RESIDENCIAL ILHA DAS PALMAS

REGIMENTO INTERNO

Transcrição do Regimento Interno elaborada por **Gabriel França** para facilitar o acesso e a consulta dos condôminos, reproduzindo o conteúdo do documento original.

O presente regimento interno estabelece normas de disciplina, procedimento, conduta e comportamento às quais estão obrigados todos os moradores e toda e qualquer pessoa que se utilize do condomínio ou de alguma de suas partes comuns ou autônomas.

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 1 Compete ao Síndico (Artigo 20 da Convenção) a administração geral do condomínio, fazendo cumprir o disposto neste Regimento Interno.

ARTIGO 2 Compete ao empregado ocupante da função de Zelador (§3º do Artigo 22 da Convenção) cuidar da segurança e limpeza de todas as suas dependências e equivalentes, supervisionar os demais empregados do Condomínio, a regularidade de todos os serviços, assegurando a comodidade dos moradores, ficando autorizado a tomar as providências cabíveis para fazer cumprir o presente regimento, devendo comunicar as infrações ao Síndico, para adoção das medidas necessárias.

ARTIGO 3 Compete ao empregado ocupante da função de Porteiro e Vigia Noturno, se for o caso:

a) manter o serviço permanente de portaria e exercer a vigilância contínua do condomínio, impedindo o ingresso de pessoas estranhas;
b) identificar os visitantes (que deverão informar o nome da pessoa que procuram) e somente permitir o acesso à unidade autônoma após a anuência dos moradores;
c) ligar e desligar as luzes das partes comuns;
d) contribuir para a manutenção da ordem e segurança.

ARTIGO 4 Sendo os moradores interessados diretos pelo bom nome do condomínio e qualidade do ambiente, cabe-lhes registrar no livro de ocorrências, localizado na portaria, qualquer irregularidade notada, comunicando-a ao Zelador, e este, ao Síndico.

ARTIGO 5 A fim de serem evitados incidentes entre moradores, ou desses com terceiros que frequentam o condomínio, é aconselhável que os moradores apenas façam reclamações ao Zelador, e/ou por escrito, no livro de ocorrências.

ARTIGO 6 O Zelador fiscalizará a entrada e saída de qualquer volume ou móveis portados por estranhos, exigindo, se for o caso, ordem por escrito.

ARTIGO 7 Os imóveis do condomínio destinam-se exclusivamente à residência familiar, não podendo ser utilizados para fins comerciais.

ARTIGO 8 A menos que haja ordem expressa do Síndico, o Zelador não aceitará chaves de imóveis em casos de mudança dos moradores.

ARTIGO 9 O morador que por descuido, omissão ou conveniência provocar aumento das despesas comuns pagará o excesso a que der causa.

ARTIGO 10 As cartas e os volumes entregues no condomínio serão recebidos diariamente pelo porteiro, cabendo ao morador a responsabilidade de retirá-los na portaria ou em local de guarda indicado pelo condomínio.

ARTIGO 11 O serviço de entrada e saída de móveis, volumes, caixotes, enfim, de tudo aquilo que não for portátil, só poderá ser feito pelo elevador de serviço (entrada de serviço), se houver, em horário previamente determinado, afixado em mural, devidamente comunicado ao Zelador, que acompanhará a entrega.

ARTIGO 12 Prestadores de serviço somente poderão adentrar às dependências do condomínio portando crachá próprio do condomínio e após prévia identificação pela portaria.

ARTIGO 13 A saída de prestador de serviço deve ser precedida de aviso à portaria pelo morador do respectivo imóvel.

ARTIGO 14 Todos os empregados do condomínio deverão portar crachá de identificação.

ARTIGO 15 O Zelador poderá providenciar a retirada, das áreas de lazer, de qualquer pessoa que, comprovadamente, não mantenha a conduta compatível com o bom senso, respeito e moral, e desrespeite os princípios básicos de higiene, sem prejuízo da adoção de medidas necessárias cabíveis para o fiel cumprimento deste Regimento.

CAPÍTULO II - PROIBIÇÕES NO INTERESSE COMUM

ARTIGO 16 Alterar, prejudicar ou danificar qualquer das partes do condomínio, suas dependências e instalações comuns.

ARTIGO 17 Colocar anúncios, cartazes, inscrições etc., em qualquer dependência do condomínio sem prévia autorização por escrito do Síndico.

ARTIGO 18 Instalar, nos imóveis, sem a devida autorização, aparelhos de ar-condicionado, exaustor ou similar na parte de alvenaria ou concreto, da fachada do condomínio.

ARTIGO 19 Instalar novas ligações de água, energia elétrica, antenas externas de televisão e rádio.

ARTIGO 20 Usar caixa acústica, rádios, aparelhos de som, TV, instrumentos musicais em níveis que causem incômodo aos demais moradores, das 22 às 7 horas da manhã; deverá ser observada a Lei do Silêncio.

ARTIGO 21 Estender, secar roupas e bater tapetes ou outras peças nas áreas comuns do condomínio.

ARTIGO 22 Limpar as janelas de tal modo que a água escorra pelas paredes, sujando e caindo sobre as janelas de baixo.

ARTIGO 23 Colocar qualquer objeto nos parapeitos das áreas externas, nas janelas ou varanda que possam, ao cair, causar danos a pessoas e objetos.

ARTIGO 24 Transgredir, no interior do condomínio, as devidas regras de urbanidade e respeito mútuo, educação e prudência.

ARTIGO 25 Desobedecer qualquer decisão, ordem ou instrução regular do Síndico e/ou da Assembleia Geral, se for o caso.

ARTIGO 26 Causar aglomeração, vozerio ou tumulto em qualquer parte do condomínio, inclusive no interior das unidades autônomas.

ARTIGO 27 Fazer churrasco nas varandas dos imóveis.

ARTIGO 28 Utilizar empregados do condomínio para serviços particulares dentro dos seus horários de trabalho.

ARTIGO 29 Usar os elevadores com cargas superiores à sua capacidade nominal.

ARTIGO 30 Mudar a cor da pintura das partes externas.

ARTIGO 31 Permitir a entrada de vendedores, pedintes ou pessoas com fim de angariar donativos, sem a devida autorização do morador interessado, que se responsabilizará por qualquer problema que vier a ocorrer.

ARTIGO 32 Pisar ou brincar nas partes que compõem a área verde do condomínio, bem como nele intervir adicionando, removendo ou mudando o projeto à revelia do Síndico.

ARTIGO 33 Depositar objetos ou outros materiais em qualquer das áreas comuns. Os materiais assim depositados serão removidos pelo Zelador e somente serão devolvidos após o infrator pagar a multa, além dos danos que porventura ocasionar.

ARTIGO 34 Ter ou usar instalações ou material susceptível que de qualquer forma possa afetar a saúde, segurança e tranquilidade ou que possam acarretar riscos para os demais moradores.

ARTIGO 35 Fazer uso de fogão que não seja de gás ou eletricidade, sendo vedado terminantemente o emprego de outros tipos.

ARTIGO 36 Atirar pelas janelas, nas escadarias, elevadores e demais dependências comuns do condomínio, fragmentos de lixo, papéis, pontas de cigarros ou quaisquer outros objetos.

ARTIGO 37 O acesso no elevador social de entregadores em geral sem prévia consulta ao Zelador.

ARTIGO 38 Guardar ou depositar explosivos e inflamáveis de uso não residencial em qualquer dependência do condomínio.

ARTIGO 39 Fumar nos elevadores, bem como portar cigarros acesos.

ARTIGO 40 Manter as portas dos imóveis abertas quando da preparação de alimentos.

ARTIGO 41 Reformas (somente mediante autorização do Síndico) nos imóveis ou no condomínio que causem barulho, de segunda à sexta-feira, das 17 às 8 horas, salvo casos de emergência devidamente justificados.

Parágrafo Único: Excetuam-se da proibição contida no "caput" do presente artigo, instalações de pequena monta nos imóveis, aos sábados, das 9 às 13 horas, desde que não interfira na tranquilidade e sossego dos demais moradores do condomínio.

ARTIGO 42 Crianças brincarem no pavimento térreo/áreas comuns do condomínio no horário das 22 às 8 horas.

ARTIGO 43 Abandonar o carrinho de compras, após seu uso, fora de seus locais determinados (elevador de serviços e espaço garagem).

ARTIGO 44 Permanecer junto à guarita em conversas com os porteiros, bem como utilizar o seu interfone.

ARTIGO 45 A entrada de entregadores em geral no condomínio, ficando o condômino interessado responsável pela retirada da mercadoria na portaria.

ARTIGO 46 Estacionar bicicletas na parte frontal do condomínio, junto à guarita ou no estacionamento de visitantes, se houver.

ARTIGO 47 Utilizar funcionários do condomínio para levar encomendas aos imóveis, dentro de seus horários de trabalho.

CAPÍTULO III - SALÃO DE FESTAS

ARTIGO 48 O salão de festas é de uso exclusivo dos moradores do condomínio, para festividades de cunho familiar, bem como reuniões e Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias do condomínio.

