

2ª ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO DO EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL SOL DAS CALDAS APART SERVICE

Os proprietários ou promitentes compradores das unidades integrantes do RESIDENCIAL SOL DAS CALDAS APART SERVICE, construído no imóvel localizado à Rua 20, Quadra 71, Lotes 04/05/06/07/08/09/10, Bairro Turista II, Caldas Novas-GO, objeto das Matrículas número 55.030, 11.069, 11.070, 11.071, 11.072, do Cartório do Registro de Imóveis de Caldas Novas-GO, vêm alterar as normas da **1ª alteração da Convenção votada em 22 de maio de 2010**, cujas normas se comprometem a acatar e submeter.

Além das normas previstas nesta Convenção, o Condomínio RESIDENCIAL SOL DAS CALDAS APART SERVICE, será regido pela Lei 10.406/02 e demais legislações em vigor aplicáveis à espécie. A administração interna do Condomínio também se regerá pelos Regimentos e Regulamentos previstos em Lei, além daqueles aprovados pela Assembléia Geral.

A Convenção do Condomínio RESIDENCIAL SOL DAS CALDAS APART SERVICE, consubstanciada neste documento, que obriga a todos os Condôminos (proprietários, promitentes compradores ou titulares de direito de aquisição de unidade), tem por finalidade estabelecer as regras referentes à administração do Condomínio, discriminar as partes comuns e as autônomas e tratar das demais matérias pertinentes, estando assim estruturada:

CAPÍTULO I – DA DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

ARTIGO 1º- O RESIDENCIAL SOL DAS CALDAS APART SERVICE, possui uma área total construída de 20.825,13 m², sendo 15.504,36 m² de área de uso privativo e 5.320,77 m² de área de uso comum, também possui uma área de 5.728,30m², é formado pelos BLOCOS 1, 2, 3, com 12 pavimentos cada, sendo 10 pavimentos-tipo por bloco, com 08 apartamentos por andar, totalizando 240 (duzentos e quarenta) unidades residenciais, **03 (três) áreas comerciais**, representadas pelas Lojas 1 e 2 e o Setor de Alimentação, conforme discriminado no Quadro II da NB 140, TÉRREO 1, TÉRREO 2, Área Externa comum aos Blocos 1, 2 e 3 e vagas para estacionamento rotativo.

ARTIGO 2º - O terreno em que for levantada a construção e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, circulação de veículos, estacionamento e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários constituirão o Condomínio e serão insuscetíveis de divisão ou alienação destacado da respectiva unidade.

ARTIGO 3º - São partes de propriedade exclusiva de cada condômino a respectiva unidade autônoma indicada pela numeração correspondente.

ARTIGO 4º - As unidades autônomas terão a numeração de acordo com o memorial e quadro de áreas da [instituição](#) do edifício.

CAPÍTULO II - DA UTILIZAÇÃO

ARTIGO 5º- As Áreas Comuns são de propriedade e de uso de todos os condôminos, nos termos da Lei, desta Convenção e do Regimento Interno – exceção feita às partes de ingresso restrito – observando que todas essas áreas devem permanecer sempre livres e desimpedidas, inobstante o direito de cada condômino, de usar e fruir das utilidades próprias das coisas, desde que isso não prejudique igual direito dos demais condôminos e usuários, nem as condições materiais, a destinação e o padrão do Edifício.

5.1 - As Áreas Comuns destinadas à prestação de serviços aos usuários do prédio, as áreas consideradas de risco, e as dependências destinadas aos empregados, são de acesso restrito, e a sua visitação por Condômino é condicionada à autorização do Síndico.

5.2 – O Síndico ou seu preposto recolherá, a depósito do Edifício, quaisquer objetos que sejam depositados indevidamente nas Áreas Comuns, não se responsabilizando pelos ditos objetos.

ARTIGO 6º- Os apartamentos deverão ser utilizados exclusivamente para fim residencial – permanente ou temporário, sendo vedado introduzir quaisquer modificações na sua estrutura interna que lhe desvirtuem o uso ou desfigurem as condições que são próprias à sua destinação.

ARTIGO 7º- A exploração comercial dos Apartamentos far-se-á através dos condôminos que se interessarem na locação de suas unidades autônomas, estes obrigando-se a comunicar à Recepção as referidas locações, sob pena das medidas cabíveis, ou através do chamado “POOL”, [sendo que o mesmo deverá ser gerido por personalidade jurídica aprovada pelos condôminos em assembleia por maioria simples](#), através de Grupo formalmente constituído para essa finalidade, mediante requerimento ao Síndico, de arquivamento de uma via do documento respectivo, com indicação do Condômino responsável pelo gerenciamento do Grupo, [ou poderá ser gerido pela própria administração do condomínio](#) – observado que:

7.1- Só poderão integrar o “Pool” ou “Grupo”, os apartamentos que mantiverem o padrão dos móveis, dos equipamentos, do enxoval e da decoração pré-determinados [pela administração do condomínio](#), e estiverem em dia com os encargos condominiais.

7.2 – A ocupação e o uso dos apartamentos, sob qualquer modalidade –

permanente ou temporária, estão sujeitos também às normas do Regimento Interno do Edifício.

7.3 - A exploração comercial dos Apartamentos não isenta os condôminos das suas obrigações, ficando eles responsáveis, perante o Condomínio, pelos débitos contraídos por aqueles a quem cederem o uso das suas respectivas unidades.

7.4 – Os condôminos terão plena liberdade de explorar a locação de temporada de forma individual ou através de imobiliárias e corretores, entretanto, as locações deverão ser comunicadas à administração através de autorização de locação, que deverá constar expressamente o número do apartamento e bloco, o nome do proprietário que está locando, seus dados pessoais, bem como, caso representado por procuração, cópia da respectiva procuração e o preenchimento de todos os dados dos locatários descritos na ficha de locação, sob pena de poder recusar a administração a entrada dos hóspedes no condomínio em caso de descumprimento desta norma.

7.5 – Ainda referente à locações, é vedado à qualquer condômino se utilizar da recepção ou de funcionários do condomínio como meio de captação de clientes para locação, sob pena de multa ao condômino faltoso.

7.6 – O condômino que além de seus apartamentos administra unidades de outros condôminos, caso os usuários das unidades sob sua supervisão descumpram os termos da presente convenção e regulamento interno, poderão ser também responsabilizado de forma solidária ao proprietário da unidade responsável pelos danos.

ARTIGO 8º- As Áreas Comuns poderão ser utilizadas pelos condôminos e por seus respectivos hóspedes, locatários, observadas: as normas específicas que regem o seu uso, divulgadas pelo Condomínio; as regras gerais de convivência social comumente aceitas; o Regimento Interno; os horários de funcionamento; e a adequação de traje, quando for o caso.

ARTIGO 9º- As 03 (três) áreas comerciais, representadas pelas Lojas 1 e 2 e o Setor de Alimentação que pertencem ao condomínio, deverão ser utilizadas para a destinação descrita no memorial descritivo do empreendimento, qual seja, bar, restaurante, alimentação e loja comercial.

