

MINUTA

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

"CONDOMÍNIO ROSSI ATLÂNTIDA"

Anexo ao Memorial de Incorporação do condomínio **Rossi Atlântida**.

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, nos termos das disposições contidas no Código Civil Brasileiro, artigos 1.331 à 1.358, bem como na Lei Federal n.º 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e demais disposições legais, institui-se a Convenção do Condomínio "**Rossi Atlântida**", para fins residenciais, situado no lugar denominado Praia de Atlântida, no município de Xangri-lá/RS, implementado sobre o terreno objeto da matrícula nº 105.149, do Livro 2 – Registro Geral do Cartório do registro de Imóveis de Capão de Osório/RS, que se sujeitará e submeterá aos futuros compradores de **Unidade Autônoma de Uso Residencial**, doravante designada simplesmente "**UA**".

A presente convenção está disposta em 12 capítulos, a saber:

- Capítulo I - Das características do Condomínio e das suas partes Comuns e Privativas**
- Capítulo II - Das Proibições, Direitos e Obrigações**
- Capítulo III - Das Assembléias**
- Capítulo IV - Do quorum**
- Capítulo V - Da administração**
- Capítulo VI - Do Conselho Fiscal**
- Capítulo VII - Do Conselho Consultivo**
- Capítulo VIII - Das despesas e rateio**
- Capítulo IX - Do seguro**
- Capítulo X - Das penas e multas**
- Capítulo XI - Do Regimento Interno**
- Capítulo XII - Das disposições finais**

Capítulo I

Das características do Condomínio e das partes Comuns e Privativas

Art. 1º - A Incorporadora programou a incorporação e construção do **Condomínio Rossi Atlântida** regida pelo regime da incorporação imobiliária, disciplinado na Lei 4.591 de 16/12/1964, desdobrando-se, nos exatos termos do artigo 6º da Lei 4.864 de 29/11/1965, em diversas e independentes incorporações, **subcondomínios** ou **setores**, a serem desenvolvidas por ela Incorporadora, tudo em conformidade o memorial de incorporação levado à registro. As obras de construção do Condomínio serão **executadas em 03 (três) etapas distintas**, englobando cada uma das etapas a construção simultânea de mais de um **subcondomínio** ou **setor**, conforme indicado no projeto. O início e o término de cada um dos **subcondomínios** ou **setores** serão definidos e decididos à exclusivo critério da Incorporadora sempre em conformidade com os contratos que vierem a ser celebrados por esta com os adquirentes de unidades autônomas integrantes de cada um dos **subcondomínios** ou **setores** do empreendimento.

§ 1º Cada uma das etapas de execução do **empreendimento** serão, em princípio, compostas pelos seguintes **subcondomínios** ou **setores** e pelas seguintes áreas comuns:

- 1) A ETAPA 1 de construção será composta por, no mínimo, a construção dos **subcondomínios** ou **setores** de **A** à **H** e parte do **Setor das Vagas Externas de Estacionamento**, em relação as vagas localizadas em frente a ditos **setores**, e das seguintes áreas de uso comum: seus respectivos acessos, o acesso ao empreendimento, a portaria, o prédio de administração do Condomínio, as áreas de lazer que estão na ilha central à direita de que ingressa no empreendimento, onde se encontram os salões de festas e as piscinas, as áreas de lazer 2, 3 e 4, os reservatórios e a estação de bombeamento de esgoto cloacal, e os muros e cercas de fechamento do empreendimento;
- 2) A ETAPA 2 de construção será composta por, no mínimo, a construção dos **subcondomínios** ou **setores** de **I** à **N** e parte do **Setor das Vagas Externas de Estacionamento**, em relação as vagas localizadas em frente a ditos **Setores**, e das seguintes áreas de uso comum: os seus respectivos acessos, as áreas de lazer 5 e 6, as áreas de lazer 01;
- 3) A ETAPA 3 de construção será composta por, no mínimo, a construção dos **subcondomínios** ou **setores** de **O** à **S** e parte do **Setor das Vagas Externas de Estacionamento**, em relação as vagas localizadas em frente a ditos **Setores**, e das seguintes áreas de uso comum: os seus respectivos acessos, a área de lazer 7 e o salão de festas 03.

§ 2º Considerando o disposto no *caput*, enquanto ainda não concluídos algum ou alguns dos **subcondomínios** ou **setores**, as **UAs** pertencentes aos mesmos só passarão a contribuir para o custeio das despesas condominiais após a conclusão das obras de uso comum da respectiva etapa.

§ 3º Será atribuído a cada unidade autônoma (**UA**) uma fração ideal individual relativa porção de terreno exclusiva do **subcondomínio** ou **setor** a que pertence e outra fração ideal relativa a totalidade do **TERRENO** onde se assentará o empreendimento.

§ 4º As áreas remanescentes do terreno – não identificadas no projeto do empreendimento como exclusiva dos **subcondomínios** ou **setores** tratam-se de área de uso comum de divisão proporcional de todas as **UAs**, sendo que sobre as mesmas serão implantados os acessos do **CONDOMÍNIO** e demais áreas, equipamentos e construções de uso comum de todos os condôminos.

