

MINUTA DA FUTURA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

ADALEX CONSTRUÇÕES EIRELI, CNPJ nº 29.390.929/0001-56; sediada na **Rua Topazio - nº 175 - Bairro Nova São Pedro - São Pedro da Aldeia - RJ.**, por este instrumento estabelecem a **Convenção de Condomínio** do empreendimento denominado - **RIVIERA DO BOSQUE CONDOMÍNIO CLUBE** - que reger-se-á pelos fins e efeitos previstos no Código Civil Brasileiro, Lei nº. 10.406 de 10/01/2002 , Lei nº. 4.591 de 16/12/1964, com as modificações introduzidas pela Lei nº. 4.864 de 29/11/1995 na forma das cláusulas e condições seguintes:

FINALIDADES:

- a) Regular os direitos e deveres dos Condôminos; estabelecer as regras referentes à administração do Condomínio; discriminar as partes comuns e as autônomas e tratar das demais matérias aqui constantes.
- b) Estabelecer o **Regimento Interno** do empreendimento que, somente poderá sofrer modificações por aprovação de Assembleia Geral, especialmente para este fim convocada.
- c) Regulamentar as relações entre condôminos/usuários do empreendimento, visando o convívio cordial e harmônico e o necessário bem comum, o resguardo do condomínio quanto a responsabilidades por atos de terceiros.
- d) Todas as normas enunciadas nesta **Convenção de Condomínio**, aplicar-se-ão aos usuários, comodatários, usufrutuários, possuidores ou ocupantes legítimos de qualquer uma das unidades autônomas integrantes do Condomínio, bem como seus visitantes e serviçais.

CAPÍTULO I

DO TERRENO E DO EMPREENDIMENTO

DESCRIÇÃO DO TERRENO:

Formado pela **Área de Terras, Resultante do Remembramento de duas Áreas de Terras - Boa Vista - Zona de Exp. Urbana - São Pedro da Aldeia - RJ**; perfazendo a área total de **256.137,75 m²**, com demais descrições e características constantes na

matrícula nº 29.562, do **Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Pedro da Aldeia - RJ.**

DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO:

O empreendimento, é uma obra horizontal (**condomínio horizontal de lotes**) composta por áreas comuns destinadas a circulação de pedestres e veículos e estacionamento; formados conforme abaixo descrito:

Parte Privativa: 674 unidades autônomas (Lotes).

DAS PARTES DE USO E PROPRIEDADES COMUNS

Cláusula Primeira - As partes e coisas de propriedade de uso comum dos condôminos, inalienáveis e indivisíveis, com acessórios indissolavelmente ligados as unidades autônomas e ao conjunto do empreendimento são as referidas no artigo 3º da Lei Federal nº 4.591 e Lei nº. 10.406 de 10/01/2002; ou seja, todas as dependências, equipamentos e instalações destinadas ao bom funcionamento do empreendimento (condomínio) como um todo, e não definidas como unidade autônomas ou a elas vinculadas.

Como área comum de divisão proporcional a todo o empreendimento foram consideradas:

Áreas das Vias de circulação interna do condomínio, como área de uso comum e utilização exclusiva dos condôminos, seus visitantes, prestadores de serviços, empregados e eventuais possuidores e locatários, contendo como partes comuns:

Acesso ao empreendimento: O condomínio ainda será constituído por partes comuns, consideradas como inalienáveis e indivisíveis, como acessórios indissolavelmente ligados ao empreendimento, sendo essas: áreas verdes, guarita com instalação sanitária, serviço de lixo coberto, sala CFTV, sala administração, sala arquivo, depósitos, sala reunião, instalações sanitárias, cômodo de recebimentos, cômodo controle, áreas localizadas na entrada do Condomínio, o solo em que se acham construídas as ruas e todos os acessos.

Guarita: Construída em alvenaria rebocada, emassada e pintada e coberta em platibanda com laje impermeabilizada. As esquadrias serão com vidros temperados e

refletivos na cor prata com sistema de abertura do tipo maxim-ar. Piso em porcelanato tipo A (a definir). Os portões de acesso de veículos serão em alumínio corrediços e pintura eletrostática na cor branca acetinada. A área sobre os portões e guarita receberá uma cobertura metálica treliçada em alumínio com fechamento em ACM na cor bronze chanfrado com iluminação em mangueira LED.

Depósito de Lixo, com área de 147,59m², com construção em alvenaria, revestido internamente em material lavável e impermeável, ponto d'água e esgoto, porta em tela metálica galvanizada, pé direito de 2,20m e localizado na confluência da linha de frente do terreno e ao lado direito.

Área Verde (1,2 e 3), totalizando 1.334,57m², localizadas na dentro do condomínio.

Área de Lazer: O condomínio ainda será constituído por partes comuns, consideradas como inalienáveis e indivisíveis como acessórios ligados ao empreendimento, totalizando 7.681,63m²; dentre elas:

Clube: formado por: campo de futebol, quadras poliesportivas, espaço para academia, espaço para ginástica, vestiários, sala para jogos, salão de festas com cozinha, *lounge*, Piscinas com *deck* (adulto e infantil), Sauna, casa de máquina, espaço bar e jardim.

Churrasqueiras: Edificações feitas em paredes de alvenaria rebocada e acabamento em textura ou pó de pedra, fechamento nos fundos em cobogós cimentícios e cobertura em telhas cerâmicas ou metálicas. As bancadas serão em granito (a definir) com espaço para coocktop com dois queimadores, piso em porcelanato tipo A (a definir).

Quadras Poliesportivas: Serão com fechamento em alambrado na cor verde escuro com altura de 3,00 metros nas dimensões aprovadas em projeto.

Campo de Futebol: Será executado em grama sintética com fechamento em alambrado na cor verde escuro com altura de 3,00 metros nas dimensões aprovadas em projeto.

Piscinas: Parque aquático com piscina rasa para criança com 70 cm de profundidade, piscina para adultos e raias com 1,30 metros de profundidade e prainha com profundidade de 0,30 cm. Toda a piscina será em concreto estrutural revestida com pastilhas cerâmicas tipo A (a definir). As áreas adjacentes terão piso em porcelanato tipo A (a definir) e trechos em porcelanato tipo A amadeirado (a definir) ou em madeira natural (a definir).

Totalizando 77.718,04m² já calculadas e demonstradas no **Quadro I* – na Coluna 15** e distribuída proporcionalmente conforme **Quadro II* – na Coluna 35**.

*Quadros da NBR 12.721-06 contemplados neste processo.

