTURA, com escadas e 02 (dois) elevadores, sendo 01 (um) elevador social e 01 (um) elevador de serviço, sendo: **84** (oitenta e quatro) **Unidades Autônomas Residenciais** no CONDOMÍNIO conforme descrição a seguir:

Parágrafo Primeiro: No **PAVIMENTO COBERTURA**, temos como áreas comuns: Casa de máquinas dos elevadores, **01 (um)** reservatório superior d'água com capacidade de **xx.xxx L** (..... mil litros), telhados, barriletes, escada de acesso aos pavimentos e lajes impermeabilizadas.

Parágrafo Segundo: Nos **21 (vinte e um) PAVIMENTOS TIPO**, encontramos o total de áreas privativas **84** (oitenta e quatro) **Unidades Residenciais**. Temos como áreas comuns: Circulação, 01 (um) hall com 01 (um) elevador social, 01 (um) hall com 01 (um) elevador de serviço, 02 (dois) poços de elevadores e escada de acesso aos pavimentos inferiores e superiores.

Parágrafo Terceiro: No **PAVIMENTO TÉRREO** temos como áreas comuns: Antiga casa de bombas, bicicletário, casa de alta tensão, casa de bombas, copa para empregados, depósito de materiais, quarto de manutenção, playground coberto e descoberto, sala de estudos, sala de administração, salão de festas com copa e sanitário masculino e feminino, vestiário para empregados, jardineiras, portaria, entrada para pedestres com clausura, hall social com 01 (um) elevador, hall de serviço com 01 (um) elevador, escada vertical com porta fogo de acesso aos pavimentos superiores, acesso a pedestres e **02 (dois)** reservatórios inferior d'água com capacidade de **xx.xxx L** (..... mil litros).

CAPÍTULO III - DAS PARTES E ÁREAS COMUNS INALIENÁVEIS DE USO EXCLUSIVO DO CONDOMÍNIO

Art. 3º - São consideradas partes da propriedade e uso comum entre todos os CONDÔMINOS, as que se refere o Art. 1.331 do Código Civil Brasileiro, ou seja, as partes comuns inalienáveis e indivisíveis, acessória e indissolúvelmente ligadas as Unidades Autônomas, não podendo ser alteradas, retiradas ou substituídas, além das citadas no Artigo 3º da Lei nº. 4.591/64 aquelas que, por sua natureza ou função sejam de uso comum, salvo se houver disposição expressa nesta CONVENÇÃO ou aquiescência dos CONDÔMINOS em ASSEMBLEIA GERAL, tais como: o terreno, as fundações, as áreas internas ou de ventilação, os locais de medidores de luz, força, água, esgoto, interfone e telefone, fios e seus respectivos encanamentos - troncos, os ramais destinados às dependências de propriedade e uso comum, os elevadores, suas máquinas e peças, as lajes, as vigas e colunas de sustentação, os pisos de concreto armado, as partes externas das paredes perimetrais de cada Unidade do CONDOMÍNIO, os

ornamentos de fachadas, calhas, as partes externas das janelas, todos os halls, as escadas, os elevadores e seus poços, as rampas, os telhados, passagens sociais e de serviços, as paredes laterais e as mestras, registros até os pontos de interseção com as ligações de propriedade dos CONDÔMINOS e bombas de recalque com os respectivos pertences, os reservatórios d'água, as calhas condutoras de águas pluviais, calçadas, passarelas de acesso às vias e logradouros públicos, equipamentos de combate a incêndio, as portas corta-fogo, para-raios, a central telefônica, a internet e antena coletiva e tudo mais que se destine ao uso comum dos CONDÔMINOS e mais as seguintes:

Parágrafo Primeiro: A portaria com sanitário, hall de acesso a pedestre, o playground coberto e descoberto, jardineiras, casa de força, casa de máquinas, subestação, sanitários masculinos e femininos, casa de lixo, salão de festas, sala de estudos, sala da administração, aparelhos e equipamentos destinados ao funcionamento do CONDOMÍNIO são de utilização comum a todos os CONDÔMINOS, hóspedes ou visitantes devendo o REGIMENTO INTERNO ou a ASSEMBLEIA GERAL regular a utilização do espaço, estabelecendo para os Eventos no Salão de festas, através de um sistema de reserva antecipada que evite ou previna conflito entre os CONDÔMINOS.

Parágrafo Segundo: As áreas destinadas ao lazer dos CONDÔMINOS serão reguladas pelo REGIMENTO INTERNO.

Parágrafo Terceiro: As Taxas Ordinárias Mensais, Taxas Extraordinárias Mensais e eventuais multas aplicadas aos CONDÔMINOS destinam-se exclusivamente em proveito do CONDOMÍNIO, observando-se o disposto no REGIMENTO INTERNO.

Parágrafo Quarto: As ÁREAS COMUNS do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARCELO abaixo discriminada são de uso exclusivo dos CONDÔMINOS Titulares das Unidades e compostas por:

I - 01 (um) Terreno construído no CONDOMÍNIO com área de 1.296,00m² (um mil duzentos e noventa e seis metros quadrados);

II - No PAVIMENTO TÉRREO antiga casa de bombas, bicicletário, casa de alta tensão, casa de bombas, copa para empregados, depósito de materiais, quarto de manutenção, playground coberto e descoberto, sala de estudos, sala da administração, salão de festas com copa e sanitário masculino e feminino, vestiário para empregados, jardineiras, portaria, entrada para pedestres, hall social com 01 (um) elevador, hall de serviço com 01 (um) elevador, escada vertical com porta fogo de acesso aos pavimentos superiores, acesso a pedestres e **02 (dois)** reservatórios inferior d'água com capacidade de **xx.xxx** L (..... mil litros); No **PAVIMENTO TIPO (X21)** circulação, 01 (um) hall com 01 (um) elevador social, 01 (um) hall com 01 (um) elevador de serviço, 02 (dois) poços de elevadores, e escada

de acesso aos pavimentos inferiores e superiores; No **PAVIMENTO COBERTURA** casa de máquinas dos elevadores, **01 (um)** reservatório superior d'água com capacidade de **xx.xxx L** (..... mil litros), telhados, barriletes, escada de acesso aos pavimentos e lajes impermeabilizadas.

CAPÍTULO IV - DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO EXCLUSIVO

Art. 4º - As partes de propriedade exclusiva de cada CONDÔMINO referente às suas Unidades Autônomas encontram-se descritas neste Artigo e são indicadas pela numeração de porta correspondente, incluindo todas as suas instalações individualizadas de luz, sendo assim composta:

I - Unidades TIPO (X21) composta por **04** (quatro) **Unidades Residenciais** por andar totalizando **84** (oitenta e quatro) Apartamentos, são compostas por 01 (uma) sala de estar, 01 (uma) sala de jantar, 03 (três) quartos, circulação, 01 (uma) varanda, 01 (uma) cozinha, 01 (um) sanitário social, 01 (uma) área de serviço, 01 (um) quarto de serviço e 01 (um) sanitário de serviço.

Parágrafo Primeiro: Todas as Unidades Residenciais independentes de suas localizações serão destinadas exclusivamente ao USO RESIDENCIAL.

Parágrafo Segundo: Cada uma das Unidades Autônomas do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARCELO**, de acordo com a sua classificação tem áreas e fração ideal no Terreno e nas áreas comuns que seguem abaixo:

ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS

A = DESCRIÇÃO DA UNIDADE AUTÔNOMA

B = ÁREA PRIVATIVA REAL DA UNIDADE AUTÔNOMA

C = ÁREA DE USO COMUM

D = ÁREA TOTAL (ÁREA PRIVATIVA + DE USO COMUM)

E = FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO

A Apartamentos	B (m²)	C (m²)	D (m²)	E (%)
1º. andar: nº. 101, nº. 102, nº. 103, e nº. 104.	97,0000m²	xx,xxxxxm²	xxx,xxxxxm²	0,xxxx%
2º. andar: nº. 201, nº. 202, nº. 203, e nº. 204.	97,0000m²	xx,xxxxxm²	xxx,xxxxxm²	0,xxxx%
3º. andar: nº. 301, nº. 302, nº. 303, e nº. 304.	97,0000m²	xx,xxxxxm²	xxx,xxxxxm²	0,xxxx%
4º. andar: nº. 401,				

nº. 402, nº. 403, e nº. 404.	97,0000m ²	xx,xxxxm ²	xxx,xxxxm ²	0,xxxx%
5º. andar: nº. 501, nº. 502, nº. 503, e nº. 504.	97,0000m ²	xx,xxxxm ²	xxx,xxxxm ²	0,xxxx%
6º. andar: nº. 601, nº. 602, nº. 603, e nº. 604.	97,0000m ²	xx,xxxxm ²	xxx,xxxxm ²	0,xxxx%
7º. andar: nº. 701, nº. 702, nº. 703, e nº. 704.	97,0000m ²	xx,xxxxm ²	xxx,xxxxm ²	0,xxxx%
8º. andar: nº. 801, nº. 802, nº. 803, e nº. 804.	97,0000m ²	xx,xxxxm ²	xxx,xxxxm ²	0,xxxx%
9º. andar: nº. 901, nº. 902, nº. 903, e nº. 904.	97,0000m ²	xx,xxxxm ²	xxx,xxxxm ²	0,xxxx%
10º. andar: nº. 1001, nº. 1002, nº. 1003, e nº. 1004.	97,0000m ²	xx,xxxxm ²	xxx,xxxxm ²	0,xxxx%
11º. andar: nº. 1101, nº. 1102, nº. 1103, e nº. 1104.	97,0000m ²	xx,xxxxm ²	xxx,xxxxm ²	0,xxxx%
12º. andar: nº. 1201, nº. 1202, nº. 1203, e nº. 1204.	97,0000m ²	xx,xxxxm ²	xxx,xxxxm ²	0,xxxx%
13º. andar: nº. 1301, nº. 1302, nº. 1303, e nº. 1304.	97,0000m ²	xx,xxxxm ²	xxx,xxxxm ²	0,xxxx%
14º. andar: nº. 1401, nº. 1402, nº. 1403, e nº. 1404.	97,0000m ²	xx,xxxxm ²	xxx,xxxxm ²	0,xxxx%
15º. andar: nº. 1501, nº. 1502, nº. 1503, e nº. 1504.	97,0000m ²	xx,xxxxm ²	xxx,xxxxm ²	0,xxxx%
16º. andar: nº. 1601, nº. 1602, nº. 1603, e nº. 1604.	97,0000m ²	xx,xxxxm ²	xxx,xxxxm ²	0,xxxx%
17º. andar: nº. 1701, nº. 1702, nº. 1703, e nº. 1704.	97,0000m ²	xx,xxxxm ²	xxx,xxxxm ²	0,xxxx%
18º. andar: nº. 1801, nº. 1802, nº. 1803, e nº. 1804.	97,0000m ²	xx,xxxxm ²	xxx,xxxxm ²	0,xxxx%
19º. andar: nº. 1901, nº. 1902, nº. 1903, e nº. 1904.	97,0000m ²	xx,xxxxm ²	xxx,xxxxm ²	0,xxxx%
20º. andar: nº. 2001, nº. 2002, nº. 2003, e nº. 2004.	97,0000m ²	xx,xxxxm ²	xxx,xxxxm ²	0,xxxx%
21º. andar: nº. 2101, nº. 2102, nº. 2103, e nº. 2104.	97,0000m ²	xx,xxxxm ²	xxx,xxxxm ²	0,xxxx%

Parágrafo Terceiro: As Vagas de estacionamentos descobertos existentes ao redor do CONDOMÍNIO destinam-se ao estacionamento e guarda de veículos de propriedade ou posse do CONDÔMINO, visitantes, hóspedes e familiares, ressaltando-se que **NÃO** existem vagas

predeterminadas, **NEM** direito em exigir vagas reservadas conforme Escritura do Imóvel de cada CONDÔMINO, o disposto nesta CONVENÇÃO e no REGIMENTO INTERNO do CONDOMÍNIO. Será também tolerada a guarda de bicicletas no Bicicletário, se a ASSEMBLEIA GERAL autorizar a construção do referido espaço e, sob a exclusiva responsabilidade do CONDÔMINO, preferencialmente dispostas em suportes afixados nas paredes (quando for possível), sempre respeitando a dimensão constante no Memorial do Empreendimento de acordo com a sua classificação em áreas e fração ideal no terreno e nas áreas comuns.

Art. 5º - As modificações, acessórios, encaminhamentos, tubulações, troncos e instalações internas não coletivas, elétrica, de gás, de água e esgoto a serem feitas, serão as expensas do CONDÔMINO em sua Unidade Residencial exclusiva, independentemente do consentimento dos demais CONDÔMINOS, desde que não prejudiquem a solidez do prédio, nem afetem de qualquer modo as partes externas e internas das coisas de propriedade comum.

Parágrafo Primeiro: Quando as modificações e/ou alterações referidas nos Artigos 4º e 5º forem capazes de influir nas coisas comuns, só poderão ser realizadas com prévia aprovação da ASSEMBLEIA GERAL, verificado o quórum necessário para aprovação sobre os casos em que a Lei impõe ou que venha a impor, uma ou outra.

Parágrafo Segundo: Todos os reparos internos nas Unidades Residenciais (Apartamentos) serão feitos à custa dos respectivos proprietários, especialmente das instalações elétricas, gás e hidro sanitárias, se apenas afetados os ramais e derivações no interior dos apartamentos. Em caso dos danos ocasionados afetarem os vizinhos ou as coisas comuns do CONDOMÍNIO, continua sob a responsabilidade deste Proprietário, sua reparação ou correspondente custeio.

TÍTULO II - DA DESTINAÇÃO E DA UTILIZAÇÃO DAS PARTES COMUNS

Art. 6º - As partes comuns se destinam à utilização de modo igualitário a todos os CONDÔMINOS, não haverá prerrogativas no uso, nem desvirtuamento de suas finalidades expressamente previstas nesta CONVENÇÃO ou intrínsecas à sua própria denominação e existência.

Parágrafo Primeiro: Nenhum CONDÔMINO poderá utilizar em proveito exclusivo as partes e serviços comuns do CONDOMÍNIO.

Parágrafo Segundo: As partes comuns possuem as seguintes medidas:

Áreas comuns	(m ²)
Antiga casa de bombas	05,20 m ²
Bicicletário	11,00 m ²
Casa de alta tensão	19,80 m ²
Casa de bombas	02,25 m ²
Casa de máquinas dos elevadores	30,28 m ²
Depósito de materiais	05,46 m ²
Escadas de cada andar	09,20 m ²
Guarita	04,41 m ²
Hall de serviços	51,95 m ²
Hall dos elevadores	12,70 m ²
Hall social	93,10 m ²
Interligação dos terraços	09,72 m ²
Quarto de manutenção	03,90 m ²
Sala de estudos	43,20 m ²
Salão de festas	107,10 m ²
Sanitário de empregados	03,57 m ²
Sanitário da Sala de estudos	01,70 m ²
Sanitários do Salão de festas	09,60 m ²
Terraços	194,00 m ²
Vestiário de empregados	06,00 m ²

Art. 7º - Os direitos de cada CONDÔMINO às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva, do mesmo modo que são inseparáveis das FRAÇÕES IDEAIS correspondentes as Unidades Autônomas com as suas partes acessórias.