§ 5º Considerando que as frações ideais do terreno atribuídas à cada uma das **UAs** do empreendimento foram calculadas em razão da área superficial da porção do terreno de uso exclusivo de cada um dos **subcondomínios** ou **setores** a que pertencem, e que as áreas de uso comum localizadas dentre cada um dos **subcondomínios** ou **setores** foram atribuídas como áreas de uso comum de divisão não proporcional das **UAs** do respectivo **subcondomínio** ou **setor**, a Incorporadora poderá, promover alterações internas em cada um dos **subcondomínios** ou **setores** do empreendimento sem a necessidade de: (i) alterar as áreas ou frações das **UAs** dos demais **subcondomínios** ou **setores** ou (ii) da anuência de seus proprietários, cujas unidades não sofrerão qualquer alteração, seja para mais, seja para menos; desde que não haja alteração na área

superficial da porção do terreno de uso exclusivo do respectivo **subcondomínio** ou **setor**. Assim, em caso de alteração nas áreas privativas de uso exclusivo das **UAs** de um **subcondomínio** ou **setor**, seja para mais, seja para menos, haverá a necessidade de serem remanejadas – entre as **UAs** integrantes do **subcondomínio** ou **setor** que sofreu alteração – as frações ideais atribuídas à cada uma delas, sem que tais modificações impliquem em qualquer alteração nas frações ideais atribuídas as **UAs** integrantes dos outros subcondomínios ou **setores**.

§6º O Condomínio Rossi Atlântida, será composto por **subcondomínios** ou **setores** a serem implantados, cada um, sobre porções do **TERRENO**, cujas áreas serão distribuídas da seguinte forma:

- a) áreas privativas, correspondendo às áreas de uso exclusivo de cada **UA**;
- b) áreas de uso comum de divisão não proporcional, correspondendo às áreas comuns implantadas sobre ou dentro dos limites da porção de terreno de determinado **subcondomínio** ou **setor**, atribuídas somente as **UAs** do respectivo **subcondomínio** ou **setor**;
- c) áreas de uso comum de divisão proporcional, correspondendo às áreas de uso comum implantadas fora dos limites dos **subcondomínios** ou **setores**.

§7º O **Condomínio Rossi Atlântida** trata-se de um condomínio com fim exclusivamente residencial, composto por unidades autônomas (UAs), constituídas de: (464) quatrocentos e sessenta e quatro apartamentos com um, dois, três ou quatro dormitórios, (884) oitocentos e oitenta e quatro vagas de estacionamento privativo, sendo todas simples, com capacidade de abrigar um automóvel de tamanho médio cada uma, identificadas na planta 01 do projeto aprovado, na cor cinza (pigmentação clara); e (32) trinta e duas casas. O condomínio possui ainda (440) quatrocentos e quarenta vagas destinadas a boxes de visitantes, todas identificadas na planta 01 do projeto aprovado, na cor verde (pigmentação escura) possuindo, conforme Quadro **II** da NBR, as seguintes áreas globais:

- a) área real total: 85.583.770m²;
- b) área real de uso comum: 7.427,150m²;
- c) área real privativa: 78.156,620m².

DAS CARACTERÍSTICAS DE CADA UM DOS SUBCONDOMÍNIOS OU SETORES:

- 1) SUBCONDOMÍNIO ou SETOR A: Bloco A1 (apartamentos nºs 101 à 104 e 201 à 204); Bloco A2 (apartamentos 101 à 110 e 201 à 210); vagas autônomas cobertas nºs 004 à 029, 035 à 044, vagas autônomas descobertas nºs 030 à 034, totalizando 28 apartamentos e 41 vagas. A este SUBCONDOMÍNIO ou SETOR foi atribuída uma porção do TERRENO de uso exclusivo com a área superficial de 4.154,000m², devidamente assinalada no projeto arquitetônico;
- 2) SUBCONDOMÍNIO ou SETOR B: Bloco B1 (apartamentos nº 101 à 110 e 201 à 210); Bloco B2 (apartamentos 101 à 110 e 201 à 210); vagas autônomas cobertas nºs 001 à 010, 016 à 035, 041 à 050; vagas autônomas descobertas nºs 011 à 015, 036 à 040; totalizando 40 apartamentos e 50 vagas. A este SUBCONDOMÍNIO ou SETOR foi atribuída uma porção do TERRENO de uso exclusivo com a área superficial de 4.816,000m², devidamente assinalada no projeto arquitetônico;