ARTIGO 49 É proibida a utilização do salão de festas para fins políticos, religiosos, comerciais, leilões, reuniões de clubes ou associações, jogos de qualquer natureza, festas ou reuniões com finalidade lucrativa ou beneficente, bem como para depósito de pertences dos moradores, salvo expressa autorização do Síndico.

ARTIGO 50 A requisição para uso do salão de festas deverá ser feita ao Zelador, através de formulário próprio existente na portaria, com antecedência mínima de 10 (dez) dias, para evitar conflito de datas.

Parágrafo Primeiro: A reserva somente será considerada após a aprovação do Síndico e será obedecida a rigorosa ordem cronológica das reservas.

ARTIGO 51 O salão de festas funcionará em regime de aluguel, no valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) da taxa de condomínio vigente à época, cujo pagamento deverá ser efetuado ao zelador após a aprovação da reserva pelo Síndico, visando cobertura de despesas de limpeza e manutenção do espaço.

Parágrafo Único: As Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias do condomínio realizadas no salão de festas estão isentas da taxa de aluguel.

ARTIGO 52 O horário de uso do salão de festas é livre, porém deve ser respeitado o silêncio após as 22 horas, de maneira a não interferir na tranquilidade e sossego dos demais moradores do condomínio.

ARTIGO 53 A responsabilidade resultante do aluguel do salão de festas, dentro e fora dele, recairá sobre o requisitante, devendo em especial ser observado:

a) Respeito à Lei do Silêncio, no que se refere a vozerio, som de instrumentos e aparelhos sonoros;

b) Conduta e comportamento dos convidados.

Parágrafo Único: É obrigatória a presença do requisitante no recinto durante o transcorrer do evento.

ARTIGO 54 Não poderão ser utilizados, durante os eventos decorrentes do aluguel do salão de festas, os serviços dos empregados do condomínio, se dentro de seu horário de trabalho.

ARTIGO 55 No ato do recebimento da chave do salão de festas, o requisitante deverá, juntamente com o Zelador, efetuar vistoria do recinto para constatação de eventuais danos ou faltas nas instalações, móveis e complementos, registrando as irregularidades, devendo ainda assinar o termo de responsabilidade de utilização.

ARTIGO 56 Na devolução das chaves do salão de festas, que deverá ocorrer até às 12 horas do dia seguinte ao do evento, deverá repetir-se a vistoria e, se constatada qualquer irregularidade, o requisitante deverá saná-la no prazo de 48 horas, sob pena de o condomínio mandar saná-la às expensas do requisitante.

ARTIGO 57 Todo o material não pertencente ao salão de festas deverá ser retirado, impreterivelmente, até às 12 horas do dia seguinte ao do evento.

ARTIGO 58 A limpeza do salão de festas é de responsabilidade do condômino.

ARTIGO 59 Nenhum requisitante poderá invocar desconhecimento de qualquer artigo deste Regimento, que será considerado perfeitamente conhecido por todos que fizerem a requisição de uso do local.

ARTIGO 60 O requisitante do salão de festas que, por ocasião da realização do evento, infringir qualquer dos Artigos aqui estabelecidos, permitir abuso de qualquer ordem por parte de seus convidados, desrespeitar a autoridade ou instrução do Síndico, ou de seus prepostos, ou de alguma forma vier a causar incômodo ou mal-estar

dos demais moradores, ficará sujeito à multa prevista no Capítulo X do presente, sem prejuízo da adoção de medidas necessárias cabíveis para o fiel cumprimento deste Regimento.

ARTIGO 61 Os casos omissos serão resolvidos pelo Síndico, cuja resolução deverá ser acatada como se fizesse parte deste Regimento.

CAPÍTULO IV - VEÍCULOS NO CONDOMÍNIO E USO DAS GARAGENS

ARTIGO 62 A garagem destina-se à guarda de carros, utilitários e veículos de locomoção dos moradores.

ARTIGO 63 A entrada de veículos dos moradores dar-se-á com a apresentação do crachá ou adesivo de identificação.

ARTIGO 64 Em caso de extravio do crachá ou adesivo de identificação, o morador informará ao Zelador para providenciar a substituição. A partir da 3ª substituição, o morador estará sujeito à taxa de reposição.

ARTIGO 65 É obrigatório o estacionamento dos veículos dos condôminos dentro das faixas demarcadas para cada imóvel, sendo vedada a permanência dos mesmos nas áreas comuns do condomínio.

ARTIGO 66 É proibido estacionar em frente às portas/entradas principais e nas áreas de livre circulação do condomínio.

ARTIGO 67 A velocidade máxima permitida para circulação de veículos motorizados é de 10 (dez) Km/h.

ARTIGO 68 Se houver disponibilidade de vagas, o visitante poderá entrar e permanecer nas dependências do condomínio, no máximo, por 20 (vinte) minutos, devendo ser identificado o seu horário de entrada e de saída.

ARTIGO 69 A entrada de automóveis de prestadores de serviços somente será permitida para carga e descarga, sendo terminantemente proibido permanecerem estacionados nas áreas comuns do condomínio.

ARTIGO 70 É proibida a guarda ou depósito de móveis, utensílios, ferramentas e outros objetos.

ARTIGO 71 Só serão permitidos pequenos reparos, desde que necessários e que não obstruam outra vaga ou área de circulação.

ARTIGO 72 Não é permitida a lavagem de carros nas dependências do condomínio.

ARTIGO 73 É proibido qualquer tipo de brincadeira nas garagens (carrinhos, bicicletas, patins, skates etc.).

ARTIGO 74 É proibido alugar ou sublocar a pessoas não moradoras do condomínio a vaga ou vagas de garagem.

ARTIGO 75 É proibida a entrada ou saída de pedestres pela porta da garagem, se houver, salvo em casos de emergência.

CAPÍTULO V - LIXO

ARTIGO 76 O lixo deve ser acondicionado em sacos plásticos devidamente fechados para que não haja vazamento e colocado na lixeira correspondente.

ARTIGO 77 Entulhos provenientes de reformas deverão ser imediatamente removidos, em recipientes apropriados, para fora do condomínio, sem deixar vestígios nos halls, elevadores e garagem.

CAPÍTULO VI - PLAYGROUND

ARTIGO 78 O playground tem o fim específico de permitir brincadeiras infantis, destinando-se às crianças até 12 anos de idade. Poderá ser frequentado diariamente das 08:00 às 22:00 horas, de maneira a não interferir na tranquilidade e sossego dos demais moradores.

ARTIGO 79 Os danos causados pelo uso indevido do playground serão reparados por aqueles que lhe derem causa ou por seus responsáveis legais.

ARTIGO 80 O condomínio não se responsabilizará pelos acidentes ocorridos pelo uso do playground.

CAPÍTULO VII - ANIMAIS NO CONDOMÍNIO

ARTIGO 81 A livre permanência de animais domésticos restringe-se à área do imóvel, desde que não prejudique a tranquilidade, higiene, sossego e segurança dos moradores.

ARTIGO 82 Os animais só poderão circular em áreas comuns com a finalidade de saída e entrada do condomínio, sempre presos em coleiras, levados diretamente para rua, evitando, desta maneira, que façam suas necessidades nas áreas comuns do condomínio.

ARTIGO 83 É terminantemente proibida a permanência ou circulação de animais soltos nas áreas comuns do condomínio, com ou sem o acompanhamento do morador responsável, para passeio, lazer, brincadeira etc.

CAPÍTULO VIII - INDENIZAÇÃO POR DANOS CAUSADOS / ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE

ARTIGO 84 Os moradores serão responsáveis pelos danos e/ou prejuízos que eles, pessoalmente, seus dependentes, prepostos, acompanhantes e seus eventuais visitantes causarem aos demais moradores, a qualquer área, instalações ou equipamentos do condomínio, ficando obrigados a indenizar o Condomínio ou ao prejudicado.

ARTIGO 85 A massa condominial, por si ou seu preposto, não assume responsabilidade por:

a) acidentes ou danos de ordem pessoal ou material, decorrentes de qualquer natureza, de que sejam vítimas, dentro do condomínio, moradores, seus dependentes, serviçais, visitas e convidados, bem como extravios, quebras ou danos de instalações ou objetos confiados a empregados do condomínio;

b) furtos e roubos de que sejam vítimas, dentro do condomínio os moradores, locatários e terceiros, em quaisquer circunstâncias ou ocasiões;

c) interrupção eventual que se verificar no condomínio, em qualquer ocasião, do serviço de eletricidade, água, gás, telefone e elevador, seja qual for sua causa.

CAPÍTULO IX - MUDANÇAS

ARTIGO 86 Só serão permitidas mudanças se comunicadas no prazo mínimo de 24 horas ao Zelador.

ARTIGO 87 A entrada ou saída deverá ser realizada exclusivamente pelo elevador de serviço (entrada de serviço), se houver, ou escadas (condomínio de apartamentos) e somente no horário das 07 às 18 horas.