ARTIGO 10 - As vagas de garagem/estacionamento existentes no Condomínio não se vincularão a qualquer das unidades autônomas da edificação, não sendo permitido nenhuma exceção – mesmo que aprovado em assembleia, constituindo-se, portanto, em partes comuns do prédio, mas de uso exclusivo dos condôminos e usurários do Condomínio.

CAPÍTULO III - SERVIÇOS

ARTIGO 11 - Além de preservar as utilidades e as instalações gerais do prédio, que devem ser mantidas em boas condições, à disposição de todos os condôminos e usuários, é também obrigatória a prestação, pelo Condomínio, de Serviços Básicos, Essenciais e Obrigatórios (todos os serviços necessários e indispensáveis ao funcionamento do Edifício, considerada a finalidade para a qual foi ele concebido), os quais são irrenunciáveis pelos condôminos e cujos custos integram os encargos mensais de condomínio. São eles:

11.1- Recepção e portaria diuturnos.

11.2 – Telefonia interna, luz e esgoto.

11.3 – Fornecimento de água, sendo que este serviço poderá ser interrompido em caso de inadimplência da unidade.

11.4 - Governança (serviço de limpeza em cada unidade autônoma, uma vez por semana, não estando incluso nestes serviços, a limpeza de utensílios domésticos ou eletroeletrônicos nos apartamentos ou fora deles, bem como, atendimento pessoal ou exclusivo ao condômino) sendo que este serviço poderá ser interrompido em caso de inadimplência da unidade.

11.5 – Manutenção, Conservação, e limpeza das áreas comuns;

11.6 – Segurança e Vigilância;

11.7 – Administração interna (Contabilidade, CPD, RH, Compras/Almoxarifado e assessoria jurídica)

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Os serviços de portaria e de recepção diuturnos – serão prestados indistintamente a todos as Unidades Autônomas, Condôminos e Usuários – observando os moldes usuais dos estabelecimentos de igual padrão respeitado a necessidade e peculiaridade do Condomínio.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Poderá o Síndico do condomínio autorizar todo e qualquer tipo de serviços, reparos, manutenção, seja, nas partes elétricas, hidráulica e gás, em áreas privativas – autônomas quando houver risco ou prejuízo a outras áreas, ficando os custos decorrentes dos casos previstos a cargo do condômino –proprietário da unidade mantida.

ARTIGO 12 - O Edifício fornecerá também Serviços Básicos Opcionais, colocará à disposição dos usuários, serviços esses que acarretarão custos somente para as pessoas que os utilizarem, tais como telefonia externa (local, interurbana e internacional).

ARTIGO 13 – Também estará disponível, com custos a serem pagos apenas por aqueles que deles fizerem uso, a locação dos salões de convenção – auditórios.

CAPÍTULO IV – DIREITOS DOS CONDÔMINOS

ARTIGO 14 – Constituem direitos dos condôminos – além daqueles inerentes ao direito de propriedade, ou previstos na Lei, ou em outros dispositivos desta Convenção e no Regimento Interno do Edifício:

14.1- Comparecer às Assembleias ou nela se fazer representar por procurador através de procuração por instrumento público ou particular, sendo que a procuração deverá ter poderes específicos, especificando para qual assembleia será válida, constando inclusive a data da assembleia, sendo limitado ao número de 10 (dez) representações/procurações por pessoa/procurador participante da assembleia.

14.2 – Votar e ser votado nas Assembleias desde que esteja em dia com todos os encargos condominiais, pecuniários ou não.

14.3- Examinar, no Escritório do Condomínio e na presença do Síndico ou do preposto que ele designar, os livros, arquivos, contas, balancetes, extratos bancários e demais documentos do Condomínio.

14.4- Registrar no livro próprio, ocorrências, reclamações, críticas, sugestões, discordâncias ou protesto, inclusive contra as decisões do Síndico que reputar prejudiciais ao Condomínio, ou que afetar direito seu.

14.5- Requerer o registro em ata, de qualquer das manifestações referidas no item anterior, se relativas a matéria incluída na pauta de Assembleia.

14.6- Solicitar ou sugerir a adoção de medidas para sanar problemas do Condomínio ou melhorar a sua administração, mediante indicação objetiva dos métodos e meios para implementá-las.

14.7- Receber avisos, convocações e comunicações do Condomínio no endereço que indicar prévia e expressamente à Administração – efetuando depósito prévio, suficiente à cobertura das despesas postais respectivas, se estas extrapolarem o custo médio com as correspondências dirigidas aos demais Condôminos.

14.8- Requerer ao Síndico, comprovadamente, até o dia 10 (dez) de fevereiro, a inclusão em pauta de Assembleia Geral Ordinária, de tema do seu interesse e da competência da Assembleia.

14.9- Usufruir com tranquilidade, conforto e segurança, das coisas e serviços comuns;

CAPÍTULO V – DEVERES DOS CONDÔMINOS

ARTIGO 15 – Deverão os condôminos – e por extensão, todos os usuários do prédio, a qualquer título:

15.1- Dar à respectiva unidade o uso previsto nesta Convenção e Regimento Interno.

15.2 - Contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas unidades, e arcar na mesma proporção com o ônus a que estiver ou vier a ficar sujeito o condomínio. Efetuar o pagamento dos encargos condominiais no local, prazo e forma determinados pela Administração.

15.3- Manter permanentemente atualizado o endereço onde receberá as comunicações e avisos do Condomínio, bem como, todos os dados cadastrais inerentes a administração do Condomínio.

15.4- Dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes, não fazer algazarra, gritar, discutir ou conversar em voz alta nas partes comuns do prédio, bem como não usar de linguagem insolente, intrincando, assim, as normas da educação. As mudanças deverão ser efetuadas nos horários, para esse fim definidos pelo Síndico do Condomínio e constantes do regulamento interno.

15.5- Não usar, emprestar ou alugar, no todo ou em parte, as unidades autônomas para fins incompatíveis com a moralidade e o recato dos demais condôminos do Edifício, ou permitir que pessoas inidôneas as frequentem, dando ensejo, assim, a eventual ação repressiva por parte dos órgãos policiais.

15.6- Não colocar nos peitorais das janelas e nem estender ou secar roupas, tapetes, toalhas e outros pertences em dependências ou locais que os tornem visíveis da parte externa do prédio.

15.7- Não instalar rádios transmissores e equipamentos eletrônicos, que por suas características e potência possam interferir no funcionamento normal de aparelhos similares, bem como, não instalar antenas, fios ou condutores de qualquer espécie nas diferentes fachadas do prédio, bem como nelas afixar placas, avisos, letreiros, cartazes, painéis, anúncios ou reclames, inclusive em janelas, varanda, terraços, paredes, elevadores, áreas internas e externas, colunas de sustentação do imóvel e locais outros que se situem nas partes de uso comum, evitando-se, assim, danos estéticos ou a denominada poluição visual do conjunto arquitetônico.

