

ESTADO DE SÃO PAULO
PODER LEGISLATIVO
Câmara Municipal de Pires do Rio
Entrada: 23 / 04 / 24
Registro nº: 186 / 24
Ao Plenário _____ / _____

REQUERIMENTO

LEONARDO ESPÍNDULA VIEIRA, CPF 450.696.541-87, requer a juntada, ao Projeto de Lei Ordinária n. 018/2024, dos seguintes documentos: Certidão de Inteiro Teor e a Minuta de Convenção de Condomínio, tendo em vista que, em visita à Câmara Municipal, para acompanhar o andamento do aludido projeto, foi notificado acerca da necessidade de encarte dos documentos mencionados.

Nestes termos, pede deferimento.

Pires do Rio, 23 de abril de 2024.



LEONARDO ESPÍNDULA VIEIRA
CPF 450.696.541-87



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de Goiás

Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas
Comarca de Pires do Rio
Maria José de Moraes Borges Monteiro - Oficial

Página 1

Esse documento foi assinado digitalmente por MARIA JOSE DE MORAIS BORGES MONTEIRO - 05/04/2024 13:09
www.legistradores.un.org.br

CERTIDÃO

CADEIA DOMINIAL (PROBATÓRIA DE FILIAÇÃO)

CERTIFICA, que os registros anteriores da cadeia filiatória da matrícula número **17.936**, CNM nº **028290.2.0017936-74**, pertencem a esta Serventia e é composta pelas Matrículas números: **16.896, 16.388, 14.303, 15.980, 13.654, 17.768, 17.763, 16.478, 3782, 12.391, 15.942, 12.391, 16.387, 16.895, 1391, T-18.632, MT- 2092, 3782 e 16.478**, cujas reproduções foram extraídas nos termos do Art.19 §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art.41 da Lei 8.935 de 18/11/1994 e está conforme o original, atento que os ônus e as alienações constam da própria, e é relativa ao **IMÓVEL: LOTE URBANO** sob o número **TRÊS - A (03-A)**, da **QUADRA** número **DEZESSETE (17)**, da planta do Loteamento denominado "SAMPAIO", nesta cidade situado a Avenida Egídio Francisco Rodrigues, lado ímpar, medindo e confrontando **FRENTE** – cento e sessenta e sete metros e setenta centímetros (167,70m), com a Avenida Egídio Francisco Rodrigues; **CHANFRADO** – dois metros e oitenta e três centímetros (2,83) no cruzamento da Avenida Egídio Francisco Rodrigues e Rua 03 (três); **LADO DIREITO** – trezentos e três metros e setenta e três centímetros (303,73 m), formado por uma linha quebrada, sendo: cinquenta e seis metros e oitenta e nove centímetros (56,89m), com a Chácara número três - a um (03-A1) de propriedade de Nilson Luzia de Oliveira, cento e dezessete metros e trinta e quatro centímetros (117,34m), com a Chácara dois - a dois (02-A2) de Hamilton Roseiro Rodrigues da Cunha, vinte e cinco metros (25,00m), com a Rua 02 (dois), sete metros e cinquenta centímetros (7,50m), com a Avenida Egídio Francisco Rodrigues, e mais noventa e sete metros (97,00m) formado por uma linha quebrada, com o lote n.º 2-B (dois - b) e imóvel de Leonardo Espindula Vieira; **CHANFRO** – sete metros no cruzamento da Avenida Egídio Francisco Rodrigues com a Rua 02 (dois); **FUNDO** – trezentos e treze metros e setenta e sete centímetros (313,77m), sendo: duzentos e quarenta e dois metros e cinquenta e cinco centímetros (242,55m), mais setenta e um metros e vinte e dois centímetros (71,22m) com propriedade do Espólio de João Bosco Gonçalves; e, **LADO ESQUERDO** – duzentos e sessenta e oito metros e um centímetros (268,01m), confrontando com o Córrego do Burrinho; perfazendo a área superficial de **59.346,82m²** (cinquenta e nove mil, trezentos e quarenta e seis metros quadrados e oitenta e dois decímetros quadrados). **** **PROPRIETÁRIO: RESIDENCIAL VILLA ROMANA SPE LTDA**, inscrita no CNPJ sob o n.º 46.599.829/0001-53, com sede na Rua 03, quadra 03, lote 122-A, Setor dos Bancários, Pires do Rio - GO. **** **NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:** Matrículas **16.896, 16.388, 14.303, 15.980, 13.654,**

17.768 e 17.763, ficha 01, em 20/04/2023 e 16/03/2023, do Livro 2, Registro Geral, deste registro de imóveis. **** CONTRIBUINTE: Inscrição Cadastral Municipal: 001.018.0188.1059.0001 – Código Imóvel: 27700. O referido é verdade e dou fé. Pires do Rio, 15 de junho de 2023. A Oficial

AV.1/17.936: (Protocolo: 38.248 de 02/06/2023) FUSÃO - Promove-se a presente averbação autorizada no requerimento firmado pelo proprietário, datado de 12 de março de 2021, para constar que a abertura desta matrícula resulta da fusão de matrículas nos termos do artigo 234, da Lei 6.015/73 dos imóveis matriculados sob os n.º 16.896, 16.388, 14.303, 15.980, 13.654, 17.768 e 17.763, nos termos do projeto elaborado pelo engenheiro civil Luiz Antônio de Almeida, registro n.º CREA 4362/D-GO, consoante Anotação de Responsabilidade Técnica - ART n.º 1020230122184, com aprovação da Prefeitura Municipal de Pires do Rio/GO através do Alvará n.º 90/2023, datado de 23/05/2023, e Autuação desta serventia sob o n.º 1662/2023, tudo nos termos da lei. Emolumento: R\$ 738,06. Taxa: R\$ 18,87. Fundos: R\$ 156,89. ISS: R\$ 36,89. O referido é verdade e dou fé. Pires do Rio, 15 de junho de 2023. A Oficial