Art. 8º - As despesas relativas às partes comuns passíveis de uso temporário e exclusivo de um CONDÔMINO, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.

Art. 9º - A portaria, portão de acesso, halls, escadas, vias de circulação, sala de estudos, playground coberto, halls, sanitários, escadas, depósito, sanitários masculinos e femininos, salão de festas, playground descoberto, calçadas, parque infantil, jardineiras, casa do lixo, sala de administração, rampa de acesso, ruas, passeios e/ou calçadas deverão estar sempre livres e desimpedidos, nada podendo aí ser depositado, ainda que momentaneamente. Quaisquer objetos encontrados pela Administração serão de imediato, removidos e entregues ao CONDÔMINO e/ou possuidor, após o pagamento das despesas, decorrentes com a remoção e/ou da guarda temporária (se houver) bem como das multas cabíveis.

Parágrafo Único: Objetos perdidos, esquecidos ou extraviados permanecerão junto a Administração por um período máximo de 30 (trinta) dias. Vencido o este prazo, serão encaminhados a uma Instituição de caridade com a autorização do Conselho Consultivo.

Art. 10 - O REGIMENTO INTERNO do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARCELO** regulará acerca da prestação de serviços de entrega de “*delivery*” nas Unidades Residenciais, carga e descarga, obras, mudanças, uso dos elevadores sociais e de serviço (horários, dias, etc.).

TÍTULO III - DOS DIREITOS, DEVERES E VEDAÇÕES AOS CONDÔMINOS

Art. 11 - Todas as pessoas, CONDÔMINOS e/ou ocupantes, a qualquer título, suas famílias e empregados, que residam permanentemente ou temporariamente no CONDOMÍNIO, são obrigadas a cumprir, respeitar e fiscalizar a observância das disposições desta CONVENÇÃO, que somente poderá ser alterada, no todo ou em parte, desde que assim fique resolvido, a qualquer tempo, por decisão da ASSEMBLEIA GERAL dos CONDÔMINOS, tomada pelo mesmo número de votos previsto para a alteração desta CONVENÇÃO, devendo as modificações constar da Escritura Pública ou Instrumento Particular, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 12 - Em caso de venda, doação, legado, usufruto, cessão de direito, locação ou qualquer forma legal de transação que importe na transferência da propriedade ou da posse de sua respectiva Unidade Autônoma Residencial, o adquirente, quer da propriedade, quer da posse, fica automaticamente obrigado à observância de todos os dispositivos desta CONVENÇÃO, ainda que nenhuma referência a este seja feita no Contrato Público ou Particular, pelo qual se efetive a transferência e aquisição da propriedade ou de posse.

Parágrafo Único: O CONDÔMINO que alienar/transferir a propriedade da sua Unidade Autônoma ficará obrigado a informar tal evento, formalmente, à Administração do CONDOMÍNIO, na pessoa do Síndico, apresentando, documento público (Escritura e/ou o Contrato de Compra e Venda) legalmente reconhecido como apto a comprovar o registro de alteração da propriedade, sob pena de responder, solidariamente, com o Adquirente pelos encargos comuns do CONDOMÍNIO.

Art. 13 - Os ocupantes a qualquer título, que não sejam proprietários da Unidade Autônoma que ocupe, não terão, perante o CONDOMÍNIO, qualquer representação, ficando o proprietário responsável pelas infrações, danos e débitos por aqueles cometidos.

CAPÍTULO I - DOS DIREITOS

Art. 14 - São **Direitos** de cada CONDÔMINO:

- a) Usar, usufruir e dispor de sua propriedade exclusiva como melhor lhe aprouver, desde que respeitadas às disposições desta CONVENÇÃO, do REGIMENTO INTERNO, das decisões em

ASSEMBLEIAS, da Lei nº. 4.591/64 e da Lei nº. 10.406/2002 assim como a destinação do CONDOMÍNIO, de forma também a não prejudicar igual direito dos demais CONDÔMINOS e não comprometer a segurança e a solidez do prédio, a higiene e o bom nome do CONDOMÍNIO, sempre em observância das normas de boa vizinhança e ainda as restrições pertinentes às áreas comuns de uso exclusivo constante nesta CONVENÇÃO;

- b) Decorar, pintar as portas do Hall Social e colocar papel em suas paredes com tonalidade pastéis; substituir a porta da entrada social e de serviço (exceto se autorizado em ASSEMBLEIA) das Unidades Residenciais a custa dos CONDÔMINOS, desde que tais modificações e/ou alterações sejam realizadas em comum acordo com 100% (cem por cento) - Unanimidade de concordância dos demais CONDÔMINOS residentes (vizinhos) do andar, reduzido a Termo, assinado com reconhecimento de firma em Cartório, entregue uma cópia à Administração do CONDOMÍNIO objetivando evitar futuros problemas para a coletividade e visando harmonizar o ambiente conforme regulado no REGIMENTO INTERNO;
- c) Usar e gozar das partes comuns conforme a sua destinação e sobre ela exercer todos os direitos que lhe confere a presente CONVENÇÃO e o REGIMENTO INTERNO, contanto que não exclua a utilização dos demais CONDÔMINOS, ou seja, não podendo haver prerrogativas nesse uso, nem podendo nenhum CONDÔMINO utilizar em proveito próprio e exclusivo as referidas partes, nem desvirtuar as suas finalidades;
- d) Reivindicar sua Unidade de Terceiros que a ocupe, vendê-la, alugá-la, gravá-la, transferir a sua propriedade e posse independente da anuência dos demais CONDÔMINOS, devendo, entretanto, comunicar tal fato à Administração do CONDOMÍNIO;
- e) Utilizar todos os serviços prestados, inclusive portaria e garagem pelo CONDOMÍNIO, atendidas as Normas estabelecidas nesta CONVENÇÃO ou pelo REGIMENTO INTERNO do CONDOMÍNIO;
- f) Convocar a ASSEMBLEIA GERAL pela forma prescrita nesta CONVENÇÃO, a ela comparecer ou fazer-se representar, discutir, votar e ser votado para os cargos de Síndico, Subsíndico ou para o Conselho Consultivo, desde que regularmente em dia com todas as Taxas Ordinárias Mensais, Taxas Extraordinárias e eventuais multas Condominiais que tenham sido impostas;
- g) Examinar os livros e arquivos da Administradora e pedir esclarecimentos a qualquer tempo ao Síndico, no tocante à Administração do CONDOMÍNIO facultado o recurso para a ASSEMBLEIA GERAL no caso de recusa;

- h) Propor à ASSEMBLEIA GERAL as providências que lhe pareçam adequadas à conservação e defesa do patrimônio comum;
- i) Formular queixas e reclamações, em termos e por escrito ao Síndico ou à Administradora;
- j) Manter em seu poder as chaves das portas de ingresso ao CONDOMÍNIO;
- k) Manter animais nas Unidades Autônomas, respeitando os critérios de segurança, salubridade, higiene, saúde e sossego dos CONDÔMINOS, tudo em conformidade com o quanto estabelecido no REGIMENTO INTERNO do CONDOMÍNIO;
- l) Zelar pela conservação do prédio, pelo seu asseio, respondendo por todo e qualquer prejuízo que venha a causar, por ação própria e dos Terceiros (familiares, hóspedes e convidados) sob os quais é responsável, ou até mesmo pela sua omissão;
- m) Fazer consignar no livro de ATAS das ASSEMBLEIAS ou nos livros de sugestões e reclamações do CONDOMÍNIO, eventuais críticas, sugestões, desacordos ou protestos contra atos que considerem prejudiciais à boa administração do CONDOMÍNIO, solicitando ao Síndico, se for o caso, a adoção de medidas corretivas adequadas;
- n) Recorrer das decisões proferidas pelo Síndico à ASSEMBLEIA GERAL;
- o) O usuário da Unidade Autônoma que dela não seja proprietário ou titular do respectivo direito de compra ou de cessão de uso não terá qualquer representação no CONDOMÍNIO, exceto quanto às decisões em ASSEMBLEIA GERAL que envolva despesas extraordinárias do CONDOMÍNIO, hipótese em que o locatário poderá votar, caso o CONDÔMINO locador a ela não compareça, tudo na forma do Art. 24, §4º da Lei nº. 4.591/64;
- p) As Unidades Residenciais e a Administração do CONDOMÍNIO poderão fazer uso de “som ambiente” em seu interior, observadas as regras constantes no REGIMENTO INTERNO e na Lei nº. 5.354/1998 de Controle de Níveis Sonoros (Lei do Silêncio) consoante o Art. 3º que estabelece os níveis máximos de sons, ruídos e horários desde que não sejam ultrapassados os limites legais;

- q) A eventual concessão de direitos especiais a determinado CONDÔMINO sempre será a título precário, podendo ser revogada a qualquer tempo sem gerar direito adquirido de retenção e qualquer indenização;
- r) Praticar jogos esportivos com bolas, petecas e outras modalidades, usar bicicletas e Velotrol nas áreas descobertas e em espaços reservados se houver no CONDOMÍNIO.

CAPÍTULO II - DOS DEVERES

Art. 15 - São Deveres de cada CONDÔMINO:

- a) Cumprir, fazer respeitar e fiscalizar, por si, seus herdeiros, familiares, locatários, empregados, visitantes e sucessores a qualquer título a observância do disposto nesta CONVENÇÃO e no REGIMENTO INTERNO, assim como quaisquer compromissos que vier a assumir quanto à natureza específica do CONDOMÍNIO, isolada ou conjuntamente com os demais CONDÔMINOS;
- b) Concorrer sempre na proporção da FRAÇÃO IDEAL da sua Unidade, com as despesas necessárias à manutenção, conservação, funcionamento, limpeza e segurança do CONDOMÍNIO, inclusive para o seguro deste, qualquer que seja a sua natureza, aprovadas em ASSEMBLEIA, sendo certo que o adquirente de Unidade Autônoma responderá pelos eventuais débitos do alienante, em relação ao CONDOMÍNIO, inclusive multas, juros ou quaisquer outros encargos;
- c) Suportar, na mesma proporção, os ônus a que estiver ou ficar sujeito o CONDOMÍNIO;
- d) Zelar pelo asseio e segurança do CONDOMÍNIO, depositando lixo e varreduras em sacos plásticos devidamente fechados e em locais e horários apropriados, próprios para tal fim determinados pelo REGIMENTO INTERNO, sendo sólido ou líquido jamais poderá ser lançado para as partes comuns, pelas varandas ou pelas janelas;
- e) Exigir do Síndico e da Administradora do CONDOMÍNIO, as providências que forem necessárias ao cumprimento fiel da presente CONVENÇÃO;
- f) Comunicar ao Síndico qualquer caso de moléstia epidêmica e infectocontagiosa ou praga de fácil proliferação, para fins de providências junto à saúde pública;

- g) Facilitar o ingresso em sua Unidade Autônoma do Síndico, do Administrador ou seus prepostos, quando isso se torna indispensável à inspeção ou realização de reparos URGENTES em instalações e tubulações das Unidades vizinhas, ou trabalhos relativos à estrutura geral do Edifício, sua estrutura e solidez, ou infiltrações em fachadas etc.;
- h) Acatar, cumprir e pagar as Penalidades aplicadas pelo Síndico, por infração comprovada nesta CONVENÇÃO, no REGIMENTO INTERNO, pela Lei nº. 4.591/64 e Lei nº. 10.406/2002, dentre outras aplicáveis à espécie com o direito de recorrer se assim desejar para a próxima ASSEMBLEIA GERAL;
- i) Comunicar ao Síndico qualquer avaria ou mau funcionamento das instalações internas do Apartamento que comprometam o CONDOMÍNIO ou outras Unidades;
- j) Ressarcir o CONDÔMINO que por sua culpa, causar defeitos e danos nas instalações das partes comuns do CONDOMÍNIO ou em qualquer Apartamento, podendo o Síndico e o próprio CONDÔMINO prejudicado exigirem do responsável o justo ressarcimento do custo ou a reparação integral dos danos derivados;
- k) Limpar os corredores e outros locais onde transitarem materiais de construção ou entulhos decorrentes da realização de quaisquer obras, os quais não poderão ser depositados em qualquer espaço de uso comum, correndo por conta e risco do CONDÔMINO que indevidamente os depositou, os ônus e prejuízos que resultarem nas partes comuns do CONDOMÍNIO, proibição esta que se estende à colocação dos mesmos no interior das Unidades de modo que seja visível da rua;
- l) Manter em perfeito estado de conservação todas as instalações internas das respectivas Unidades Autônomas, de forma a evitar prejuízos ao CONDOMÍNIO, ou a outros CONDÔMINOS, por infiltrações, vazamentos ou problemas daí decorrentes;
- m) Informar os dados da Pessoa Responsável a quem foi cedida e/ou locada, obrigatoriamente à Administração do CONDOMÍNIO, quando ceder ou locar a sua Unidade Autônoma, bem como informar por qual período, para poder a Administração autorizar o acesso ao CONDOMÍNIO e suas áreas comuns;
- n) Manter atualizado o seu endereço nos registros do CONDOMÍNIO, bem como informar contatos para casos emergenciais;

- o) Assumir os danos a que der causa, bem como por aqueles causados por seus convidados ou que utilizem a sua Unidade, seja em sua propriedade e/ou nas áreas de uso comum do CONDOMÍNIO, bem como nas Unidades Autônomas de outros CONDÔMINOS;
- p) Obedecer aos descritos nesta CONVENÇÃO, no REGIMENTO INTERNO e na Legislação vigente, devendo ser observados por todos os usuários das Unidades Autônomas, a qualquer título, seus familiares, empregados e prestadores de serviço;
- q) Praticar jogos esportivos com bolas e outras modalidades não citadas nos halls de entrada (social e de serviço), corredores, bem como no interior das Unidades Autônomas, perturbando os demais CONDÔMINOS;
- r) Participar dos programas de responsabilidade ambiental proposto pelo CONDOMÍNIO, e em especial a coleta seletiva de lixo.