15.8- Abster-se de lançar (papéis, pontas de cigarro, cinzas e quaisquer detritos ou objetos por janela, basculantes ou outros locais que não sejam aqueles

destinados para o depósito do lixo) ou depositar objetos nas áreas comuns, ou embarçar o seu uso de qualquer forma. Depositar em qualquer área do prédio, inclusive em unidade autônoma, materiais inflamáveis, explosivos, corrosivos, deteriorantes ou nocivos à segurança ou à saúde, ou que possam acarretar aumento do custo dos seguros obrigatórios. Não utilizar empregados do edifício para Execução de serviços particulares dentro de seu horário de expediente. Comunicar ao Síndico com a devida presteza qualquer caso de moléstia epidêmica em pessoa ocupante da sua unidade de sorte a possibilitar a pronta ação das autoridades sanitárias competentes. Franquear e facilitar o acesso à respectiva unidade autônoma, ao Síndico ou aos prepostos devidamente identificados. Usar as entradas e vias de circulação específicas para transportes de cargas e bagagens, e a entrada e saída de banhistas, conforme constar dos regulamentos próprios.

15.9- Não instalar antenas, fios ou condutores de qualquer espécie nas diferentes fachadas do prédio, bem como nelas afixar placas, avisos, letreiros, cartazes, painéis, anúncios ou reclames, inclusive em janelas, varanda, terraços, paredes, elevadores, áreas internas e externas, colunas de sustentação do imóvel e locais outros que se situem nas partes de uso comum, evitando-se, assim, danos estéticos ou a denominada poluição visual do conjunto arquitetônico.

15.10- Responder cada qual, a todo tempo, pelo pagamento das multas que foram aplicadas pelo Síndico a qualquer ocupante das unidades autônomas que lhe pertencerem e que integram o condomínio, fazendo-se recolher aos cofres do condomínio juntamente com as contribuições mensais.

CAPÍTULO VI – ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO E DO EDIFÍCIO

ARTIGO 16 – Devido às características e à destinação do Edifício, sua administração será exercida pelo Síndico, que se dedicará às relações entre os condôminos e à gestão econômico-financeira dos recursos e dos meios necessários à administração, com a colaboração de um Gerente, que a cargo e determinação do Síndico gerenciará a execução dos serviços de manutenção, conservação, vigilância e limpeza do prédio, e também pelo cumprimento desta Convenção, das deliberações das Assembleias e dos demais encargos que lhe atribuir.

CAPÍTULO VII – SÍNDICO. ATRIBUIÇÕES. RESPONSABILIDADES.

ARTIGO 17 – O Síndico, pessoa física, será eleito em Assembleia Geral juntamente com os conselheiros nos termos do Artigo 21, com mandato de 02 (dois) anos, devendo as eleições para síndico cumprirem as disposições do Artigo 1.347 do Código Civil.

Parágrafo Primeiro: Caso pessoa física não condômina deseje se candidatar ao cargo de síndico, poderá fazê-lo, desde que obrigatoriamente deposite até o dia da eleição em poder do condomínio, caução equivalente ao valor de uma unidade habitacional, que ficará depositado na conta do condomínio e somente será devolvido ao mesmo, se caso eleito, após a prestação e aprovação das contas de sua gestão ou em caso de não eleito em até 10 dias úteis após a assembleia na qual concorreu ao cargo.

Parágrafo Segundo: Referida caução será prestada tendo como norte três avaliações de três avaliadores oficiais (peritos imobiliários).

Parágrafo Terceiro - Não poderá se candidatar para exercer o encargo de Síndico, o Condômino que estiver em débito para com o Condomínio, ou que tenha ficado inadimplente 3 (três) meses nos últimos 24 (vinte e quatro) meses, ou ainda que tenha recebido ou sido multado por infração a dispositivo da Convenção ou do Regimento Interno nos últimos 24 (vinte e quatro meses).

ARTIGO 18 - O Síndico pagará, como os demais, todos os encargos condominiais.

PARÁGRAFO ÚNICO - O Síndico perceberá a remuneração que for fixada pela Assembleia Geral.

ARTIGO 19 – Além daquelas previstas na lei ou em outros dispositivos deste documento e do Regimento Interno, constituem obrigações e responsabilidades do Síndico:

19.1- Representar o Condomínio em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, em tudo que se referir aos assuntos de interesse comum.

19.2- Cumprir e fazer cumprir a lei a presente convenção e as deliberações das assembleias.

19.3- Admitir e demitir empregados, bem como fixar a respectiva remuneração.

19.4- Ordenar reparos urgentes ou adquirir o que seja necessário à segurança ou conservação do edifício, até o limite mensal de R\$ 20.000,00 (Vinte mil reais) e com a prévia aprovação de assembleia especialmente convocada se exceder desta importância.

19.5- Executar as disposições orçamentárias, aprovadas pela assembleia, convocar as assembleias gerais ordinárias nas épocas próprias, e as extraordinárias quando julgar conveniente ou lhe for requerido fundamentalmente por um grupo de, no mínimo, 1/6 (um sexto) dos condôminos.

19.6- Prestar, a qualquer tempo, informações sobre os atos da administração, prestar à assembléia contas de sua gestão, acompanhada da documentação respectiva, e oferecer proposta de orçamento para o exercício seguinte.

19.7- Manter e escriturar livro-caixa, devidamente aberto, encerrado e rubricado pelos membros do conselho fiscal.

19.8- Cobrar, inclusive em juízo, as quotas que couberem em rateio aos condôminos, nas despesas normais ou extraordinárias do edifício, aprovadas pela assembléia, bem como as multas impostas por infração de disposições legais ou desta Convenção. Responsabilizar-se solidariamente com o devedor, por créditos cuja cobrança não promover, ou por multas da sua competência que deixar de aplicar.

19.9- Entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e pertences em seu poder.

19.10- O síndico poderá delegar suas funções administrativas a terceiros de sua confiança, mas sob sua exclusiva responsabilidade, bem como por ato “ex officio”, contratar empresa de administração de condomínios para lhe auxiliar, caso entenda necessário.

19.11- Nos seus impedimentos eventuais, o síndico será substituído pelo Presidente Conselho. Em caso de vaga, a assembléia elegerá outro, que exercerá seu mandato pelo tempo restante. Em caso de destituição, o síndico prestará imediatamente contas de sua gestão.

19.12- O síndico não é responsável pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do condomínio, desde 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.

19.13- Contratar o seguro obrigatório da edificação contra fogo, inundação e quaisquer outros sinistros, e também seguro de responsabilidade civil contra terceiros, exigindo a discriminação do valor das diversas unidades autônomas na apólice respectiva – que deverá conter cláusula que obrigue a reconstrução do prédio, no caso da sua destruição parcial ou total.

19.14 – Dar publicidade às suas próprias decisões, às do Conselho Fiscal e às das Assembléias, afixando no “quadro de aviso” e no escritório do Condomínio.

19.15 - Abrir conta corrente do Condomínio em estabelecimento bancário e movimentá-la através de cheques nominativos, autorizações de débitos, transmissão de arquivos e quaisquer outros recursos tecnológicos disponíveis, ou a serem disponibilizados, nas instituições bancárias, aplicar as receitas disponíveis e guardá-las na condição de depositário.

19.16 – Manter rigorosamente em dia e em ordem, os registros e documentos pertinentes ao Edifício, ao Condomínio, e à sua administração, e responsabilizar-se por sua guarda até obter recibo de quem o suceder no cargo.