CAPÍTULO II

DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO EXCLUSIVO

Cláusula Segunda - As partes de propriedade exclusiva de cada condômino, também denominadas **unidades autônomas**, pertencentes individualmente e de pleno direito a cada um deles, às quais caberão, como partes inseparáveis, uma fração de terreno e das coisas de uso comuns, são as relacionadas no **Quadro Resumo de Áreas em anexo** e descritas conforme abaixo:

Parágrafo Único - As partes de propriedade e uso exclusivo são de **674 unidades autônomas (lotes)** distribuídas e formadas conforme abaixo:

EXPLICAÇÃO DA NUMERAÇÃO E DAS UNIDADES AUTÔNOMAS:

QUADRA "A"	NUMERAÇÃO:	Lotes 01 a 78
QUADRA "B"	NUMERAÇÃO:	Lotes 01 a 65
QUADRA "C"	NUMERAÇÃO:	Lotes 01 a 63
QUADRA "D"	NUMERAÇÃO:	Lotes 01 a 55
QUADRA "E"	NUMERAÇÃO:	Lotes 01 a 56
QUADRA "F"	NUMERAÇÃO:	Lotes 01 a 65
QUADRA "G"	NUMERAÇÃO:	Lotes 01 a 67
QUADRA "H"	NUMERAÇÃO:	Lotes 01 a 70
QUADRA "I"	NUMERAÇÃO:	Lotes 01 a 74

QUADRA "J"	NUMERAÇÃO:	Lotes 01 a 80
QUADRA "K"	NUMERAÇÃO:	Lote 01

UNIDADES AUTÔNOMAS:

Unidades: Formadas, cada uma, por: espaço para Unidades Autônomas (Lotes) propriamente dito.

*As Unidades Autônomas (Lotes) serão entregues demarcadas. O tamanho das Unidades, frações ideais e confrontações, podem variar dependendo da quadra em que estarão inseridas ou de sua posição, vide QUADRO II (páginas 3 a 31) - Cálculo das Áreas das Unidades Autônomas - Colunas 19 a 38.

*As confrontações entre Unidades e áreas de uso comum, estão demonstradas no quadro (QUADRO V - INFORMAÇÕES GERAIS) (páginas 94 a 123).

*Quadros da NBR 12.721-06 contemplados neste processo.

Cláusula Terceira - As coisas de uso comuns especificadas e aquelas que, embora omitidas, devam ter por sua natureza e fim esta condição, são inalienáveis, ligadas que se acham, indissoluvelmente, ao empreendimento e às unidades autônomas;

CAPÍTULO III

DO USO, FRUIÇÃO E DESTINAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Cláusula Quarta - O empreendimento tem destinação **MISTA (RESIDENCIAL E COMERCIAL)**, sendo vedado o uso, a conversão ou a adaptação para quaisquer outros fins, salvo se expressamente previsto na presente **Convenção de Condomínio**.

Parágrafo primeiro: - Resta proibido aos condôminos utilizar a unidade autonoma de forma diversa a prevista, qual seja: **100% das unidades das Quadras A, B, C, D, E, F, G, H, I e J para fins exclusivamente residenciais; e a única unidade da Quadra K para fins exclusivamente comerciais.**

Parágrafo segundo: Por força deste instrumento, as unidades caracterizadas como comerciais no parágrafo primeiro, serão isentas de quaisquer despesas com o condomínio, não participando do rateio das despesas ordinárias e/ou extraordinárias, bem como não tendo acesso a área interna do codominio, ficando observado que as

mesmas não poderão ocupar ou se beneficiar das áreas comuns, não sendo permitido o estacionamento no interior do condomínio de veículos de proprietários, de locatários, de clientes, funcionários ou colocação de qualquer material, bem, peça publicitária ou de qualquer outra natureza, que seja julgado inconveniente pelo síndico.

Cláusula Quinta - As coisas de uso exclusivo de cada proprietário são alienáveis independentemente dos demais condôminos, são as unidades autônomas, podendo cada proprietário usar e fruir de suas unidades com exclusividade, segundo suas conveniências e interesses, respeitados os termos da presente, o sossego, a moral e a estética do empreendimento.

Cláusula Sexta - Constituem direitos dos condôminos:

- 1) Alienar, prometer, vender, gravar, ceder ou transferir direitos aquisitivos ou de simples posse sobre a unidade autônoma, podendo, nas mesmas condições, reivindicá-los das mãos de quem indevidamente a detenha;
- 2) Usar, gozar, fruir e dispor da propriedade do modo que lhes aprouver, desde que observadas as disposições da **Convenção de Condomínio**, do **Regimento Interno** e demais regulamentos do empreendimento com destinação **MISTA (RESIDENCIAL E COMERCIAL)**, bem como da Lei nº 4.591/64, com as modificações introduzidas pela Lei nº 4.864 de 29/11/1965 e Lei 10.406 de 10/01/2002 (Código Civil) e suas alterações.
- 3) Dar em locação, observadas as condições da legislação específica e desta **Convenção de Condomínio**;
- 4) Usar da coisa comum conforme sua destinação específica, sobre ela exercendo todos os direitos que lhe confere a lei, a presente **Convenção de Condomínio**, bem como o **Regimento Interno**;
- 5) Comparecer às Assembleias ou nelas se fazer representar por bastante procurador, podendo discutir, propor, aprovar, impugnar, rejeitar, votar e ser votado, desde que quite com suas contribuições condominiais e demais valores eventualmente devidos ao condomínio;
- 6) Examinar livros, arquivos, contas, balancetes, extratos bancários e documentos outros, podendo ainda, a qualquer tempo solicitar informações ao Síndico acerca de questões atinentes à administração do empreendimento;
- 7) Fazer consignar no livro de atas da Assembleia ou no livro de reclamações do condomínio eventuais críticas, sugestões, desacordos ou protestos contra decisões e atos que repute prejudiciais à boa administração do empreendimento, solicitando ao

Síndico, se for o caso, a adoção das medidas corretivas adequadas;

Cláusula Sétima - Constituem seus deveres e, portanto não poderão os condôminos ou ocupantes do empreendimento a qualquer título, seus empregados, ou quaisquer pessoas que entrem em suas dependências:

- 1) Destinar a unidade a uso diverso do determinado nesta **Convenção de Condomínio** e no **Regimento Interno**;
- 2) Usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade, e a segurança dos demais condôminos;
- 3) Dificultar de qualquer forma o uso das partes comuns;
- 4) Usar ou manter em depósito materiais inflamáveis, explosivos, corrosivos, deteriorantes ou nocivos a saúde ou ainda que possam afetar a segurança do empreendimento, dos condôminos e acarretar aumento ao empreendimento do seguro coletivo;
- 5) Deixar de usar as entradas próprias e as vias de circulação que forem destinadas por esta **Convenção de Condomínio** e pelo Síndico;
- 6) Impedir o acesso ao Síndico ou prepostos, nas respectivas unidades para o fim de examinar ou reparar defeitos ou ocorrências que de qualquer forma afetem outras unidades autônomas ou as partes comuns;
- 7) Utilizar empregados do condomínio em serviços de natureza meramente particular, em horário de trabalho;
- 8) Utilizar alto-falantes ou quaisquer outros aparelhos ou objetos sonoros que pelo ruído perturbem o sossego dos demais condôminos;
- 9) Usar as respectivas unidades autônomas, ou alugá-las ou cedê-las para atividades ruidosas ou a pessoas de maus costumes, ou ainda, às que se dêem ao vício da embriaguez;
- 10) Colocar, nem deixar que coloquem nas partes comuns do empreendimento quaisquer objetos ou instalações, sejam de que natureza for, ocupar ou alterar a destinação da área dos shafts;
- 11) Manter nas respectivas unidades autônomas instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança e a solidez do empreendimento ou que causem incômodo aos demais condôminos;
- 12) Deixar de contribuir para as despesas comuns do empreendimento, de acordo

com o estabelecido no Capítulo VII - DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO E DA FORMA DE PARTICIPAÇÃO DOS CONDÔMINOS;"

13) Deixar de contribuir para o custeio de obras determinadas pela Assembleia Geral, na forma e na proporção estabelecida no Capítulo VII - DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO E DA FORMA DE PARTICIPAÇÃO DOS CONDÔMINOS;

14) Deixar de comunicar imediatamente ao Síndico a ocorrência de moléstia contagiosa em sua unidade;

15) Executar serviços de mecânica ou lanternagem e qualquer conserto de carros nos locais destinados à guarda dos mesmos, salvo pequenos reparos necessários a desenguiçar veículos;

16) Instalar estações de radioamadores ou quaisquer outras que possam causar interferência ou danos aos aparelhos e instalações elétricas dos demais condôminos e do condomínio;

17) Omitir nos contratos de locação das unidades, a obrigatoriedade dos inquilinos de respeitar a presente **Convenção de Condomínio**, o **Regimento Interno** e os regulamentos do empreendimento;

18) Impedir o acesso, à sua unidade autônoma, de pessoas, autorizadas pelo Síndico, para realização de serviços que pertençam a outras unidades autônomas (como reformas, por exemplo) e que, necessariamente tenham que ser realizados pela parte interna da sua unidade autônoma; desde avisadas com antecedência mínima de 10 dias, e que sejam ressarcidas todas despesas com os possíveis danos causados, e que todas as custas da obra sejam de responsabilidade do proprietário da unidade causadora; não só nas áreas de uso privativo como nas áreas de uso comum.

Parágrafo Primeiro: O condômino que notificado para tanto, não cumprir com os demais deveres estabelecidos nesta cláusula, pagará multa no valor correspondente de 2% (dois por cento) de sua contribuição mensal, tendo como base o valor do mês imediatamente anterior ao da aplicação da sanção, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

Parágrafo Segundo - O condômino que não cumprir reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de $\frac{3}{4}$ dos condôminos restantes, em Assembleia, ser constrangido ao pagamento de multa de até o quádruplo do valor atribuído às suas contribuições ordinárias para as despesas condominiais mensais,

tendo como base o valor do mês imediatamente anterior ao da aplicação da sanção, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo Terceiro - *O condômino que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido ao pagamento de multa de até o décuplo do valor atribuído às suas contribuições ordinárias para as despesas condominiais mensais, tendo como base o valor do mês imediatamente anterior ao da aplicação da sanção, até posterior deliberação da Assembleia sobre outras penalidades e medidas cabíveis a serem adotadas.*

Parágrafo Quarto - *Independentemente da aplicação de sanção, o transgressor também poderá ser compelido a abster-se da prática de ato que configure violação de dever ou quando for o caso, a desfazer obra, cabendo ao Síndico, mediante autorização judicial, mandar desmanchá-la ou adotar qualquer outra providência que se fizer necessária, inclusive à custa do ofensor, se este não regularizar a situação no prazo que lhe for concedido.*

Cláusula Oitava - Todas e quaisquer ocorrências referentes ao empreendimento serão enviadas para a administração através do e-mail oficial do condomínio, aberto exclusivamente para este fim.

Cláusula Nona - É expressamente proibido o ingresso em qualquer dependência do empreendimento de vendedores ambulantes, agentes de propaganda, corretores de planos de capitalização, notadamente "carnês", bem como de pessoas que se dediquem a angariar donativos, exceto quando para atendimento único e exclusivo do próprio condômino que os houver chamado, desde que devidamente comprovada esta circunstância.

CAPÍTULO IV

DO SEGURO, DO INCÊNDIO, DA DEMOLIÇÃO OBRIGATÓRIA.

Cláusula Décima- O síndico é obrigado a manter o condomínio segurado contra a ocorrência de incêndio e outros sinistros julgados necessários, que cause a destruição, no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio. Poderá o condômino, por sua conta exclusiva, fazer o seguro de sua unidade com vista ao ressarcimento de valores de benfeitorias úteis ou voluptuárias que porventura realize,

ocasião em que pagará diretamente à companhia seguradora o prêmio correspondente.

Cláusula Décima Primeira - O seguro será feito, pelo Síndico, obrigatoriamente dentro de 120 (cento e vinte) dias contados da data da concessão da carta de "habite-se".

Cláusula Décima Segunda - Em se realizando a venda do empreendimento, se preferirá, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, sendo repartido o valor apurado, proporcionalmente ao valor das unidades imobiliárias de cada condômino.

Cláusula Décima Terceira - Em caso de desapropriação, abrangerá ela sempre a totalidade da edificação, com todas as suas dependências, indenizando-se os proprietários das unidades autônomas expropriadas, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias.

Cláusula Décima Quarta - Ficam fazendo parte integrante e complementar desta **Convenção de Condomínio**, como se dela expressamente constassem, os artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil Brasileiro, bem como os demais diplomas legais aplicáveis, cujas disposições, por constituírem preceitos imperativos, deverão, ser fielmente cumpridas pelo condomínio e, conseqüentemente, pelos condôminos.