- 3) SUBCONDOMÍNIO ou SETOR C: Bloco C1 (apartamentos nº 101 à 104 e 201 à 204); Bloco C2 (apartamentos 101 à 104 e 201 à 204); Bloco C3 (apartamentos 101 à 104 e 201 à 204); vagas autônomas cobertas nºs 004 à 035, 039 à 054; totalizando 24 apartamentos e 48 vagas. A este SUBCONDOMÍNIO ou SETOR foi atribuída uma porção de terreno de uso exclusivo com a área superficial de 5.920,000m², devidamente assinalada no projeto arquitetônico;
- 4) SUBCONDOMÍNIO ou SETOR D: Bloco D1 (apartamentos nº 101 à 104 e 201 à 204); Bloco D2 (apartamentos 101 à 104 e 201 à 204); Bloco D3 (apartamentos 101 à 104 e 201 à 204); vagas autônomas cobertas nºs 004 à 035, 039 à 054; totalizando 24 apartamentos e 48 vagas; A este SUBCONDOMÍNIO ou SETOR foi atribuída uma porção do TERRENO de uso exclusivo com a área superficial de 5.590,000m², devidamente assinalada no projeto arquitetônico;
- 5) SUBCONDOMÍNIO ou SETOR E: Casas - E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7 e E8, totalizando 08 casas. A este SUBCONDOMÍNIO ou SETOR foi atribuída uma porção do TERRENO de uso exclusivo com a área superficial de 1.950,000m², devidamente assinalada no projeto arquitetônico;
- 6) SUBCONDOMÍNIO ou SETOR F: Casas - F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7 e F8, totalizando 08 casas. A este SUBCONDOMÍNIO ou SETOR foi atribuída uma porção de terreno de uso exclusivo com a área superficial de 1.950,000m², devidamente assinalada no projeto arquitetônico;
- 7) SUBCONDOMÍNIO ou SETOR G: Bloco G1 (apartamentos nº 101 à 108 e 201 à 208); Bloco G2 (apartamentos 101 à 108 e 201 à 208); vagas autônomas cobertas nºs 001 à 008, 012 à 019, 022 à 029, 030 à 037; totalizando 32 apartamentos e 32 vagas. A este SUBCONDOMÍNIO ou SETOR foi atribuída uma porção do TERRENO de uso exclusivo com a área superficial de 3.881,000m², devidamente assinalada no projeto arquitetônico;
- 8) SUBCONDOMÍNIO ou SETOR H: Bloco H1 (apartamentos nº 101 à 108 e 201 à 208); Bloco H2 (apartamentos 101 à 108 e 201 à 208); vagas autônomas cobertas nºs 012 à 035; totalizando 24 apartamentos e 32 vagas. A este SUBCONDOMÍNIO ou SETOR foi atribuída uma porção do TERRENO de uso exclusivo com a área superficial de 3.720,000m², devidamente assinalada no projeto arquitetônico;
- 9) SUBCONDOMÍNIO ou SETOR I: Bloco I1 (apartamentos nº 101 à 104 e 201 à 204); Bloco I2 (apartamentos 101 à 108 e 201 à 208); vagas autônomas cobertas nºs 004 à 027, 031 à 038; totalizando 24 apartamentos e 32 vagas. A este SUBCONDOMÍNIO ou SETOR foi atribuída uma porção do TERRENO de uso exclusivo com a área superficial de 3.720,000m², devidamente assinalada no projeto arquitetônico;
- 10) SUBCONDOMÍNIO ou SETOR J: Bloco J1 (apartamentos nº 101 à 108 e 201 à 208); Bloco J2 (apartamentos 101 à 108 e 201 à 208); vagas autônomas cobertas nºs 001 à 008, 012 à 027, 031 à 038; totalizando 32 apartamentos e 32 vagas. A este SUBCONDOMÍNIO ou SETOR foi atribuída uma porção do TERRENO de uso exclusivo com a área superficial de 3.875,000m², devidamente assinalada no projeto arquitetônico;
- 11) SUBCONDOMÍNIO ou SETOR K: Casas - K1, K2, K3, K4, K5, K6, K7 e K8, totalizando 08 casas. A este SUBCONDOMÍNIO ou SETOR foi atribuída uma porção do TERRENO de uso exclusivo com a área superficial de 1.950,000m², devidamente assinalada no projeto arquitetônico;

- 12) SUBCONDOMÍNIO ou SETOR L: Casas - L1, L2, L3, L4, L5, L6, L7 e L8, totalizando 08 casas, com as seguintes áreas. A este SUBCONDOMÍNIO ou SETOR foi atribuída uma porção do TERRENO de uso exclusivo com a área superficial de 1.950,000m², devidamente assinalada no projeto arquitetônico;
- 13) SUBCONDOMÍNIO ou SETOR M: Bloco M1 (apartamentos nº 101 à 104 e 201 à 204); Bloco M2 (apartamentos 101 à 104 e 201 à 204); Bloco M3 (apartamentos 101 à 104 e 201 à 204); vagas autônomas cobertas nºs 004 à 035, 039 à 054; totalizando 24 apartamentos e 48 vagas. A este SUBCONDOMÍNIO ou SETOR foi atribuída uma porção do TERRENO de uso exclusivo com a área superficial de 5.394,000m², devidamente assinalada no projeto arquitetônico;
- 14) SUBCONDOMÍNIO ou SETOR N: Bloco N1 (apartamentos nº 101 à 104 e 201 à 204); Bloco N2 (apartamentos 101 à 104 e 201 à 204); Bloco N3 (apartamentos 101 à 104 e 201 à 204); vagas autônomas cobertas nºs 004 à 035, 039 à 054; totalizando 24 apartamentos e 48 vagas. A este SUBCONDOMÍNIO ou SETOR foi atribuída uma porção do TERRENO de uso exclusivo com a área superficial de 5.394,000m², devidamente assinalada no projeto arquitetônico;
- 15) SUBCONDOMÍNIO ou SETOR O: Bloco O1 (apartamentos nº 101 à 104 e 201 à 204); Bloco O2 (apartamentos 101 à 108 e 201 à 208); Bloco O3 (apartamentos 101 à 104 e 201 à 204); vagas autônomas cobertas nºs 001 à 016, 040 à 047, 051 à 058, 082 à 097; vagas autônomas descobertas nºs 017 à 027, 032 à 039, 048 à 050, 059 à 066, 071 à 081; totalizando 32 apartamentos e 89 vagas. A este SUBCONDOMÍNIO ou SETOR foi atribuída uma porção do TERRENO de uso exclusivo com a área superficial de 6.293,000m², devidamente assinalada no projeto arquitetônico;
- 16) SUBCONDOMÍNIO ou SETOR P: Bloco P1 (apartamentos nº 101 à 108 e 201 à 208); Bloco P2 (apartamentos 101 à 108 e 201 à 208); Bloco P3 (apartamentos 101 à 108 e 201 à 208); vagas autônomas cobertas nºs 001 à 008, 012 à 019, 030 à 037, 041 à 048, 059 à 066, 070 à 077; vagas autônomas descobertas nºs 009 à 011, 023 à 029, 038 à 040, 049 à 050, 054 à 058, 067 à 069; totalizando 48 apartamentos e 71 vagas. A este SUBCONDOMÍNIO ou SETOR foi atribuída uma porção do TERRENO de uso exclusivo com a área superficial de 6.293,000m², devidamente assinalada no projeto arquitetônico;
- 17) SUBCONDOMÍNIO ou SETOR Q: Bloco Q (apartamentos 101 à 118 e 201 à 218); vagas autônomas cobertas nºs 001 à 022; totalizando 36 apartamentos e 22 vagas. A este SUBCONDOMÍNIO ou SETOR foi atribuída uma porção do TERRENO de uso exclusivo com a área superficial de 2.516,000m², devidamente assinalada no projeto arquitetônico;
- 18) SUBCONDOMÍNIO ou SETOR R: Bloco R (apartamentos 101 à 118 e 201 à 218); vagas autônomas cobertas nºs 001 à 022; totalizando 36 apartamentos e 22 vagas. A este SUBCONDOMÍNIO ou SETOR foi atribuída uma porção do TERRENO de uso exclusivo com a área superficial de 2.516,000m², devidamente assinalada no projeto arquitetônico;