CAPÍTULO III - DAS VEDAÇÕES

Art. 16 - É **Vedado** aos CONDÔMINOS, tendo o **marco inicial** a Aprovação da presente CONVENÇÃO:

- a) Alterar a forma externa da fachada (paredes, janelas, varandas, esquadrias etc.), salvo se autorizada pela ASSEMBLEIA GERAL dos CONDÔMINOS, convocada para esse fim específico, na qual a decisão deverá ser aprovada por 100% (cem por cento) dos CONDÔMINOS (unanimidade), consoante o Código Civil Brasileiro, assim como toda intervenção só poderá ser realizada, mediante a anuência do Arquiteto Autor do projeto arquitetônico do CONDOMÍNIO;
- b) Decorar ou pintar as paredes, janelas, soleiras ou esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas originalmente no conjunto arquitetônico do Edifício, inclusive as voltadas para as áreas internas dos corredores de circulação comum, bem como a colocação de sobre portas em vidro blindex ou quaisquer outros;
- c) Alterar a cor das varandas, permitido apenas o seu fechamento com o sistema do tipo “cortina de vidro” desde que respeitado o padrão único aprovado em ASSEMBLEIA GERAL e descrito no REGIMENTO INTERNO;

- d) Destinar a Unidade de sua propriedade, ou a que ocupe utilização diversa da finalidade estabelecida nesta CONVENÇÃO, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade, à higiene e segurança dos demais CONDÔMINOS; instalar, em qualquer dependência do CONDOMÍNIO ou em seus Apartamentos, oficinas de qualquer espécie, clubes, partidos, ou instituições destinadas ao culto religioso ou recreativas; usar, ceder ou alugar unidades para fins incompatíveis com a decência e o sossego do CONDOMÍNIO ou permitir a sua utilização por pessoa de maus costumes, passíveis de repressão penal ou policial, ou que, de qualquer forma ou modo, possam prejudicar a boa ordem ou afetar a reputação do CONDOMÍNIO;
- e) Estender ou secar roupas nas janelas, peitoris, sacadas e varandas, inclusive com colocação externa de secadores, tapetes, cortinas, toalhas, panos, vasos de plantas e objetos decorativos ou outros pertences (condensadoras) em locais visíveis do exterior do CONDOMÍNIO; bem como remover pó com aspirador que não seja dotado de dispositivos que impeçam a sua dispersão; bem como lançar o lixo por outro lugar que não seja o determinado para tanto, e atirar quaisquer objetos ou detritos pelas janelas e varandas;
- f) Violar de qualquer forma a Lei nº. 5.354/1998 de Controle de Níveis Sonoros (**Lei do Silêncio**) consoante o Art. 3º que dispõe sobre os níveis máximos de sons e ruídos, sejam de qualquer fonte emissora e natureza, provenientes de atividades residenciais, de serviços institucionais ou especiais e privadas assim como em veículos automotores até 60dB (sessenta decibéis), no período compreendido entre 22h00min e 07h00min do dia seguinte destinadas ao repouso e de 70dB (setenta decibéis), no período compreendido entre 07h00min e 22h00min; usar aparelhos radiofônicos, autofalantes, televisão, aparelhos de som e similares, buzinas, instrumentos de sopro, corda, percussão e quaisquer outros, em som elevado, de modo que perturbe o sossego dos CONDÔMINOS vizinhos ou que cause ruídos;
- g) Promover, sem o conhecimento e anuência prévia do Síndico, festas, reuniões e ensaios, em suas Unidades Residenciais ou partes comuns, com orquestra e conjuntos musicais, quaisquer que sejam os gêneros de música;
- h) Usar rádios transmissores receptores ou computadores que causem interferência nos demais aparelhos elétricos ou de comunicação existentes no CONDOMÍNIO e/ou em aparelhos de propriedade e uso dos demais CONDÔMINOS;
- i) Transitar com animais, que não os domésticos e de pequeno ou médio porte, nas áreas comuns do CONDOMÍNIO sem os devidos dispositivos de segurança (guia/coleira), e ainda assim, somente

quando, de nenhum modo, resulte incômodo para os demais CONDÔMINOS; devendo ainda, limitar a transitar, exclusivamente, pelas escadas e elevador de serviço, e atentar para limpeza dos dejetos (fezes/urina) feitos pelos mesmos conforme normatizado no REGIMENTO no TÍTULO XIV - DOS ANIMAIS DOMÉSTICOS;

- j) Construir novas dependências de uso particular que afetem ou prejudiquem a solidez do Edifício onde está localizada sua Unidade Autônoma ou de qualquer construção do CONDOMÍNIO e as Disposições Legais pertinentes às construções, inclusive não ferir ou afetar, de qualquer modo, a estrutura de concreto armado do prédio, tudo em estrita conformidade com a Norma Técnica da ABNT - NBR nº. 16.280/2014, que dispõe que qualquer obra em CONDOMÍNIOS requer que o Proprietário do imóvel e/ou o seu Inquilino OBRIGATORIAMENTE apresente um Laudo de Engenharia e/ou Arquitetura (ART/RTT), para que a obra seja então autorizada por escrito pelo Síndico;
- k) Atirar papéis, cinzas, pontas de cigarros ou quaisquer outros objetos ou detritos pelas janelas, ou nos corredores, escadas ou em quaisquer outras partes comuns, além de quaisquer outros objetos e detritos em locais não apropriados;
- l) Colocar sobre os pisos do Edifício carga superior a 150 Kg/m²;
- m) Usar toldos externos, sanefas, antenas ou equivalentes nas paredes externas ou internas voltadas para as áreas de circulação comum do CONDOMÍNIO, salvo se previamente aprovado o Padrão por 100% (cem por cento), unanimidade dos CONDÔMINOS em ASSEMBLEIA GERAL convocada com este fim específico e conforme disciplinado o seu uso no REGIMENTO INTERNO;
- n) Usar nos sanitários outro tipo de papel que não seja o higiênico, bem como manter em perfeito funcionamento as instalações de energia, gás, telefones, interfones, torneiras, descargas, esgotos de seus aparelhos sanitários até o encanamento tronco;
- o) Guardar o decoro e respeito no uso das respectivas Unidades Autônomas, não gritar, discutir em voz elevada, e, ainda, pronunciar palavras de calão nas dependências do CONDOMÍNIO, áreas de serviço etc., que comprometam o bom nome do CONDOMÍNIO com violação das normas elementares da boa educação;

- p) Utilizar-se dos empregados do CONDOMÍNIO para seus serviços eminentemente particulares, no horário de trabalho dos mesmos, nas formas previstas nesta CONVENÇÃO, assim como não interferir na administração do CONDOMÍNIO;
- q) Guardar explosivos e materiais inflamáveis nos Apartamentos e dependências, usar instalações ou materiais suscetíveis de perigo que, de qualquer forma, possam afetar a saúde e a segurança dos demais moradores do CONDOMÍNIO ou resultar no aumento do prêmio de seguro;
- r) Instalar nas paredes de sua Unidade Autônoma, fios ou condutores de qualquer espécie, colocar placas, avisos, letreiros, cartazes, anúncios ou reclames na parte externa ou internas voltadas para as áreas de circulação comum do CONDOMÍNIO, nas janelas, varandas, amuradas e elevadores, áreas e corredores do CONDOMÍNIO, prejudicando a sua estética, bem como usar máquinas e aparelhos ou instalações que provoquem trepidações ou ruídos excessivos;
- s) Obstruir o passeio, entradas, áreas comuns, vestíbulos, corredores, halls, escadas, terraços, elevadores, ainda que em caráter provisório, ou utilizar algumas dessas dependências para qualquer fim que não o trânsito de pedestres;
- t) Transportar cargas e mudanças nos elevadores, fora dos horários determinados pelo REGIMENTO INTERNO, salvo por motivo de força maior devidamente autorizado pelo Síndico;
- u) Abandonar torneiras e deixar de consertá-las, quando as mesmas estiverem dando escoamento de água das caixas d'água do CONDOMÍNIO;
- v) Efetuar fora da respectiva Unidade Residencial, quaisquer serviços domésticos, tais como: limpeza de tapetes, cortinas, os quais só poderão ser feitos por processos que não causem incômodos ou prejuízos aos demais CONDÔMINOS ou ao CONDOMÍNIO;
- w) Manter desatualizados seus dados cadastrais perante o CONDOMÍNIO, devendo o CONDÔMINO fornecer ao Síndico endereço para entrega de correspondências que, se não no próprio prédio, seja em local do território Nacional;
- x) Fumar cigarros, cigarrilhas, charutos, cachimbos, narguilés e outros produtos em áreas comuns (aberta e fechada) do CONDOMÍNIO, consoante a Lei Federal Antifumo nº. 12.546/2011, o Decreto Federal nº. 8.262/2014, a Lei do Município do Salvador nº. 7.651/2009 e o Decreto Municipal nº. 19.810/2009;

- y) Aglomerar objetos nas partes comuns que causem transtornos aos CONDÔMINOS e permitir a presença de vendedores e propagandistas;
- z) Deixar abertas ou entreabertas as portas das Unidades Autônomas, caso isso perturbe ou cause constrangimento aos demais vizinhos;
- aa) Utilizar a água ou energia elétrica do CONDOMÍNIO para executar quaisquer serviços que não sejam do interesse comum a todos os CONDÔMINOS, incluindo a lavagem de veículos;
- bb) Lavar os pisos das Unidades Residenciais de modo a inundar as partes comuns e outras Unidades, nem nas mesmas produzir infiltrações;
- cc) Realizar obras que possam afetar a segurança das estruturas, ou lhes aplicar peso excessivo;
- dd) Fracionar a respectiva Unidade Autônoma, para fins de aliená-la a mais de uma pessoa separadamente;
- ee) Empregar qualquer processo de aquecimento suscetível de ameaçar a segurança das edificações ou prejudicar lhes a higiene e a limpeza.

TÍTULO IV - DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 17 - O CONDOMÍNIO será formado por órgãos administrativos próprios para tratarem de assuntos em comum a todos os CONDÔMINOS, sendo eles:

- a) 01 (um) Síndico;
- b) 01 (um) Subsíndico;
- c) 01 (um) Conselho Consultivo com 03 (três) Membros Titulares e 03 (três) Suplentes;
- d) Empresa Administradora Terceirizada;
- e) Porteiros e Auxiliares de Serviços Gerais;
- f) Assembleia Geral.

Parágrafo Único: É **VEDADO** aos MEMBROS DO COLEGIADO GESTOR, ou seja, Síndico, Subsíndico, Conselheiros Consultivos, celebrarem Contratos com o CONDOMÍNIO, inclusive com os seus descendentes em linha reta e/ou colaterais até 3º (terceiro) grau, das Empresas da qual participem do Quadro Societário e/ou, que sejam Responsáveis pelo Setor de Compras, Suprimentos ou Logística, **salvo** os casos onde exista um elevado grau de especificidade e qualificação para o fornecimento de

material e/ou prestação de serviço, como por exemplo, os Serviços de Vigilância e Segurança Armada, posto que, em função das exigências estabelecidas pela Polícia Federal do Brasil (que é a responsável pelo supervisionamento) e por existirem um pequeno número de Empresas neste ramo em Salvador - Bahia.

CAPÍTULO I - DO SÍNDICO

Art. 18 - Na mesma data anual a ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA - AGO elegerá os membros do COLEGIADO GESTOR: 01 (um) Síndico, 01 (um) Subsíndico e o 01 (um) Conselho Consultivo, composto por 03 (três) membros efetivos e 03 (três) membros suplentes, que deverão ser concomitantemente PROPRIETÁRIOS e CONDÔMINOS e cumprirão as disposições constantes na CONVENÇÃO e no REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO:

Parágrafo Primeiro: O Síndico CONDÔMINO terá isenção de 100% (cem por cento) apenas da Taxa Ordinária Mensal, ou outra remuneração definida na ASSEMBLEIA GERAL que o eleger durante o período do seu Mandato. Contudo, contribuirá com o Fundo de Reserva e Taxa Extraordinária que será sempre devido.

Parágrafo Segundo: Poderá ser Contratado um Síndico Profissional (Pessoa Física ou Jurídica) em substituição do Síndico CONDÔMINO consoante o Art. 1.347 do Código Civil Brasileiro, que terá a sua remuneração aprovada pela ASSEMBLEIA GERAL.

Parágrafo Terceiro: No caso do CONDOMÍNIO ser administrado por Empresa Terceirizada Especializada, o Síndico CONDÔMINO e/ou PROFISSIONAL será responsável pela fiscalização, pelo acompanhamento dos serviços prestados e pela administração financeira e terá direito a isenção da Taxa Ordinária e/ou remuneração aprovada em ASSEMBLEIA conforme o Parágrafo Primeiro deste Artigo.

Parágrafo Quarto: O CONDÔMINO que estiver inadimplente e, que for Acionado Judicialmente, multado ou impontual nos pagamentos dos últimos 12 (doze) meses antes da data de realização da ASSEMBLEIA GERAL, por período igual ou superior a 02 (duas) mensalidades consecutivas ou não, NÃO poderá se candidatar aos Cargos do COLEGIADO GESTOR do CONDOMÍNIO. Para todos os efeitos, será considerada impontualidade de pagamento as Taxas pagas a partir do 1º (primeiro) dia após o seu vencimento.

Parágrafo Quinto: O Síndico não é responsável pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do CONDOMÍNIO, desde que as mesmas estejam previstas no Orçamento anual aprovado em

ASSEMBLEIA e que tenha agido no exercício regular de suas atribuições; responderá, porém, pelo excesso de representação, e pelos prejuízos a que der causa, por dolo ou culpa.

Parágrafo Sexto: O Síndico CONDOMÍNIO e/ou PROFISSIONAL será reembolsado das despesas oriundas do exercício da sua função, desde que comprovadas pelo Conselho Consultivo.

Parágrafo Sétimo: O Síndico, o Subsíndico e os Membros do Conselho Consultivo exercerão o mandato pelo prazo de 01 (um) ano, podendo ser renovado por igual período, desde que não ultrapasse 02 (dois) anos, incluindo neste prazo a(s) sua(s) reeleições, conforme o previsto no Caput do Art. 1.347 do Código Civil Brasileiro.