CAPÍTULO V

DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Cláusula Décima Quinta - O condomínio será administrado por um Síndico, pessoa física ou jurídica, condômino ou não, eleito em Assembleia geral ordinária com mandato de dois anos, podendo ser reeleito.

Parágrafo Único - *Na mesma Assembleia será eleito ainda, um Conselho Consultivo/fiscal composto de 03 membros para idêntico período de gestão.*

Cláusula Décima Sexta - Compete ao Síndico:

- a) Representar, ativa e passivamente o condomínio, em Juízo e fora dele, e praticar todos os atos em defesa dos interesses comuns, para o que lhe são outorgados os mais amplos e gerais poderes em direito admitidos, inclusive os "ad judicium", os de transigir, desistir, confessar, receber citação inicial, receber, dar quitação e firmar compromisso;
- b) Admitir e dispensar empregados, inclusive contratar prestadores de serviços, baixar

instruções detalhando seus serviços e funções, fixando-lhes salários dentro da verba para tanto estabelecida no orçamento do ano;

c) Exercer a administração interna do empreendimento, diligenciando no que respeita à sua conservação, vigilância, moralidade e segurança e guarda das partes comuns e zelando pela prestação dos serviços que interessam a todos os condôminos;

d) Arrecadar as quotas dos condôminos e impor e cobrar as multas estabelecidas em Lei, nesta **Convenção de Condomínio** e no **Regimento Interno**, inclusive judicialmente, sempre que for o caso, sujeitando-se o infrator ao pagamento das custas judiciais e honorários de advogado, bem como dos demais consectários legais e/ou previstos neste instrumento;

e) Cumprir e fazer cumprir a lei, a **Convenção de Condomínio**, o **Regimento Interno** e as deliberações das Assembleias gerais.

f) Executar o orçamento aprovado em Assembleia, prestando-lhe contas ao final de cada exercício financeiro ou quando for por ela exigido, com exibição dos documentos comprobatórios, e apresentando o orçamento da receita e da despesa por ele elaborado para cada ano;

g) Fazer sempre concorrência para os serviços do condomínio, podendo ordenar qualquer reparo ou adquirir o que for necessário ao empreendimento, dentro da verba orçamentária, as despesas extraordinárias se a urgência das medidas não aconselharem que se aguarde decisão em Assembleia;

h) Convocar Assembleia dos condôminos, bem como lhe dar imediato conhecimento da existência de procedimento judicial ou administrativo de interesse do condomínio;

i) Entregar ao seu sucessor todos os documentos, livros e pertences do condomínio que estiver em seu poder;

j) Receber e dar quitação em nome do condomínio, movimentar as contas bancárias do mesmo, assinando, emitindo e endossando cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamento e praticando os demais atos correlatos e acessórios necessários;

k) Entender-se com repartições públicas e empresas concessionárias de serviços públicos sobre assuntos que disserem respeito ao empreendimento em suas partes comuns;

l) Manter assentamentos contábeis sob técnica adequada;

m) Elaborar e executar o PMP (Plano de Manutenção Preventiva do Condomínio), de

acordo com a NBR 5674, Manutenção da Edificação e Manual das Áreas Comuns da Edificação;

- n) Contratar o seguro da edificação; e
- o) Resolver os casos omissos.

Cláusula Décima Sétima - As funções administrativas ou parte delas poderão ser delegadas pelo Síndico a pessoas físicas ou jurídicas de sua confiança, e sob sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da Assembleia Geral.

Cláusula Décima Oitava - Das decisões do Síndico caberá recurso à Assembleia Geral, convocada a pedido do interessado. Ratificada a decisão do Síndico, pagará o recorrente às despesas acarretadas com a convocação e realização da Assembleia. Rejeitada tal decisão, as despesas correrão por conta do condomínio.

Cláusula Décima Nona - O Síndico poderá ser destituído por maioria absoluta de seus membros ou seja, 50% mais um do total das unidades, em Assembleia Geral Extraordinária, para este fim especialmente convocada.

Cláusula Vigésima - O Síndico receberá a remuneração mensal que for fixada anualmente em Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo Único: O síndico, sendo ele proprietário, deverá contribuir com a cota condominial referente a sua unidade, sendo vedada sua isenção.

Cláusula Vigésima Primeira – Nos seus impedimentos eventuais, o Síndico será substituído pelo presidente do conselho, recebendo a remuneração do Síndico neste período, e se ocorrer impedimento de ambos, será convocada uma Assembleia Extraordinária, no prazo de trinta dias, a fim de eleger o novo Síndico e Conselho.

Parágrafo Único: Havendo vacância definitiva do cargo de síndico, deverá ser convocada uma Assembleia Extraordinária, no prazo de sessenta dias, a fim de eleger o novo Síndico.

Cláusula Vigésima Segunda - São atribuições do Conselho Consultivo/Fiscal:

- a) Assessorar o Síndico na solução dos problemas que dizem respeito ao Condomínio, inclusive comunicando aos condôminos as irregularidades que eventualmente constatar;
- b) Aprovar ou rejeitar solicitação do Síndico para a realização de despesas extraordinárias,

não previstas no orçamento e sem tempo hábil para convocação de Assembleia Geral, que, no entanto, posteriormente, deverá ratificar ou não a decisão;

- c) Por solicitação do Síndico, Administradora ou condômino interessado, intervir em impasse entre eles criado, visando solucioná-los;
- d) Emitir parecer sobre as contas do Síndico ou da Administradora, no tocante ao condomínio e colaborar na elaboração do orçamento a ser apresentados pelo Síndico em Assembleia Geral;
- e) Fiscalizar as atividades da administração e examinar as suas contas, relatórios e comprovantes;
- f) Comunicar aos condôminos, através do canal de comunicação oficial do condomínio, as irregularidades havidas na gestão do condomínio;
- g) Autorizar a utilização financeira do Fundo de Reserva
- h) Dar parecer sobre as contas do Síndico e da administração, bem como sobre a proposta de orçamento para o subsequente exercício, informando à Assembleia Geral;
- i) Abrir, encerrar e rubricar o Livro-Caixa.

Parágrafo Primeiro - O Conselho Consultivo/Fiscal terá um Presidente, eleito entre seus membros, em reunião específica para este fim, pela maioria simples de seus votos.

Parágrafo Segundo - O Conselho Consultivo/Fiscal reunir-se-á sempre que convocado pelo seu Presidente ou pelo Síndico e adotará suas deliberações pelo voto que represente à maioria simples dos seus respectivos integrantes.