ARTIGO 88 O morador assumirá inteira responsabilidade por acidentes de qualquer espécie causados às áreas, equipamentos e dependências comuns do condomínio.

ARTIGO 89 Ficam proibidas as mudanças aos sábados, domingos e feriados.

CAPÍTULO X - PENALIDADES

ARTIGO 90 Qualquer morador que, por si ou seus dependentes e empregados, infringir qualquer dispositivo deste regimento ficará sujeito ao pagamento de multa no valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) da contribuição mensal para as despesas de condomínio vigente à época, tantas vezes quantas forem as infrações cometidas.

ARTIGO 91 As penalidades serão aplicadas pelo Síndico, cabendo ao infrator recurso perante o Conselho Consultivo, no prazo de 10 (dez) dias da data da comunicação da penalidade, não tendo recurso de efeito suspensivo.

ARTIGO 92 Conforme Convenção do Condomínio, as multas aplicadas e não pagas serão cobradas judicialmente, acrescidas de todos os encargos e despesas cabíveis.

ARTIGO 93 Os casos omissos serão resolvidos pelo síndico, ouvindo, quando necessário, o Conselho Consultivo.

CAPÍTULO XI - DISPOSIÇÕES FINAIS

ARTIGO 94 O presente instrumento faz parte integrante e complementar da Convenção de Condomínio do Empreendimento Residencial Ilha das Palmas, devendo ser levado a conhecimento de todos os moradores, a fim de que não se escusem de cumprir as normas nele contidas.

RESIDENCIAL ILHA DAS PALMAS

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Transcrição da Convenção de Condomínio elaborada por **Gabriel França** para facilitar o acesso e a consulta dos condôminos, reproduzindo o conteúdo do documento original.

CAPÍTULO I - DO OBJETO

ARTIGO 1 Que em virtude do CONTRATO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL E DE PRODUÇÃO DE EMPREENDIMENTO HABITACIONAL, NO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA 0 A 3SM RECURSOS FAR COM PAGAMENTO PARCELADO, com força de escritura pública, assinada em 26/08/2009, a **CEF CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criado pelo Decreto-lei, nº 759, de 12.08.69, constituída pelo Decreto-lei nº 66.303, de 06.03.1970, alterado pelo Decreto-lei nº 1.259, de fevereiro de 1973 e regendo-se, atualmente, pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, **em nome do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR**, CNPJ/MF nº. 03.190.167/0001-50, fundo financeiro criado pela CEF por determinação constante do caput do Art. 2º da Lei nº. 10.188, de 12/02/2001 e respectivas alterações e pela Lei 11.977, de 07/07/2009 e, na qualidade de gestora desse Fundo, por força do parágrafo oitavo do artigo 2º e inciso VI do artigo 4º da Lei nº 10.188 de 12/02/2001, com a redação que lhe foi dado pela Lei nº 10.859, de 14/04/2004, neste ato representada por Sr. ARIELSON BITTENCOURT, brasileiro, casado, economiário, portador da Carteira de Identidade nº. 1.111.035-SSP/PR, CPF nº, 405.120.709-97, residente e domiciliado na cidade de Curitiba/PR, nos termos da procuração lavrada no 2º Tabelião de Notas e Protestos de Brasília - DF, Livro 2716, fls. 125 e 126, abaixo assinado, adquiriu da FMM ENGENHARIA LTDA., pessoa jurídica de direito privado com sede e foro em São José dos Pinhais, Estado do Paraná, na Rua Izabel A Redentora, n.º 514, Bairro Centro, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 79.783.510/0001-32; constante da certidão de matrícula 55.178 do Registro de Imóveis - Registro Geral de Paranaguá - PR, O lote "9A/9B-2" situado no Município de Paranaguá, com as seguintes características e confrontações: De quem da Avenida Belmiro Sebastião Marques olha o imóvel, situado no lado ÍMPAR da referida Avenida, FRENTE: 12,49m (doze metros e quarenta e nove centímetros) para a Avenida Belmiro Sebastião Marques; LATERAL ESQUERDA: 119,31m (cento e dezenove metros e trinta e um centímetros) para o lote "10" da COHALAR Cooperativa Habitacional dos Assalariados do Paraná; FUNDOS: 140,02m (cento e quarenta metros e dois centímetros) para o lote "9A9B-1"; LATERAL DIREITA: em três linhas, sendo a primeira 31,22m (trinta e um metros e vinte e dois centímetros), a segunda com 148,55m (cento e quarenta e oito metros e cinquenta e cinco centímetros) para o lote "9A9B-3"; a terceira com 79,00m (setenta e nove metros) para o lote de propriedade da CONPAR Construtora e Empreendimentos de Paranaguá; fechando assim a poligonal com ÁREA de **12.721,56 m2**; distante 127,76m (cento e vinte e sete metros e setenta e seis centímetros) da Rua Julio Groth Elias, com a Inscrição Imobiliária: 09.1.13.044.0124.002.83; **EDIFICOU** o empreendimento imobiliário denominado "**RESIDENCIAL ILHA DAS PALMAS**, conforme Alvará de Licença n° 94.00/2009, com área construída correspondente ou global de 9.325,24 m², emitido em 18/06/2009 pela Prefeitura Municipal de Paranaguá/PR.

ARTIGO 2 As numerações, identificações e distribuição dos APARTAMENTOS, serão efetivadas da seguinte forma:

Sobre o terreno acima descrito foi construído um empreendimento denominado **RESIDENCIAL ILHA DAS PALMAS**, com finalidade exclusivamente residencial, composto de 12 Blocos de 4 pavimentos cada um, com 16 apartamentos cada bloco, perfazendo o total de 192 apartamentos, bem como, 192 vagas de garagem descobertas com suas áreas **NÃO** inclusas nas áreas dos apartamentos. E o acesso das unidades para a via pública, dos 12 blocos, se dará por meio de corredores e escada.

COMPOSIÇÃO:

BLOCOS 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11 E 12

Cada bloco será composto de 16 (dezesseis) apartamentos distribuídos em 4 (quatro) pavimentos cada, sendo:

1º PAVIMENTO OU TÉRREO: são compostos, cada um, de 04 (quatro) apartamentos residenciais, denominados 11, 12, 13 e 14, compostos de 2 dormitórios, sala, bwc social e cozinha, sendo que, possui uma entrada social, tendo ainda em cada andar como coisas de uso comum, hall de circulação, escadarias de acesso aos demais pavimentos do edifício, e cobertura com telha de fibrocimento.

2º PAVIMENTO OU 1º ANDAR: são compostos, cada um, de 04 (quatro) apartamentos residenciais, denominados 21, 22, 23 e 24, compostos de 2 dormitórios, sala, bwc social e cozinha, sendo que, possui uma entrada social, tendo ainda em cada andar como coisas de uso comum, hall de circulação, escadarias de acesso aos demais pavimentos do edifício, e cobertura com telha de fibrocimento.

3º PAVIMENTO OU 2º ANDAR: são compostos, cada um, de 04 (quatro) apartamentos residenciais, denominados 31, 32, 33 e 34, compostos de 2 dormitórios, sala, bwc social e cozinha, sendo que, possui uma entrada social, tendo ainda em cada andar como coisas de uso comum, hall de circulação, escadarias de acesso aos demais pavimentos do edifício, e cobertura com telha de fibrocimento.

4º PAVIMENTO OU 3º ANDAR: são compostos, cada um, de 04 (quatro) apartamentos residenciais, denominados 41, 42, 43 e 44, compostos de 2 dormitórios, sala, bwc social e cozinha, sendo que, possui uma entrada social, tendo ainda em cada andar como coisas de uso comum, hall de circulação, escadarias de acesso aos demais pavimentos do edifício, e cobertura com telha de fibrocimento.

Na parte externa estão localizadas as 192 vagas de garagem descobertas com suas áreas **NÃO** inclusas nas áreas dos apartamentos, destinadas para veículos de passeio; encontra-se edificado ainda, como área de uso comum, salão de festas com churrasqueira, cx. d'água elevada, guarita, central de gás, central de lixo, e recreação descoberta.

DAS ÁREAS DE USO COMUM: Constituem-se áreas e coisas comuns, indivisíveis e inalienáveis destacadamente da respectiva unidade, além do terreno e das demais já expressamente enumeradas no art. 1331, § 2º do Código Civil e art. 3º da Lei nº 4.591/64: salão de festas com churrasqueira, cx. d'água elevada, guarita, central de gás, central de lixo, e recreação descoberta/play-ground.