19) SUBCONDOMÍNIO ou SETOR S: Bloco S (apartamentos 101 à 118 e 201 à 218); vagas autônomas cobertas n^{os} 001 à 022; totalizando 36 apartamentos e 22 vagas. A este SUBCONDOMÍNIO ou SETOR foi atribuída uma porção do TERRENO de uso exclusivo com a área superficial de 2.516,000m², devidamente assinalada no projeto arquitetônico;

20) SUBCONDOMÍNIO OU SETOR DAS VAGAS AUTÔNOMAS EXTERNAS: 183 vagas de estacionamento privativas e simples, com capacidade de abrigar uma automóvel de tamanho médio cada uma, todas localizadas fora dos demais SUBCONDOMÍNIOS ou SETORES. A este SUBCONDOMÍNIO ou SETOR foi atribuída uma porção do TERRENO de uso exclusivo com a área superficial de 2.287,500m², devidamente assinalada no projeto arquitetônico;

Art. 2º - São partes de uso comum do Condomínio Rossi Atlântida aquelas definidas em Lei e constituem partes de propriedade comum a todos os condôminos, havidas como partes indivisíveis e indissolavelmente ligadas às demais partes, todas aquelas que, por sua natureza ou destino, sejam de uso de todos os condôminos, como: o solo sobre o qual se assenta o empreendimento; as circulações de veículos e de pedestres; os jardins das áreas não privativas; as bacias de amortecimento; os passeios; 440 vagas de estacionamentos para visitantes; grades, muros e telas de limite do condomínio; a guarita; o prédio destinado à serviço de administração e segurança e o apartamento do Zelador neste localizado; salões de festas e de jogos; quadra de tênis; campo de futebol; piscinas; quiosques e churrasqueiras; fitness; as ciclovias; as instalações elétricas e sua rede de distribuição; iluminação das áreas comuns do condomínio; as redes comuns de água, de esgoto pluvial e cloacal; a estação de bombeamento de esgoto; enfim, todas as áreas, construções, equipamentos e instalações que se destinam ao uso comum e fim proveitoso de todas as unidades do empreendimento, sejam elas de divisão proporcional ou de divisão não proporcional.

Art. 3º - As partes de propriedade exclusiva são as áreas privativas de cada uma das **UAs**, estas descritas e caracterizadas no **ANEXO I** desta Convenção, constituídas de apartamentos de um, dois, três ou quatro dormitórios, casas e vagas autônomas de estacionamento, que compõem os **subcondomínios** ou **setores**, sendo que ditas vagas de estacionamento são todas simples, com capacidade de abrigar um automóvel de tamanho médio cada uma.

§ 1º - A cada **UA** corresponde uma fração ideal nas partes comuns.

Art. 4º - É assegurado aos condôminos a realização de modificações nas coisas de propriedade exclusiva, desde que disso não decorram danos à estrutura e solidez da construção, não atinjam as coisas comuns, não alterem as partes de propriedade comum, nem prejudiquem os interesses dos demais condôminos, observando ainda o que disciplina o *caput* deste artigo.

§ Único - O condômino que, mesmo respeitando as condições desta Convenção, causar danos às partes de uso comum, bem como de terceiros, quando da realização de obras na sua **UA**, deverá indenizar à parte prejudicada.