Art. 19 - Ao Síndico compete:

- a) Representar, ativa e passivamente o CONDOMÍNIO, em Juízo ou fora dele, nos limites das atribuições desta CONVENÇÃO, da Lei nº. 4.591 de 16 de dezembro de 1964, da Lei nº. 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil Brasileiro), do REGIMENTO INTERNO e demais Legislações pertinentes, em tudo que se referir aos assuntos de interesse ou comunhão, podendo para tal, constituir Advogado, outorgando-lhe poderes "*ad judicia*" e outros que se fizerem necessários;
- b) Exercer a Administração interna do CONDOMÍNIO, no que se refere a sua vigilância, moralidade e segurança, bem como os serviços que interessem a todos os CONDÔMINOS;
- c) Praticar os atos que lhe são atribuídos pelas Leis, por esta CONVENÇÃO e pelo REGIMENTO INTERNO, cumprir e fazer cumprir a CONVENÇÃO e o REGIMENTO INTERNO, bem como executar e fazer executar as deliberações das ASSEMBLEIAS GERAIS;
- d) Prestar contas de sua gestão anualmente a ASSEMBLEIA de CONDÔMINOS, acompanhada da documentação necessária, e oferecer proposta de Orçamento para o exercício seguinte;
- e) Admitir e demitir empregados, definindo suas funções e fixando os seus salários dentro das verbas orçamentárias e em consonância com a Legislação vigente à época;
- f) Convocar as ASSEMBLEIAS GERAIS Ordinárias na época própria, as Extraordinárias quando julgar conveniente, ou lhe for requerido, fundamentalmente, por um grupo de no mínimo ¼ (Um Quarto) dos CONDÔMINOS e reunião com o Conselho Consultivo e outros órgãos eventuais da

administração do CONDOMÍNIO nos casos que não tiverem solução prevista em Lei, nesta CONVENÇÃO e no REGIMENTO INTERNO;

- g) Prestar, a qualquer tempo, informações sobre os atos da Administração;
- h) Executar fielmente as disposições orçamentárias aprovadas pela ASSEMBLEIA GERAL;
- i) Manter e escriturar o Balancete, rubricado pelo Síndico, Subsíndico e pelos membros do Conselho Consultivo;
- j) Cobrar administrativamente ou em Juízo os CONDÔMINOS em atraso com as Taxas que couberem em rateio, referente às despesas Ordinárias ou Extraordinárias, as multas e encargos do CONDOMÍNIO, e se for o caso as multas impostas por infração de Disposições Legais, desta CONVENÇÃO ou do REGIMENTO INTERNO, consoante o Art. 784, Inciso X do CPC/2015;
- k) Comunicar imediatamente à ASSEMBLEIA GERAL as Citações que receber;
- l) Procurar, por meios consensuais, dirimir divergências entre CONDÔMINOS;
- m) Entregar ao seu sucessor todos os Livros documentos e pertences em seu poder;
- n) Ordenar reparos urgentes necessários à segurança do prédio;
- o) Executar e programar as manutenções periódicas obrigatórias, inclusive na fachada do prédio no por Empresa especializada que forneça a A.R.T. do CREA, bem como nas demais áreas comuns e nas instalações diversas que compõem o empreendimento, conforme o Manual de Uso e Manutenção do CONDOMÍNIO e Termo de Garantia fornecido pela Construtora, promovendo a arrecadação dos fundos necessários à prática dos procedimentos especialmente a observância do que dispõe a NBR nº. 5674;
- p) Promover a contratação de Empresas de manutenção predial abrangendo as manutenções preventivas, corretivas e reparos urgentes das instalações hidráulicas, elétricas e áreas comuns do CONDOMÍNIO até o limite máximo de 10 (dez) vezes o valor da Taxa Condominial vigente;
- q) Efetuar seguros de responsabilidade civil contra terceiros e de vida para os empregados;

- r) Efetuar o seguro Condominial previsto nesta CONVENÇÃO, devendo fazer constar da respectiva Apólice previsão de reconstrução em caso de destruição total ou parcial;
- s) Advertir, verbalmente ou por escrito, o CONDÔMINO infrator de qualquer disposição presente na CONVENÇÃO, no REGIMENTO INTERNO ou em deliberação da ASSEMBLEIA GERAL;
- t) Receber e dar quitação, movimentar contas bancárias, emitir cheques, depositar valores, etc., aplicar valores, inclusive aquelas as referentes ao Fundo de Reserva em escolha conjunta com o Conselho Consultivo; efetuar os pagamentos cheque nominal, ou meio eletrônico que deverá ter discriminado, a sua finalidade, junto com uma cópia ao documento, boleto de pagamento ou recibo de quitação;
- u) Fixar as atribuições da Administradora;
- v) Realizar Concorrência ou Tomada de preços para serviços necessários que envolvam o cotidiano do CONDOMÍNIO; Celebrar Contrato, discutir e pactuar cláusulas relativas à contratação de prestadores de serviços (limpeza, segurança, reformas, pinturas e consertos) quando o valor não for superior a 10% (dez por cento) do Orçamento Mensal do CONDOMÍNIO e qualquer reparo vultoso, aquisição ou despesa extra orçamentária apenas após a aprovação em ASSEMBLEIA GERAL;
- w) Mandar executar consertos e/ou reparos de vulto, de caráter urgente, nas instalações danificadas, independentemente de consulta prévia ao Conselho Consultivo e à ASSEMBLEIA, desde que tais medidas se deem em razão do caráter emergencial inviabilizando tal Consulta; contudo, posteriormente, deverá ser convocada uma ASSEMBLEIA para ser prestados esclarecimentos aos CONDÔMINOS;
- x) Enviar Carta de convocação para a ASSEMBLEIA GERAL aos CONDÔMINOS e providenciar os respectivos registros das ATAS e remeter cópias aos CONDÔMINOS;
- y) Registrar, dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir e punir empregados do CONDOMÍNIO, submetendo-os à disciplina consoante a legislação vigente;
- z) Pagar pontualmente, as taxas de serviços públicos (água, energia, gás, telefone, internet) impostos, salários e contribuições sociais do CONDOMÍNIO.

Art. 20 - O Síndico poderá delegar suas funções administrativas (contratar Síndico Profissional) à Pessoa Física ou Jurídica de sua confiança e com experiência comprovada, sob sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da ASSEMBLEIA GERAL dos CONDÔMINOS consoante o Art. 1.347 do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo Primeiro: Nesta hipótese, a remuneração do Síndico Profissional integrará as despesas do CONDOMÍNIO.

Parágrafo Segundo: No caso deste Artigo, deixará de existir o Síndico CONDÔMINO e passará a ter um Síndico PROFISSIONAL exercendo a sua função ao CONDOMÍNIO.

Parágrafo Terceiro: O Síndico será assessorado pelo Conselho Consultivo, pela Administradora e pelo Subsíndico.

Art. 21 - Das decisões do Síndico caberão recursos para a ASSEMBLEIA GERAL.

Art. 22 - Para as hipóteses de renúncia, destituição ou impedimento seguir-se-ão conforme regras abaixo:

Parágrafo Primeiro: Na hipótese de renúncia, destituição ou impedimento do Síndico, assumirá as funções o Subsíndico que em até 08 (oito) dias desta data deverá convocar uma ASSEMBLEIA GERAL Extraordinária para eleger um novo Síndico, cujo Mandato complementar vigorará até a conclusão do Mandato em curso (tampão).

Parágrafo Segundo: Na hipótese de renúncia, destituição ou impedimento do Subsíndico, o Síndico em até 08 (oito) dias desta data deverá convocar uma ASSEMBLEIA GERAL Extraordinária para eleger novo Subsíndico cujo mandato complementar vigorará até a próxima ASSEMBLEIA GERAL Ordinária.

Parágrafo Terceiro: Nos termos do Artigo 1.355 do Código Civil Brasileiro parte final, combinado com o Artigo 1.349 do mesmo Diploma Legal e, no Artigo 22 da Lei nº. 4.591/64, ¼ (um quarto) dos CONDÔMINOS do total do CONDOMÍNIO poderão convocar uma ASSEMBLEIA Extraordinária especialmente para nela votar a destituição do Síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o CONDOMÍNIO com o Quórum requerido de maioria absoluta dos CONDÔMINOS adimplentes e presentes à ASSEMBLEIA (metade mais um) convocada com este fim específico.

Parágrafo Quarto: Ocorrendo falta grave do Síndico, este será afastado por 30 (trinta) dias pelo Conselho Consultivo. Ato contínuo assumirá interinamente o Subsíndico e abrir-se-á um processo administrativo interno para apuração da falta, com direito a ampla defesa e ao contraditório ao Síndico afastado no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data do afastamento que se quiser apresentará um Relatório submetido à apreciação da ASSEMBLEIA GERAL, a quem competirá deliberar pela destituição ou não do Síndico afastado, adotando-se, para tanto, o Quórum requerido de maioria absoluta dos CONDÔMINOS adimplentes e presentes à ASSEMBLEIA (metade mais um) convocada com este fim específico.

CAPÍTULO II - DO SUBSÍNDICO

Art. 23 - Ao Subsíndico compete:

- a) Colaborar com o Síndico no exercício de sua missão, muito especialmente no que se refere ao cumprimento da Lei e as determinações desta CONVENÇÃO, do REGIMENTO INTERNO e das ASSEMBLEIAS GERAIS, pelos empregados e CONDÔMINOS;
- b) Substituir sempre “interinamente” o Síndico nos seus impedimentos legais e ocasionais;
- c) Assinar os cheques do CONDOMÍNIO em conjunto com o Síndico;
- d) Participar de todas as decisões administrativas e financeiras conjuntamente com o Síndico.

Parágrafo Único: O Subsíndico exercerá gratuitamente as suas funções.

CAPÍTULO III - DO CONSELHO CONSULTIVO

Art. 24 - O Conselho Consultivo será composto por 03 (três) membros efetivos e 03 (três) membros suplentes, todos Proprietários e concomitantemente Residentes.

Parágrafo Primeiro: Os Membros do Conselho Consultivo exercerão gratuitamente as suas funções.

Parágrafo Segundo: O Presidente do Conselho Consultivo será escolhido pelos seus pares.

Parágrafo Terceiro: Na remota hipótese de vacância da maioria ou da totalidade dos cargos no Conselho Consultivo, será convocada uma ASSEMBLEIA GERAL Extraordinária para realizar uma nova eleição no prazo de até 08 (oito) dias da data da vacância.

Parágrafo Quarto: O Conselho Consultivo reunir-se-á sempre que os interesses do CONDOMÍNIO exigirem, podendo também a reunião ser convocada pelo Síndico. As decisões do Conselho Consultivo serão tomadas pelo voto de maioria dos Conselheiros, devendo ser lavrada uma ATA e assinada pelos presentes, obedecido o disposto no que couber para a ASSEMBLEIA GERAL e encaminhada uma cópia ao Síndico, Subsíndico e à Administradora para que tomem conhecimento das decisões proferidas.

Parágrafo Quinto: No entanto, obrigatoriamente deverão reunir-se no mínimo 03 (três) vezes ao ano para analisar a proposta orçamentária anual e as prestações de contas.

Parágrafo Sexto: Como Órgão de Assessoria, as decisões do Conselho Consultivo não vinculam a atuação do Síndico. Quando a decisão do Síndico contrariar a do Conselho Consultivo este poderá recorrer a ASSEMBLEIA GERAL.

Parágrafo Sétimo: As reuniões convocadas pelo Presidente do Conselho Consultivo, pelo Síndico ou Subsíndico deverão ser convocadas com antecedência mínima de 05 (cinco) dias, devendo aquele que a promoveu organizar a ordem do dia. Nestas reuniões também poderão participar profissionais com conhecimento técnico e jurídico com o intuito de assessorar o andamento dos trabalhos, inclusive os suplentes.

Parágrafo Oitavo: Os membros suplentes substituirão os titulares em seus eventuais ou definitivos impedimentos.

Art. 25 - Ao Conselho Consultivo Compete:

- a) Assessorar o Síndico CONDÔMINO ou o Síndico PROFISSIONAL na solução dos problemas que digam respeito ao CONDOMÍNIO;
- b) Fiscalizar as atividades do Síndico CONDÔMINO ou do Síndico PROFISSIONAL e examinar as suas contas, relatórios e comprovantes;
- c) Comunicar por escrito aos CONDÔMINOS, as irregularidades havidas na gestão do CONDOMÍNIO;
- d) Emitir Parecer sobre as contas do Síndico CONDÔMINO ou PROFISSIONAL, bem como, sobre a proposta de orçamento para o subsequente exercício, informando à ASSEMBLEIA GERAL;

- e) Abrir, encerrar e rubricar ATAS e Listas de presenças;
- f) Aprovar e rubricar os Balancetes mensais da gestão, aprovando-os ou não;
- g) Autorizar Despesas Extraordinárias até o limite mensal de **20%** (vinte por cento) da arrecadação Mensal das Cotas Condominiais Ordinárias.

CAPÍTULO IV - DA EMPRESA ADMINISTRADORA

Art. 26 - A Empresa Administradora objetiva a administração e a ela compete desenvolver e disciplinar o CONDOMÍNIO que executará a atividade, supervisão e administração de tudo o que for pertinente ao bom funcionamento do CONDOMÍNIO, sob as ordens do Síndico.

Parágrafo Primeiro: Os CONDÔMINOS deliberarão em ASSEMBLEIA GERAL Ordinária, a contratação da Empresa Administradora mediante a celebração de Contrato de Prestação de Serviços de Administração de CONDOMÍNIO no qual deverão estar previstos o prazo contratual, a forma de pagamento e o reajuste que será aprovada na 1ª (primeira) convocação por 2/3 (dois terços) dos CONDÔMINOS e na 2ª (segunda) convocação por maioria dos CONDÔMINOS presentes.

Parágrafo Segundo: No exercício normal de suas atribuições, o Síndico e a Empresa Administradora não serão pessoalmente responsáveis pelas obrigações contratadas em nome e no interesse do CONDOMÍNIO, mas responderão pelos prejuízos a que derem causa, por dolo, culpa omissão, bem como pelos atos praticados que excederem os poderes de administração.

Parágrafo Terceiro: Os atos do Síndico e da Empresa Administradora poderão ser revistos através de decisão tomada em ASSEMBLEIA GERAL, convocada por pelo menos ¼ (um quarto) dos votos de todos os CONDÔMINOS e aprovada pela maioria absoluta (metade mais um) dos CONDÔMINOS presentes na ASSEMBLEIA.