São partes de uso comum do Condomínio e insuscetíveis de divisão ou alteração, destacadas das unidades:

a) O terreno com a área total de **12.721,56m²;**
b) Área do salão de festas é de **58,00m²;**

c) Área da guarita é de **6,00 m²;**
d) Área da central de gás é de **12,48m²;**
e) Área da central de lixo é de **6,00m²;**
f) Área da cx. d'água é de **8,04m²;**
g) O solo, as fundações, lajes, vigas, telhado, pátios e áreas, os encanamentos de águas pluviais, os encanamentos de água, luz e força, esgotos e telefones, bem como as instalações respectivas até os pontos de intercessão com as ligações de propriedades dos comunheiros;
h) Bombas, caixas d'água e seus encanamentos, cobertura ou telhado;
i) O solo, as fundações, lajes, vigas, telhado, pátios e áreas, os encanamentos de águas pluviais, os encanamentos de água, luz e força, esgotos e telefones, bem como as instalações respectivas até os pontos de intercessão com as ligações de propriedades dos comunheiros;
j) Bombas, caixas d'água e seus encanamentos, cobertura ou telhado;
k) As áreas de acesso e circulação, tais como: rampas, escadarias, corredores, áreas de playground integrado, recreação coberta e descoberta e jardins do térreo.
l) O solo, as fundações, lajes, vigas, telhado, pátios e áreas, os encanamentos de águas pluviais, os encanamentos de água, luz e força, esgotos e telefones, bem como as instalações respectivas até os pontos de intercessão com as ligações de propriedades dos comunheiros;
m) Bombas, caixas d'água e seus encanamentos, cobertura ou telhado;
n) As áreas de acesso e circulação, tais como: rampas, escadarias, corredores, áreas de playground integrado, recreação coberta e descoberta e jardins do térreo.

São partes de propriedade exclusiva de cada condômino, a respectiva unidade residencial, indicadas pela numeração correspondente, com suas instalações internas, tubulações e troncos, com as correspondentes frações ideais de terreno e partes comuns, de acordo com a seguinte discriminação:

DAS UNIDADES AUTÔNOMAS, ÁREAS, LOCALIZAÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

DA DIVISÃO: As numerações, identificações e distribuição dos Apartamentos e respectivas vagas de garagens descobertas estão efetivadas da seguinte forma:

BLOCOS 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11 E 12

Os apartamentos identificados como 11, 12, 13, 14, 21, 22, 23, 24, 31, 32, 33, 34, 41, 42, 43 e 44 dos Blocos 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11 e 12, são iguais entre si e cada um deles tem a seguinte discriminação de áreas e fração ideal de solo:

Área construída privativa: 44,1500 m²
Area construída de uso comum: 4,4190 m²
Area total construída: **48,5690 m²**
Fração ideal de solo: 0,0052083
Quota de terreno: 66,2581 m²

LOCALIZAÇÃO DOS APARTAMENTOS (NUMERAÇÃO):

BLOCOS 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11 E 12: TIPO A
PAV. TÉRREO OU 1° PAVTO: 11, 12 ,13 14
1° ANDAR OU 2° PAVTO: 21, 22, 23, 24
2° ANDAR OU 3° PAVTO: 31, 32, 33, 34

3° ANDAR OU 4° PAVTO: 41, 42, 43, 44

LOCALIZAÇÃO DOS BLOCOS:

Os blocos 01, 02, 03, 04, 05 e 06 estão localizados a direita de quem entra no condomínio pela Avenida Belmiro Sebastião Marques, e fazem divisa com o lote "9A/9B-3", os blocos 07, 08, 09, 10, 11 e 12 estão localizados nos fundos do condomínio de quem entra no condomínio pela Avenida Belmiro Sebastião Marques, e fazem divisa com o lote "9A/9B-1".

LOCALIZAÇÃO DOS APARTAMENTOS DENTRO DE CADA BLOCO:

Os apartamentos de final 1 estão localizados a direta e na frente de quem entra no bloco, os apartamentos de final 2 estão localizados a esquerda e na frente de quem entra no bloco, os apartamentos de final 3 estão localizados a esquerda e nos fundos de quem entra no bloco e ao lado da escada, e os apartamentos de final 4 estão localizados a direita e nos fundos de quem entra no bloco e ao lado da escada.

DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO:

As vagas de estacionamento descoberto de uso comum localizar-se-ão no térreo e serão numeradas de 01 a 192.

As vagas descobertas de n.ºs 01 a 11, 13, 14, 16 a 28, 30, 32 a 192, são de 2,50x5,00m e com área de uso comum de 12,5000m2.

Sendo que as vagas descobertas de n.ºs 12, 15, 29 e 31, são de 3,50x5,00m e com área de uso exclusivo de 17,5000m2, e serão destinadas para atendimento de pessoa portadora de necessidades especiais de locomoção.

OBSERVAÇÃO:

As vagas destinam-se à guarda de veículos de passeio de porte pequeno, com altura máxima de 1,80 metros.

DO ACESSO:

O acesso ao condomínio será pela Avenida Belmiro Sebastião Marques, Paranaguá/PR.

OBSERVAÇÃO:

Tendo em vista que a estrutura é composta pelas lajes apoiadas em alvenaria estrutural, portanto as paredes divisórias fazem parte do conjunto de sustentação das cargas, sendo proibida a sua retirada ou qualquer modificação. A retirada ou modificação compromete a estabilidade do edifício.

ARTIGO 3 O CONDOMÍNIO: Fica instituído o condomínio "**RESIDENCIAL ILHA DAS PALMAS**", que é composto além das unidades a que se refere o artigo acima deste instrumento, de uma parte de coisa de propriedade e uso comum dos proprietários das unidades autônomas, inalienáveis e indivisíveis, acessórios e indissoluvelmente ligados as unidades autônomas quais sejam: terreno em que está edificado o condomínio, fundações e estruturas de concreto armado, pisos, paredes externas, os ornamentos de fachada, as janelas, hall de entrada, corredores, circulações, escadas, compartimentos técnicos, (pc, bombas, energia, telefone etc.), rede primária de água, força e esgoto, compreendendo os ramais destinados às dependências de uso comum, condutores de águas pluviais,

cisternas, acesso de pedestres, calçadas para pedestres, jardim externo, acesso e estacionamento para veículos, área pavimentada sobre o terreno e instalações destinadas ao funcionamento comum do condomínio, compreendendo tudo aquilo que por sua destinação ou natureza intrínseca, seja de utilidade comum.

CAPÍTULO II – DO REGIMENTO INTERNO, QUANTO AO USO, FRUIÇÃO E DESTINAÇÃO

ARTIGO 4 Todas as pessoas, condôminos e ocupantes, a qualquer título, que residem no Condomínio, suas famílias e empregados, são obrigados a cumprir, respeitar e fiscalizar a observância das disposições desta Convenção, que só poderá ser alterada no todo ou em parte, desde que assim fique resolvido, a qualquer tempo, por decisão dos Condôminos em Assembleia Geral Extraordinária, tomada pelo mesmo número de votos previstos para a alteração desta Convenção, devendo as modificações constar de escritura pública ou instrumento particular devidamente registrado.

Parágrafo Único: São condôminos os proprietários, ou detentores de direito real sobre as unidades residenciais, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, sendo que os locatários dos imóveis não são considerados condôminos.

ARTIGO 5 Em caso de venda, doação, legado, usufruto, cessão de direitos, locação ou qualquer forma legal de transação, que importe na transferência da propriedade, ou da posse de suas respectivas unidades autônomas, os adquirentes, quer da propriedade, quer da posse, ficam automaticamente obrigados à observância de todos os dispositivos desta Convenção, ainda que nenhuma referência a esta cláusula seja feita no contrato público ou particular, pelo qual se efetive a transferência e aquisição da propriedade ou da posse.

ARTIGO 6 Os ocupantes a qualquer título, que não sejam proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes às unidades autônomas, não terão, perante o Condomínio, qualquer representação, nas decisões da Assembleia que envolvam despesas ordinárias do Condomínio, caso o condômino arrendador ou locador a ela não compareça ou comparecendo, se abstenha de votar.

ARTIGO 7 São direitos de cada condômino, proprietário ou ocupante a qualquer título, bem como seus familiares que residem no Condomínio:

a) usar, gozar, fruir e dispor da sua unidade autônoma, com exclusividade e segundo suas conveniências e interesses, observadas as normas de boa vizinhança e respeitadas as disposições desta convenção, de maneira a não prejudicar igual direito dos demais condôminos ou ocupantes a qualquer título, assim como não comprometer a segurança, higiene e o bom nome do Condomínio;
b) usar as partes e coisas comuns conforme o seu destino e sem causar dano ou incomodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos;
c) examinar livros, arquivos, contas, balancetes, extratos bancários e documentos outros do condomínio, podendo ainda, a qualquer tempo solicitar informações ao Síndico ou Subsíndicos, acerca de questões atinentes à administração do condomínio;
d) 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 reputem prejudiciais à boa administração do empreendimento, solicitando ao Síndico, se for o caso, a adoção das medidas corretivas adequadas.