CAPÍTULO VI

DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

Cláusula Vigésima Terceira – Compete as assembleias Gerais:

- a) As convocações indicarão o resumo da Ordem do Dia, a data, a hora e o local da assembleia e serão assinadas pelo Síndico, ou pelos condôminos que a fizerem;
- b) Entre a data da convocação e a data da realização das assembleias deverá mediar um prazo de no mínimo 15 (quinze) dias;
- c) As Assembleias Gerais Extraordinárias poderão ser convocadas com prazo de 8 (oito) dias, quando houver comprovada urgência;
- d) É lícito, no mesmo anúncio, fixar o momento em que se realizará a assembleia, em primeira e em segunda convocação, mediando entre ambas um intervalo de meia hora;

- e) As assembleias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias, serão convocadas mediante carta protocolada e/ou meios digitais de comunicação;
- f) As Assembleias serão presididas por condômino ou não, especialmente aclamado, o qual escolherá entre os presentes o Secretário, que lavrará a Ata dos trabalhos, no livro próprio.
- g) É defeso ao Síndico presidir ou secretariar os trabalhos da Assembleia;
- h) É vedado ao Síndico votar em assunto que seja, particularmente, de seu interesse;
- i) As convocações das assembleias gerais ordinárias serão acompanhadas de cópias do relatório e contas do Síndico;
- j) A convocação, a realização e a deliberação das assembleias poderão dar-se de forma eletrônica;
- k) O edital de convocação deverá constar que a assembleia será realizada por meio eletrônico, e ou híbrida;
- l) A administração do condomínio não poderá ser responsabilizada por problemas decorrentes dos equipamentos de informática ou da conexão à internet dos condôminos ou de seus representantes nem por quaisquer outras situações que não estejam sob o seu controle;
- m) A assembleia eletrônica deverá obedecer aos preceitos de instalação, de funcionamento e de encerramento previstos no edital de convocação e poderá ser realizada de forma híbrida, com a presença física e virtual de condôminos concomitantemente no mesmo ato.

Cláusula Vigésima Quarta - Além das Assembleias Gerais Extraordinárias, que poderão ser convocadas sempre que houver necessidade, será realizada anualmente uma Assembleia Geral Ordinária, na **SEGUNDA QUINZENA DE MARÇO**, convocada pelo Síndico, sendo ela o órgão máximo de deliberação soberana sobre qualquer assunto de interesse do Condomínio, incluídos seu terreno, suas dependências e instalações.

Parágrafo Único - *As Assembleias Gerais têm poderes para resolver quaisquer dúvidas, casos não previstos em leis, nesta **Convenção de Condomínio** e no **Regimento Interno**.*

Cláusula Vigésima Quinta - As Assembleias Gerais Extraordinárias realizar-se-

ão sempre que forem convocadas pelo Síndico ou proprietários estes que representem ou seja, 50% mais um do total das unidades. E somente poderão ser instaladas com a presença de todos os que assinaram a convocação, em primeira ou segunda chamada.

Cláusula Vigésima Sexta - As deliberações da Assembleia serão tomadas, em primeira convocação por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais e, em segunda convocação, 30(trinta) minutos após a hora determinada para a realização da primeira, poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quorum especial, conforme disposto nos artigos 1.352 e 1.353 do Código Civil Brasileiro

Cláusula Vigésima Sétima - As decisões referentes às modificações da presente **Convenção de Condomínio** só poderão ser tomadas pelo "quorum" que represente pelo menos 2/3 dos votos dos condôminos das frações ideais no solo e nas outras partes comuns; já as modificações no **Regimento Interno** ocorrerá pela aprovação da maioria simples dos condôminos presentes na Assembleia Geral.

Modificações de partes comuns só poderão ser feitas com a concordância de 2/3 dos votos dos condôminos das frações ideais no solo e nas outras partes comuns, com perda de direito de voto com aqueles que estejam em débito com o condomínio. Mudança de destinação do empreendimento, ou da unidade imobiliária, depende de aprovação da unanimidade dos condôminos. Artigos 1342 e 1351 do CC.

Cláusula Vigésima Oitava - Se uma unidade vier a pertencer a diversas pessoas, por sucessão ou qualquer outra forma, estas deverão eleger uma dentre elas, para representá-las diante dos demais condôminos.

Cláusula Vigésima Nona - Os condôminos em atraso no pagamento das cotas que lhes couberem nas despesas do condomínio e das multas que lhes tenham sido impostas não poderão tomar parte nas deliberações, exceto no caso expressamente previstos nesta **Convenção de Condomínio** e estipulados em Lei. Se, não obstante esta proibição votarem em Assembleias, os seus votos serão nulos.

Cláusula Trigésima - As decisões das Assembleias serão registradas em ata, lavrada em livro próprio, pelo secretário da mesa que dirigir a reunião respectiva, cujas folhas serão todas rubricadas pelo Síndico, que fará os termos de abertura e encerramento, devendo a ata ser assinada pelo secretário, presidente, membros do Conselho Consultivo/Fiscal presente, e pelo Síndico, delas remetendo o Síndico, no prazo de 15 (quinze) dias subseqüentes, cópias a todos os condôminos, por carta

registrada ou protocolo, embora fiquem obrigados a respeitar as decisões independentemente de seu recebimento. Será assinado o livro de presença por todos os que comparecerem, indicando sua unidade autônoma e respectiva fração ideal no solo e nas outras partes comuns. Os condôminos, que participaram da assembléia, terão o prazo de 8 (oito) dias para sobre ela se manifestar, sendo que o seu silêncio significará a sua aprovação integral e irrevogável do texto.

Cláusula Trigésima Primeira – A ATA deverá ser registrada em cartório até 60 (sessenta) dias após a realização da Assembleia.

Cláusula Trigésima Segunda – Os condôminos poderão se fazer representar nas Assembleias por procuradores com poderes especiais para legalmente praticarem os atos necessários e contrair obrigações segundo o que dispuser a ordem do dia, devendo o instrumento público ou particular de mandato, neste último caso com firma reconhecida, ser depositado nas mãos do Síndico antes de iniciada a reunião.

Cláusula Trigésima Terceira - Se a Assembleia não se reunir para exercer qualquer dos poderes que lhe compete, quinze dias após o pedido de convocação, o juiz decidirá a respeito, mediante requerimento dos interessados.

Cláusula Trigésima Quarta – Os votos serão proporcionais às unidades correspondentes à cada condômino.