Parágrafo Quarto: Além dos demais expressamente previstos nesta CONVENÇÃO, constituem deveres e atribuições da Empresa Administradora:

- a) Coordenar, fiscalizar e administrar os serviços relativos ao CONDOMÍNIO;
- b) Proceder à administração geral do CONDOMÍNIO e defender seus interesses, fazendo observar a CONVENÇÃO, o REGIMENTO INTERNO e as deliberações tomadas nas ASSEMBLEIAS;

- c) Coordenar e fiscalizar a admissão e demissão dos empregados para a coletividade Condominial, inclusive os necessários à prestação dos serviços convencionados dentro dos critérios e normas, fixando-lhes os salários e definindo as funções para os efeitos de legislação trabalhista da previdência social, observadas as bases sem prejuízo do orçamento anual;
- d) Contratar e manter em dia, com a anuência do Síndico, os seguros do CONDOMÍNIO contra incêndio, de responsabilidade civil contra terceiros e dos empregados, estes por acidentes de trabalho;
- e) Pagar pontualmente as taxas de Serviços Públicos utilizados pelo CONDOMÍNIO, tais como telefone, energia elétrica, água, esgoto, internet etc., bem como os impostos, remunerações, contribuições fiscais, desde que haja saldo bancário suficiente;
- f) Rubricar e manter em seu poder, como depositário, o livro de presença e de ATAS das ASSEMBLEIAS GERAIS, fornecendo cópias autenticadas ao CONDÔMINO que as solicitar e pagar o respectivo custo;
- g) Impor diretamente aos CONDÔMINOS ocupantes ou cessionários, empregados e dependentes, a fiel observância da CONVENÇÃO e do REGIMENTO INTERNO do CONDOMÍNIO, de forma a assegurar os direitos e obrigações mútuas quando da utilização das partes comuns e das Unidades Autônomas;
- h) Dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir e punir os empregados da coletividade Condominial, submetendo-os à disciplina adequada, bem como manter profissionais qualificados para executar os diversos serviços do CONDOMÍNIO, diligenciando a substituição dos mesmos quando necessário;
- i) Elaborar o orçamento para cada exercício, justificando-o e submetendo-o ao Síndico para que este o aprove e, por sua vez, o submeta ao Conselho Consultivo e à ASSEMBLEIA GERAL, emitindo e enviando os boletos de cobrança a cada um dos respectivos proprietários;
- j) Administrar os serviços e interesses da coletividade Condominial, prestando-lhes conta de sua administração anualmente em ASSEMBLEIA ORDINÁRIA;
- k) Abrir, movimentar e encerrar contas bancárias, com assinatura do Síndico e do Subsíndico;
- l) Fazer em boa ordem a escrituração das despesas da coletividade Condominial, assim como lançar todas as operações relativas à administração do CONDOMÍNIO;

- m) Remeter mensalmente ao Síndico e aos CONDÔMINOS, o demonstrativo das contas do CONDOMÍNIO;
- n) Manter em seu poder, como depositário, o arquivo do CONDOMÍNIO e os livros de sua contabilidade, inclusive os relativos aos exercícios findos, fornecendo cópias autenticadas ao CONDÔMINO que as solicitar e pagar o respectivo custo, ou conforme orientação do Síndico;
- o) Propor ao Síndico a aplicação de penalidade aos CONDÔMINOS faltosos, bem como a instituição de outras penalidades além das previstas nesta CONVENÇÃO;
- p) Entregar ao Síndico eleito todos os papéis, livros e documentos pertencentes ao CONDOMÍNIO, quando encerrada sua administração;
- q) Supervisionar o registro de todos os empregados do CONDOMÍNIO nos prazos legais, assim como efetuar os recolhimentos dos impostos, encargos e benefícios (INSS, IR, PIS, FGTS, etc.) previstos nas Legislações vigentes;
- r) Manter os Livros de Ocorrências do CONDOMÍNIO em local de fácil acesso, com respectiva indicação, ficando a Empresa Administradora obrigada a assinar, sob cada reclamação, através do seu representante, dando ciência e tomando as devidas providências;
- s) Apresentar qualquer documento relativo ao CONDOMÍNIO, no que tange ao recolhimento de impostos, encargos ou benefícios, extratos bancários ou documentos contábeis de qualquer natureza;
- t) Enviar Cartas de Convocação para as ASSEMBLEIAS GERAIS, elaborar as ATAS destas (quando Contratada), providenciando os respectivos registros e enviando cópias aos CONDÔMINOS;
- u) Emitir e enviar os Boletos Bancários de Cobranças diversas por força de Contrato vigente entre as Partes, não tendo a Empresa Prestadora de Serviços do CONDOMÍNIO qualquer responsabilidade Civil sobre a origem do crédito cobrado, que tem como ÚNICO Beneficiário e Responsável exclusivo o próprio CONDOMÍNIO pelo envio dos dados do CONDÔMINO Pagador/Sacado para as confecções dos Boletos;

CAPÍTULO V - DO PORTEIRO E DO AUXILIAR DE SERVIÇOS GERAIS

Art. 27 - Aos Porteiros e aos Auxiliares de Serviços Gerais incumbe:

- a) Manter em perfeitas condições de conservação e asseio as partes comuns do CONDOMÍNIO;
- b) Abrir a porta principal interna do Edifício às 07h00min e fechá-la às 22h00min;
- c) Manter serviços permanentes de Portarias e exercer a atenção constante do CONDOMÍNIO;
- d) Acender e apagar as luzes das partes comuns do CONDOMÍNIO;
- e) Verificar o funcionamento regular e correto dos equipamentos do CONDOMÍNIO, tais como, as bombas hidráulicas, as mangueiras de incêndio, os elevadores, os extintores de incêndio, etc.;
- f) Guardar as chaves da entrada e das dependências comuns do CONDOMÍNIO na Administração;
- g) Receber correspondência e encomendas destinadas ao CONDOMÍNIO ou aos CONDÔMINOS, colocando-as nas caixas de correspondências, enviando “mensagens *in box*” (se houver) e/ou encaminhando-as aos destinatários;
- h) Ter autoridade para fazer cumprir a CONVENÇÃO, o REGIMENTO INTERNO e as decisões das ASSEMBLEIAS GERAIS, na ausência do Síndico e Subsíndico ou a pedido destes, solicitando em nome do CONDOMÍNIO a imediata cessação da infração;
- i) Ter ainda a autoridade para impedir o acesso de qualquer veículo que não o do CONDÔMINO, ou por este não autorizado por escrito;
- j) Comunicar imediatamente ao Síndico CONDÔMINO ou PROFISSIONAL qualquer irregularidades havidas no CONDOMÍNIO ou na sua utilização pelos CONDÔMINOS, além de qualquer circunstância que lhe pareça anormal, devendo registrar as ocorrências anormais e violações à Lei, à CONVENÇÃO ou ao REGIMENTO INTERNO em Livro próprio assinando-o juntamente com o reclamante caso haja;
- k) Executar fielmente as instruções do Síndico e Subsíndico respectivamente.

CAPÍTULO VI - DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

Art. 28 - A ASSEMBLEIA GERAL é o Órgão máximo do CONDOMÍNIO reunido por titulares de direito aquisitivo da sua Unidade Autônoma, denominado CONDÔMINO, devendo ser convocada na

forma legal, na qual os CONDÔMINOS deliberarão sobre os assuntos de interesse comum, possuindo tais decisões força de Lei. Tais deliberações serão tomadas em ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA ou EXTRAORDINÁRIA.

Art. 29 - A convocação da ASSEMBLEIA GERAL poderá ser realizada:

- a) Pelo Síndico;
- b) Por Condôminos adimplentes que representem no mínimo $\frac{1}{4}$ (um quarto) do total do CONDOMÍNIO, no caso do Síndico não a convocar.

Art. 30 - As ASSEMBLEIAS GERAIS serão convocadas por escrito através de Edital de Convocação, afixado no Quadro existente nas dependências do CONDOMÍNIO em local visível, e entregue por cópia, “mensagem *in box*” (se houver), carta registrada ou sob protocolo, ou ainda por e-mail a cada CONDÔMINO para o endereço registrado e realizar-se-ão no próprio CONDOMÍNIO, salvo por motivo de força maior, que poderá ser em outro local desde que seja na Cidade do Salvador.

Parágrafo Primeiro: As convocações das ASSEMBLEIAS ORDINÁRIAS e EXTRAORDINÁRIAS deverão conter:

- a) O resumo da Ordem do Dia;
- b) A Data, a Hora e o Local da Assembleia;
- c) A assinatura do Síndico ou de no mínimo $\frac{1}{4}$ (um quarto) do total dos Condôminos adimplentes;
- d) No caso de Assembleia Geral Ordinária, a cópia do Relatório e das Contas da Administração, bem como a proposta de Orçamento para exercício que se vai seguir.

Parágrafo Segundo: As convocações das ASSEMBLEIAS GERAIS antecederão o **interstício MÍNIMO** de **08** (oito) **dias corridos** entre a data da Convocação e a data da sua realização.

Parágrafo Terceiro: As convocações das ASSEMBLEIAS GERAIS antecederão o **interstício MÁXIMO** de **10** (dez) **dias corridos** entre a data da Convocação e a data da sua realização.

Parágrafo Quarto: As ASSEMBLEIAS EXTRAORDINÁRIAS - AGE poderão ser convocadas com o prazo (**interstício**) mais curto do que o mencionado no Parágrafo Segundo deste Artigo quando houver comprovada **URGÊNCIA** do Assunto.

Parágrafo Quinto: **Não** poderá ser eleito e/ou reeleito para o cargo de Síndico, Subsíndico ou Membro do Conselho Consultivo, o CONDÔMINO que, havendo exercido o cargo de Síndico, **não**

obteve as suas contas aprovadas pelo Conselho Consultivo e referendadas pela ASSEMBLEIA GERAL específica.

Parágrafo Sexto: É lícito cumular, nos mesmos Editais de Convocações de ASSEMBLEIAS GERAIS ORDINÁRIA e EXTRAORDINÁRIA, a serem realizadas no mesmo local, data e horas sequenciadas, fixando de logo as respectivas convocações em 2ª (segunda) para ambas as Assembleias, decorrido o interstício mínimo de 30 (trinta) minutos do momento designado para cada 1ª (primeira) convocação, e instrumentadas em ATA individualizadas.

Parágrafo Sétimo: A ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA e EXTRAORDINÁRIA se realizará em 1ª (primeira) convocação com a presença de 2/3 (dois terços) dos CONDÔMINOS, em 2ª (segunda) convocação com qualquer número de presentes, salvo se a matéria a ser deliberado requerer Quórum Específico.

Parágrafo Oitavo: O convite deverá ser endereçado para a residência dos CONDÔMINOS. No caso em que alguns tenham endereço ignorado, a convocação far-se-á, suplementarmente, por Edital publicado nos Quadros de Avisos existentes no CONDOMÍNIO.

Parágrafo Nono: Não poderão tomar parte nas ASSEMBLEIAS, ou convocá-las, os CONDÔMINOS em atraso nos pagamentos de quaisquer das suas Taxas Ordinárias e Extraordinárias ou das Multas que lhe tenham sido impostos.

Parágrafo Décimo: As despesas com as ASSEMBLEIAS serão inscritas a débito do CONDOMÍNIO, mas as relativas à ASSEMBLEIA convocada para apreciação de recurso de CONDÔMINO serão pagas por este, se o recurso for desprovido.

Parágrafo Décimo Primeiro: Ainda que não conste da Ordem do Dia, a ASSEMBLEIA GERAL poderá tomar conhecimento de Recurso apresentado por CONDÔMINO ou pelo Conselho Consultivo acerca da decisão proferida pelo Síndico, e que se refira em específico, a esse CONDÔMINO ou ao Conselho Consultivo.

Parágrafo Décimo segundo: A utilização do Salão de festas para realização de ASSEMBLEIAS não poderá se sobrepor à reserva prévia realizada pelo CONDÔMINO, desde que a Taxa de reserva haja sido paga.

Art. 31 - As decisões das ASSEMBLEIAS, tomadas em cada caso, pelo Quórum fixado nesta CONVENÇÃO, obrigam a todos os CONDÔMINOS, independentemente do seu comparecimento ou do seu voto, competindo ao Síndico cumpri-las e fazê-las cumprir.

Parágrafo Primeiro: O Síndico nos 08 (oito) dias que se seguirem a ASSEMBLEIA, fixará as deliberações nela tomadas, no quadro de Aviso existente no CONDOMÍNIO, onde permanecerão, no mínimo, por 08 (oito) dias, e enviará cópia sob protocolo a todos os CONDÔMINOS.

Parágrafo Segundo: O CONDÔMINO terá 08 (oito) dias, contados da data da entrega da ATA recebida cópia sob protocolo ou fixada no quadro de Aviso existente, quando for o caso, para manifestar-se sobre ela, sendo que o seu silêncio significará integral e irrevogável aprovação.

Art. 32 - Nas ASSEMBLEIAS GERAIS, cada CONDÔMINO adimplente (nos exatos termos do Inciso III do Artigo 1.335 do Código Civil) terá direito a participar e a 01 (um) voto, computando-se o resultado da votação por maioria de votos, calculados sobre o número dos presentes assinados.

Parágrafo Primeiro: Se 01 (uma) Unidade Autônoma pertencer a vários proprietários elegerão estes, o CONDÔMINO que os representará, credenciando-se por escrito, o que será exibido na ASSEMBLEIA.

Parágrafo Segundo: É vedado ao CONDÔMINO, inclusive aos MEMBROS DO COLEGIADO GESTOR (Síndico, Subsíndico e Conselho Consultivo) votar em assunto do seu particular interesse.

Parágrafo Terceiro: Em caso de empate na apuração de votos, além do seu voto normal como CONDÔMINO, caberá o de qualidade (desempate) ao Presidente da ASSEMBLEIA GERAL.

Art. 33 - A Presidência de cada ASSEMBLEIA caberá ao CONDÔMINO que for para isto aclamado, não podendo exercê-la em nenhuma hipótese o Síndico, o Subsíndico, o Administrador, ou qualquer membro do Conselho Consultivo. O Presidente da mesa designará o Secretário entre os presentes ou pessoa contratada para este fim, que lavrará ATA dos trabalhos em Livro próprio.

Parágrafo Primeiro: Caberá ao Presidente da ASSEMBLEIA GERAL:

- I. Examinar o livro de registro de presença e verificar os requisitos necessários à instalação da reunião;

- II. Examinar as Procurações entregues sob protocolo, admitindo ou não, o respectivo mandatário, com recurso do interessado à própria ASSEMBLEIA GERAL, enquanto não deliberado a respeito, o voto dos mesmos será tomado em apartado;
- III. Dirigir os trabalhos, determinando os atos a serem praticados pelo secretário, colocando os assuntos, debate e votação, aceitando ou não, as propostas apresentadas, podendo, até mesmo, inverter a Ordem do Dia;
- IV. Suspender a reunião em face do adiantado da hora, ou se houver necessidade de coligir elementos ou completar informações, ou se os trabalhos estiverem tumultuados, transferindo para outro dia ou local mais apropriados;
- V. Encerrar o Livro de Registro de presença e assinar a ATA da ASSEMBLEIA GERAL.

Art. 34 - Admitir-se-á a Representação por Procurador desde que com outorga de poderes específicos, com data posterior ao Edital de Convocação da ASSEMBLEIA GERAL, dispensando-se o reconhecimento de firma e que o mesmo **NÃO** seja o Outorgado (o Síndico, o Subsíndico, o Administrador ou os Membros do Conselho Consultivo):

- I. Os Inquilinos / Locatários somente serão convocados às ASSEMBLEIAS que deliberem assuntos que lhes sejam pertinentes;
- II. É vedado à participação, opinião e voto dos Inquilinos / Locatários em casos que sejam definidos como Despesas Extraordinárias, salvo se amparado por instrumento de Procuração Específica com data posterior ao Edital de Convocação assinado pelo Locador adimplente;
- III. Para votação de questões tidas como polêmica poderá ser contratado um profissional especializado para a redação da ATA da ASSEMBLEIA GERAL.

Parágrafo Primeiro: Admitir-se-á Representação por parentes até o 3º (Terceiro) Grau do CONDÔMINO Residente ou não no CONDOMÍNIO com dispensa de Procuração, desde que comprovado o Grau de parentesco e não haja oposição pública (exemplo: Filho inimigo dos pais e se apresenta como representante destes).