ARTIGO 8 São deveres de cada condômino, proprietário e ocupante a qualquer título:

a) cumprir, fazer cumprir, respeitar e fiscalizar a observância do disposto nesta Convenção, nos artigos nº 1331 a 1358 do Código Civil Brasileiro (lei nº 10.406/2002) e no regimento interno, aprovado em Assembleia Geral pelos titulares de direitos que representem, no mínimo, dois terços das frações ideais que compõem o Condomínio;
b) concorrer na proporção fixada para sua unidade, com as despesas ordinárias necessárias à conservação, funcionamento, limpeza e segurança do Condomínio, incluindo o prêmio de seguro da unidade e partes comuns, e, ainda, com qualquer outra despesa, seja de que natureza for, desde que aprovada em Assembleia, por maioria simples dos condôminos ou moradores com direito a voto, nos termos dos artigos 6º e 34 desta Convenção;
c) suportar, na mesma proporção, os ônus a que tiver ou ficar sujeito o Condomínio, em seu conjunto;
d) zelar pelo asseio e segurança do Condomínio, devendo o lixo das unidades ser acondicionado em sacos plásticos perfeitamente fechados e colocados em local e horário estipulado pelo síndico, para coleta;
e) exigir do síndico ou administrador as providências que forem necessárias ao cumprimento fiel da presente Convenção;
f) comunicar ao síndico qualquer caso de moléstia epidêmica para fins de providências junto a Saúde Pública;
g) facilitar ao síndico, ao proprietário ou seus prepostos, o acesso às unidades onde residem, quando houver fundada necessidade de inspeção que objetive a determinação de reparos visando à segurança e salubridade das unidades vizinhas e do Condomínio.

Parágrafo Único: Aplicam-se aos moradores, familiares ou empregados, todas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino das unidades e partes comuns.

ARTIGO 9 É vedado aos condôminos, proprietários e ocupantes a qualquer título, suas famílias e empregados:
a) alterar a forma, materiais, pintura, cores e tonalidades dos elementos dos componentes das fachadas, tais como, paredes, esquadrias, forros, tetos, beirais, tabeiras etc., salvo as modificações permitidas nesta Convenção e, ainda assim, desde que previamente aprovada em Assembleia Geral Extraordinária, convocada para esse fim, por decisão tomada nos termos do que dispõe o artigo 30 desta Convenção;
b) destinar a unidade autônoma de sua propriedade, ou que ocupe, bem como às partes comuns, utilização diversa da finalidade exclusivamente residencial estabelecida nesta Convenção ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade, à higiene e à segurança das pessoas, dos demais condôminos, ocupantes, suas famílias e empregados;
c) instalar em qualquer dependência do Condomínio ou suas unidades autónomas, qualquer atividade comercial, cultural ou recreativa, incluindo, entre outras: hospedarias, repúblicas, oficinas, de qualquer natureza, clubes carnavalescos, agremiações ou partidos políticos, cursos ou escolas, entidades ou agremiações estudantis, laboratórios de análises químicas, enfermarias, atelieres de corte e costura, salões de beleza, cabeleireiros, manicures, instituições destinadas à prática de cultos religiosos, assim como sublocações de forma geral e qualquer outra destinação que não a residencial;
d) executar serviços de lavagem e qualquer conserto de carros, mecânica ou lanternagem, nos locais destinados à guarda dos mesmos, salvo pequenos reparos necessários a desenguiçar veículos próprios;
e) usar, ceder ou alugar as unidades residenciais e partes comuns para fins incompatíveis com a decência e o sossego do Condomínio ou permitir a sua utilização por pessoa de maus costumes passíveis de repreensão penal ou policial, ou que, de qualquer modo ou forma, possam prejudicar a boa ordem ou afetar a reputação do Condomínio;
f) remover o pó de tapetes e cortinas e outros pertences nas janelas, promovendo a limpeza de sua unidade em prejuízo das partes comuns;
g) estender ou secar roupas, tapetes, toalhas e outros pertences em locais visíveis do exterior das unidades;
h) violar de qualquer forma a lei do silêncio, usar aparelhos radiofônicos, alto-falantes, televisão e similares, buzinas, instrumentos de sopro, corda, percussão e quaisquer outros, em elevado som, de modo que perturbe o sossego dos condôminos e moradores vizinhos;
i) promover, sem o conhecimento e anuência prévia do síndico, festas, reuniões e ensaios em suas unidades ou partes comuns, com orquestras e conjuntos musicais, quaisquer que sejam os gêneros de música;

j) usar rádios transmissores e receptores que causem interferência nos demais aparelhos elétricos existentes no condomínio e de propriedade e uso dos demais condôminos e moradores;
k) usar aparelhos como fogões, aquecedores e similares, do tipo que não seja a gás e a eletricidade;
l) lançar papéis, cinzas, pontas de cigarro, líquidos, lixo e quaisquer outros objetos e detritos por locais e formas que não apropriados ou previstos no artigo 8º, letra "d";
m) usar toldos externos, sanefas ou equivalentes nas janelas, varandas, terraços, áreas de serviço ou amuradas;
n) usar nas pias, ralos, lavatórios, vasos e demais instalações sanitárias das unidades produtos que provoquem entupimentos ou que contenham agentes corrosivos;
o) deixar de reparar, no prazo de 48 horas, os vazamentos ocorridos na canalização secundária que sirva privativamente a sua unidade autônoma, bem como infiltrações nas paredes e pisos das mesmas, respondendo pelos danos que porventura ditos vazamentos e infiltrações vierem a causar à unidade autônoma de terceiros;
p) gritar, conversar, discutir em voz elevada, e ainda, pronunciar palavras de baixo calão, nas dependências do Condomínio, áreas de serviço, partes comuns etc., que comprometam o bom nome do Condomínio, com violação das normas elementares da boa educação;
q) permitir e realizar jogos infantis em outras partes que as destinadas aos mesmos;
r) utilizar-se das pessoas a serviço do condomínio, para seus serviços particulares no horário de trabalho dos mesmos;
s) guardar explosivos e inflamáveis nas unidades residenciais e dependências ou quaisquer dependências do Condomínio, queimar fogos de artifícios de qualquer natureza, ter ou usar instalações ou materiais suscetíveis que, de qualquer forma, possam afetar a saúde e a segurança dos demais moradores do Condomínio, ou de que possa resultar o aumento do prêmio do seguro;
t) instalar no Condomínio rádio amador de qualquer amplitude, fios ou condutores, colocar placas, avisos, letreiros, cartazes, anúncios ou reclames na parte externa do Condomínio, prejudicando a sua estética, e ainda usar máquinas e aparelhos ou instalações que provoquem trepidações ou ruídos excessivos;
u) obstruir o passeio, entrada, áreas comuns, ainda que em caráter provisório, ou utilizar algumas dessas dependências para qualquer fim que não o de trânsito;

ARTIGO 10 As disposições deste capítulo bem como aquelas constantes dos capítulos V e VI, devem ser afixadas nas áreas comuns do Condomínio e em locais definidos a critério do síndico.

CAPÍTULO III - DO SEGURO, DO INCÊNDIO, DA DEMOLIÇÃO, DA RECONSTRUÇÃO DOS DANOS E OBRAS

ARTIGO 11 O Condomínio é obrigado a proceder à contratação de seguro para o Condomínio no prazo legal, e assim mantê-lo sob as penas da lei, contra riscos de incêndio e outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do Condomínio, discriminando-se todas as unidades autônomas e partes comuns.

Parágrafo Único: Integrarão o presente contrato de seguro, como se cláusulas deste fossem, os artigos 1.357 e nº 1.358, do Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/2002), cujos termos, os condôminos se obrigam a respeitar quando da ocorrência das hipóteses neles previstas.

ARTIGO 12 Os danos causados às partes comuns do Condomínio serão indenizados por quem der causa, seja condômino, ocupante a qualquer título, seus familiares ou empregados, inclusive os danos causados às partes comuns ou unidades autónomas por defeitos, má utilização ou conservação das instalações da unidade ocupada.

ARTIGO 13 Os condôminos poderão requerer ao síndico que seja providenciado o conserto da unidade daquele que não realizou os reparos necessários e que, por este motivo, vem causando danos às partes comuns e/ou unidades autónomas, devendo as despesas com o custeio da reparação ser ressarcidas pelo condômino ou ocupante

responsável.

ARTIGO 14 As obras ou reparos nas unidades autónomas deverão ser expressamente autorizados pelo proprietário do imóvel, quando realizadas por, locatário ou ocupante a qualquer título, sendo previamente comunicadas aos demais condôminos e moradores através do síndico, indicando-se o prazo das obras bem como os dias e horários de sua realização.
Parágrafo Único: Não serão permitidas, sob nenhuma hipótese, obras que afetem a solidez do edifício nem as que contrariem disposições legais, códigos de postura ou a presente Convenção.

ARTIGO 15 O morador, em cuja unidade forem realizadas obras, será responsável pela perfeita limpeza das áreas comuns e outros locais por onde transitarem materiais de construção ou entulhos, os quais não poderão ser depositados sem anuência do Síndico, em qualquer espaço de uso comum, correndo por sua exclusiva conta e risco os ônus ou prejuízos que resultarem nas partes em razão do transporte dos mencionados materiais de construção e entulhos ou das obras propriamente ditas.