19.17 - Obter prévia e expressa autorização do Conselho Fiscal para prática de ato que importar renúncia a qualquer direito, ou assunção de obrigação para o Condomínio, de natureza diversa das habituais ou de valor superior ao preço médio de 1 (um) apartamento.

ARTIGO 20- O Síndico poderá ser destituído por 51% (cinquenta e um por cento) dos votos possíveis, tomados em Assembleia Geral Extraordinária especialmente convocada para esse fim.

ARTIGO 21- Juntamente com o Síndico será eleito pela Assembleia os membros do Conselho Fiscal, sendo que a eleição do síndico e dos membros do conselho fiscal deverá respeitar o processo eleitoral descrito nos dois parágrafos seguintes:

Parágrafo Primeiro: Deverá ser formada uma chapa dos postulantes ao cargo: síndico, três membros titulares do conselho fiscal e três membros suplentes, sendo que ao votar para o cargo de síndico o condômino elegerá automaticamente os conselheiros, pois a votação deverá respeitar o critério de chapas, ou seja, será considerada vencedora a chapa formada que obtiver a maioria dos votos válidos.

Parágrafo Segundo: A chapa deverá indicar previamente ao pleito eleitoral quem será o presidente do Conselho Fiscal, que substituirá o Síndico nos casos de renúncia, destituição, impedimento ou morte.

CAPÍTULO VIII – CONSELHO FISCAL - COMPETÊNCIA.

ARTIGO 22 – O Conselho Fiscal, eleito por Assembleia Geral Ordinária juntamente com o síndico nos termos do Artigo 21, e também com mandato de 02 (dois) anos, será integrado por 03 (três) membros efetivos e respectivos suplentes. Permitida a reeleição.

Parágrafo Primeiro - Não poderá se candidatar para exercer o encargo de membro e suplente do Conselho do Condômino quem estiver em débito para com o Condomínio, ou ainda que tenha sido multado por infração a dispositivo da Convenção ou do Regimento Interno nos últimos dozes meses.

ARTIGO 23 - Aquele membro ou suplente do Conselho do Condomínio que vier a ficar inadimplente 1 (um) mês será afastado. Portanto o Conselheiro ou Suplente afastado por qualquer motivo será substituído pelo seu respectivo.

ARTIGO 24 – Os membros do conselho fiscal exercerão seus múnus e funções de forma gratuita e não remunerada. Os membros do Conselho serão apenas ressarcidos por meio de cheque – mediante apresentação de cupom fiscal, dos valores gastos com combustível, alimentação e a diária, tendo como norte o valor médio das diárias no Residencial Sol das Caldas, quando da realização das reuniões do Conselho.

Parágrafo único – Caso o síndico resida fora de Caldas Novas/GO, sempre que se dirigir para Caldas Novas em função das necessidades do condomínio, fará jus também ao ressarcimento dos valores gastos com combustível, alimentação, e diárias, tendo como norte o valor médio das diárias no Residencial Sol das Caldas, sem prejuízo ao recebimento integral de seu pró-labore.

ARTIGO 25 – Ao Conselho Fiscal compete:

25.1- Assessorar o Síndico no trato e solução dos assuntos condominiais.

25.2- Emitir parecer conclusivo sobre as contas do Síndico, conferindo-as, aprovando-as ou impugnando-as, no todo ou em parte. Manifestar-se sobre proposta de orçamento apresentada pelo Síndico, submetendo-a à Assembléia Geral.

25.3- Fiscalizar a execução de quaisquer obras a serem realizadas nas partes comuns do prédio.

25.4- Denunciar erros, irregularidades ou fraudes que chegarem ao seu conhecimento, sugerindo as medidas saneadoras que julgarem adequadas.

25.5- Convocar a Assembléia Geral Ordinária se o Síndico retardar por mais de 30 (trinta) dias a sua convocação e a Extraordinária sempre que ocorrerem motivos que justifiquem a adoção dessa providência.

25.6- Por solicitação do Síndico, intervir em impasse criado entre condôminos, visando a solucioná-lo.

25.7- Emitir parecer sobre normas e regulamentos internos elaborados pelo Síndico.

25.8 – O Conselho Fiscal se reunirá Trimestralmente, juntamente com o Síndico, ou sempre que necessário. As suas decisões, tomadas por maioria, serão registradas em ata, subscrita por todos os presentes.

25.9- O membro do Conselho Fiscal que aprovar conta irregular ou em detrimento da economia do Condomínio, ficará solidariamente responsável com o Síndico pela indenização do prejuízo imposto à massa condominial.

25.10 – As decisões do Conselho Fiscal não vinculam as ações do Síndico, mas, quando contrariadas, ensejarão recurso do Conselho – ou de qualquer dos seus membros, à Assembléia Geral.

25.11 - As Assembleias serão presididas pelo síndico e em sua ausência pelo presidente do Conselho Fiscal;

25.12 – O Presidente do Conselho Fiscal assumirá a administração do Condomínio no impedimento ou na ausência do Síndico, ou sempre que necessário, convocando Assembleia Geral Extraordinária para eleição de novo Síndico, se extrapolado o prazo de 30 (trinta) dias.

CAPÍTULO IX – ASSEMBLÉIA GERAL. COMPETÊNCIA. VOTOS. ATAS.

ARTIGO 26 – Os temas objetos de deliberação coletiva e os assuntos que extrapolarem da competência do Síndico e do Conselho Fiscal, serão decididos em Assembleias Gerais convocadas pelo Síndico, ou pelo Conselho Fiscal, ou por Condôminos que representem no mínimo 1/3 (um terço) dos votos possíveis, observadas as seguintes formalidades e prescrições:

26.1- As Assembleias Gerais Ordinárias serão realizadas anualmente, em março, e as Assembleias Gerais Extraordinárias sempre que se fizer necessário, devendo umas e outras serem convocadas com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, mediante edital, que será afixado no “Quadro de Avisos” do Edifício e será enviado aos condôminos pelo Correio.

26.2- Havendo urgência a Assembleia Geral Extraordinária poderá ser convocada com antecedência de até 20 (vinte) dias.

26.3- Os presentes à Assembleia se identificarão e em seguida assinarão o “Livro de Presença”, indicando a respectiva unidade de que são proprietários, sob pena de não poderem se manifestar. Os procuradores entregarão, para arquivo, procuração específica, sem necessidade de firma reconhecida.

26.4- As Assembleias serão realizadas em primeira convocação se presentes Condôminos cujos votos representem 2/3 (dois terços) do total dos votos possíveis, ou meia hora depois, em segunda convocação, com qualquer número de presentes.

26.5 – As deliberações das Assembleias Gerais, tomadas pelo voto da maioria dos presentes, obrigam todos os condôminos, indistintamente.

26.6- A unidade pertencente a mais de uma pessoa será representada por qualquer co-proprietários e formalmente indicado ao Condomínio até a abertura da Assembleia.

26.7- Condôminos em débito não terão voz nem voto nas Assembleias, exceto se comprovarem já terem efetivado o depósito do montante devido, em ação consignatória ou, em caso de negociação do débito, [quitarem as parcelas acordadas até a data da realização da assembleia](#).