Selo Eletrônico: 04462306012330725430001

CERTIFICO MAIS, que as Buscas dadas para efeito desta certidão, acrescido com as matrículas/transcrições posteriores abrangearam o período de **20 (vinte) anos.**

*Certidão válida por 30 (trinta) dias, conforme disposto no inciso IV, do art. 1º, do Decreto Federal 93.240/86 e Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás. Importante esclarecer que os dados pessoais coletados pela serventia passam a constituir o que se denomina arquivo público, passível de conhecimento por meio de certidão, hipótese na qual o solicitante da certidão se responsabiliza por eventual uso indevido da informação.

O referido é verdade e dou fé.
Pires do Rio/GO, 05 de abril de 2024.
(assinatura digital)
Maria Jose de Moraes Borges Monteiro
- Oficial -



Emolumentos:>>>>>> : R\$ 41,65
Fundos Estaduais (21,25%) : R\$ 8,86
ISS (5%):>>>>>>>>> : R\$ 2,09
Taxa Judiciária:>>>>>> : R\$ 18,29
N. Pedido: 29030



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado de Goiás

Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas

Comarca de Pires do Rio

Maria José de Moraes Borges Monteiro - Oficial

Página 1

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICA, a requerimento de parte interessada, e para os devidos fins, que verificou no LIVRO 02, de REGISTRO GERAL, a matrícula número **17.936**, CNM Nº 028290.2.0017936-74 foi extraída nos termos do Art.19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art.41 da Lei 8.935 de 18/11/1994 e está conforme o original:
IMÓVEL: LOTE URBANO sob o número **TRÊS - A (03-A)**, da **QUADRA** número **DEZESSETE (17)**, da planta do Loteamento denominado "SAMPAIO", nesta cidade, situado a Avenida Egídio Francisco Rodrigues, lado ímpar, medindo e confrontando:
FRENTE – cento e sessenta e sete metros e setenta centímetros (167,70m), com a Avenida Egídio Francisco Rodrigues; **CHANFRADO** – dois metros e oitenta e três centímetros (2,83) no cruzamento da Avenida Egídio Francisco Rodrigues e Rua 03 (três); **LADO DIREITO** – trezentos e três metros e setenta e três centímetros (303,73 m), formado por uma linha quebrada, sendo: cinquenta e seis metros e oitenta e nove centímetros (56,89m), com a Chácara número três - a um (03-A1) de propriedade de Nilson Luzia de Oliveira, cento e dezessete metros e trinta e quatro centímetros (117,34m), com a Chácara dois - a dois (02-A2) de Hamilton Roseiro Rodrigues da Cunha, vinte e cinco metros (25,00m), com a Rua 02 (dois), sete metros e cinquenta centímetros (7,50m), com a Avenida Egídio Francisco Rodrigues, e mais noventa e sete metros (97,00m) formado por uma linha quebrada, com o lote n.º 2-B (dois - b) e imóvel de Leonardo Espindula Vieira; **CHANFRO** – sete metros no cruzamento da Avenida Egídio Francisco Rodrigues com a Rua 02 (dois); **FUNDO** – trezentos e treze metros e setenta e sete centímetros (313,77m), sendo: duzentos e quarenta e dois metros e cinquenta e cinco centímetros (242,55m), mais setenta e um metros e vinte e dois centímetros (71,22m) com propriedade do Espólio de João Bosco Gonçalves; e, **LADO ESQUERDO** – duzentos e sessenta e oito metros e um centímetros (268,01m), confrontando com o Córrego do Burrinho; perfazendo a área superficial de **59.346,82m²** (cinquenta e nove mil, trezentos e quarenta e seis metros quadrados e oitenta e dois decímetros quadrados). **** **PROPRIETÁRIO: RESIDENCIAL VILLA ROMANA SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 46.599.829/0001-53, com sede na Rua 03, quadra 03, lote 122-A, Setor dos Bancários, Pires do Rio - GO. **** **NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:** Matriculas 16.896, 16.388, 14.303, 15.980, 13.654, 17.768 e 17.763, ficha 01, em 20/04/2023 e 16/03/2023, do Livro 2, Registro Geral, deste registro de imóveis. **** **CONTRIBUINTE:** Inscrição Cadastral Municipal: 001.018.0188.1059.0001 – Código Imóvel: 27700. O referido é verdade e dou fé. Pires do Rio, 15 de junho de 2023. A Oficial