ARTIGO 16 As obras de reformas, transformações ou modificações nas unidades, ou nas áreas de uso comum que interessem à harmonia das fachadas externas, internas ou laterais, bem como quaisquer outras não previstas nesta Convenção, necessitarão do voto e quórum de no mínimo 2/3 dos condôminos a ser manifestado em Assembleia Geral Extraordinária, especialmente convocada para esse fim, precedida, em qualquer caso, da aprovação dos Poderes Públicos competentes, observados cuidados especiais quanto ao sistema construtivo do prédio/unidade residencial ou de uso comum em razão do sistema de construção adotado, por serem paredes estruturais.

CAPÍTULO IV - DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO, DO SÍNDICO, DO CONSELHO CONSULTIVO, DAS ASSEMBLEIAS, DAS DESPESAS E DO FUNDO DE RESERVA.

ARTIGO 17 O condomínio será administrado por um Síndico, pessoa física ou pessoa jurídica, eleito em Assembleia Geral Extraordinária dos condôminos, com mandato de no máximo 02 (dois) anos, imediatamente empossado, podendo ser reeleito em Assembleia Geral dos Condôminos; e um Conselho Consultivo composto de, no mínimo, 3 (três) condôminos residentes no Condomínio, com mandatos iguais ao do Síndico e eleitos por Assembleia Geral dos Condôminos; na forma desta Convenção.

Parágrafo Primeiro: O presidente do Conselho Consultivo será o substituto eventual do Síndico, substituindo-o em todas as circunstâncias, nas suas ausências e impedimentos.

Parágrafo Segundo: No caso de o Síndico ser pessoa jurídica, esta poderá contratar terceiros, sob sua inteira responsabilidade, para a execução dos serviços necessários, inclusive os serviços permanentes, ou conforme deliberação da Assembleia Geral dos Condôminos.

ARTIGO 18 Pelos trabalhos prestados em suas funções, o Síndico pode receber remuneração mensal do Condomínio, de acordo com o disposto nesta Convenção.

ARTIGO 19 Pertencerão ao quadro de funcionários do Condomínio ou de empresa terceirizada, quando for o caso, os empregados lotados no Condomínio, sendo de inteira responsabilidade de quem os contratou, a remuneração, os encargos e demais obrigações trabalhistas e previdenciárias, inclusive as indenizações trabalhistas.

Parágrafo Primeiro: O montante mensal das despesas de pessoal do Condomínio deve ser compatível com a prática de mercado e será rateado e inteiramente embutido no valor da taxa de Condomínio mensal, exceto as indenizações trabalhistas e multas, e o valor correspondente arrecadado será utilizado exclusivamente para esse

fim.

ARTIGO 20 Compete ao Síndico:

a) cumprir e fazer cumprir a presente Convenção de Condomínio e Regulamento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da Assembleia Geral;
b) representar, ativa ou passivamente, o Condomínio perante terceiros, em Juízo e fora dele, e praticar todos os atos em defesa dos interesses comuns, nos limites fixados pela lei e por esta Convenção;
c) exercer a administração interna do Condomínio no que respeita à sua vigilância, funcionamento, moralidade e segurança, bem como nos serviços que interessem aos moradores, baixar as instruções e detalhes de seus serviços, inclusive quando solicitado por escrito pela maioria simples dos condôminos, em Assembleia Geral, podendo, admitir e despedir empregados, fixando-lhes ordenados compatíveis com as funções e dentro da previsão orçamentária do exercício;
d) cobrar, inclusive judicialmente, se necessário for, quotas de despesas de todos os condôminos e ocupantes, multas estabelecidas na Convenção, na Lei e no Regulamento Interno e as deliberações das Assembleias Gerais;
e) prestar contas à Assembleia dos Condôminos e ao Conselho Consultivo das contas mensais do exercício findo, até o terceiro dia útil após o término do período em referência, com exibição de documentos comprobatórios;
f) apresentar e submeter previamente à Assembleia Geral, no prazo de até 7 dias após sua designação, ou de até 7 dias após o término do exercício anterior, orçamento do exercício em curso, que terá por base a data da sua posse no Condomínio, discriminando as despesas pertinentes à Administração do Condomínio e o valor da taxa de custeio mensal;
g) apresentar a demonstração mensal e/ou anual das contas do Condomínio, aos condôminos, ou ocupantes, uma vez a cada trimestre, ou menor interim, ou, ainda, quando solicitado, a documentação, ou cópia existente em arquivo;
h) dentro das previsões orçamentárias efetuar a administração das despesas ordinárias, com concorrência e tomada de preços para materiais e serviços contratado, e ainda, ordenando a execução dos mesmos;
i) representar o Condomínio junto às repartições públicas e empresas concessionárias de serviços públicos sobre assuntos que disserem respeito ao Condomínio e suas partes comuns;
j) advertir, verbalmente ou por escrito, o morador, seus familiares e empregados, infrator(es) de qualquer disposição da presente Convenção ou Regulamento Interno;
k) juntamente com o Presidente do Conselho Consultivo, quando este existir, receber e dar quitação, em nome do Condomínio, movimentar contas bancárias do mesmo, emitindo ou endossando cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamento etc.;
l) convocar ou coordenar reuniões informais, sem cunho deliberativo, com os moradores, e ocupantes a qualquer título do Condomínio;
m) convocar as Assembleias dos Condôminos e, conforme orientação desta, resolver os casos que, porventura, não tiverem solução prevista, expressamente, na lei ou nesta Convenção;
n) dispor dos seguintes elementos para a administração, que deverão ser, obrigatoriamente, transferidos a seus sucessores, de tudo devendo constar uma relação na ata de eleição ou designação de cada novo síndico: livro de queixas, ocorrências e sugestões, livro de atas, livro de presença nas Assembleias, fichário de empregados, livro de protocolo, livro de documentação de despesas, registro de moradores e outros que a prática aconselhar, além do arquivo de documentos de propriedade do Condomínio, como escrituras, plantas do Condomínio, etc. sendo que os livros acima, deverão ser numerados, abertos e rubricados por quem a Assembleia Geral designar;
o) manter, sob sua guarda e responsabilidade, durante 5 (cinco) anos, ou em caso de ação judicial, durante o tempo necessário, toda documentação relativa ao Condomínio;
p) executar ou mandar executar os serviços de limpeza, conservação e reparos das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos, de segurança etc., de uso comum, ou, quando autorizado pelo proprietário, nas unidades autônomas;

q) viabilizar o treinamento de equipes para orientar os moradores e empregados no salvamento e prevenção de incêndio;
r) guardar as chaves das casas de máquinas e demais dependências comuns do Condomínio, tais como: guarita, armários e/ou cômodos para medidores, correios, telefones e outros que ficarão sempre em local pré-definido, bem como guardar a duplicata de tais chaves, para uso em caso de emergência;
s) orientar zeladores, porteiros, vigias, serventes e demais empregados para fiscalizar o fiel cumprimento do disposto nesta Convenção e no Regimento Interno;
t) acionar administrativa ou judicialmente a construtora, nos casos de indicação de vícios construtivos, observadas as disposições contidas no Código Civil Brasileiro;
u) resolver os casos omissos, submetendo-os previamente ao Conselho Consultivo ou à Assembleia Geral dos condôminos.

ARTIGO 21 As funções administrativas podem ser delegadas ou contratadas pelo Síndico, sob sua inteira responsabilidade, à pessoa física ou jurídica de sua confiança, mediante aprovação da Assembleia Geral dos Condôminos.

Parágrafo Único: No impedimento ocasional do Síndico, as funções deste podem ser exercidas pelo Presidente do Conselho Consultivo, quando for o caso, sob sua inteira responsabilidade.

ARTIGO 22 Das decisões do Síndico caberá recurso para a Assembleia Geral Extraordinária dos Condôminos, convocada pelo interessado, conforme artigo 29.

ARTIGO 23 O Síndico poderá ser destituído pelo voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos, em Assembleia Geral Extraordinária para esse fim especialmente convocada, conforme artigos 28 e 29.

ARTIGO 24 No caso de morte, renúncia ou destituição do Síndico assumirá a sindicância o presidente do Conselho Consultivo até a contratação ou eleição pela Assembleia Geral dos Condôminos de novo Síndico, o que deverá ocorrer no prazo de 30 dias, prorrogável por até mais 30 dias.

ARTIGO 25 O Conselho Consultivo será composto por um presidente, um vice e um secretário, eleitos em chapa única nas Assembleias Ordinárias e terão as seguintes atribuições:

a) assessorar o Síndico e fiscalizar a sua ação nas soluções dos problemas que dizem respeito ao Condomínio;
b) autorizá-lo a efetuar despesas extraordinárias urgentes, não previstas no orçamento ou pela Assembleia Geral Ordinária;
c) emitir parecer mensal sobre as contas do Síndico, conferindo-as, aprovando-as ou rejeitando-as;
d) elaborar proposta de regulamento e alterações que forem necessárias para o uso das partes do Condomínio, sem disposições contrárias aos preceitos desta Convenção, o qual obrigará a todos os condôminos após aprovação em Assembleia.