26.8- As Assembleias serão presididas pelo Síndico, ou na ausência deste, pelo Presidente do Conselho Fiscal.

26.9- O Síndico ou Presidente do Conselho Fiscal, na presidência da Assembleia observará rigorosamente a pauta da reunião e exigirá dos presentes objetividade e civilidade na discussão dos temas em debate, inclusive fixando, de comum acordo com os presentes, o tempo destinado à manifestação de cada um. Aos retardatários é vedado propor matéria que já tenha sido decidida.

ARTIGO 27- O voto de cada unidade autônoma nas Assembléias corresponderá proporcionalmente à sua fração ideal de terreno.

ARTIGO 28- Da Assembleia lavrar-se-á ATA em livro próprio, com o registro das decisões tomadas, do sumário dos fatos, das dissidências e protestos, observadas as seguintes particularidades:

28.1- As atas serão assinadas necessariamente pelo Secretário, pelo Presidente da Assembleia e pelo Síndico, facultada a sua assinatura pelos membros do Conselho.

ARTIGO 29- A Assembleia Geral Ordinária será realizada no mês de março, especificamente para:

29.1 – Apreciar o orçamento anual, proposto pelo Síndico.

29.2 - Eleger o Síndico e fixar a sua remuneração; eleger o Conselho Fiscal e apreciar a indicação da administradora.

29.3 – Apreciar as contas do Síndico, relativas ao ano anterior, à vista do parecer do Conselho Fiscal.

29.4 – Apreciar os recursos de competência da Assembleia.

29.5 – Impor multa prevista nesta Convenção, que acaso não tenha sido aplicada pelo Síndico.

29.6 – Deliberar sobre os assuntos gerais inscritos no livro próprio ou notificados ao Síndico até o dia primeiro de março de cada ano.

29.7- Resolver assunto de interesse de Condômino, que conste da pauta ou que tenha sido registrado no “Livro de Ocorrências” até o dia primeiro de março.

29.8 – Resolver assuntos de interesses do CONDOMÍNIO, que lhe forem submetidos pelo Síndico.

29.9 – Apreciar as resoluções do Síndico e do Conselho fiscal.

ARTIGO 30- Assembleias Gerais Extraordinárias serão convocadas nos casos previstos nesta Convenção e na lei, e sempre que a natureza e urgência do assunto o exigir.

ARTIGO 31- Se depois de decorridos 15 (quinze) dias da convocação, não for realizada Assembleia Geral para exercício da sua competência específica, o (s) interessado (s) requererá (ão) ao juiz que decida a respeito da matéria objeto da convocação.

PARÁGRAFO ÚNICO – Submetida à questão ao juiz, o Síndico cientificará todos os Condôminos, sob pena de se responsabilizar solidariamente com todos eles, pelas conseqüências que acaso lhes resultarem da ação judicial.

CAPÍTULO X - ENCARGOS, RECEITA, ARRECADAÇÃO, ATRASOS, PENALIDADES E DESPESAS ORDINÁRIAS.

ARTIGO 32- Dentre outras despesas necessárias à conservação, manutenção e funcionamento do Edifício, enumera-se exemplificativamente aquelas decorrentes das seguintes atividades ou encargos:

32.1- execução dos serviços básicos, essenciais e obrigatórios;

32.2- impostos e taxas incidentes sobre as partes comuns e as áreas mistas;

32.3- Remuneração do Síndico;

32.5- Prêmios dos seguros obrigatórios de todo o Condomínio;

32.6- Gastos com papéis, livros, impressos, formulários, pastas de arquivos e outros materiais de escritório e de expediente, bem como os uniformes dos empregados e postagem de correspondências;

32.7- Serviços de consultoria ou assessoria (contabilidade, auditoria, informática, assessoria jurídica, etc.);

32.8- Serviços ou obras de emergência, limitadas a 70% (setenta por cento) do saldo do Fundo de Reserva.

32.9- As despesas referentes ao fornecimento de águas termais.

PARÁGRAFO PRIMEIRO- O Condômino pagará o aumento de despesas a que der causa.

PARÁGRAFO SEGUNDO- As contribuições para custeio das despesas condominiais fixadas nesta Convenção ou em Assembléias Gerais e demais taxas não pagas, serão documentadas em certidão referente à dívida, constando o valor principal, juros, multas e honorários advocatícios e o objeto da dívida, certidão esta que se constitui título executivo extrajudicial nos termos do Artigo 784, Inciso X do CPC/2015, em favor do condomínio.

PARÁGRAFO TERCEIRO- As contribuições para custeio das despesas condominiais fixadas nesta Convenção ou em Assembléias Gerais e demais taxas não pagas caracterizam descumprimento de obrigação de fazer.

PARÁGRAFO QUARTO- A renúncia a direito e (ou) a ociosidade da respectiva unidade não isentará o Condômino do pagamento de contribuições ou encargos.

ARTIGO 33- Os proprietários DAS UNIDADES AUTONOMAS RESIDENCIAIS, inclusive o Síndico, concorrerão para as despesas ordinárias e extraordinárias do CONDOMÍNIO proporcionalmente ao peso dos seus respectivos votos nas Assembléias, conforme o orçamento aprovado por Assembléia Geral ou segundo o valor estipulado pelo Síndico com a prévia e expressa aprovação do Conselho Fiscal, e que será sempre baseado nas despesas do mês anterior.

PARÁGRAFO ÚNICO- As unidades Autônomas NÃO RESIDENCIAIS que estão localizadas no térreo, sendo estas as 03 (três) áreas comerciais, representadas pelas Lojas 1 e 2 e o Setor de Alimentação de propriedade do condomínio darão a seu possuidor, arrendatário ou locatário o direito de participação nas assembleias com um voto de uma unidade residencial autônoma para cada unidade autônoma não residencial.

ARTIGO 34- As contribuições serão recolhidas adiantadamente à conta-corrente bancária do Condomínio, até o dia 05 (cinco) do mês a que se referirem.

34.1 As contribuições serão arrecadadas exclusivamente através da rede bancária, e o seu pagamento far-se-á exclusivamente através de documento de cobrança emitido pelo Síndico ou sua administração, salvo quando o pagamento decorrer de acordo judicial ou extrajudicial celebrado por advogado, o qual poderá determinar outra forma de pagamento, a seu critério, respeitada a segurança e a lisura da operação.

34.2- Eventuais depósitos na conta do CONDOMÍNIO e quaisquer outras formas de pagamento poderão ser tidos como doações, e se integrará ao Fundo de Reserva, não isentando o devedor do pagamento do encargo.

34.3- O CONDOMINIO poderá recusar o recebimento de mensalidade subsequente, se houver encargo antecedente em atraso, exceto quando houver decisão judicial em contrário, ou mesmo acordo celebrado pelo Síndico ou por quem ele indicar.