Capítulo II

Proibições, Direitos e Obrigações

Art. 5º - Além das restrições legais e das estipuladas nesta Convenção, é terminantemente ***proibido*** e vedado aos condôminos ou pessoas que por qualquer razão ocupem ou freqüentem as **UAs**:

- a) utilizar a **UA** de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos;
- b) possuir ou manter na **UA** ou em qualquer dependência do condomínio, criação de animais para outros usos senão os estritamente domésticos;
- c) colocar ou permitir que coloquem letreiros, placas e cartazes de publicidade, ou quaisquer outros materiais assemelhados, quer nas partes de uso comum, quer nas **UAs**, excetuando-se as situações em que tais elementos sejam exigidos por lei ou normas regulamentares;
- d) possuir ou utilizar instalações ou materiais que, por qualquer forma, afetem a saúde, segurança ou tranqüilidade dos outros condôminos, seus inquilinos, ou ainda demais ocupantes, à que título forem, das **UAs**;
- e) utilizar sob qualquer pretexto os empregados do condomínio para serviços particulares para os quais os mesmos não estejam designados;
- f) deixar ou abandonar torneiras abertas ou defeituosas;
- g) ocupar os espaços de uso comuns para depositar materiais, ferramentas, móveis, máquinas, entulhos ou quaisquer outros objetos;
- h) atirar ou depositar qualquer objeto, detritos ou coisas nas áreas de uso comum;
- i) exercer qualquer atividade profissional de atendimento ao público nas dependências do Condomínio;
- j) estacionar veículo em local que, de qualquer forma, interrompa ou dificulte a circulação interna do condomínio;
- k) praticar todo e qualquer ato que possa prejudicar a moral, e o bom nome do condomínio, assim como, o bem estar e o sossego de seus ocupantes;

- l) praticar, nos lagos e áreas de jardins existentes no condomínio, quaisquer atividades que firam a legislação ambiental;
- m) praticar, nos lagos existentes no condomínio, quaisquer atividades que se utilizem de equipamento dotado de motor;
- n) praticar, nas dependências do condomínio, quaisquer atividades que firam a flora e a fauna local;
- o) utilizar os equipamentos e/ou as edificações citadas no art. 1º., com fim diverso ao do qual se destinam ou contrário ao que disciplina o Regimento Interno;
- p) colocar lixo, detritos, líquidos, etc., em local determinado para este fim, sem que estejam devidamente acondicionados em sacos plásticos e dentro dos limites que a capacidade permitir;
- q) realizar reuniões públicas, leilões ou outras que perturbem a tranquilidade dos demais condôminos.
- r) Fechar os terraços do terceiro pavimento das **UAs** que possuem tal condição;
- s) Proibir o uso dos passeios e/ou ciclovias que atravessem o subcondomínio ou setor do qual é proprietário de UA;
- t) Utilizar-se dos estacionamentos de visitantes para finalidade distinta do seu objetivo e em desacordo com o determinado pela Assembléia.

Parágrafo único – Os condôminos são diretamente responsáveis por todos os atos ou infrações que praticarem seus empregados, inquilinos ou ocupantes de sua **UA**;

Art. 6º – São *direitos* de cada condômino:

- a) comparecer às Assembléias Gerais do Condomínio ou de forma legal se fazer representar, discutindo e, quando qrites com suas contribuições, votando os assuntos pertinentes;
- b) votar e ser votado para os cargos administrativos do condomínio, desde que em dia com suas contribuições;
- c) usufruir das partes de uso comum, na forma prevista no Regimento Interno;
- d) utilizar a estrutura de lazer e de serviços do Condomínio desde que não prejudiquem a sua ordem ou desviem as atividades de qualquer funcionário;

- e) denunciar ao Síndico ou membros do Conselho Consultivo, eventuais irregularidades que constatar;
- f) representar por procuração legalizada, no máximo 01 (um) condômino nas Assembléias;
- g) examinar, em qualquer tempo, os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos ao Síndico ou aos Subsíndicos;
- h) recorrer contra atos ou decisões do Síndico ao Conselho Consultivo, que se for o caso, encaminhará o assunto à Assembléia;
- i) formular, sempre por escrito e protocolado junto à administração, sugestões ou reclamações sobre o funcionamento do condomínio.
- j) Utilizar-se dos benefícios do CLUBE DA PRAIA.

Art. 7º – São **obrigações** dos condôminos:

- a) cumprir e fazer cumprir todas as cláusulas, normas e condições constantes desta Convenção e do seu Regimento Interno e demais deliberações das Assembléias Gerais;
- b) pagar pontualmente todas as contribuições necessárias às despesas ordinárias ou extraordinárias do Condomínio, bem como as despesas do CLUBE DA PRAIA;
- c) permitir ingresso em sua **UA** do Síndico, Subsíndicos ou membros do Conselho Consultivo, ou ainda, de seus prepostos, quando necessário à inspeção ou consertos para evitar danos ou prejuízos ao Condomínio ou a qualquer condômino;
- d) zelar pela moral e os bons costumes no interior do Condomínio, contribuindo também para a manutenção da ordem e respeito recíprocos;
- e) dar ciência ao Síndico da locação, cessão ou venda da **UA**;
- f) fazer constar dos contratos de locação ou cessão a terceiros, as normas desta Convenção e do Regimento Interno, para que delas tenha conhecimento o locatário ou cessionário, prevendo, também, a rescisão do contrato por descumprimento a essas normas;
- g) subrogar a terceiros a quem venha ceder, ou prometer ceder, vender, locar ou alienar de qualquer forma sua **UA**, todas as obrigações assumidas nesta Convenção, sob pena de não o fazendo, continuar a responder solidariamente por todos os encargos e responsabilidades aqui assumidas.