Parágrafo Segundo: Para as votações nas ASSEMBLEIAS o CONDÔMINO poderá acumular ao seu voto apenas o referente ao de outro mandante, ou seja, terá o limite máximo de 01 (uma) Procuração por CONDÔMINO, devidamente protocolada junto à mesa que dirige os trabalhos, através de

Instrumento Particular de Procuração com poderes específicos, e outorgados em data posterior ao Edital de Convocação, sem a necessidade de reconhecimento de firma, dispensados de procuração os citados no Parágrafo Primeiro deste Artigo. Consequentemente poderá votar por apenas mais 01 (uma) outra Unidade Autônoma, objetivando com isso o estímulo a participação de maior número de CONDÔMINOS nas ASSEMBLEIAS.

Parágrafo Terceiro: A Procuração deverá ter o prazo de sua validade e deve elencar os Temas a que o outorgado terá Poderes para atuar, devendo assim exigir-se.

Art. 35 - As ATAS deverão ser escrituradas ou digitadas na ordem o que se segue:

- I. Data, hora e local da reunião, mencionando se em 1ª (primeira) ou 2ª (segunda) convocação;
- II. Abertura dos trabalhos pelo Síndico;
- III. Escolha do Presidente e Secretário;
- IV. Verificação da existência de "quórum" deliberativo, com base na folha de presenças;
- V. Transcrição da Ordem do Dia;
- VI. Resumo das discussões;
- VII. Resultado de cada votação;
- VIII. Abstenções havidas e suas motivações, se enunciadas;
- IX. Saída de algum CONDÔMINO no íterim da reunião;
- X. Encerramento dos trabalhos, declarando se houve aprovação da ATA, no caso de ter sido redigida, discutida e votada no momento;
- XI. As sugestões apresentadas e deliberadas a serem apresentadas para aprovação final na próxima ASSEMBLEIA GERAL;
- XII. As assinaturas do Secretário e Presidente da Assembleia, sendo que os demais devem assinar o respectivo Livro ou Lista de presentes.

XIII. Relatando as deliberações, o Secretário deverá mencionar as abstenções havidas, o nome de cada votante e o peso percentual de seu voto, uma vez que os votos são ponderados proporcionalmente às frações ideais do terreno, por força do disposto no Art. 24, §3º, da Lei nº. 4.591/64, do Art. 1.315 do Código Civil Brasileiro e Art. 4º desta CONVENÇÃO.

Parágrafo Primeiro: Quando a ATA relatar **ALTERAÇÃO** e/ou **ACRÉSCIMO** de Dispositivo constante nesta **CONVENÇÃO** deverá **obrigatoriamente** ser averbada no CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS competente.

Parágrafo Segundo: Por imposição legal, somente a ATA de uma **ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA - AGO** deverá **obrigatoriamente** ser averbada no CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS competente.

Parágrafo Terceiro: Se a ATA da ASSEMBLEIA GERAL, por exemplo, AGE (Extraordinária) não produzir efeitos para terceiros, ou seja, forem apenas às suas deliberações internas para os Condôminos, **será dispensada** a sua averbação no CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS.

Art. 36 - Será exigida maioria que represente o mínimo de 2/3 (dois terços) dos CONDÔMINOS proprietários para decidir sobre:

- a) A realização de benfeitorias meramente voluptuárias nos termos do Inciso I do Art. 1.341 Código Civil Brasileiro;
- b) A não reedificação, em caso de sinistro que haja, importando na destruição total do prédio;
- c) Despesas Extraordinárias que ultrapassem 20% (vinte por cento) do valor mensal do somatório das Taxas Condominiais;
- d) Alteração da CONVENÇÃO nos termos do caput Art. 1.351 do Código Civil Brasileiro que neste caso deverá ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis competente e a alteração do REGIMENTO INTERNO com a **dispensa** de averbação no Cartório de Registro.

Parágrafo Único: Será exigida a maioria dos votos dos CONDÔMINOS proprietários na ASSEMBLEIA GERAL convocada especificamente para decidir sobre a realização de benfeitorias úteis para o prédio, nos termos do Art. 1.341 do Código Civil Brasileiro.

Art. 37 - São exigidos 100% (unanimidade) dos CONDÔMINOS para decidir sobre:

- a) Alteração nas paredes e divisórias externas;
- b) Modificações na estrutura, no aspecto arquitetônico (FACHADA, Exemplo: Toldos, instalação de condicionadores de ar, troca das pastilhas, mudança na cor das pinturas, etc.) e, em quaisquer das coisas comuns;
- c) Alterações da destinação do CONDOMÍNIO ou de suas Unidades Autônomas, ou ainda do direito de propriedade dos CONDÔMINOS;
- d) Cessão, a título oneroso ou gratuito, de qualquer área de propriedade comum do CONDOMÍNIO.

Parágrafo Único: Além dos casos expressos acima descritos, exigir-se-á maioria qualificada ou unanimidade dos CONDÔMINOS para decidir sobre os casos em que a Lei impõe ou venha a impor, uma ou outra.

Art. 38 - A **Assembleia Geral Ordinária (AGO)** consoante o Art. 1350 do Código Civil Brasileiro e o Art. 24 da Lei nº. 4.591/64 - Lei do Condomínio, será realizada no mínimo uma vez por ano, após o término do Exercício Social do Mandato do Síndico, Subsíndico e Conselho Consultivo e, a ela compete:

- a) Discutir e votar o relatório e as contas do Síndico relativas ao exercício findo;
- b) Discutir e votar o orçamento das despesas de custeio, conservação e manutenção do CONDOMÍNIO e seus serviços correlatos para o exercício vindouro, fixando o percentual do Fundo de Reserva, tudo com base na proposta da Administração, que conterà o Parecer do Conselho Consultivo;
- c) Eleger ou reeleger o Síndico, o Subsíndico e o Conselho Consultivo, fixando a remuneração do 1º (Primeiro) e/ou isenção da Taxa Ordinária Mensal, se for o caso, inclusive em casos de vacância dos cargos;
- d) Votar a alteração no REGIMENTO INTERNO e/ou da CONVENÇÃO.

Parágrafo Único: A cada 05 (cinco) anos, a contar da data do “HABITE-SE”, o Síndico deverá convocar ASSEMBLEIA para avaliar a necessidade de reparos que se façam necessários na estrutura predial e nas áreas comuns do CONDOMÍNIO, visando à conservação, manutenção, segurança e solidez.

Art. 39 - A Assembleia Geral Extraordinária (AGE) será convocada pelo Síndico, pelo Conselho Consultivo ou por CONDÔMINOS adimplentes que representem pelo menos ¼ (um quarto) do total do CONDOMÍNIO e, a ela compete:

- a) Deliberar sobre a matéria de interesse geral do CONDOMÍNIO;
- b) Decidir em grau de recurso os assuntos que tenham sido deliberados pelo Síndico e a estes levados a pedido dos interessados;
- c) Examinar os assuntos que lhe sejam propostos por qualquer CONDÔMINO;
- d) Destituir o Síndico, o Subsíndico, ou o Conselho Consultivo a qualquer tempo, independentemente de justificação, sempre sem qualquer indenização;
- e) Apreciar as demais matérias constantes da Ordem do Dia;
- f) Substituição da Empresa Administradora ou restrições de suas funções;
- g) Deliberar a contratação constatada a necessidade, de uma Auditoria independente para verificar a regularidade no cumprimento das obrigações legais e contratuais do CONDOMÍNIO e da Empresa Administradora Contratada;
- h) Autorizar a formação de Comissão voltada para assessorar o Síndico quanto às atividades específicas, propondo sugestões em benefício da coletividade, citando exemplos I - Comissão de Eventos e Esportes, etc. que serão Reguladas no REGIMENTO INTERNO.

Parágrafo Único: Serão exigidos os votos da maioria dos CONDÔMINOS proprietários presentes na ASSEMBLEIA convocada especificamente para decidir sobre a destituição do Síndico, do Subsíndico, e do Conselho Consultivo, nos termos do Art. 1.349 do Código Civil Brasileiro.

TÍTULO V - DO ORÇAMENTO (ENCARGOS EM COMUM E FUNDO DE RESERVA)

CAPÍTULO I - DO ORÇAMENTO

Art. 40 - As Despesas Comuns (Ordinárias) do CONDOMÍNIO, bem como as Despesas Extraordinárias, a Conta para futuro passivo (Renda fixa) e o Fundo de Reserva serão rateadas entre todos os CONDÔMINOS Proprietários, na proporção das suas respectivas FRAÇÕES IDEAIS, consoante o Art. 1.336 do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo Primeiro: O exercício financeiro será obrigatoriamente de 12 (doze) meses, cabendo ao Síndico e/ou Empresa Administradora preparar o Orçamento para o Exercício seguinte e Balancetes Mensais, estimando Despesas e fixando a Receita do CONDOMÍNIO, apresentando-o em ASSEMBLEIA GERAL Ordinária.

Parágrafo Segundo: Constituem RECEITAS do CONDOMÍNIO:

- a) As Taxas Condominiais Ordinárias, Extraordinárias e o Fundo de Reserva;
- b) Os juros, as multas, a correção monetária e os encargos financeiros cobrados;
- c) As doações de Terceiros ou dos próprios CONDÔMINOS;
- d) As Taxas provenientes dos alugueis do Espaço para Festas e eventos;
- e) Os valores a título de cessão onerosa descrito na Lei Federal n.º 8.919/94 que dispõe sobre a instalação do sistema de antenas por titulares de licença de Estação de Radiocomunicações no topo do Edifício, desde que atendidos os requisitos legais.

Art. 41 - A Taxa Ordinária Condominial de cada CONDÔMINO será parcelada em contribuições mensais vencíveis até o dia **05** (cinco) dos meses (pago antecipadamente) vincendos referentes às Despesas Comuns de manutenção do CONDOMÍNIO, recolhendo a sua **FRAÇÃO IDEAL** que lhe couber mediante rateio proporcional às Unidades Autônomas, através de Boleto Bancário em nome do Proprietário da Unidade. (Vide Artigo 1.336 do Código Civil Brasileiro):

I - Os Boletos com as Taxas ordinárias Mensais serão emitidos com data de vencimento prevista no *caput* deste Artigo. **Por mera liberalidade, poderá ser concedido um desconto para os CONDÔMINOS que efetuarem o pagamento apenas da Taxa Ordinária antecipadamente. Será de 10% (dez por cento) o desconto para o pagamento até o dia 5º do mês do vencimento. Tal percentual poderá ser reduzido ou extinto se assim for deliberado em ASSEMBLEIA, por se tratar de uma concessão do CONDOMÍNIO a título precário, que não gera direito adquirido aos CONDÔMINOS.**

Parágrafo Primeiro: As Despesas Extraordinárias quando devidamente aprovadas em ASSEMBLEIA GERAL, serão cobradas em Taxas Extraordinárias através de Boleto Bancário “apartado” da Taxa Ordinária, e pagas até a Data de Vencimento deliberado na ASSEMBLEIA,

emitida exclusivamente em nome do Proprietário da Unidade Autônoma, salvo casos especiais previamente comunicados em ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA.

Parágrafo Segundo: Os CONDÔMINOS em atraso com o pagamento das respectivas Taxas Ordinárias e/ou Extraordinárias pagarão Multa de 02% (dois por cento) e Juros Moratórios de 1,00% (um por cento) ao mês “*pro rata die*”, contados a partir da data do vencimento do respectivo prazo, sobre o valor atualizado do débito, (vide Parágrafo 1º do Art. 1.336 do CC/2002), sem prejuízo de sua cobrança Extrajudicial, independentemente de interpelação.

Parágrafo Terceiro: Estando confirmada a INADIMPLÊNCIA de 02 (duas) Taxas condominiais, consecutivas ou não, deverá o Síndico cobrar do CONDÔMINO devedor, o débito Administrativamente com Honorários Extrajudicial acrescidos de 10% (dez por cento), além das despesas, multas e juros, bem como sua inserção do Nome do Condômino Proprietário nos Órgãos de Restrição à Créditos (SPC / SERASA / CDL); em ato contínuo acaso reste infrutífero, deverá também PROTESTAR as Taxas Condominiais Inadimplidas. Na esfera Judicial, após obter a Certidão de Propriedade da referida Unidade Autônoma, poderá propor uma Ação de Cobrança e/ou preferencialmente promover uma Ação de Execução direta do valor devido, consoante a Lei nº. 13.105/2015, mais conhecida como Novo Código de Processo Civil, hipótese esta última em que, além dos juros moratórios, da multa e correção, sujeitar-se-á ainda o CONDÔMINO inadimplente ao pagamento das Custas Judiciais e aos Honorários Advocatícios à base de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do débito atualizado cobrado.

Parágrafo Quarto: A previsão para o aumento da Taxa Ordinária será reajustada por ASSEMBLEIA GERAL Ordinária com aprovação da maioria simples (50% + 1) dos CONDÔMINOS presentes adimplentes.

Parágrafo Quinto: O saldo remanescente no Orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte se outro destino não lhe for dado pela ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA. O déficit verificado será rateado entre os CONDÔMINOS e arrecadado no prazo máximo de 15 (quinze) dias.

Parágrafo Sexto: É vedado à Empresa Administradora, ao Síndico, Subsíndico e Conselho Consultivo “abonar” as multas, juros de mora, correção monetária ou eventual Honorários Advocatícios devidos na forma desta CONVENÇÃO e nos demais dispositivos legais sob pena de ser responsabilizado pelos valores que deixar de arrecadar em favor do CONDOMÍNIO.

Parágrafo Sétimo: Verificada a concessão indevida do abono e/ou redução de que se trata o Parágrafo Sexto, restituirá a (Empresa Administradora, Síndico, Subsíndico ou Conselho Consultivo) que autorizou o prejuízo ao caixa do CONDOMÍNIO à quantia devida e não paga.

Parágrafo Oitavo: O Síndico somente poderá conceder descontos, dispensar multas e/ou encargos decorrentes da mora, se autorizado pela ASSEMBLEIA GERAL, sob pena restituir as perdas causadas ao CONDOMÍNIO.

Art. 42 - O Proprietário que aumentar as despesas comuns para seu uso pessoal, ou em virtude de atos por ele praticados, deverá suportar obedecendo ao mesmo prazo dos encargos normais, o aumento a que der causa.

Parágrafo Primeiro: As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um CONDÔMINO, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.

Parágrafo Segundo: O disposto neste Artigo é extensivo aos prejuízos causados às partes e coisas comuns do CONDOMÍNIO pela omissão do CONDÔMINO na execução das reparações que se fizerem necessárias em sua Unidade Autônoma.