AV.1/17.936: (Protocolo: 38.248 de 02/06/2023) FUSÃO - Promove-se a presente averbação autorizada no requerimento firmado pelo proprietário, datado de 12 de março de 2021, para constar que a abertura desta matrícula resulta da fusão de matriculas nos termos do artigo 234, da Lei 6.015/73 dos imóveis matriculados sob os n.^º 16.896, 16.388, 14.303, 15.980, 13.654, 17.768 e 17.763, nos termos do projeto elaborado pelo engenheiro civil Luiz Antônio de Almeida, registro n.^º CREA 4362/D-GO, consoante Anotação de Responsabilidade Técnica - ART n.^º 1020230122184, com aprovação da Prefeitura Municipal de Pires do Rio/GO através do Alvará n.^º 90/2023, datado de 23/05/2023, e Autuação desta serventia sob o n.^º 1662/2023, tudo nos termos da lei. Emolumento: R\$ 738,06. Taxa: R\$ 18,87. Fundos R\$ 156,89. ISS: R\$ 36,89. O referido é verdade e dou fé. Pires do Rio, 15 de junho de 2023. A Oficial
Selo Eletrônico: 04462306012330725430001

Este documento foi assinado digitalmente por MARIA JOSE DE MORAIS BORGES MONTEIRO - 15/06/2023 13:25

CERTIFICO SER O ULTIMO ATO PRATICADO NA MATRÍCULA.

ATENÇÃO: *Certidão válida por 30 (trinta) dias, conforme disposto no inciso IV do art. 1º, do Decreto Federal 93.240/86 e Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Goiás.
*Segundo o art. 1º, da Lei n.^º 20.955/2020, constitui condição necessária para atos de registro de imóveis a demonstração ou declaração no instrumento público a ser registrado do recolhimento integral dos Fundos Institucionais de que trata o art. 15, §1º, da Lei n.^º 19.191/2015, com base de cálculo na Tabela XIII da Lei n.^º 14.376/2002, inclusive na hipótese de documento lavrada em outra unidade de federação. * Esta certidão contém a reprodução de todo o conteúdo da matrícula, sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, MAS NÃO CONTÉM certificação específica pelo oficial sobre propriedade, direitos, ônus reais e restrições. * Não serão exigidos, para a validade ou eficácia dos negócios jurídicos ou para a caracterização da boa-fé do terceiro adquirente de imóvel ou beneficiário de direito real, a obtenção prévia de quaisquer documentos ou certidões além daqueles requeridos nos termos do disposto no § 2º do art. 1º da Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985. *Importante esclarecer que os dados pessoais coletados pela serventia passam a constituir o que se denomina arquivo público, passível de conhecimento por meio de certidão, hipótese na qual o solicitante da certidão se responsabiliza por eventual uso indevido da informação.

O referido é verdade e dou fé.

Pires do Rio/GO, 15 de junho de 2023.

(assinatura digital)
Maria Jose de Moraes Borges Monteiro
- Oficial -



Emolumentos:>>>>>>>R\$ 41,65
Fundos Estaduais (21,25%):>R\$ 8,86
ISS (5%):>>>>>>>>>>R\$ 2,09
Taxa Judiciária:>>>>>>R\$ 18,29
N. Pedido: : 24014

saeC

MINUTA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Residencial Villa Romana SPE Ltda., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ: 46.599.829/0001-53, com sede na Rua 03 - Quadra 03 - Lote 122 A - Setor dos Bancários - Pires do Rio - GO., neste ato representada pelo seu único sócio **Leonardo Espindula Vieira**, brasileiro, casado sob o regime de separação de bens, empresário, portador do CPF 450.696.541-87, residente e domiciliado na Rua Rui Barbosa, nº 52 – Centro – Pires do Rio – GO., por este instrumento estabelecem a Convenção de Condomínio do empreendimento denominado - **“Condomínio Villa Romana”** - que reger-se-á pelos fins e efeitos previstos no Código Civil Brasileiro, Lei nº. 10.406 de 10/01/2002 , Lei nº. 4.591 de 16/12/1964, com as modificações introduzidas pela Lei nº. 4.864 de 29/11/1995 na forma das cláusulas e condições seguintes:

FINALIDADES:

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

CAPÍTULO I

DO TERRENO E DO EMPREENDIMENTO

DESCRÍÇÃO DO TERRENO:

- Formado pela Avenida Egídio Francisco Rodrigues - Lote 3-A - Quadra 17 -

Sampaio - Pires do Rio - GO.; perfazendo a área total de **59.346,82m²** com as demais descrições, confrontações e características constantes na **matrícula 17.936** do **Registro de Imóveis da Comarca de Pires do Rio - GO.**

DESCRÍÇÃO DO EMPREENDIMENTO:

• O empreendimento é uma obra horizontal (condomínio horizontal de lotes) composta por áreas comuns de divisão proporcional a todo o empreendimento destinadas a circulação de pedestres e veículos, portaria com instalação sanitária, rede de drenagem de águas pluviais, sistema de captação e distribuição de água, rede de energia elétrica e iluminação, perímetro murado formados conforme abaixo descrito:

→ **Parte Privativa: 87 unidades autônomas (Lotes).**

DAS PARTES DE USO E PROPRIEDADES COMUNS

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

Como área comum de divisão proporcional a todo o empreendimento foram consideradas circulação de pedestres e veículos, portaria com instalação sanitária, rede de drenagem de águas pluviais, sistema de captação e distribuição de água, rede de energia elétrica e iluminação, perímetro murado **totalizando 14.794,46m²** já calculadas e demonstradas no **Quadro I*** – na **Coluna 15** e distribuída proporcionalmente conforme **Quadro II*** – na **Coluna 35**.

*Quadros da NBR 12.721-06 contemplados neste processo.