- h) reparar por conta própria os danos ou prejuízos causados ao condomínio, por si, ou pelos ocupantes da sua **UA**, a qualquer título;
- i) acatar as decisões da administração do condomínio e da Associação a que se refere o parágrafo primeiro abaixo, especialmente aquelas formuladas em face de omissões ao Regulamento Interno e desta Convenção;
- j) participar do rateio das despesas de manutenção do CLUBE DA PRAIA de que se trata nos parágrafos seguintes.

Parágrafo Primeiro: O CLUBE DA PRAIA localizar-se-á fora do terreno do Condomínio, em terreno próprio, objeto da matrícula nº 42.022, do Livro nº 2 – Registro Geral do Registro de Imóvel da Comarca de Capão da Canoa/RS, e será transferido pela Incorporadora ou por quem esta indicar, sem qualquer ônus, a uma Associação da qual farão parte todos os condôminos do Condomínio, destinando-se dito clube, exclusivamente, como área de apoio aos condôminos proprietários de unidades autônomas do Condomínio.

Parágrafo Segundo: É obrigação de todos os condôminos participar no rateio das despesas decorrentes do CLUBE DA PRAIA, cuja administração se dará concomitante e em consonância com a administração do Condomínio.

Parágrafo Terceiro - Os herdeiros ou sucessores dos condôminos por quaisquer outros títulos, que não os elencados na alínea "g", subrogar-se-ão, automaticamente, nas obrigações desta Convenção.

Capítulo III **Assembléias Gerais**

Art. 8º – A **Assembléia Geral**, nos termos da legislação pertinente, é o órgão deliberativo dos condôminos, podendo ser **Ordinária** ou **Extraordinária**, respectivamente, denominada simplesmente **AGO** e **AGE**, soberana em suas resoluções que não contrariem a legislação aplicável vigente e o disposto nesta Convenção, tendo suas deliberações força obrigatória entre os condôminos.

Art. 9º - As Assembléias Gerais poderão ser convocadas mediante carta – com aviso de recebimento, registrada ou protocolada – ou telegrama fonado – com aviso de recebimento ou, ainda, por qualquer meio eletrônico (e-mail), desde que comprovado seu perfeito recebimento pelo destinatário.

§ 1º - As convocações serão realizadas pelo Síndico, pelo Conselho Consultivo, ou ainda por pelo menos ¼ (um quarto) dos condôminos, na forma da legislação aplicável.

§ 2º - Das convocações constarão o resumo da ordem do dia, a data, a hora e o local da assembléia, devendo ser assinadas pelo Síndico ou, ainda, por quem preconizado em lei ou convenção.

§ 3º - As convocações das **AGOs** serão acompanhadas de cópia do relatório e contas do Condomínio, bem como da proposta de orçamento relativo ao exercício que se inicia ou, obrigatoriamente, indicarão o local onde tais documentos se encontrem para exame dos condôminos.

§ 4º - Entre a data da convocação e o dia da Assembléia, deverá mediar um prazo de 15 (quinze) dias, no mínimo.

§ 5º - As **AGEs** poderão ser convocadas com prazo mais curto do que o mencionado no parágrafo anterior, quando houver comprovada urgência. Nesta hipótese, a assembléia somente deliberará sobre a matéria de urgência que motivou a convocação extraordinária, remetendo os demais assuntos, eventualmente existentes, à outra assembléia convocada no prazo regular estabelecido no parágrafo antecedente.

§ 6º - É lícito, no mesmo anúncio, fixar o momento em que se realizará a assembléia em primeira e em segunda convocação, mediando entre ambas o período de 30 (trinta) minutos, no mínimo.

§ 7º - As convocações serão endereçadas para as **UAs** ou endereço designado pelo condômino, desde que este último tenha sido comunicado, prévia e comprovadamente, ao Síndico, comunicação esta que deverá ser única e exclusivamente pela via postal, mediante aviso de recebimento.

§ 8º - A obrigação de manter o endereço, para o envio das convocações, atualizado é do condômino, sendo válida, por consequência, a convocação enviada ao último endereço registrado na administração do condomínio.

§ 9º - Nos casos em que julgar necessário o titular da convocação poderá, suplementarmente, publicar edital de convocação, desde que respeitados os prazos estabelecidos nesta Convenção.

§ 10 - A convocação realizada pelos condôminos obedecerá ao que dispõe o § 1º do art. 1.350 do Código Civil.

Art. 10 – As assembléias serão presididas por um dos presentes especialmente aclamado, o qual escolherá, entre os presentes, o secretário que lavrará a ata dos trabalhos no livro próprio. É vedado ao Síndico presidir ou secretariar os trabalhos.

§ 1º - Se uma **UA** pertencer a mais de um proprietário, elegerão estes o condômino que representará, credenciando-o por escrito o que será exigido na Assembléia.

§ 2º - Não poderão tomar parte nas assembléias, bem como não poderão votar, os condôminos que estiverem em atraso no pagamento de suas contribuições, ou multas que lhes tenham sido impostas.

§ 3º - É vetado ao condômino votar em assunto que tenham particular interesse.

Art. 11 - É lícito ao condômino fazer-se representar nas Assembléias, por procurador com poderes especiais, condômino ou não, desde que não seja o próprio administrador ou membro do Conselho Fiscal, bem como seus respectivos parentes até terceiro grau. A procuração poderá ser particular, com firma reconhecida do outorgante, ou pública.

Art. 12 – As **AGOs** realizar-se-ão em primeira convocação com a presença mínima de 2/3 (dois terços) do total dos condôminos, e, em segunda, a qual poderá ser em 30 (trinta) minutos após, com qualquer número, salvo as exceções previstas nesta Convenção.