ARTIGO 35- O atraso no pagamento de quaisquer encargos ensejará os seguintes acréscimos:

35.1- Multa de 2% (dois por cento) do valor da dívida;

35.2-Juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês, atualizado “pro rata dies”, se o atraso for inferior a 30 (trinta) dias;

35.3- Despesas com a cobrança- inclusive honorários advocatícios de 20%, se for o caso;

35.4- Indenização pelos prejuízos que o atraso comprovadamente acarretar ao CONDOMÍNIO, exigível por decisão fundamentada do Síndico;

35.5- O Síndico iniciará a cobrança da contribuição em atraso em caráter extrajudicial, através do departamento financeiro/tesouraria; Infrutífera esta, o fará pela via judicial, através de advogado, sob pena de se responsabilizar-se solidariamente ao devedor, pelo pagamento, caracterizada sua ingerência na cobrança da dívida. O Síndico não poderá deixar também de aplicar multas, juros de mora devidos, sob pena de ser responsabilizado pelas verbas que deixar de arrecadar. [Poderá ainda parcelar o montante da dívida de acordo com sua discricionariedade.](#)

PARAGRAFO ÚNICO - A unidade autônoma que estiver em atraso com uma taxa de condomínio ou mais, terá a prestação de todos os serviços previstos nos Artigos 11 e 12 suspensos, até total liquidação do débito, não cabendo ao condômino inadimplente o direito de exigir ou mesmo executar tais serviços. A penalidade será desconsiderada caso o Condômino comprove ter efetuado, no prazo de até 05(cinco) dias do vencimento, o depósito da dívida em ação consignatória.

CAPÍTULO XI – DOS MEIOS PARA RECEBIMENTO DAS DÍVIDAS

ARTIGO 36- O condomínio poderá se utilizar de todos os meios legais para redução da inadimplência e recebimento de seus créditos, sendo que poderá utilizar além da execução judicial da dívida, as ferramentas de inscrição dos devedores no SERASA, SPC e inclusive o PROTESTO DA DÍVIDA juntamente com seus encargos em Cartório de Protesto.

Parágrafo Único: O condomínio poderá inclusive optar por executar a dívida tanto em face do proprietário em que o bem estiver registrado no Cartório de Registro de Imóveis, bem como, por força da natureza “*erga omnes*” das obrigações condominiais, optar por executar o promitente comprador, em caso de comprovada mediante compromisso de compra e venda a aquisição do imóvel.

CAPITULO XII - OBRAS, DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS, RATEIO

ARTIGO 37 – As despesas relativas a aquisição de fechaduras, chaves, e demais acessórios dos APARTAMENTOS, ÁREAS AUTÓNOMAS, serão reparados por iniciativa e conta da sua própria unidade.

ARTIGO 38 – A reparação de danos causados às ÁREAS COMUNS, por Condômino ou usuários de APARTAMENTOS e LOJAS a qualquer título, será cobrada ao proprietário da unidade autônoma respectiva.

ARTIGO 39 – Modificação em unidade autônoma dependerá de prévia e expressa aprovação do Síndico, a ser solicitada por escrito acompanhado de descrição completa das obras a executar e das plantas e especificações respectivas, observando o seguinte procedimento:

39.1 – O Síndico manifestar-se-á em 10(dez) dias, em decisão fundamentada.

39.2 – Aprovando as reformas, o Síndico responsabilizar-se-á solidariamente com o interessado, pela viabilidade da obra e sua adequação às características do Edifício e garantia de que a sua execução não incomodará os usuários do prédio nem afetará bens e direitos de outro (s) condôminos, sob pena de multa, do custeio do retorno das coisas ao estado anterior e de indenização de prejuízos.

39.3 – Negada a autorização para a realização da obra, da decisão caberá recurso.

PARÁGRAFO ÚNICO: Nenhuma obra será iniciada sem autorização expressa do Síndico – que poderá embargar serviços não autorizados e delegar competência ao Administrador, para impedir de pessoas e de bens, tudo sem prejuízo das coisas ao estado anterior e da aplicação da multa cabível.

CAPITULO XIII - FUNDO DE RESERVA, PROVISÕES

ARTIGO 40 – É obrigatória a manutenção de um Fundo de Reserva, cujas verbas recolhidas serão aplicadas, exclusivamente, para atender às despesas extraordinárias de obras de conservação, de melhoria do CONDOMÍNIO e de outras de emergência não previstas no orçamento anual, que será constituído das seguintes verbas:

40.1 – 2,5 (dois e meio por cento) das contribuições mensais ordinárias, percentual esse que será destacado em cada orçamento;

40.2 – Multas por transgressões a dispositivos desta Convenção ou Regimento Interno e por atraso de pagamento;

40.3 – Do “superávit” de cada exercício;

PARÁGRAFO ÚNICO: As verbas arrecadas a qualquer título para Fundo de Reserva serão mantidas em conta separada e remunerada, somente podendo ser movimentada nos limites e nas situações aqui prescritas.

ARTIGO 41 – Excepcionalmente, o Síndico poderá utilizar verbas do Fundo de Reserva para completar o pagamento de despesas ordinárias limitadas a utilização de 20% (Vinte por cento), devendo levar ao conhecimento da Assembléia quando o motivo da utilização presumir a necessidade de reajuste da taxa de CONDOMÍNIO. Não sendo este o caso, os valores deverão ser restituídos ao Fundo de Reserva logo que a receita superar as despesas.

41.1 – Acima de 20% (vinte por cento) previstos no caput até o limite de 40% (Quarenta por cento), o Síndico somente poderá utilizar com a anuência do Conselho Fiscal;

41.2 – Não havendo anuência do Conselho Fiscal, a utilização deverá fundar-se na emergência, caracterizada pela força maior ou caso fortuito;

41.3 – Dependerá de autorização da Assembléia Geral a aplicação do Fundo de Reserva em investimentos.

CAPITULO XIX - RECURSOS

ARTIGO 42 – Da decisão do Síndico cabem recursos para o Conselho Fiscal, no prazo de 15 (quinze) dias, cabendo ao Presidente do Conselho atribuir o não, efeito suspensivo a recurso, “ad referendum” do Conselho.

42.1 – Se o recorrente não se conformar com a decisão do Conselho Fiscal, poderá dela recorrer à Assembléia Geral – inclusive à Assembléia Geral Extraordinária, a ser por ele próprio especialmente convocada, no prazo de 10 (dez) dias, observadas as formalidades pertinentes.

42.2 – Se a decisão recorrida for ratificada pela Assembléia, pagará o recorrente das despesas com a sua convocação e a realização e com a divulgação do resultado. Se a decisão for reformada integralmente, o CONDOMÍNIO arcará com todas as despesas, reembolsando aquelas adiantadas pelo Condômino em até 10 (dez) dias e, sendo parcial a reforma, as despesas serão divididas entre o Condômino e o CONDOMÍNIO.

CAPITULO XX - DO REGULAMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO.

ARTIGO 43 – O Condomínio não poderá ser responsabilizado moral ou materialmente por furtos, extravios, desaparecimentos de valores ou bens deixados dentro dos apartamentos e nas áreas comuns, não sendo responsável também por locações indevidas, efetuadas de forma errônea ou mesmo autorizada por proprietário destituído de seus direitos legais, bem como por locações efetuadas na internet por terceiros se passando por proprietários e utilizando de forma ilegítima o nome do empreendimento, sendo portanto ilegítimo para figurar nos pólos de demandas de ações de danos materiais e morais que pleiteiem os referidos danos, devido ao fato de cada condômino ser responsável pela guarda de seus bens e pertences.