CAPÍTULO II

DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO EXCLUSIVO

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

Parágrafo Único - As partes de propriedade e uso exclusivo são de **87 unidades autônomas (lotes)** distribuídas e formadas conforme abaixo:

EXPLICAÇÃO DA NUMERAÇÃO E DAS UNIDADES AUTÔNOMAS:

QUADRA 01	NUMERAÇÃO:	LOTES 01 a 29
QUADRA 01-A	NUMERAÇÃO:	LOTE 01
QUADRA 02	NUMERAÇÃO:	LOTES 01 a 17
QUADRA 03	NUMERAÇÃO:	LOTES 01 a 27
QUADRA 04	NUMERAÇÃO:	LOTES 01 a 13

✓ **UNIDADES AUTÔNOMAS:**

- ***Lotes:** Formados, cada um, por: espaço para Lote propriamente dito.

* Os lotes serão entregues demarcados. O tamanho dos lotes, frações ideais e confrontações, pode variar dependendo da quadra em que estarão inseridos ou de sua posição, vide QUADRO II (páginas 3 a 6) - Cálculo das Áreas das Unidades Autônomas (Lotes) - Colunas 19 a 38.

* As confrontações entre unidades autônomas (lotes) e áreas de uso comum, estão demonstradas no quadro (QUADRO V - INFORMAÇÕES GERAIS) (páginas 18 a 22).

*Quadros da NBR 12.721-06 contemplados neste processo.

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

CAPÍTULO III

DO USO, FRUIÇÃO E DESTINAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

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

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

Cláusula Sexta - Constituem direitos dos condôminos:

- 1) Alienar, prometer, vender, gravar, ceder ou transferir direitos aquisitivos ou de simples posse sobre a unidade autônoma, podendo, nas mesmas condições, reivindicá-los das mãos de quem indevidamente a detenha;
- 2) Usar, gozar, fruir e dispor da propriedade do modo que lhes aprouver,

desde que observadas as disposições da **Convenção de Condomínio**, do **Regimento Interno** e demais regulamentos do empreendimento com destinação **RESIDENCIAL**, bem como da Lei nº 4.591/64, com as modificações introduzidas pela Lei nº 4.864 de 29/11/1965;

- 3) Dar em locação, observadas as condições da legislação específica e desta **Convenção de Condomínio**;
- 4) Usar da coisa comum conforme sua destinação específica, sobre ela exercendo todos os direitos que lhe confere a lei, a presente **Convenção de Condomínio**, bem como o **Regimento Interno**;
- 5) Comparecer às Assembleias ou nelas se fazer representar por bastante procurador, podendo discutir, propor, aprovar, impugnar, rejeitar, votar e ser votado, desde que quite com suas contribuições condominiais e demais valores eventualmente devidos ao condomínio;
- 6) Examinar livros, arquivos, contas, balancetes, extratos bancários e documentos outros, podendo ainda, a qualquer tempo solicitar informações ao Síndico acerca de questões atinentes à administração do empreendimento;
- 7) Fazer consignar no livro de atas da Assembleia ou no livro de reclamações do condomínio eventuais críticas, sugestões, desacordos ou protestos contra decisões e atos que reputem prejudiciais à boa administração do empreendimento, solicitando ao Síndico, se for o caso, a adoção das medidas corretivas adequadas;

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

- 1) Destinar a unidade a uso diverso do determinado nesta **Convenção de Condomínio** e no **Regimento Interno**;
- 2) Usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade, e a segurança dos demais condôminos;
- 3) Dificultar de qualquer forma o uso das partes comuns;
- 4) Usar ou manter em depósito materiais inflamáveis, explosivos, corrosivos, deteriorantes ou nocivos a saúde ou ainda que possam afetar a segurança do empreendimento, dos condôminos e acarretar aumento ao empreendimento do seguro coletivo;
- 5) Deixar de usar as entradas próprias e as vias de circulação que forem destinadas por esta **Convenção de Condomínio** e pelo Síndico;

- 6) Impedir o acesso ao Síndico ou prepostos, nas respectivas unidades para o fim de examinar ou reparar defeitos ou ocorrências que de qualquer forma afetem outras unidades autônomas ou as partes comuns;
- 7) Utilizar empregados do condomínio em serviços de natureza meramente particular, em horário de trabalho;
- 8) Utilizar alto-falantes ou quaisquer outros aparelhos ou objetos sonoros que pelo ruído perturbem o sossego dos demais condôminos;
- 9) Usar as respectivas unidades autônomas, ou alugá-las ou cedê-las para atividades ruidosas ou a pessoas de maus costumes, ou ainda, às que se dêem ao vício da embriaguez;
- 10) Colocar, nem deixar que coloquem nas partes comuns do empreendimento quaisquer objetos ou instalações, sejam de que natureza for, ocupar ou alterar a destinação da área dos shafts;
- 11) Manter nas respectivas unidades autônomas instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança e a solidez do empreendimento ou que causem incômodo aos demais condôminos;
- 12) Deixar de contribuir para as despesas comuns do empreendimento, de acordo com o estabelecido no Capítulo VII - DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO E DA FORMA DE PARTICIPAÇÃO DOS CONDÔMINOS;"
- 13) Deixar de contribuir para o custeio de obras determinadas pela Assembleia Geral, na forma e na proporção estabelecida no Capítulo VII - DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO E DA FORMA DE PARTICIPAÇÃO DOS CONDÔMINOS;
- 14) Deixar de comunicar imediatamente ao Síndico a ocorrência de moléstia contagiosa em sua unidade;
- 15) Executar serviços de mecânica ou lanternagem e qualquer conserto de carros nos locais destinados à guarda dos mesmos, salvo pequenos reparos necessários a desenguiçar veículos;
- 16) Instalar estações de radioamadores ou quaisquer outras que possam causar interferência ou danos aos aparelhos e instalações elétricas dos demais condôminos e do condomínio;
- 17) Omitir nos contratos de locação das unidades, a obrigatoriedade dos inquilinos de respeitar a presente **Convenção de Condomínio**, o **Regimento Interno** e os regulamentos do empreendimento;
- 18) Impedir o acesso, à sua unidade autônoma, de pessoas, autorizadas pelo Síndico, para realização de serviços que pertençam a outras unidades