CAPÍTULO VII

DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO E DA FORMA DE PARTICIPAÇÃO DOS CONDÔMINOS

Cláusula Trigésima Quinta - Cada condômino contribuirá para o pagamento das despesas do condomínio, de acordo com o orçamento fixado em cada exercício, **até o dia 10 de cada mês**, assim como das despesas extraordinárias, na forma prevista nesta **Convenção de Condomínio**.

Parágrafo Primeiro - *A Assembleia Geral poderá definir outros prazos ou datas para o recolhimento das quotas destinadas ao pagamento das despesas comuns.*

Parágrafo Segundo - *Os condôminos contribuirão para o pagamento das despesas do condomínio, com valor igualitário para todas as unidades.*

Parágrafo Terceiro - *As despesas relativas às partes comuns de uso exclusivo de um*

condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.

Parágrafo Quarto - *O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.*

Parágrafo Quinto - *Todas as contribuições, juros, multas e outras receitas serão depositadas em estabelecimento bancário oficial, em conta própria em nome do Condomínio e movimentada pelo Síndico ou, quando for o caso, por representante legal.*

Parágrafo Sexto - *Em Assembleia, especialmente convocada, ou entre os condôminos proprietários das unidades, serão acordados, sempre que necessário, quais serão os itens que deverão seguir o parágrafo acima, bem como a definição dos valores a serem cobrados.*

Cláusula Trigésima Sexta - Constituem encargos, suportados por cada um dos condôminos, a cota parte do rateio das despesas condominiais correspondente à fração ideal no solo e nas outras partes comuns, de cada unidade autônoma:

- a) O prêmio do seguro, salvo os aumentos feitos pelos condôminos na forma da Cláusula Décima Segunda desta **Convenção de Condomínio**;
- b) Impostos e taxas lançados sobre as partes comuns do imóvel;
- c) Honorários do Síndico e salários dos demais empregados;
- d) As despesas de administração, manutenção e conservação do empreendimento, e asseio de tudo que for comum;
- e) As despesas de água, força elétrica e iluminação correspondente às partes de uso comum e áreas gerais do empreendimento; e
- f) As obras de caráter coletivo que interessem à estrutura do empreendimento e às partes de propriedade comum.

Cláusula Trigésima Sétima - Cabe ao Síndico arrecadar as contribuições, competindo-lhe a cobrança judicial das cotas atrasadas, sujeitando-se o condômino, ao pagamento das custas judiciais e honorários de advogado.

Cláusula Trigésima Oitava - O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado fica sujeito aos juros moratórios de 5% ao mês e multa de 2% sobre o débito que será atualizado mediante a aplicação de índice oficial regularmente estabelecido, bem como custas e honorários de advogado, caso se faça necessária a intervenção do referido profissional.

Parágrafo Único - Sob nenhuma hipótese poderá o Síndico dispensar o pagamento de multa, juros de mora ou da atualização monetária devidos, segundo o disposto nesta **Convenção de Condomínio**, sob pena de ser pessoalmente responsabilizado pelos recursos que eventualmente deixar de arrecadar.

Cláusula Trigésima Nona - As obras que interessarem a todos, à estrutura do empreendimento ou ao serviço comum de todos os condôminos, serão feitas com o recurso pecuniário de todos os proprietários, mediante orçamento prévio, aprovado em Assembleia Geral, podendo o Síndico ou outra pessoa indicada pela Assembleia ficar encarregada de mandar executá-la.

Cláusula Quadragésima - A renúncia de qualquer dos condôminos aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos.

Cláusula Quadragésima Primeira - As despesas com a remoção de coisas e objetos jogados ou depositados em partes comuns, serão cobrados do proprietário da unidade autônoma que tiver dado causa, podendo ainda o Síndico cobrar o armazenamento e devendo impor multa de acordo com que dispõe a **Convenção de Condomínio**.

Cláusula Quadragésima Segunda - Todas as instalações internas de água, luz e eletricidade de cada unidade autônoma serão reparadas à custa de seu respectivo proprietário, quando o estrago se der fora das linhas tronco. Tudo o que constitui propriedade exclusiva de cada um será consertado e reparado por seu respectivo proprietário e à sua custa.

Cláusula Quadragésima Terceira - Quando o estrago se der nas linhas tronco e não for causado por qualquer condômino ou seu inquilino, dependente ou visitante, ou não sendo possível determinar seu causador, os reparos serão mandados executar pelo Síndico e correrão por conta de todos os condôminos.

Cláusula Quadragésima Quarta - Quando for provado que o estrago verificado nas linhas tronco foi causado por qualquer proprietário, seu inquilino, dependente ou visitante, os reparos serão mandados executar pelo Síndico, mas correrão por conta do condômino, que estará obrigado ao pagamento de multa de 2% sobre o valor total da despesa, limitada ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo Único – Independente do remembarmento dos lotes, o rateio é feito

por lotes, no caso 673, de forma igual, independente do tamanho e nos casos de rememoração, a quantidade de lotes para o rateio permanecerá a mesma, exemplo: 3 lotes que futuramente sejam rememorados para construção de uma edificação unifamiliar, estes lotes rememorados participaram com 3 cotas condominiais, assim como 03 votos, dessa forma não se altera a quantidade 673 para o rateio das despesas.

CAPÍTULO VIII

DO FUNDO DE RESERVA

Cláusula Quadragésima Quinta - Fica criado pela presente **Convenção de Condomínio** o **FUNDO DE RESERVA** do condomínio, que será constituído de 5% (cinco por cento) das contribuições mensais ordinárias, percentual este que a elas será acrescido destacadamente já quando da aprovação da previsão orçamentária.

Parágrafo Único - O saldo do fundo de reservas não excederá a 20% do montante da receita anual prevista. Atingido esse limite, os 5% (cinco por cento) sobre o valor das contribuições deixarão de ser cobrados, até quando novamente for necessário para compor os 20% (vinte por cento) mencionados.

Cláusula Quadragésima Sexta - A contabilização do fundo de reserva obedecerá ao mesmo critério das despesas do condomínio.

Cláusula Quadragésima Sétima - Os saldos do fundo de reserva, sempre que possível, destinar-se-ão à cobertura dos gastos extraordinários não previstos no orçamento ou não autorizados por Assembleia por verba própria a ser arrecadada.

Parágrafo Único - As parcelas referentes ao fundo de reserva serão mantidas em custódia no mesmo estabelecimento bancário oficial em que forem depositadas as contribuições condominiais, em contas separadas e, aplicadas mensalmente em instituições financeiras idôneas que ofereçam as melhores e mais seguras condições do mercado, conforme as disposições legais.