Art. 43 - São considerados encargos e **DESPESAS EM COMUNS** para o custeio, que devem ser suportados por todos os CONDÔMINOS na proporção de suas FRAÇÕES IDEAIS constantes do Orçamento a ser anualmente aprovado em ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA:

- a) Os prêmios de seguro obrigatório do empreendimento, contratado nos termos do Inciso IX do Art. 1.348 do Código Civil Brasileiro, incêndio, danos e seguro de vidas dos empregados do CONDOMÍNIO, excluindo o seguro facultativo que cada CONDÔMINO possa fazer;
- b) O prêmio de seguro facultativo para roubo, furto e de responsabilidade civil, para salvaguardar os interesses do CONDOMÍNIO;
- c) Os Impostos, Taxas e custas judiciais que incidem sobre as partes comuns do CONDOMÍNIO;
- d) Os salários dos empregados, bem como os encargos sociais (previdenciários e fiscais) inerentes;
- e) As despesas com a conservação de calçadas, jardineiras, manutenção em geral, limpeza, reparações e reconstruções das partes e coisas comuns decorrentes dos Contratos de prestação de serviços;

- f) O consumo de água e esgotos, energia relativas às partes comuns, coleta de lixo, telefone, interfone, internet e CFTV das partes comuns do CONDOMÍNIO;
- g) O honorário do Síndico Profissional, Advocatícios, do Administrador e da Empresa Terceirizada de Gestão se for o caso;
- h) Serviços de lavagem e desinfecção de tanque, controle de pragas, manutenção, renovação ou substituição de peças dos elevadores das partes comuns do CONDOMÍNIO;
- i) Manutenção em Bombas de elevação e sucção de água, motores e equipamentos de prevenção contra incêndio e demais equipamentos das partes comuns ainda que temporários ou permanentes;
- j) Despesas com segurança, inclusive equipamentos (câmeras, monitores) e contratação de Empresa especializada para o CONDOMÍNIO;
- k) Quaisquer outras despesas necessárias ao funcionamento normal do CONDOMÍNIO, ainda que não tenham sido expressamente citados nos itens anteriores.

Art. 44 - São considerados encargos e **DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS** aquelas não previstas no Orçamento Anual e que devem ser rateadas entre todos os CONDÔMINOS na proporção de suas FRAÇÕES IDEAIS aprovado em ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA:

- a) Obras e reformas indispensáveis à estrutura integral do CONDOMÍNIO;
- b) Acréscimos de construções ou obras destinadas a condições de habitabilidade ao CONDOMÍNIO;
- c) Despesas não orçadas aprovadas em ASSEMBLEIA.

Parágrafo Primeiro: Para as Despesas Extraordinárias do CONDOMÍNIO (consertos, reparos e obras urgentes e necessárias) o Síndico ou o CONDÔMINO poderão utilizar até o limite de 10 (dez) vezes o valor da Taxa Ordinária Mensal bruta vigente à época, conquanto que dê ciência aos demais membros do COLEGIADO GESTOR (Subsíncico e Conselho Consultivo) desta realização.

Parágrafo Segundo: Ultrapassado o limite do Parágrafo anterior e desde que não superior a 20 (vinte) vezes o valor da Taxa Ordinária Mensal bruta vigente à época, caberá ao Conselho Consultivo aprovar juntamente com o Síndico e o Subsíncico as Despesas Extraordinárias do CONDOMÍNIO (consertos e obras), independentemente de convocação de ASSEMBLEIA GERAL, o qual providenciará

imediatamente o rateio correspondente caso o saldo existente na conta do CONDOMÍNIO seja insuficiente.

Parágrafo Terceiro: As Despesas Extraordinárias superiores ao Limite de que trata o Parágrafo Segundo, ou seja, 20 vezes (vinte) o valor da Taxa Ordinária Mensal vigente à época, dependerá da aprovação da ASSEMBLEIA GERAL através de votação por maioria simples, ou seja, (50% + 1) (cinquenta por cento mais um) dos CONDÔMINOS presentes.

CAPÍTULO II - FUNDO DE RESERVA

Art. 45 - Será mantido um Fundo de Reserva no montante relativo a 05% (cinco por cento) do valor da Taxa Ordinária Mensal, destinado à amortização das Despesas eminentemente emergenciais não previstas na AGO ou AGE;

Parágrafo Primeiro: O Fundo de Reserva será mantido em conta bancária remunerada tipo poupança ou fundo de Renda Fixa que tenha baixa automática que permitam saques imediatos para pagamentos de despesas, dando continuidade da cobrança no percentual de 05% (cinco por cento) a ser acrescido mensalmente à Taxa Condominial Mensal Ordinária de cada uma das Unidades Autônomas.

Parágrafo Segundo: Fica previsto ainda que o Fundo de Reserva do Parágrafo anterior poderá ser objeto de aumento em até o percentual de 10% (dez por cento) ou a sua suspensão temporária da cobrança caso o seu saldo atinja o montante igual ou superior a 500 (quinhentas) vezes o valor da Taxa ordinária bruta, desde que os CONDÔMINOS adimplentes presente em ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA com este fim específico aprovem neste sentido. Também, poderá a qualquer tempo através da AGO, os CONDÔMINOS adimplentes presentes aprovarem o restabelecimento do percentual inicial quando verificada a redução do saldo constante no Fundo.

Parágrafo Terceiro: A quota-parte correspondente a cada CONDÔMINO será proporcional à sua FRAÇÃO IDEAL de terreno e respectivo percentual de Fundo de Reserva.

Parágrafo Quarto: Comporá também o Fundo de Reserva: além dos valores citados no Parágrafo primeiro, os juros e multas previstas nesta CONVENÇÃO e no REGIMENTO INTERNO e que venham a ser cobrados dos CONDÔMINOS; bem como os rendimentos decorrentes da aplicação deste.

Parágrafo Quinto: O CONDOMÍNIO terá uma Aplicação de Renda Fixa cuja finalidade é provisionar recursos para a quitação do passivo Trabalhista do CONDOMÍNIO.

TÍTULO VI - DAS REPARAÇÕES E OBRAS

CAPÍTULO I - DAS REPARAÇÕES

Art. 46 - Todas as instalações internas de água e esgoto, energia, internet, telefone, gás de cada Unidade Autônoma, serão reparadas à conta e custa de cada CONDÔMINO, assim como o assoalho, piso, azulejo, gesso ou pavimento colocado sobre o piso de concreto armado, as portas, janelas, luminárias, lustres, aparelhos sanitários, os ramais de canalizações de entrada e saída de água e esgoto até o encanamento tronco, bem como os fios de eletricidade e se for o caso, os fios de internet e televisão até os fios troncos e demais acessórios.

Parágrafo Primeiro: Todas as reparações que possam vir a atingir as coisas comuns do CONDOMÍNIO só poderão ser realizadas, depois de obtido o consentimento do Síndico ou do Administrador, cabendo ao proprietário o direito de recorrer à decisão daquela, para a ASSEMBLEIA GERAL.

Parágrafo Segundo: Fica estabelecida a periodicidade a seguir para execução de serviços de recomposição e conservação nas Áreas comuns e nas instalações do CONDOMÍNIO desde que autorizados pelo órgão responsável da Prefeitura (SUCOM), por Empresa especializada que forneça a A.R.T. do CREA e/ou RRT do CAU, conforme o Manual do CONDOMÍNIO fornecido pela Construtora, promovendo a arrecadação dos fundos necessários à prática dos procedimentos independentemente de autorização pela ASSEMBLEIA GERAL:

- I - Limpeza e rejuntamento de pastilhas da fachada a cada 03 (três) anos;
- II - Limpeza das caixas de esgotamento hidro sanitário a cada 06 (seis) meses;
- III - Revisão dos telhados e calhas a cada 06 (seis) meses;
- IV - Revisão da pintura das partes de ferro expostas a cada 02 (dois) anos;
- V - Revisão da impermeabilização das áreas expostas a cada 01 (um) ano;
- VI - Repintura das áreas de circulação e garagens a cada 02 (dois) anos;
- VII - Revisão das instalações elétricas das áreas comuns e seus equipamentos a cada 12 (doze) meses.

Parágrafo Terceiro: Independentemente da periodicidade para manutenção das Áreas comuns e instalações do CONDOMÍNIO previstas no Parágrafo anterior, deverão ser conservadas também pelos CONDÔMINOS e pelo CONDOMÍNIO as partes acerca da manutenção preventiva e periódica das edificações, devendo:

- a) Realizar a cada 12 (doze) meses revisões nas esquadrias para evitar danos e prevenir infiltrações;
- b) Não ferir a camada impermeabilizante da fachada e se for o caso, reconstruí-las por Empresa habilitada;
- c) Não utilizar pregos e/ou materiais perfurantes nas áreas assinaladas nas plantas das Unidades de modo a causar danos às tubulações elétricas, hidráulicas, telefônicas dentre outras.

CAPÍTULO II - DAS OBRAS

Art. 47 - A realização de obras no CONDOMÍNIO depende:

I - Se voluptuárias, de voto de 2/3 (dois terços) do total dos CONDÔMINOS do CONDOMÍNIO;

II - Se úteis, do voto da maioria simples, ou seja, (50% + 1) (cinquenta por cento mais um) dos CONDÔMINOS presentes à ASSEMBLEIA GERAL;

III - As obras ou reparações necessárias e urgentes podem ser realizadas independentemente de autorização da ASSEMBLEIA GERAL pelo Síndico, ou em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer outro CONDÔMINO;

IV - As obras ou reparações necessárias e urgentes que importarem em despesas excessivas, o Síndico, o Administrador ou o CONDÔMINO que tomou a iniciativa dará ciência à ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA que deverá ser convocada imediatamente;

V - Se em partes comuns em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende de voto de 2/3 (dois terços) dos CONDÔMINOS, não sendo permitidas construções, nas partes comuns suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos CONDÔMINOS, das partes próprias ou comuns;

VI - Se for à construção de outro pavimento (andar), ou em solo comum, ou ainda outro Edifício destinado a conter novas Unidades Imobiliárias, dependerá da aprovação da unanimidade 100% (cem por cento) dos CONDÔMINOS do CONDOMÍNIO.

Parágrafo Primeiro: A provisão para realização de obras poderá ser reajustada por AGO ou AGE com aprovação das Unidades Autônomas em 1ª (primeira) Convocação ou em 2ª (segunda) Convocação com qualquer número dos representantes presentes, num prazo de 15 (quinze) dias corridos.

Parágrafo Segundo: Não sendo necessárias nem urgentes, as obras ou reparos, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuados após autorização da ASSEMBLEIA GERAL, especialmente convocada pelo Síndico, ou em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos CONDÔMINOS.

Parágrafo Terceiro: O CONDÔMINO que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar em áreas comuns e desde que devidamente autorizadas pelo Síndico, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum ao CONDOMÍNIO.

Parágrafo Quarto: Para realização de obras e/ou manutenção, bem como a contratação de prestadores de serviços (pessoa física ou jurídica) das áreas comuns do CONDOMÍNIO, se faz necessário no mínimo 03 (três) Orçamentos, e ganhará na Tomada de preço o menor valor, salvo trabalho cuja a especialidade exija, e permaneceram tais orçamentos arquivados na Administração.

TÍTULO VII - DO SEGURO, DO INCÊNDIO, DA DEMOLIÇÃO E DA RECONSTRUÇÃO OBRIGATÓRIA DO CONDOMÍNIO

Art. 48 - Proceder-se-á ao Seguro da edificação discriminadamente, abrangendo todas as Unidades Autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, com o valor segurado suficiente à sua reconstrução ou restauração, computando-se o prêmio nas Despesas Ordinárias do CONDOMÍNIO.

Parágrafo Único: É lícito a cada CONDÔMINO individualmente e as suas expensas próprias, aumentar o Seguro da sua Unidade Autônoma ou segurar as benfeitorias e melhoramentos por ele introduzidos na mesma.

Art. 49 - Na ocorrência de sinistro total ou que destrua mais de 2/3 (dois terços) da Edificação, os CONDÔMINOS reunir-se-ão em ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA e deliberarão sobre a sua reconstrução ou a venda do terreno e materiais, por Quórum mínimo de votos que representem (50% + 1) (cinquenta por cento mais um) das FRAÇÕES IDEAIS do respectivo CONDOMÍNIO.

Parágrafo Primeiro: Rejeitada a proposta de reconstrução, a mesma ASSEMBLEIA GERAL, ou outra para este fim convocada, decidirá, pelo mesmo quórum, ou seja, maioria simples (50% + 1) o destino a ser dado ao Terreno, e aprovará a partilha do valor do Seguro entre os CONDÔMINOS, sem prejuízo do que receber cada um pelo seguro facultativo de sua Unidade Autônoma.

Parágrafo Segundo: Aprovada, a reconstrução será feita, guardados, obrigatoriamente, o mesmo destino, a mesma forma externa e a mesma disposição interna.

Parágrafo Terceiro: Na hipótese do Parágrafo anterior, a minoria não poderá ser obrigada a contribuir para a reedificação, caso em que a maioria poderá adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação Judicial feita em vistoria.

Art. 50 - Na hipótese de que trata o **Parágrafo Terceiro do Artigo anterior**, à maioria poderá ser adjudicar, por sentença, as FRAÇÕES IDEAIS da minoria.

Parágrafo Primeiro: Como condição para o exercício da Ação prevista neste Artigo, junto com a Petição Inicial, a maioria oferecerá e depositará à disposição do juízo, as importâncias arbitradas na vistoria para avaliação, prevalecendo as de eventual desempataador.

Parágrafo Segundo: Feito o depósito de que trata o Parágrafo anterior, o Juiz, liminarmente, poderá autorizar a adjudicação à maioria, e a minoria poderá levantar as importâncias depositadas; o Oficial de Registro de Imóveis, nestes casos, fará constar do Registro que a adjudicação foi resultante de medida liminar.

Art. 51 - Em caso de sinistro que destrua menos de 2/3 (dois terços) da Edificação, o Síndico promoverá o recebimento do Seguro e a reconstrução ou os reparos nas partes danificadas.

Art. 52 - Os CONDÔMINOS que representem pelo menos 2/3 (dois terços) do total de Unidades Autônomas e FRAÇÕES IDEAIS poderão decidir sobre a demolição e reconstrução do Prédio, ou sua alienação, por motivos urbanísticos ou arquitetônicos, ou ainda, no caso de condenação do Edifício pela autoridade pública, em razão de sua insegurança ou insalubridade.

Parágrafo Primeiro: A minoria não ficará obrigada a contribuir para as obras, mas assegura-se à maioria o direito de adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação Judicial.

Parágrafo Segundo: Ocorrendo desgaste pela ação do tempo, das Unidades Autônomas da Edificação, que deprecie seu valor unitário em relação ao valor global do Terreno onde se acha construída, os CONDÔMINOS, pelo quórum mínimo de votos que representem 2/3 (dois terços) das Unidades Autônomas e FRAÇÕES IDEAIS poderão decidir por sua alienação total, procedendo-se em relação à minoria na forma estabelecida nesta CONVENÇÃO.