autônomas (como reformas, por exemplo) e que, necessariamente tenham que ser realizados pela parte interna da sua unidade autônoma; desde avisadas com antecedência mínima de 10 dias, e que sejam resarcidas todas despesas com os possíveis danos causados, e que todas as custas da obra sejam de responsabilidade do proprietário da unidade causadora; não só nas áreas de uso privativo ~~como~~ nas áreas de uso comum.

Parágrafo Primeiro - O pagamento das despesas do condomínio será rateada de acordo com a fração ideal da Unidade autônoma e será paga todo dia 10 de cada mês. O condômino que notificado para tanto, não cumprir com os demais deveres estabelecidos nesta cláusula, pagará multa no valor correspondente de 2% (dois por cento) de sua contribuição mensal, tendo como base o valor do mês imediatamente anterior ao da aplicação da sanção, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

Parágrafo Segundo - O condômino que não cumprir reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de $\frac{3}{4}$ dos condôminos restantes, em Assembleia, ser constrangido ao pagamento de multa de até o quíntuplo do valor atribuído às suas contribuições ordinárias para as despesas condominiais mensais, tendo como base o valor do mês imediatamente anterior ao da aplicação da sanção, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

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

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

Cláusula Oitava - Todas e quaisquer ocorrências referentes ao empreendimento serão registradas em livro de ocorrências, aberto exclusivamente para este fim, que ficará na portaria para exame de qualquer condômino.

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

CAPÍTULO IV

DO SEGURO, DO INCÊNDIO, DA DEMOLIÇÃO OBRIGATÓRIA.

Cláusula Décima- O condomínio é obrigado a manter o condomínio segurado contra a ocorrência de incêndio e outros sinistros julgados necessários, que cause a destruição, no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio, discriminando-se na apólice uma a uma as unidades autônomas e o total das partes comuns, com os respectivos valores. Poderá o condômino, por sua conta exclusiva, aumentar o valor da cobertura do seguro de sua unidade com vista ao resarcimento de valores de benfeitorias úteis ou voluptuárias que porventura realize, ocasião em que pagará diretamente à companhia seguradora o prêmio correspondente ao respectivo acréscimo.

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

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

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

Cláusula Décima Quarta - Ficam fazendo parte integrante e complementar

desta **Convenção de Condomínio**, como se dela expressamente constassem, os artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil Brasileiro, bem como os demais diplomas legais aplicáveis, cujas disposições, por constituírem preceitos imperativos, deverão, ser fielmente cumpridas pelo condomínio e, consequentemente, pelos condôminos.

CAPÍTULO V

DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

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

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

Cláusula Décima Sexta- Compete ao Síndico:

- a) Representar, ativa e passivamente o condomínio, em Juízo e fora dele, e praticar todos os atos em defesa dos interesses comuns, para o que lhe são outorgados os mais amplos e gerais poderes em direito admitidos, inclusive os "ad judicia", os de transigir, desistir, confessar, receber citação inicial, receber, dar quitação e firmar compromisso;
- b) Admitir e dispensar empregados, inclusive contratar prestadores de serviços, baixar instruções detalhando seus serviços e funções, fixando-lhes salários dentro da verba para tanto estabelecida no orçamento do ano;
- c) Exercer a administração interna do empreendimento, diligenciando no que respeita à sua conservação, vigilância, moralidade e segurança e guarda das partes comuns e zelando pela prestação dos serviços que interessam a todos os condôminos;
- d) Arrecadar as quotas dos condôminos e impor e cobrar as multas estabelecidas em Lei, nesta **Convenção de Condomínio** e no **Regimento Interno**, inclusive judicialmente, sempre que for o caso, sujeitando-se o infrator ao pagamento das custas judiciais e honorários de advogado, bem como dos demais consectários legais e/ou previstos neste instrumento;
- e) Cumprir e fazer cumprir a lei, a **Convenção de Condomínio**, o **Regimento Interno** e as deliberações das Assembleias gerais.
- f) Executar o orçamento aprovado em Assembleia, prestando-lhe contas ao final de cada exercício financeiro ou quando for por ela exigido, com exibição dos documentos comprobatórios, e apresentando o orçamento da receita e da despesa por ele elaborado para cada ano;

- g) Fazer sempre concorrência para os serviços do condomínio, podendo ordenar qualquer reparo ou adquirir o que for necessário ao empreendimento, dentro da verba orçamentária, as despesas extraordinárias se a urgência das medidas não aconselharem que se aguarde decisão em Assembleia;
- h) Convocar Assembleia dos condôminos, bem como lhe dar imediato conhecimento da existência de procedimento judicial ou administrativo de interesse do condomínio;
- i) Entregar ao seu sucessor todos os documentos, livros e pertences do condomínio que estiverem em seu poder;
- j) Receber e dar quitação em nome do condomínio, movimentar as contas bancárias do mesmo, assinando, emitindo e endossando cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamento e praticando os demais atos correlatos e acessórios necessários;
- k) Entender-se com repartições públicas e empresas concessionárias de serviços públicos sobre assuntos que disserem respeito ao empreendimento em suas partes comuns;
- l) Manter assentamentos contábeis sob técnica adequada;
- m) Elaborar e executar o PMP (Plano de Manutenção Preventiva do Condomínio), de acordo com a NBR 5674, Manutenção da Edificação e Manual das Áreas Comuns da Edificação;
- n) Contratar o seguro da edificação; e
- o) Resolver os casos omissos.