CAPÍTULO IX

DA MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Cláusula Quadragésima Oitava - A manutenção consiste no conjunto de atividades a serem realizadas para conservar ou reparar a capacidade funcional do condomínio e de suas partes constituintes, para atender às necessidades e segurança de seus usuários de acordo com os padrões aceitáveis de uso, de modo a preservar a utilidade e sua funcionalidade. A manutenção deve ser feita tanto nas unidades autônomas quanto nas áreas comuns.

Cláusula Quadragésima Nona - No caso de mudança do Síndico ou do responsável pelo gerenciamento do condomínio, este se obriga a transmitir, ao seu substituto, as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia das áreas comuns, entregando os documentos e manuais correspondentes. No caso de mudança de propriedade, o antigo proprietário se obriga a transmitir ao novo, as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia do imóvel, entregando os documentos e manuais correspondentes.

CAPÍTULO X

DAS NORMAS CONSTRUTIVAS

Das edificações e restrições coletivas do direito de construir estipuladas em proveito de todos os condôminos - Os Condôminos deverão se sujeitar às normas para edificações estabelecidas neste artigo, com o objetivo de estimular construções de arquitetura compatíveis com as características do empreendimento, bem como de proteger a coletividade contra o uso indevido e danoso de seus lotes, assegurando ao Condomínio a privacidade residencial e as condições de conforto e harmonia estética previstas no Projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de São Pedro da Aldeia, e evitando a sua desvalorização.

Parágrafo Único – Diante do interesse de todos na formação e manutenção do Condomínio com as condições de conforto e bem-estar idealizadas e procuradas pelos seus moradores quando da aquisição de seus imóveis, ficam estipuladas as seguintes regras construtivas de observância obrigatória:

Cláusula Quinquagésima – Regulamento para o recebimento, descarga e depósito de material de construção.

- a) Deve ser comunicado à portaria o tipo de carga ou material de construção, de forma detalhada;
- b) Além disso, a carga ou material de construção devem ser estocados dentro do lote solicitado. Qualquer dano causado nas áreas comuns deve ser consertado imediatamente;
- c) A utilização do lote vizinho para fins de estoque deve ser precedida de autorização, por escrito do proprietário do respectivo imóvel e a área à ser utilizada deverá estar cercada por tapume;
- d) Fica proibida, em qualquer hipótese, a entrada no condomínio por caminhões com mais de 3 eixos.

Cláusula Quinquagésima Primeira – Horário e dia da semana permitido para obra Segunda a Sexta, de 7:00 as 18:00 horas e aos sábados de 08:00 as 12:00 horas, **porém somente a partir das 8:00 que poderá fazer barulho com equipamentos, exemplo, serra circular, serra mármore, furadeiras, bate estacas, retroescavadeiras, antes das 8:00 apenas serviços com ferramentas manuais.**

Cláusula Quinquagésima Segunda – Cadastro de prestador de serviço temporário, todos os prestadores de serviços e seus respectivos funcionários ou subcontratados deverão se cadastrar junto à administração, acompanhados da identidade original com foto para assegurar o acesso ao condomínio.

Cláusula Quinquagésima Terceira – Índices construtivos

Serão de acordo com o Plano Diretor Municipal de São Pedro da Aldeia, seguindo os parâmetros construtivos de uma **ZR 03 (Zona Residencial 03)**, são eles:

- Taxa de Ocupação de 60%;
- Taxa de Permeabilização de 20%
- IAA (Índice de Aproveitamento de Área) 5.

OBS: Toda construção deverá ter no mínimo 80,00m².

Cláusula Quinquagésima Quarta – Intervenção do passeio:

O passeio é composto de 3 (três) elementos paisagísticos e técnicos: As guias/sarjetas, a faixa pavimentada e a faixa gramada:

- a) As guias/sarjetas, são responsáveis pelo escoamento das águas e o limite entre o passeio e a caixa de rolamento, não poderão ser alteradas, nem mesmo para acesso de veículos, pois as mesmas serão projetadas para acesso de veículos sem a necessidade de intervenção;
- b) A faixa pavimentada (cimentada) não poderá ser alterada, caso seja danificada deverá ser recomposta com o mesmo material e o mesmo acabamento;
- c) A faixa gramada poderá receber as seguintes intervenções:
 - I. Será mantida sua permeabilidade, podendo receber intervenções paisagísticas apenas com plantio, com exceção dos acessos para pedestres e automóveis, que poderão ser pavimentados conforme itens II e III seguintes;
 - II. Acesso para pedestre na largura de 2,5 metros (exclusivamente com intertravado);
 - III. Acesso para automóvel na largura de 2,5 metros ou duas faixas de 1 metro (exclusivamente com intertravado), separadas por uma área permeável de 0,50 metros;
- d) A pavimentação dos acessos não poderá intervir, cobrir ou usar o mesmo espaço físico das tampas de PVs ou qualquer outra infraestrutura urbana existente nos passeios;
- e) A pavimentação dos acessos deverá estar afastada em um metro das árvores do passeio, para que seja respeitada a integridade dos componentes paisagísticos;

Cláusula Quinquagésima Quinta – Fechamento das divisas dos lotes.

Parágrafo Primeiro – Não serão permitidos a construção de MURO FRONTAL;

Parágrafo Segundo – Na divisa dos fundos o muro deverá ter a altura de 2,50 metros;

Parágrafo Terceiro – A divisa de áreas externas ao condomínio deverá ser cercada com muro de 2,20 metros, e não poderá ser alterado o fechamento original;

Parágrafo Quarto – No alinhamento da fachada (a 3,00 metros da testada) será permitido o fechamento de suas laterais com muro de até 2,00 metros de altura, isolando as laterais da casa do afastamento frontal. Esse fechamento poderá ter portão;

Parágrafo Quinto – Quando um muro de divisa entre lotes já tiver sido construído pelo primeiro vizinho, não será necessária a construção de um segundo muro pelo segundo

vizinho. O muro existente será considerado como cercamento do lote e de propriedade de quem construiu, sendo deste segundo vizinho a obrigação de manter as boas de condições desta face do muro;

Cláusula Quinquagésima Sexta – A Implantação nos lotes, toda unidade residencial deverá ter seu acesso pela rua que der testada, ficando vetado O acesso por áreas verdes.