Parágrafo Terceiro: Decidida por maioria a alienação do CONDOMÍNIO, o valor atribuído à quota parte dos CONDÔMINOS vencidos será correspondente ao preço efetivo e, no mínimo, à avaliação prevista no Parágrafo Segundo ou, a critério desses, o imóvel localizado em área próxima ou adjacente com a mesma área útil de construção.

Art. 53 - A aquisição parcial de uma edificação, ou de um conjunto de edificações, ainda que por força de desapropriação, importará no ingresso do adquirente no CONDOMÍNIO, ficando sujeito às disposições da CONVENÇÃO do CONDOMÍNIO e do REGIMENTO INTERNO.

Art. 54 - Além do Seguro Obrigatório do CONDOMÍNIO, deverá o Síndico efetivar o Seguro de Responsabilidade Civil.

Parágrafo Primeiro: O Síndico se exime da obrigação descrita no caput deste Artigo no que tange à área das Vagas de Estacionamento descobertas ao redor do CONDOMÍNIO, ficando tal obrigação a cargo e expensas de cada proprietário, sob pena de responderem diretamente por quaisquer dos danos descritos nas alíneas anteriores que venham a ser causados ao CONDOMÍNIO, aos CONDÔMINOS ou Terceiros.

Parágrafo Segundo: O CONDOMÍNIO não se responsabilizará por furto, arrombamento ou roubo que porventura venha a ocorrer nas Unidades Autônomas e por sinistros tais como (incêndios, inundações e etc.), ainda que provocadas por outras Unidades Autônomas ou por agentes da natureza ou por terceiros, exceto se praticado por seus Empregados.

Parágrafo Terceiro: A responsabilidade do CONDOMÍNIO é limitada aos danos causados pela estrutura física do CONDOMÍNIO, não decorrentes de agentes da natureza (vendaval, tormenta, enchentes, granizo, tremor de terra e etc.) ou de Terceiros.

Parágrafo Quarto: O CONDOMÍNIO se exime por sinistros decorrentes de quaisquer acidentes, extravios e danos sofridos pelos CONDÔMINOS e por extravios de quaisquer bens entregues pelos CONDÔMINOS aos empregados do CONDOMÍNIO.

TÍTULO VIII - DAS PENALIDADES

Art. 55 - O CONDÔMINO, hóspedes, visitantes, familiares, convidados e empregados que violarem as Disposições Legais, as Regulamentações ora convencionadas, o REGIMENTO INTERNO, bem como as deliberações em Assembleias ficará sujeito à sanção punitiva, podendo recorrer à ASSEMBLEIA seguinte, desde que o faça, por escrito, no Livro de Ocorrências, dentro do prazo de 15

(quinze) dias a contar do recebimento de sua Notificação.

Parágrafo Primeiro: O CONDÔMINO infrator e/ou seus dependentes, hóspedes, visitantes, empregados, convidados, sucessores e prestadores de serviços, por culpa ou negligência que gerarem prejuízos à propriedade privada de outros CONDÔMINOS e/ou em área comum, ficam sujeitos ao pagamento das penalidades (advertência e multa) que lhes forem impostas, e ainda, obrigado a ressarcir eventuais danos ou reparos ao CONDOMÍNIO, demais CONDÔMINOS afetados ou Terceiro, CONDÔMINO ou não, bem como não estará isento das responsabilidades decorrentes de Lei:

- I. O responsável será comunicado por escrito e responderá pelo custo dos reparos, que será executado pelo Síndico;
- II. O valor dos reparos não realizados pelo CONDÔMINO infrator, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data do recebimento da comunicação pelo Síndico, será acrescido de 10% (dez por cento), que reverterão em favor do CONDOMÍNIO, sem prejuízo das outras penalidades previstas em Lei ou nesta CONVENÇÃO.

Parágrafo Segundo: As penalidades para infração à CONVENÇÃO ou ao REGIMENTO INTERNO ficam assim estipuladas, proporcionalmente à gravidade da mesma:

- I. Advertência: Implica em Notificação ao CONDÔMINO infrator, formalizada por escrito, pelo Síndico em 02 (duas) vias com Aviso de Recebimento (data e assinatura);
- II. 1ª. Incidência: Implica em notificação com Aplicação de Multa ao CONDÔMINO infrator, por escrito, pelo Síndico em 02 (duas) vias com Aviso de Recebimento (data e assinatura) nos percentuais de 10%, 20% ou 30% da Maior da Cota Ordinária Mensal a depender da Categoria da infração A, B ou C, como descrito no REGIMENTO INTERNO;
- III. Em caso de 2ª. Incidência (reincidência) e/ou Gravidade (nas infrações): Implica em notificação com Aplicação de Multa ao CONDÔMINO infrator, por escrito, pelo Síndico em 02 (duas) vias com Aviso de Recebimento (data e assinatura) nos percentuais de 30%, 40% ou 50% da Maior da Cota Ordinária Mensal a depender da Categoria da infração A, B ou C, como descrito no REGIMENTO INTERNO;
- IV. Em caso de 3ª. Incidência e Subsequentes: Implica em notificação com Aplicação de Multa ao CONDÔMINO infrator, por escrito, pelo Síndico em 02 (duas) vias com Aviso de

Recebimento (data e assinatura) nos percentuais de 60%, 80% ou 100% da Maior da Cota Ordinária Mensal a depender da Categoria da infração A, B ou C, como descrito no REGIMENTO INTERNO.

Art. 56 - Em caso de infração às VEDAÇÕES / PROIBIÇÕES impostas aos CONDÔMINOS, além da multa estipulada, o CONDÔMINO será responsável pelo desfazimento da obra ou outras vedações. Caso não o faça, após o 1º (primeiro) mês, o Síndico tomará as devidas providências legais, cabendo ao CONDÔMINO o ressarcimento de todas as despesas realizadas para tanto.

Parágrafo Primeiro: A multa será imposta e cobrada pelo Síndico, ouvido o Conselho Consultivo, com previsão de Recurso (ampla defesa) do interessado para a ASSEMBLEIA GERAL Extraordinária no prazo de 15 (quinze) dias da notificação.

Parágrafo Segundo: Independentemente de o infrator ser CONDÔMINO, morador, visitante, fornecedor ou Terceiro, a multa será sempre aplicada para a Unidade Autônoma responsável por permitir o acesso do infrator ao CONDOMÍNIO.

Parágrafo Terceiro: Após o prazo para o Recurso, a aplicação da Multa será emitida em “Boleto bancário apartado” da Taxa Ordinária Mensal.

Parágrafo Quarto: As multas aplicadas e não adimplidas pelo CONDÔMINO infrator deverão ser cobradas judicialmente no prazo superior a 90 (noventa) dias a partir da data da sua notificação, sob pena de responder o Síndico pela omissão, salvo se realizado acordo entre o CONDÔMINO e o CONDOMÍNIO, com aquiescência da ASSEMBLEIA GERAL convocada para este fim.

Art. 57 - O CONDÔMINO que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos em ASSEMBLEIA GERAL, na CONVENÇÃO, ou no REGIMENTO INTERNO pagará uma multa, não podendo ela ser superior a 05 (cinco) vezes o valor da Cota Ordinária Mensal, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à ASSEMBLEIA GERAL, por 2/3 (dois terços), no mínimo, dos CONDÔMINOS presentes, deliberar sobre a cobrança da multa. (Vide §2º do Art. 1.336 do Código Civil Brasileiro)

Art. 58 - O CONDÔMINO ou possuidor que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o CONDOMÍNIO poderá ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as Despesas Condominiais Ordinárias, conforme a gravidade das faltas e as reiterações, independentemente das perdas e danos que se apurem. (Vide Art. 1.337 do Código Civil Brasileiro).

Art. 59 - O CONDÔMINO ou possuidor que, por seu comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais CONDÔMINOS ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as Despesas Condominiais Ordinárias, até ulterior deliberação da ASSEMBLEIA GERAL. (Vide § Único do Art. 1.337 do Código Civil Brasileiro).

Art. 60 - CONDÔMINOS em atraso com o pagamento das Taxas Ordinárias e/ou Extraordinárias consecutivas ou não, pagarão multa de 02% (dois por cento) e juros moratórios de 1,00% (um por cento) ao mês “*pro rata die*”, contados a partir da data do vencimento do respectivo prazo, sobre o valor atualizado do débito (vide Parágrafo 1º do Art. 1.336 do Código Civil), sem prejuízo de sua cobrança Extrajudicial (administrativo) com Honorários Advocatícios acrescidos de 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito atualizado, independentemente de interpelação, bem como sua inserção do Nome do Condômino Proprietário nos Órgãos de Restrição á Créditos (SPC / SERASA / CDL). Acaso reste infrutífero, poderá também PROTESTAR as Taxas Condominiais Inadimplidas. Na esfera Judicial, após obter a Certidão de Propriedade da referida Unidade Autônoma, poderá propor uma Ação de Cobrança e/ou preferencialmente promover uma Ação de Execução direta do valor devido, consoante a Lei nº. 13.105/2015, mais conhecida como Novo Código de Processo Civil, hipótese esta última em que, além dos juros moratórios, da multa e correção, sujeitar-se-á ainda o CONDÔMINO inadimplente ao pagamento das Custas Judiciais e aos Honorários Advocatícios à base de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do débito atualizado como previsto no TÍTULO V - DO ORÇAMENTO (ENCARGOS EM COMUM E FUNDO DE RESERVA) do Art. 41 desta CONVENÇÃO.

TÍTULO IX - DO REGIMENTO INTERNO

Art. 62 - Em conformidade com o estabelecido na Lei nº. 4.591/64, com o fim de regular a utilização em áreas e espaços comuns bem como, nas Unidades privadas do CONDOMÍNIO, os CONDÔMINOS em ASSEMBLEIA GERAL aprovarão o REGIMENTO INTERNO do CONDOMÍNIO em Instrumento Particular em separado do texto desta CONVENÇÃO, que disciplinará a conduta interna sem necessidade de Registrar em Cartório.

Art. 63 - As disposições do REGIMENTO INTERNO somente poderão ser modificadas pelo quórum de 2/3 (dois terços) dos CONDÔMINOS e presentes em ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA, convocada com esta finalidade, mantendo em qualquer hipótese obediência ao texto desta CONVENÇÃO e respeitadas as Disposições legais.

TÍTULO X - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS FINAIS

Art. 64 - O CONDÔMINO confirmará o recebimento de 01 (uma) cópia da CONVENÇÃO, através de assinatura em Livro ou Folha de Registro de Protocolo.

Parágrafo Primeiro: O CONDÔMINO não poderá eximir-se de culpa alegando desconhecimento de Lei, da CONVENÇÃO, do REGIMENTO INTERNO ou das deliberações das ASSEMBLEIAS.

Parágrafo Segundo: O CONDÔMINO será também responsável por seus Promitentes Compradores, Cessionários, Promitentes Cessionários, Usufrutuários ou Adquirentes, seus herdeiros, locatários, Empregados, visitantes, hóspedes, convidados, familiares, prestadores de serviços e sucessores a qualquer título, pelo fiel cumprimento desta CONVENÇÃO e do REGIMENTO INTERNO do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARCELO**, sendo obrigatório, em caso de venda, doação, cessão, legado, usufruto, locação ou alienação da Unidade Autônoma fazer constar dos respectivos Títulos a obrigação de respeitar a presente CONVENÇÃO, o REGIMENTO INTERNO e os demais Regulamentos do CONDOMÍNIO.

Art. 65 - O Administrador tem autoridade para fazer cumprir a CONVENÇÃO, o REGIMENTO INTERNO e as decisões das ASSEMBLEIAS GERAIS, na ausência do Síndico e Subsíndicos ou a pedido destes, solicitando em nome do CONDOMÍNIO a imediata cessação da infração.

Parágrafo Primeiro: Tem ainda a autoridade para impedir o acesso de qualquer veículo que não o do CONDÔMINO, ou por este não autorizado por escrito.

Parágrafo Segundo: Deverá registrar as ocorrências anormais e violações à Lei, à CONVENÇÃO ou ao REGIMENTO INTERNO em Livro próprio assinando-a juntamente com o reclamante caso haja.

Art. 66 - A solução dos casos omissos compete em 1ª (primeira) instância ao COLEGIADO GESTOR (Síndico, Subsíndico e Conselho Consultivo) e em 2ª (segunda) instância à ASSEMBLEIA GERAL de CONDÔMINOS, analisados a luz da Legislação pertinente.

Art. 67 - Para todos os fins e sujeições legais ou convencionais, o Síndico, o Subsíndico e o Conselho Consultivo, são antes de tudo, CONDÔMINOS em igualdade de condições com os demais, portanto, sem quaisquer privilégios que não os previstos ou concedidos por deliberação de ASSEMBLEIA GERAL.

Art. 68 - A presente CONVENÇÃO é regida pela CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL de 1988, pela Lei nº. 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (LEI DOS CONDOMÍNIOS), pela Lei nº. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO), da Lei nº. 13.105/2015 (NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL) e demais Legislações Complementares aplicáveis.

Art. 69 - Nos termos do Art. 63 desta CONVENÇÃO e do Parágrafo Único do Art. 1.333 do CC/2002, para ser oponível contra Terceiros, a CONVENÇÃO deverá ser Registrada em Cartório de Registro de Imóveis, não sendo prevista a obrigatoriedade de Registro Cartorial do REGIMENTO INTERNO do CONDOMÍNIO, por tratar-se meramente da Rotina Interna do CONDOMÍNIO, o mesmo se depreendendo da interpretação do Art. 1334 do Código Civil de 2002, bem como dos Arts. 1409 e 1410 do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registros do Estado da Bahia.

Art. 70 - Fica eleito o Foro da Comarca de Salvador - Bahia, para dirimir quaisquer dúvidas advindas da presente CONVENÇÃO, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

Salvador, de de 2017.

**OS CONDÔMINOS PROPRIETÁRIOS DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARCELO
ASSINAM A PRESENTE CONVENÇÃO**

Aptº	Nome do Proprietário	CPF	Assinatura
101			
102			
103			
104			
201			
202			
203			
204			
301			
302			
303			
304			
401			
402			

403			
404			
501			
502			
503			
504			
601			
602			
603			
604			
701			
702			
703			
704			
801			
802			
803			
804			
901			
902			
903			
904			
1001			
1002			
1003			
1004			
1101			
1102			
1103			
1104			
1201			
1202			
1203			
1204			
1301			

1302			
1303			
1304			
1401			
1402			
1403			
1404			
1501			
1502			
1503			
1504			
1601			
1602			
1603			
1604			
1701			
1702			
1703			
1704			
1801			
1802			
1803			
1804			
1901			
1902			
1903			
1904			
2001			
2002			
2003			
2004			
2101			
2102			
2103			
2104			