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

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

Cláusula Décima Nona - O Síndico poderá ser destituído por maioria absoluta de seus membros, em Assembleia Geral Extraordinária, para este fim especialmente convocada.

Cláusula Vigésima - O Síndico receberá a remuneração mensal que for

fixada anualmente em Assembleia Geral Ordinária.

Cláusula Vigésima Primeira - Em caso de morte, renúncia, destituição ou impedimento do Síndico, assumirá o cargo o membro mais velho do Conselho Consultivo/Fiscal, que o exercerá até a eleição do novo Síndico, pela Assembleia Geral Ordinária, recebenbo a remuneração do Síndido neste período.

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

- a) Assessorar o Síndico na solução dos problemas que dizem respeito ao Condomínio, inclusive comunicando aos condôminos as irregularidades que eventualmente constatar;
- b) Aprovar ou rejeitar solicitação do Síndico para a realização de despesas extraordinárias, não previstas no orçamento e sem tempo hábil para convocação de Assembleia Geral, que, no entanto, posteriormente, deverá ratificar ou não a decisão;
- c) Por solicitação do Síndico, Administradora ou condômino interessado, intervir em impasse entre eles criado, visando solucioná-los;
- d) Emitir parecer sobre as contas do Síndico ou da Administradora, no tocante ao condomínio e colaborar na elaboração do orçamento a ser apresentados pelo Síndico em Assembleia Geral;
- e) Fiscalizar as atividades da administração e examinar as suas contas, relatórios e comprovantes;
- f) Comunicar aos condôminos, por carta registrada ou protocolada, as irregularidades havidas na gestão do condomínio;
- g) Autorizar a utilização financeira do Fundo de Reserva
- h) Dar parecer sobre as contas do Síndico e da administração, bem como sobre a proposta de orçamento para o subsequente exercício, informando à Assembleia Geral; e
- i) Abrir, encerrar e rubricar o Livro-Caixa.

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

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

CAPÍTULO VI

DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

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

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

Parágrafo Segundo - Logo na sua chegada ao recinto onde se realizará a reunião, os condôminos assinarão livro de presença, indicando suas unidades autônomas.

Cláusula Vigésima Quarta - A Assembleia Geral Ordinária será dirigida por um presidente eleito no início dos trabalhos, que escolherá um secretário, os quais não poderão ser o Síndico ou membro do Conselho Consultivo/Fiscal, cabendo-lhe principalmente:

- a) Fixar o orçamento do ano em início;
- b) Eleger o Síndico;
- c) Aprovar as resoluções do Síndico;
- d) Deliberar sobre a previsão orçamentária apresentada pelo Síndico, inclusive sobre a realização de despesas extraordinárias, não previstas em orçamento;
- e) Deliberar sobre as contas referentes ao exercício anterior apresentadas pelo Síndico, ficando o condômino que eventualmente estiver exercendo tal cargo, impedido de tomar parte na votação, muito embora possa participar da discussão;
- f) Decidir sobre assuntos de interesse geral, além das matérias inscritas na ordem do dia; e
- g) Aprovar as contribuições dos condôminos e a prestação de contas do Síndico.

Cláusula Vigésima Quinta - As Assembleias Gerais Extraordinárias realizar-

se-ão sempre que forem convocadas pelo Síndico ou proprietários estes que representem 1/4 dos condôminos. Serão realizadas mediante convocação por circular assinada pelo Síndico ou proprietários interessados, enviados aos demais proprietários, por carta registrada ou sob protocolo, entregue pessoalmente aos condôminos, com antecedência mínima de oito dias da data fixada para a sua realização, que indicará, também, o dia, a hora e o local das reuniões.

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

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

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

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

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

Cláusula Trigésima - As decisões das Assembleias serão registradas em ata, lavrada em livro próprio, pelo secretário da mesa que dirigir a reunião

respectiva, cujas folhas serão todas rubricadas pelo Síndico, que fará os termos de abertura e encerramento, devendo a ata ser assinada pelo secretário, presidente, membros do Conselho Consultivo/Fiscal presente, e pelo Síndico, delas remetendo o Síndico, no prazo de 15 (quinze) dias subseqüentes, cópias a todos os condôminos, por carta registrada ou protocolo, embora fiquem obrigados a respeitar as decisões independentemente de seu recebimento. Será assinado o livro de presença por todos os que comparecerem, indicando sua unidade autônoma e respectiva fração ideal no solo e nas outras partes comuns. Os condôminos, que participaram da assembleia, terão o prazo de 8 (oito) dias para sobre ela se manifestar, sendo que o seu silêncio significará a sua aprovação integral e irrevogável do texto.