Parágrafo Único: Pelos trabalhos prestados em suas funções, os membros do conselho Consultivo não receberão do Condomínio qualquer remuneração.

ARTIGO 26 A Assembleia Geral Ordinária ou Extraordinária será realizada em conformidade com a legislação vigente e com as condições estabelecidas nesta Convenção.

ARTIGO 27 Será realizada anualmente uma Assembleia Geral Ordinária dos Condôminos, findo cada exercício, sendo ela soberana para resolver todo e qualquer assunto de interesse do Condomínio, suas dependências e instalações, e que será dirigida por um presidente eleito no início dos trabalhos, ou pelo próprio Síndico, à qual

caberá principalmente:

a) aprovar o orçamento do ano em início;
b) eleger ou destituir membros do Conselho Consultivo;
c) aprovar as resoluções do Síndico e do Conselho Consultivo;
d) decidir sobre assuntos de interesse geral, além das matérias inscritas na ordem do dia, exceto os relativos à modificação da Convenção do Condomínio e eleição ou destituição do síndico;
e) aprovar a prestação das contas do exercício anterior apresentadas pelo Síndico.

ARTIGO 28 As Assembleias Gerais, ordinárias e extraordinárias, serão realizadas mediante convocação por carta circular assinada pelo Síndico e colocada em local visível por todos os moradores e condôminos e/ou enviada por carta registrada ou sob protocolo, a cada condômino com antecedência mínima de 8 (oito) dias da data fixada para a sua realização, com informação dos assuntos mencionados na pauta e indicação do dia, hora e local da reunião.

ARTIGO 29 As Assembleias Extraordinárias dos condôminos ocorrerão sempre que forem convocadas, a qualquer tempo, pelo Síndico ou por, no mínimo, 1/4 (um quarto) dos condôminos, mediante convocação por circular assinada, via carta registrada ou sob protocolo, com 8 dias de antecedência e com a indicação da pauta, dia, hora e local da reunião.

Parágrafo Único: As reuniões serão dirigidas por uma mesa presidida pelo proprietário que for escolhido pela maioria dos presentes e secretariada por um proprietário de livre escolha do presidente eleito.

ARTIGO 30 As decisões, ressalvados os casos de quórum especial previstas nesta Convenção, serão tomadas por aprovadas com a maioria simples dos votos dos condôminos presentes, (metade mais um), em primeira convocação e, em segunda convocação a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, realizando-se esta 1/2 (meia) hora após a determinada para a primeira.

Parágrafo Único: Ficarão obrigados também a respeitar as deliberações os que não comparecerem à reunião, ainda que ausente do domicílio.

ARTIGO 31 As decisões referentes às modificações desta Convenção e à destituição do Síndico, só poderão ser tomadas em Assembleia Geral Extraordinária, especialmente convocada para tal fim, pelo quórum de 2/3 dos condôminos, inclusive os não quites com o Condomínio, e pelo voto de no mínimo 2/3 dos presentes.

ARTIGO 32 As decisões das Assembleias Gerais dos condôminos serão registradas em atas no livro próprio, lavradas pelo secretário da mesa que dirigir a reunião respectiva, cujas folhas serão rubricadas pelo presidente da Assembleia, e essas atas deverão ser assinadas por todos os componentes da mesa.

Parágrafo Único: As deliberações da Assembleia devem ser comunicadas pelo Síndico, no prazo de até 5 (cinco) dias a contar da data da realização da Assembleia, e aplicam-se obrigatoriamente a todos os condôminos e moradores do Condomínio.

ARTIGO 33 Os proprietários poderão fazer-se representar nas reuniões por procuradores com poderes gerais e bastantes para legalmente praticar os atos necessários e contrair obrigações, devendo o instrumento de procuração ter firmas reconhecidas e ser apresentado no início da Assembleia.

ARTIGO 34 A cada unidade do Condomínio corresponde um voto, sendo que os condôminos em atraso no pagamento das quotas que lhes couberem nas despesas de condomínio, assim como das multas que lhes tenham sido impostas, não poderão tomar parte nas deliberações, exceto nas modificações desta Convenção e à destituição

do Síndico.

Parágrafo Primeiro: Os votos dos inadimplentes, na forma do caput deste artigo, porventura existentes serão considerados nulos, salvo a hipótese prevista no artigo 31.

Parágrafo Segundo: Se a unidade pertencer a mais de um proprietário, deverá ser designado dentre eles, um, mediante mandato especial para representação perante o Condomínio, sob pena de suspensão temporária do exercício dos direitos e vantagens assegurados pela presente Convenção.

ARTIGO 35 Cada condômino, ou, em seu lugar e por força de disposição contratual expressa, o proprietário ou ocupante a qualquer título, concorrerá para as despesas de condomínio, devidamente aprovadas na forma desta Convenção, de acordo com o orçamento fixado para o exercício, recolhendo as respectivas quotas até o 5º (quinto) dia útil de cada mês.

Parágrafo Primeiro: Somente os condôminos concorrem com suas respectivas quotas de rateio, para o custeio das despesas extraordinárias.

Parágrafo Segundo: A quota parte correspondente a cada condômino, para rateio das despesas mencionadas no presente artigo e no parágrafo anterior, será de 1/192 (um/cento e noventa e dois avos) para cada unidade.

ARTIGO 36 São consideradas despesas ordinárias as necessárias à administração do condomínio, às quais corresponderão a uma taxa mensal de custeio, de responsabilidade de todos os condôminos, ou ocupantes a qualquer título, conforme artigo 35, tais como, entre outras:

a) a remuneração do Síndico, quando for o caso;
b) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais de pessoal alocado exclusivamente para execução de serviços de manutenção, limpeza e vigilância do condomínio, quando tais atribuições ficarem a cargo do condomínio;
c) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de pessoal alocado exclusivamente para execução de serviços de manutenção e vigilância do condomínio quando tais atribuições ficarem a cargo do condomínio;
d) consumo de água, coleta de esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum e autónomas, quando não possuírem registros individuais de consumo;
e) limpeza, manutenção e conservação das instalações e dependências de uso comum;
f) manutenção e conservação das instalações físicas e equipamentos elétricos, mecânicos, de segurança, esporte e lazer de uso comum;
g) manutenção e conservação (limpeza, lubrificação e manutenção) de bombas hidráulicas, caixas d'água, registros, relógios e instalações de esgotamento sanitário;
h) pequenos reparos em equipamentos e instalações elétricas de uso comum que, rateados, custem menos de 50% da taxa de custeio do condomínio;
i) reparos em equipamentos e instalações hidráulicas de uso comum, como troca de torneiras e canos com vazamento, que, rateados, importem em menos de 50% da taxa de custeio do condomínio;
j) manutenção e conservação de móveis e decoração das áreas comuns pequenos consertos, troca de tecido danificado dos sofás etc.;
k) manutenção de jardim, como poda, adubo, jardineiros etc.;
l) manutenção e conservação de instalações e equipamentos de intercomunicação, como porteiro eletrônico e interfone;
m) manutenção e conservação de antena coletiva;
n) recarga e manutenção de extintores de incêndio, inclusive a pintura anticorrosiva que deve ser efetuada periodicamente;
o) rateio para pagamento de furto de bens do condomínio;

p) reposição total ou parcial de fundo de reserva, no montante utilizado no custeio ou complementação das despesas ordinárias;
q) rateios de déficit nas contas do condomínio, ocasionadas pelo uso dos recursos para despesas ordinárias;
r) cópias reprográficas, manutenção de conta bancária, correios para envio de correspondências de interesse dos condôminos;
s) outras despesas relativas a serviços rotineiros de manutenção e conservação e que não acrescem em nada à aparência do prédio ou à sua estrutura;
t) tudo o mais que interesse ou tenha relação com as partes comuns ou que os condôminos deliberem fazer como interesse coletivo;
u) seguros de DFI e de Manutenção de Imóveis;

ARTIGO 37 São consideradas despesas extraordinárias as que não se referem a gastos rotineiros de manutenção do empreendimento, nem são necessárias para a administração do condomínio, às quais corresponderão a uma taxa extraordinária conforme parágrafo primeiro do artigo 35, tais como, entre outras:

a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
b) pinturas de fachadas e empenas, das esquadrias e janelas da parte externa, das paredes internas das áreas comuns, dos poços de aeração e iluminação;
c) reforma de pisos e telhados e impermeabilização;
d) consertos na rede e em componentes elétricos de uso comum que, rateados, importem em mais de 50% da taxa de custeio do condomínio;
e) consertos em equipamentos e instalações hidráulicas de uso comum que, rateados, importem em mais de 50% da taxa de custeio do condomínio;
f) troca ou aquisição de extintores de incêndio;
g) instalações e reparos de vulto ou reforma em equipamentos de segurança e de incêndio, telefonia, intercomunicação, esporte e lazer;
h) decoração e paisagismo nas partes de uso comum, exceto sua manutenção;
i) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de pessoal alocado exclusivamente para execução de serviços de manutenção e vigilância do condomínio;
j) constituição de fundo de reserva, conforme decisão de assembleia geral dos condôminos;
k) outras despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício.