§ 1º - A assembléia convocada por condôminos, na forma do § 10, do artigo 9º, não se instalará com quorum inferior, ao de sua convocação.

§ 2º - A assembléia convocada para deliberar única e exclusivamente sobre temas que exigam *quorum* qualificado, não se instalará com quorum inferior ao necessário.

Art. 13 – A **AGO**, convocada na forma e prazos previstos anteriormente, reunir-se-á anualmente na **segunda quinzena do mês de março**, em data a ser fixada. Não sendo convocada no prazo supra-indicado, esta poderá ser feita sucessivamente pelo Conselho Consultivo ou por condôminos que representem, no mínimo, 50 **UAs**.

§ 1º - Compete à AGO:

- a) discutir e votar o relatório e as contas da administração relativas ao exercício findo, determinando as medidas necessárias ou corretivas se for o caso;
- b) discutir e votar o orçamento das despesas para o exercício em curso, fixando, fundo de reserva se convier;
- c) eleger o Síndico e os Subsíndicos, estes em número de 4 (quatro) ou seja, um para cada 5 **subcondomínios** ou **setores**;
- d) eleger o Conselho Fiscal, cujo número de participantes deverá ser de no mínimo 5 (cinco), com igual número de suplentes;
- e) eleger o Conselho Consultivo, cujo número de participantes deverá ser de no mínimo 5 (cinco) membros, com igual número de suplentes;
- f) deliberar, na forma do §2º do art. 1348 do Código Civil Brasileiro, acerca da delegação, para terceiros, pelo Síndico, dos poderes de representação ou das funções administrativas ;
- g) deliberar a forma de utilização, pelos condôminos, das 440 vagas de estacionamento para visitantes, cujo quorum é aquele definido pelo parágrafo primeiro do artigo 17 infra;
- h) votar demais matérias constantes da ordem do dia.

Art. 14 – A **AGEs** serão convocadas sempre que necessárias, pelo Síndico, Conselho Consultivo ou por ¼ (um quarto), no mínimo, dos condôminos, e sempre que o exigirem os interesses gerais, observando o que dispõem esta Convenção e a legislação aplicável, e a elas compete:

- a) deliberar sobre a matéria de interesse geral do Condomínio ou dos condôminos;
- b) decidir em grau de recurso os assuntos que tenham sido deliberados pelo Síndico e a ela encaminhados pelo Conselho Consultivo, na forma estabelecida nesta Convenção;
- c) apreciar as demais matérias constantes na ordem do dia;
- d) destituir o Síndico a qualquer tempo, se este praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o Condomínio;
- e) revisar e alterar o orçamento do exercício, bem como instituir fundo de reserva, desde que convocada especialmente para este fim.

§ 1º - Às **AGEs** aplicam-se, no que couber, às disposições relativas as **AGO**.

§ 2º - A **AGE**, quando convocada pelos membros do Conselho Consultivo, não se reunirá sem a presença de pelo menos 1 (um) de seus membros.

§ 3º - A **AGE** convocada por condôminos que representem ¼ (um quarto), no mínimo, não se instalará com *quorum* inferior ao de sua convocação.

Art. 15 – As deliberações das Assembléias Gerais serão obrigatórias a todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo ao Síndico executá-las e fazê-las cumprir.

Parágrafo único – Nos oito dias que se seguirem a Assembléia, o Síndico enviará cópia das deliberações nela tomadas, a todos os condôminos, por carta registrada ou protocolada.

Art. 16 – Das Assembléias Gerais serão lavradas atas em livro próprio, aberto, rubricado e encerrado pelo Síndico, as quais serão assinadas pelo Presidente e pelo Secretário da mesa, constando a relação dos condôminos presentes, conforme a "*lista de presença*", assinada por eles.

§ 1º - Os condôminos presentes, aptos a votar, terão sempre o direito de fazer constar as suas declarações de votos, quando dissidentes.

§ 2º - As despesas com a Assembléia Geral serão inscritas a débito do condomínio; mas as relativas à Assembléia convocada para apreciação de recurso de condômino serão pagas por este, se o recurso for desprovido.

Capítulo IV **Quorum**

Art. 17 – Nas **AGOs** ou **AGEs**, as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das **UAs** do Condomínio, e, em segunda convocação, poderá deliberar por maioria dos presentes, à vista da “lista de presença” por todos assinadas, salvo o disposto nos parágrafos deste artigo.

§ 1º - Será exigido o voto que represente no mínimo dois terços ($\frac{2}{3}$) do total das **UAs** do condomínio para:

- a) realização de benfeitorias voluptuárias e inovações no Condomínio;
- b) deliberar a não-reedificação das partes comuns do Condomínio em caso de incêndio ou outro sinistro que importe na sua destruição total;
- c) deliberar a realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização. Não serão permitidas construções nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns;
- d) alteração da presente Convenção e do regimento Interno do Condomínio;
- e) utilização das 440 vagas de estacionamento para visitantes.

§ 2º - Será exigido o voto da maioria absoluta dos condôminos para:

- a) destituir o Síndico, conforme preceitua a alínea “d” do art. 14;
- b) a realização de obras úteis no condomínio.

§ 3º - Depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos a mudança da destinação da unidade mobiliária.