Parágrafo Primeiro – As construções deverão respeitar os índices construtivos, Taxa de Permeabilidade, Taxa de Ocupação, Área Total Construída, Afastamentos Frontais, Laterais e Fundos, Gabaritos de Altura e Número de Pavimentos, ou outra qualquer definição que os órgãos públicos venham a definir;

Parágrafo Segundo – Esgotamento - A ligação da rede domiciliar com o esgotamento deve conter o gradeamento de 2,5 centímetros por 2,5 centímetros com ferro de 3”.

Parágrafo Terceiro – Seu nível de soleira poderá estar elevado no máximo a um metro de altura no acesso principal;

Parágrafo Quarto – O armário técnico assim com o poste interno ao lote deverão estar no alinhamento do lote junto à divisa e do lado mais próximo da fonte de energia.

Parágrafo Quinto – Os beirais, jardineiras e outros detalhes técnicos poderão ter no máximo 0,50 metros de projeção na fachada, desde que não configure uso.

Lote de Esquina:

Parágrafo Sexto – Os lotes de Esquina, são lotes que possuam duas testadas formado por ruas que se juntam, o afastamento frontal deverá ser de 3,00m (três metros) para testada principal e 1,5m (um metro e meio) para testada lateral.

Cláusula Quinquagésima Sétima – Lote limite com Área Verde, não será permitida qualquer tipo de abertura e nem portão de passagem na divisa para as áreas verdes.

Parágrafo Primeiro – Os muros que fizerem divisa lateral com as áreas verdes deverão ter a altura em 2,00 metros, e sua face externa pintados na cor branca, não será permitida a abertura de portões para as áreas citadas;

Parágrafo Segundo – Na construção do muro que configure uma continuação de um já construído, é necessário que a altura seja uma continuidade do existente, salvo observação na planta anexa de definição dos muros;

Parágrafo Terceiro – As alturas dos muros de divisas deverão ser consideradas, sem flexibilidade para uma altura menor.

Cláusula Quinquagésima Oitava – Lotes que fazem divisa com o limite externo do condomínio:

Parágrafo Primeiro – Esse limite deverá ser murado com a altura de 2,50 metros, mesmo que se faça entender que a divisa seja lateral.

Cláusula Quinquagésima Nona – Tais imposições vinculam não só o proprietário como o possuidor do imóvel a qualquer título.

Art. 9º Os proprietários de lote, a incorporadora imobiliária e o Município de São Pedro da Aldeia dispõem das mesmas ações judiciais para impedir as edificações em desacordo com as restrições urbanísticas do Condomínio e as normas administrativas, tais como ação de nunciação de obra nova, ação demolitória ou ação de indenização, admitindo desde logo o embargo da construção em andamento.

Art. 10º Os Condôminos, por si e seus prepostos, só poderão habitar ou ocupar, sob qualquer forma, as benfeitorias edificadas em seu lote, após a conclusão definitiva das obras, na forma prevista neste artigo, e mediante a emissão do respectivo "habite-se" ou "aceite de obras" pela PMSPA, que deverá ser apresentado à Administração do Condomínio.

CAPÍTULO XI DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula Sexagésima - Os condôminos obrigam-se por si, seus herdeiros e sucessores, pelo fiel cumprimento desta **Convenção de Condomínio**, em todos os termos.

Cláusula Sexagésima Primeira- A eventual tolerância quanto à demora, atraso ou omissão no cumprimento de quaisquer das obrigações ajustadas neste instrumento ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das sanções nele previstas, não importarão em novação, modificação de quaisquer das condições ou cláusulas desta **Convenção de Condomínio**, nem tampouco perdão tácito.

Cláusula Sexagésima Segunda - A eventual concessão de alguma vantagem ou privilégio especial a determinado condômino, em detrimento dos demais, será sempre a título precário, podendo ser revogada a qualquer tempo.

Cláusula Sexagésima Terceira - Os condôminos locadores ou cedentes da ocupação perante o Condomínio serão solidários com os locatários, prepostos, ocupantes e visitantes, quanto à responsabilidade pelos atos praticados pelos últimos que resultarem em transgressão a condições ou cláusulas desta **Convenção de Condomínio**.

Cláusula Sexagésima Quarta- O Condomínio por si ou seus prepostos não assume responsabilidade:

- I) por acidentes ou danos de ordem pessoal, material ou moral, bem como extravios, sinistros, quebra da instalação ou objetos que, em quaisquer condições e ocasiões, sofram os condôminos e demais possuidores, dentro do condomínio ou em áreas comuns, nem por objetos ou coisas confiadas a empregados;
- II) por furtos ou roubos de que sejam vítimas, dentro do Condomínio, os condôminos e demais usuários e estranhos, em quaisquer circunstâncias e ocasiões;
- III) pela interrupção eventual que se verificar, em qualquer ocasião, de serviço de eletricidade e água e outros, seja qual for a causa;

Cláusula Sexagésima Quinta - Incumbe aos empregados contratados pelo Condomínio ou empresas prestadoras de serviços fiscalizar o fiel cumprimento desta **Convenção de Condomínio** e do **Regimento Interno**, considerando ser motivo de justa causa à dispensa a desídia no desempenho das respectivas funções, omissão ou desconhecimento de suas devidas estipulações.

Cláusula Sexagésima Sexta - É obrigação do condômino manter atualizados seus dados cadastrais junto à Administração do Condomínio, comunicando imediatamente eventual mudança de endereço de domicílio.

Cláusula Sexagésima Sétima - Os condôminos se obrigam a fazer constar dos contratos de locação ou qualquer outro instrumento que importe na cessão a terceiros, da posse, direito ou uso das unidades autônomas, a obrigação do fiel cumprimento desta **Convenção de Condomínio** e do **Regimento Interno**.

Cláusula Sexagésima Oitava – Poderão os Instituidores, em nome e por conta do condomínio, a partir do mês do habite-se, contratar pelo prazo de 06 (seis) meses a 01 (um) ano, empresa administradora de condomínio e empresa de vigilância, a manutenção e conservação do condomínio, outros serviços indispensáveis, bem como providenciar a ligação de medidores de energia elétrica das unidades, pagar as contas

de água e luz do condomínio. Os custos serão prontamente rateados e ressarcidos pelo condomínio, atualizados.

Cláusula Sexagésima Nona - Fica eleito o foro de **São Pedro da Aldeia - RJ.**, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas da presente **Convenção de Condomínio**.

São Pedro da Aldeia – RJ, 20 de março de 2023.

ADALEX CONSTRUÇÕES EIRELI
CNPJ: 29.390.929/0001-56