Parágrafo Único: Os condôminos, locatários e usuários também ficam cientes de que o Condomínio será parte ilegítima em ações de indenização por danos morais, materiais e ressarcimento de diárias a locatários e usuários de unidades autônomas que por comportamento inadequado e que desrespeite à convenção ou ao regulamento interno, tais como algazarras, agressões físicas e verbais, importunação sexual ofensiva, perturbação ao sossego dos demais usuários, dentre outros, sejam convidados a desocupar o empreendimento e posteriormente ajuízem ação de ressarcimento, devendo inclusive constar da ficha de “check in” para acesso ao condomínio a renúncia a referidos direitos indenizatórios.

ARTIGO 44 – A entrada e saída de mobília somente poderá ser efetuada das 09:00 às 17:00 hs e de 2ª a 6ª feira, exceto feriados, mediante prévio aviso à Gerência.

ARTIGO 45 – Os empregados do Condomínio deverão exigir a identificação de pessoas desconhecidas que desejam adentrar nas dependências do condomínio

bem como indagar o seu destino e quando necessário, acompanhá-las até o destino.

ARTIGO 46- É obrigatório o preenchimento da FICHA DE REGISTRO, por parte de Condôminos, usuários ou ocupantes a qualquer título, antes de sua entrada nas dependências do condomínio e nas unidades autônomas. Caso seja descumprido esse artigo, o condômino responsável **será penalizado com multa de uma taxa de condomínio por descumprimento do regimento.**

ARTIGO 47 - Na locação de sua unidade autônoma, o condômino/proprietário deve informar à aqueles que forem ocupar sua unidade, que existe um regulamento, e explicitar a necessária e obrigatória observância ao mesmo sob pena de arcar com as penas decorrentes da ação delitiva daqueles que autorizou a ocupação de sua unidade.

ARTIGO 48 – Todos aqueles que transitarem com veículos nos locais permitidos deverão observar a velocidade máxima de 10 (dez) km/h.

ARTIGO 49 - O responsável legal pela unidade autônoma deverá ressarcir os prejuízos causados por si próprio, por seus dependentes, hóspedes ou visitantes, ao condomínio, a seus condôminos ou a terceiros que estiverem nas dependências do condomínio, provocados pelo mau uso, descuido ou descumprimento desta convenção.

ARTIGO 50 – É dever de todos, observar, no âmbito do condomínio, os mais rigorosos comportamentos de moralidade, decência e respeito ao próximo.

ARTIGO 51 – É vedado o acesso de quaisquer animais nas unidades autônomas e nas dependências comuns do condomínio, sob quaisquer pretexto, **bem como é vedada a utilização de churrasqueira a carvão nas unidades privativas.**

ARTIGO 52 – É vedado que se faça uso de quaisquer que seja a fonte de ruído ou som, em volume audível nos apartamentos, no horário compreendido entre às 22:00 e 08:00hs. Não sendo também permitido violar o silêncio absoluto entre o período de 22:00 às 08:00hs.

ARTIGO 53 – É vedada a utilização do elevador ao sair das piscinas, com trajés molhados ou encharcados.

ARTIGO 54 – É vedado realizar lavagem ou conserto de veículos nas dependências do condomínio, excetuando-se aqueles de caráter emergencial, com as devidas providências por parte do condômino, para que não haja transtornos, danos ou sujeira no local ou em veículos próximos;

ARTIGO 55 – Vedado estacionar, transitar, ou guardar, bicicletas, [carretinhas](#), [moto aquática](#) ou similares em quaisquer das áreas do condomínio, devendo ser para a guarda de tais veículos utilizado o estacionamento de brita.

ARTIGO 56 - NAS ÁREAS DAS PISCINAS, [SAUNA](#) E ADJACÊNCIAS, deverão ser respeitadas as seguintes restrições:

I. Não será permitido que dependentes ou menores permaneçam desacompanhados no local;

II. Não é permitido o uso de garrafas, copos ou quaisquer utensílios de vidro ou de outros materiais cortantes ou perfurantes nas áreas comuns do condomínio, sendo vedado o consumo nas áreas comuns, de bebidas e alimentos que não sejam aqueles servidos nos bares e restaurante;

III. É vedado o uso das piscinas logo após a aplicação de óleos bronzadores. Tolerando-se o uso de cremes bronzadores ou protetores solar, desde que se retire o excesso, na ducha, antes da entrada na piscina;

IV. Não é permitido o uso de bolas;

V. Não é permitido [cena-comportamento](#) que atente contra o decoro e bom costume, entre casais de mesmo sexo ou não, bem como será vedada qualquer [importunação](#) ofensiva, podendo imediatamente os funcionários do condomínio acionarem [guarnição da polícia militar](#);

VI. O condomínio não será responsável pela guarda da saúde das pessoas quando da utilização das piscinas e sauna, devendo aqueles com problemas de pressão arterial, cardíacos, e outros, [abster-se de utilizar as piscinas e sauna](#) ou se [responsabilizar integralmente por sua utilização](#).

VII. É vedado o consumo de bebidas e alimentos de quaisquer espécie na sauna;

VIII. Na área das piscinas e sauna é expressamente proibido o uso de “*speakers*”, smartphones e caixas de som em volume que perturbe as demais pessoas, e a utilização de smartphones para gravação de imagens não autorizadas, sendo que, comprovada tal conduta os aparelhos serão recolhidos e somente devolvidos ao final da estadia do usuário.

CAPITULO XXI - MULTAS E PENALIDADES

ARTIGO 57 – Ao transgressor de qualquer norma desta convenção, ou de decisão definitiva do Síndico ou do Conselho, ou de decisão de Assembléia Geral, será imposta multa de valor irredutível, igual a uma taxa de contribuição mensal, vigente no dia do pagamento da multa, além de ser o (a) faltoso (a) compelido (a) a se abster da prática do ato, ou, quando for o caso, a desfazê-lo, e ainda a sofrer interrupção de serviço.

ARTIGO 58 – A multa será exigível juntamente com a primeira contribuição mensal ou encargo que se vencer após a sua imposição, e o seu valor será indissociável dessa contribuição ou encargo – que poderão ser recusados, se desacompanhados da multa.

PARÁGRAFO ÚNICO: A cobrança da multa será suspensa, desde que tenha sido atribuído efeito suspensivo ao recurso interposto pelo faltoso, até a data do vencimento.

ARTIGO 59 – O condômino ou possuidor que não cumprir reiteradamente com os deveres perante o CONDOMÍNIO poderá, por deliberação de $\frac{3}{4}$ (três quartos) dos votos possíveis, salvo o seu, ser constrangido a pagar multa correspondente até o quántuplo do valor das multas exigíveis juntamente com a primeira contribuição mensal ou encargos que se vencer após a imposição, e os valores serão indissociáveis dessa contribuição ou encargo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As multas serão cobradas em dobro no caso de reincidência, e se o faltoso perseverar na prática, à observância da norma ou da decisão infringida, o Condomínio poderá requerer em juízo, inclusive a cominação de pena pecuniária diária, prevista na Lei Processual Civil.