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

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

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

Cláusula Trigésima Quarta – Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes correspondentes à cada condômino.

CAPÍTULO VII

DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO E DA FORMA DE PARTICIPAÇÃO DOS CONDÔMINOS

Cláusula Trigésima Quinta - Cada condômino contribuirá para o pagamento das despesas do condomínio, de acordo com o orçamento fixado em cada exercício, **até o dia 10 de cada mês**, assim como das despesas extraordinárias, na forma prevista nesta **Convenção de Condomínio**, recolhendo-as, neste último caso, em até dez dias após o aviso do Síndico, expedido por carta registrada ou mediante

protocolo, salvo se o vulto das despesas aconselhar que seja o seu recolhimento feito em parcelas, com autorização expressa do Conselho Consultivo/Fiscal.

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

Parágrafo Segundo - Os condôminos contribuirão para o pagamento das despesas do condomínio conforme fração ideal de cada unidade.

Parágrafo Terceiro - As despesas relativas às partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.

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

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

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

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

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

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

Cláusula Trigésima Oitava - O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado fica sujeito aos juros moratórios de 1% ao mês e multa de 2% sobre o débito que será atualizado mediante a aplicação de índice oficial regularmente estabelecido, bem como custas e honorários de advogado, caso se faça necessária a intervenção do referido profissional.

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

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

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

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

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



Cláusula Quadragésima Terceira - Quando o estrago se der nas linhas tronco e não for causado por qualquer condômino ou seu inquilino, dependente ou visitante, ou não sendo possível determinar seu causador, os reparos serão

mandados executar pelo Síndico e correrão por conta de todos os condôminos.

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

CAPÍTULO VIII

DO FUNDO DE RESERVA

Cláusula Quadragésima Quinta - Fica criado pela presente **Convenção de Condomínio** o *FUNDO DE RESERVA* do condomínio, que será constituído das seguintes contribuições:

- a) Dos juros moratórios, correção monetária, multas e penalidades previstas nesta **Convenção de Condomínio** e que venham ser recebidos dos condôminos; e
- b) 5% (cinco por cento) das contribuições mensais ordinárias, percentual este que a elas será acrescido destacadamente já quando da aprovação da previsão orçamentária.

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

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

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

Parágrafo Único - As parcelas referentes ao fundo de reserva serão mantidas em custódia no mesmo estabelecimento bancário oficial em que forem depositadas as contribuições condominiais, em contas separadas e, aplicadas mensalmente em instituições financeiras idôneas que ofereção as

melhores e mais seguras condições do mercado, conforme as disposições legais.

xx

CAPÍTULO IX

DA MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DO CONDOMÍNIO

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

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

CAPÍTULO X

DO REGIMENTO INTERNO

Cláusula Quinquagésima - Além do disposto nesta **Convenção de Condomínio**, as normas que disciplinam o **Uso e Fruição das Unidades Autônomas** e das partes comuns do empreendimento constarão do **Regimento Interno** das edificações.

Paragrafo Primeiro - O **Regimento Interno** do condomínio é devidamente aceito por todos os condôminos e fica fazendo parte integrante da **Convenção de Condomínio**, dos Contratos de locação de qualquer de suas unidades autônomas, devendo ser rigorosamente observado e cumprido por todos os condôminos e locatários, seus prepostos, dependentes, empregados ou pessoas que como os mesmos residam e tenham relação dentro do condomínio.

Paragrafo Segundo - O funcionamento do condomínio fica sujeito ao presente **Regimento Interno** que faz parte integrante complementar de toda

locação escrita ou verbal relativa ao condomínio ficando sujeito a suas disposições não só os proprietários, locatários, como também, seus prepostos, empregados, visitantes ou parentes, o público em geral e os empregados do condomínio, qualquer que seja a categoria destes.

Parágrafo Terceiro - O **Regimento Interno** só poderá ser modificado em Assembleia geral extraordinária convocada para este fim, pela aprovação da maioria simples dos condôminos presentes na Assembleia Geral.

Parágrafo Quarto - As normas deste **Regulamento Interno**, cuja observância é obrigatória são as seguintes:

1. **MUDANÇAS** - As mudanças deverão ser comunicadas a Administração do Condomínio, sendo de segunda à sexta feira das 08:00 às 18:00; exceto feriados.
2. **CIRCULAÇÃO** - Todas as áreas de uso comum do condomínio, tais como circulações, devem estar sempre livres e desimpedidas, nada podendo nelas ser depositadas ou conservado, ainda que a título provisório. Quaisquer objetos aí encontrados serão retirados e colocados em lugar próprio, às expensas e por conta e risco de seus proprietários;
3. **DESTINAÇÃO** - O proprietário ou locatário poderá usar, gozar e dispor da unidade de sua propriedade ou alugá-la, desde que respeite as normas da **Convenção de Condomínio** e deste **Regulamento Interno**;
4. **APLICAÇÃO E PUBLICIDADE** - Nas unidades residenciais é absolutamente vedado afixar ou colocar cartazes, letreiros de qualquer tipo ou natureza, placas, tabuletas, anúncios, avisos, aparelhos iluminados, toldos, sinais, fios condutores, etc., bem como quaisquer gravações ou pinturas nos mesmos;
5. **CONSERVAÇÃO, LIMPEZA E FAXINA** - A parte interna de cada unidade será conservada e limpa pelo proprietário ou ocupante legal.
5.1 - Qualquer reparo ou conserto será cobrado do proprietário quando for ele ou seu preposto, empregado, parente, ou locatário o causador do dano em área comum.
6. **REPARO NAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS** - Todos os defeitos nas instalações de eletricidade e água, de cada dependência privada serão reparados pelo proprietário ou ocupante legal.
6.1 - Quando o estrago se verificar nas linhas troncos, ou nas instalações de uso comum e não for causada por qualquer proprietário ou seu ocupante

legal, os reparos serão feitos pelo condomínio.