ARTIGO 38 As despesas extraordinárias deverão ser submetidas à aprovação da Assembleia Geral Extraordinária, na forma prevista nessa Convenção.

Parágrafo Único: O limite para os gastos extraordinários fica fixado em até 50% (cinquenta por cento) da Arrecadação de taxas de condomínio do mês imediatamente anterior.

ARTIGO 39 As obras que interessarem à estrutura integral do Condomínio terão seus custos rateados entre todos os proprietários, na proporção das respectivas frações ideais a que lhes pertencem, desde que previamente aprovadas pela Assembleia Geral Extraordinária convocada especialmente para esse fim, observando-se o que determinam o artigo 30.

ARTIGO 40 A renúncia de qualquer condômino, proprietário ou ocupante de seus direitos, em hipótese alguma valerá como escusa para exonerá-lo do cumprimento de seus deveres e principalmente, do pagamento dos encargos a que ficar obrigado.

ARTIGO 41 As despesas com remoção de coisas e objetos depositados em partes comuns serão cobradas do respectivo proprietário ou ocupante da unidade responsável, podendo ainda, o síndico impor multas estabelecidas

no artigo 47.

ARTIGO 42 O condômino ou ocupante que agravar as despesas comuns do Condomínio com instalações de uso pessoal suportará isoladamente o excesso correspondente.

ARTIGO 43 Quando se verificar qualquer dano nas partes comuns e apurando-se que o mesmo não foi causado por qualquer condômino, ocupante, seus familiares ou seus empregados e visitantes, ou ainda, não sendo possível determinar o causador, o Síndico mandará executar os reparos e os custos correrão por conta dos condôminos ou ocupantes, na forma desta Convenção.

ARTIGO 44 O Fundo de Reserva será composto das seguintes parcelas:

a) pelos juros moratórios e multas previstas nesta Convenção, exceto a parcela de que trata o artigo 18;
b) pelo saldo do orçamento verificado no fim de cada exercício;
c) 5% (cinco por cento) das taxas de custeio mensais, a ser cobrado juntamente com as contribuições para as despesas comuns, percentual este que a elas devem ser acrescidas destacadamente quando da aprovação da previsão orçamentária;
d) Por quaisquer outras receitas ordinárias ou extraordinárias que a assembleia não determinar outra destinação.

Parágrafo Único: Quando o fundo de reserva atingir valor superior a 2 arrecadações mensais do condomínio, sem que lhe seja atribuída destinação, a assembleia poderá deliberar pela interrupção da destinação ao fundo dos 5% referidos no item "c" acima.

ARTIGO 45 As parcelas referentes ao Fundo de Reserva serão aplicadas de acordo com decisão tomada em Assembleia Geral Extraordinária dos Condôminos, na forma desta Convenção.

ARTIGO 46 Os saldos do fundo de reserva, sempre que possível, destinar-se-ão à cobertura dos gastos extraordinários e emergenciais não previstos no orçamento ou não autorizados por Assembleia por verba própria a ser arrecadada, após deliberação do Conselho Consultivo.

CAPÍTULO V – DAS PENALIDADES

ARTIGO 47 O descumprimento ou inobservância de qualquer dos artigos desta Convenção e do Regimento Interno, tornará o infrator passível de notificação de advertência escrita pelo síndico que, se não atendida no prazo nela especificado, será convertida em multa equivalente a 50% da taxa de custeio de condomínio vigente atribuídas à sua unidade, além da obrigação de reparar os danos causados ao condomínio, moradores ou terceiros, a abster-se da prática do ato, e, quando for o caso, a desfazer a obra irregular, sem prejuízo das demais consequências civis e criminais de seu ato.

Parágrafo Primeiro: Na hipótese de reincidência das infrações dispostas nesta Convenção, a multa determinada no caput deste artigo será acrescida de 50% (cinquenta por cento), totalizando até 100% (cem por cento) da taxa de custeio vigente do Condomínio.

Parágrafo Segundo: A multa por transgressão das obrigações condominiais não relacionadas à impontualidade no pagamento de taxa de custeio do condomínio, deve ser cobrada em separado e vence na data seguinte ao vencimento da taxa de custeio de condomínio, aplicando-se os mesmos encargos por atraso em caso de impontualidade.

Parágrafo Terceiro: Cabe ao Síndico, com autorização judicial, mandar desmanchar a obra irregular, à custa do condomínio, a ser ressarcido pelo transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe foi estipulado.

ARTIGO 48 Caso haja a necessidade de se recorrer ao poder judiciário para a cobrança de qualquer contribuição, multa, juros, ou outro valor previsto nesta Convenção, serão devidas também as custas judiciais e honorários advocatícios despendidos pelo condomínio.

ARTIGO 49 O condômino que não pagar a sua contribuição condominial até a data de vencimento fica sujeito a:

a) atualização monetária do débito pela variação da TR ou outro índice que venha a substitui-lo, no caso de atraso por período igual ou superior a 6 meses;
b) juros moratórios de 1% ao mês sobre o débito atualizado diariamente, se for o caso;
c) multa de 2% sobre o débito atualizado, se for o caso.

ARTIGO 50 A tolerância quanto a alguma demora, atraso ou omissão no cumprimento de qualquer das obrigações ajustadas neste instrumento, ou não aplicação, na ocasião oportuna, das combinações dele constantes, não importam em novação ou cancelamento das penalidades, as quais poderão ser aplicadas a qualquer tempo, caso permanecerem as suas causas. Fica entendido, também, que a ocorrência de tolerância não implica em precedentes, novação ou modificação de qualquer das condições ou artigos desta Convenção, os quais permanecerão íntegros e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse intercorrido.

CAPÍTULO VI – DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

ARTIGO 51 Visando preservar a harmonia e a segurança do Condomínio até que ocorra a alienação de 50% mais 1 das unidades do Empreendimento, a CAIXA e/ou futuros condôminos, se já conhecidos, poderá (ao) indicar pessoa idônea para administração do Condomínio, pelo prazo máximo de 60 dias, prorrogável por igual período.

Parágrafo Primeiro: Neste período de transição a administração do condômino restringir-se-á ao pagamento de despesas ordinárias e emergenciais básicas, indispensáveis à manutenção do condomínio, sendo vedada a realização de quaisquer obras acessórias ou serviços de melhoria no empreendimento, realização de despesas extravagantes ou aquisição de equipamentos não imprescindíveis ao funcionamento do empreendimento.

Parágrafo Segundo: O Síndico em transição obriga-se a realizar a prestação de contas até o dia 10 do mês subsequente ao da realização das despesas necessárias ao funcionamento do condomínio.

ARTIGO 52 A primeira taxa de condomínio será estimada pelo síndico e paga pelos condôminos no início do mês em que o condomínio iniciar seu funcionamento, com a finalidade de propiciar capital de giro e aquisição de materiais e equipamentos básicos, necessários ao funcionamento do condomínio.

ARTIGO 53 Por ocasião de instalação do Condomínio, provisória ou permanentemente, o Síndico deverá orientar e organizar o Condomínio, obedecendo ao disposto nesta Convenção.

CAPÍTULO VII – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 54 A eventual concessão de algum direito especial a determinado condômino, proprietário ou ocupante, será sempre a título precário, podendo ser revogada a qualquer tempo.

ARTIGO 55 É vedada a entrada nas dependências do Condomínio, de entregadores, corretores, agenciadores, cobradores, ofertantes de coisas ou serviços, vendedores ambulantes, solicitantes e pedintes de qualquer natureza,

pessoas com o fim de angariar donativos e misteres semelhantes, compradores de coisas usadas, jornais, garrafas etc. O ingresso de qualquer pessoa estranha ao Condomínio só será permitido com a anuência do condômino ou ocupante visitado.

ARTIGO 56 O Condomínio não se responsabiliza por acidentes ou roubos de objetos, de veículos de transporte de qualquer natureza, tais como, automóveis, motocicletas, bicicletas etc., e/ou de seus acessórios, na garagem ou estacionamento do Condomínio.

ARTIGO 57 Os condôminos se obrigam a fazer constar dos contratos de locação ou qualquer outro instrumento que importe na cessão a terceiros, do domínio, posse, direito ou uso das unidades autônomas, a obrigação do fiel cumprimento desta Convenção de Condomínio e do Regimento Interno, dando ciência ao Síndico, por escrito, no prazo de 10 dias.

ARTIGO 58 A esta Convenção ficarão sujeitos quaisquer futuros condôminos, proprietários ou outros que, a qualquer título, sejam investidos na posse, uso e gozo das unidades autónomas do Condomínio, bem como seus herdeiros e sucessores, zelando pelo seu fiel cumprimento.

ARTIGO 59 Fica eleito o Foro da Justiça Federal da jurisdição da localidade onde se encontra o empreendimento, com renúncia expressa a qualquer outro, para dirimir qualquer ação ou dúvida que, direta ou indiretamente, decorram da presente Convenção.