CAPITULO XXII - DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 60 – No que for omissa esta Convenção, observar-se-á a Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 **em sua parte não derogada**, o Código Civil vigente e demais disposições legais pertinentes aos Condomínios.

ARTIGO 61 – O exercício financeiro do Condomínio coincidirá com o ano civil.

ARTIGO 62 – O CONDOMÍNIO manterá, sob a guarda do SÍNDICO, além dos livros e papéis indispensáveis à regularidade da sua existência e funcionamento, também aos seguintes:

62.1 – Jogo completo das plantas, projetos, memorial descritivo e demais documentos relativos a toda a edificação – inclusive das reformas, acréscimos e modificações efetivados;

62.2 – Livro de Atas das assembleias;

62.3 – Livro de Presença dos Condôminos em Assembleia;

62.4 – Livros de Atas do Conselho Fiscal;

62.5 – Livro de Registro do Ocorrências e Reclamações, que ficará no escritório do condomínio, à disposição **exclusivamente** dos Condôminos – vedado a empregados e a quaisquer terceiros nele lançar qualquer registro;

62.6 – Livro de Protocolo;

62.7 – Pastas individuais para arquivo de fichas, folhas de ponto e demais documentos dos empregados;

62.8 – Arquivo permanente dos documentos comprobatórios do cumprimento das obrigações fiscais. Previdenciárias, trabalhistas, parafiscais, etc., do qual cada Síndico obterá recibo, quando passar o cargo a seu sucessor;

62.9 – Certificados, termos de garantia, **apólices de seguros**, diplomas e documentos similares;

62.10 – Calendário permanentemente atualizado, de eventos relacionados ao exercício de direitos e de eventuais defesas do Condomínio, tais como: vencimento de prazos de garantia, prazos de prescrição de obrigações, ECT.

ARTIGO 63 – Esta Convenção vigorá a partir do seu registro no Cartório de Registro de Imóveis, só podendo ser modificada por número de condôminos que representem 2/3 (dois terços) dos votos possíveis nas Assembleias.

ARTIGO 64 – O não exercício de direitos e prerrogativas que esta Convenção confere ao Condomínio, ou a inaplicação de qualquer dos preceitos deste

documento, não induzem novação nem tolerância, podendo eles serem exigidos e exercidos a qualquer tempo.

ARTIGO 65 – O CONDOMINIO manterá escritório no próprio edifício.

ARTIGO 66 – Caberá a administração do condomínio, regulamentar, licenciar e autorizar o direito de usar e explorar, os painéis e locais destinados à locação de anúncios, letreiros luminosos ou similares.

ARTIGO 67 – As unidades autônomas poderão vir a ser alienadas a mais de um proprietário, pessoa física ou jurídica.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As unidades que vierem a ser fracionadas, serão representadas nas Assembleias do condomínio, bem como perante a administração, pelo seu representante, que pela unidade discutirá e votará.

ARTIGO 68 – Se por qualquer circunstancia, a Assembléia Geral não se reunir até a data prevista nesta Convenção para eleição do Síndico e Conselho Fiscal, fica prorrogado automaticamente os mandatos até a realização da próxima Assembléia Geral.

ARTIGO 69 - Fica eleito o foro da cidade de Caldas Novas/GO com renuncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as controvérsias entre condôminos e condomínio, decorrentes da relação e desta Convenção, ou mesmo de qualquer Assembleia de Condomínio, inclusive as cobranças de quaisquer contribuições de condomínio devidas pelos condôminos, podendo as controvérsias, serem submetidas ao juízo arbitral, nos termos da Lei Federal 9.307/96, através de uma Corte de Conciliação e Arbitragem, obrigando-se as partes neste caso, a cumprir integralmente a sentença arbitral que vier a ser proferida bem como poderá optar a administração pela Justiça Comum e Juizado Especial Cível.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A parte que der a causa à demanda, ou for vencida nela, fica obrigada ao pagamento de todas as despesas com a arbitragem, custas processuais, taxas, emolumentos e honorários advocatícios no montante de 20% (vinte por cento) sobre o proveito econômico envolvido na demanda.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Os usuários, locatários e condôminos elegem o foro de Caldas Novas para dirimir todas questões referentes a pedidos de indenizações por dano moral, material e reparação de qualquer título a serem movidas em face do condomínio.

ARTIGO 70 – O CONDOMÍNIO poderá incluir o condômino inadimplente há mais de 03 (três) meses nos órgãos de proteção a crédito, inclusive SERASA e SPC e Protesto em Cartório de protestos.

ARTIGO 71 – Os usuários, condôminos ou não, deverão obrigatoriamente comunicar à recepção a sua chegada e saída, assinando as respectivas fichas de entrada e saída de propriedade/hospedes.

ARTIGO 72 – É proibida a transferência de gasolina, álcool, outros combustíveis ou inflamáveis de um carro para outro, bem como o conserto ou lavagem de veículos na garagem/estacionamento coletivo, suas áreas e dependências, nas vias de acesso e de manobra, assim como a guarda de qualquer tipo de material, móveis, acessórios, utensílios, máquinas e equipamentos, produtos e substâncias inflamáveis, químicas ou odoríferas, explosivos e outros, ainda que temporariamente.

ARTIGO 73 - Cada condômino é responsável por quaisquer danos e/ou acidentes causados à propriedade comum, a outros veículos, a condôminos e a terceiros, pela ação de seus dependentes, familiares, amigos, parentes, serviçais e prepostos em geral.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A Administração do condomínio não se responsabilizará por furtos e roubos de veículos, acessórios e pertences dentro destes em geral, sendo responsabilidade dos condôminos não deixar objetos visíveis no interior dos automóveis.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O Condomínio não se responsabilizará por agressões verbais e físicas ocorridas nas suas dependências.

PARÁGRAFO TERCEIRO – O Condomínio não será responsável por furtos, extravios, desaparecimentos de valores ou bens deixados dentro dos apartamentos.

PARAGRAFO QUARTO - O condomínio não será responsável pela movimentação dos veículos nos estacionamentos, abalroamentos e danos nos mesmos.

ARTIGO 74 – A Caixa Beneficente ficará na obrigação de fornecer água quente e fria para o Condomínio Sol Das Caldas, ficando a mesma no direito de receber valores correspondentes, bem como as taxas referentes ao consumo normal de água.

ARTIGO 75 – Pela presente Convenção os Condôminos conferem ao Síndico poderes a cláusula “AD JUDICIA ET EXTRA” ou seja, para o foro em geral, assim perante quaisquer pessoas jurídicas de direito publico, seus órgãos, ministérios e repartições de qualquer natureza, inclusive autarquias e entidades paraestatais, bem como quaisquer pessoas jurídicas de direito privado, sociedade e economia mista ou pessoa física em geral.

ARTIGO 76- Para todos os efeitos de direito esta Convenção passa a vigor a partir da data da aprovação em Assembléia Geral de Condôminos, revogando as disposições em contrário eventualmente estabelecidas na Primeira alteração da Convenção datada de 22 de maio de 2010.

Caldas Novas, 10 de novembro de 2018.

Raimundo Álvares de Araújo Sobrinho

Síndico