6.2 - Se ficar provado que o estrago nas linhas tronco foi causado por qualquer proprietário ou locatário ou prepostos, ou ainda, por seus empregados, os reparos serão também feitos pelo condomínio, mas as custas do proprietário.

7. PROIBIÇÕES DIVERSAS - É vedado:

7.1 -fixar quaisquer objetos das áreas comuns do condomínio, bem como fazer extensões de canalização de fios condutores de eletricidade ou telefone, através dessas áreas;

7.2 -impedir ou perturbar por qualquer forma, inclusive por aglomeração de pessoas, o trânsito nas circulações do condomínio;

7.3 -produzir ruído ou sonoridade excessiva, de natureza verbal, mecânica ou por qualquer outra forma, perturbar o sossego e o trabalho dos ocupantes do condomínio;

7.4 -patrocinar, realizar ou consentir que realizem no condomínio, reuniões ilegais, ilícitas, ou contrarias aos bons costumes e à moral;

7.5 -usar, ceder ou locar as dependências para instalação de enfermarias, ambulatórios médicos, depósitos de fogos de artifícios e artigos inflamáveis, clubes de jogos, clubes de dança, clubes carnavalescos ou políticos, escolas de dança ou de musica ou para qualquer outro fim contrário as normas deste **Regimento Interno**;

7.6 -introduzir ou conservar, mesmo temporariamente, em qualquer parte do condomínio, material explosivo, inflamável, corrosivo ou que desprenda odor ativo ou que, a juízo do Condomínio, possa danificá-lo;

7.7 -entrar ou permanecer no condomínio, pessoas estranhas ao condomínio que não tenha por norma a observação dos bons costumes morais e cívicos ou de vida irregular ou atacada por moléstia infecto-contagiosa, mentais ou maltrapilhas;

7.8-prejudicar ou atingir as áreas de uso comum em qualquer circunstância, mesmo com o serviço de limpeza e conservação da dependência de sua propriedade;

7.9-lançar ou acumular lixo em qualquer parte do condomínio que não sejam aquelas especialmente destinada para esse fim;

7.10 -lançar pelas aberturas do condomínio, seus corredores ou dependências, objetos de qualquer natureza ou volumes, sólido ou líquidos e detritos em geral;

7.11 -atirar ou usar nas instalações sanitárias qualquer material, objeto ou detrito que possa danificar ou obstruir os respectivos encanamentos de água e esgoto;

7.12 -utilizar-se sob qualquer pretexto, de empregados ou prepostos do condomínio para qualquer fim particular, em horário de trabalho;

7.13 -desacatar, ou deixar de atender, reclamações, avisos, determinações ou advertências do Síndico do Condomínio, ou do Condomínio que se fundem nesse **Regimento Interno**.

Parágrafo Quinto - *A administração do condomínio não se responsabiliza por desaparecimento de qualquer objeto ou valores dos condôminos, locatários ou clientes, em qualquer das dependências do condomínio, no entanto, uma vez que tais fatos cheguem ao conhecimento da administração mediante queixa ou reclamação por escrito, tomará as providências que o caso exigir.*

Parágrafo Sexto - *Todas as áreas e/ou coisas comuns, que por ventura a Administração do Condomínio achar que deve ter critérios ou normas específicas de funcionamento, deverá ser decidido em Assembleia especificamente convocada.*

Parágrafo Sétimo - *Toda e qualquer reclamação de proprietários ou locatários deverá ser transmitida por escrito ao Síndico.*

CAPÍTULO XI

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

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

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

Cláusula Quinquagésima Quinta - O Condomínio por si ou seus prepostos não assume responsabilidade:

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

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

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

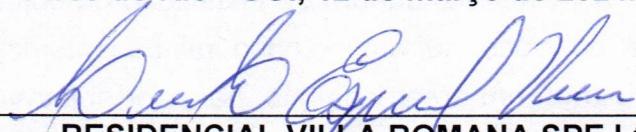
Cláusula Quinquagésima Oitava - Os condôminos se obrigam a fazer constar dos contratos de locação ou qualquer outro instrumento que importe na cessão a terceiros, da posse, direito ou uso das unidades autônomas, a obrigação do fiel cumprimento desta **Convenção de Condomínio** e do **Regimento Interno**.

Cláusula Quinquagésima Nona – Poderão os Instituidores, em nome e por conta do condomínio, a partir do mês do habite-se, contratar pelo prazo de 06 (seis) meses a 01 (um) ano, empresa administradora de condomínio e empresa de vigilância, a manutenção e conservação do condomínio, outros serviços

indispensáveis, bem como providenciar a ligação de medidores de energia elétrica das unidades, pagar as contas de água e luz do condomínio. Os custos serão prontamente rateados e resarcidos pelo condomínio, atualizados.

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

Pires do Rio - GO., 12 de março de 2024.



RESIDENCIAL VILLA ROMANA SPE Ltda.
CNPJ: 46.599.829/0001-53