§ 4º - Será, ainda, exigida maioria qualificada ou unanimidade, para as deliberações para as quais a lei imponha uma ou outra.

Capítulo V **Administração**

Art. 18 – A administração do Condomínio caberá a um Síndico, condômino ou não, eleito em Assembléia Geral, cuja remuneração será fixada quando de sua eleição, podendo este abrir mão da mesma.

§ 1º - O mandato do síndico será de 1 (um) ano, permitida a reeleição para o período imediatamente posterior ao do mandato original, podendo o mesmo se candidatar novamente para as funções de Síndico depois de transcorrido um intervalo mínimo de dois anos a contar do término do mandato original ou suplementar, caso haja reeleição.

§ 2º - Para auxiliá-lo no desempenho de suas funções, o Síndico, obrigatoriamente, contratará funcionário com o cargo e status de Gerente Operacional, o qual deverá residir ou ter sede/filial nas adjacências do Condomínio, cujas despesas serão lançadas a débito do Condomínio e devidamente previstas no orçamento anual.

§ 3º - Contará ainda o Síndico, para o desempenho de suas funções, com o auxílio dos subsíndicos, conforme preceitua esta Convenção.

§ 4º - Ao Síndico compete:

- a) representar os condôminos em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, em tudo que referir aos assuntos de interesse do Condomínio, praticando todos os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites da lei, da convenção, de eventual mandato, inclusive contratando advogado e investindo-o em poderes que se fizerem necessários;
- b) exercer a administração interna do Condomínio;
- c) cumprir e fazer cumprir a lei, a presente Convenção, o Regimento Interno e as deliberações das Assembléias;
- d) admitir e demitir empregados, bem como fixar a respectiva remuneração;
- e) diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
- f) ordenar reparos urgentes ou adquirir o que seja necessário à segurança ou conservação do condomínio, nos limites das disponibilidades do Condomínio, dando ciência à Assembléia, que deverá ser convocada imediatamente;
- g) elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada exercício, e executar fielmente as disposições orçamentárias, aprovadas pela Assembléia;

- h) convocar as **AGOs** nas épocas próprias, e as **AGEs** quando julgar conveniente ou lhe for imposto por esta Convenção, ou ainda quando requisitado pelo Conselho Consultivo;
- i) prestar em qualquer tempo, ao Conselho Consultivo ou à Assembléia Geral, informações sobre os atos da administração;
- j) prestar contas de sua gestão à Assembléia Geral, acompanhada da documentação respectiva;
- k) manter e escriturar livro-caixa, devidamente aberto, rubricado e encerrado pelos membros do Conselho Fiscal;
- l) extrair das escriturações supra referidas balancetes mensais, enviando cópia destes, juntamente com a cobrança da mensalidade condominial a todos os condôminos, devendo ainda manter a escrituração e os comprovantes de receitas e despesas à disposição para exame, a qualquer momento, do Conselho Consultivo e do Conselho Fiscal, bem como da Assembléia Geral especialmente designada para tal fim.
- m) cobrar inclusive em juízo, as quotas que couberem em rateio, aos condôminos, nas despesas normais ou extraordinárias do Condomínio, aprovadas pela Assembléia, bem como as multas impostas por infração de disposições legais ou desta Convenção;
- n) dar imediato conhecimento ao Conselho Consultivo da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
- o) procurar dirimir divergências entre os condôminos;
- p) entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e pertences do Condomínio que estejam em seu poder;
- q) realizar a contratação do seguro do condomínio, tanto das partes comuns como das **UAs** edificadas;
- r) impor multas, previstas em lei, nesta Convenção, ou no Regimento Interno, aplicando o seu produto em prol do condomínio;
- s) depositar, em contas correntes abertas em nome do Condomínio, em estabelecimento bancário de sua escolha e aprovado pelo Conselho Consultivo, as importâncias do Condomínio, bem como movimentar as respectivas contas, sempre que possível, por cheques nominativos;

§ 5º - O Síndico, mediante aprovação da Assembléia Geral, conforme previsão contida na alínea "f", do art. 13 desta Convenção, poderá delegar a empresa especializada, de sua livre escolha e confiança, sob sua inteira responsabilidade, funções administrativas de que seja titular.

§ 6º - Utilizando-se, o Síndico, da faculdade prevista no parágrafo antecedente, a administradora contratada deverá, obrigatoriamente e as suas expensas, contratar o Gerente Operacional de que trata o § 2º supra.

§ 7º - Fica expressamente vedado concorrer à reeleição para qualquer função administrativa do condomínio aqueles que não tenham prestado contas de sua gestão, sequer podendo participar de nominatas para exercício de funções. Será passível de anulação a Assembléia Geral que der origem a tal hipótese.

Art. 19 – Em caso de renúncia ou impedimento superior a 30 (trinta) dias do Síndico, um membro do Conselho Consultivo, escolhido por estes, exercerá o mandato provisoriamente, devendo de pronto convocar **AGO** para a eleição do novo Síndico.

Art. 20 - As obras ou reparações necessárias serão realizadas, independentemente de autorização, pelo Síndico, ou em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

§ 1º - Se as obras ou reparos forem urgentes e importem em despesas excessivas, determinadas sua realização, o Síndico, o Conselho Consultivo ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à Assembléia, que deverá ser convocada imediatamente.

§ 2º - As obras ou reparos necessários considerados não urgentes e não previstas no orçamento do condomínio, cujo custo for superior a 20 (vinte) vezes o valor da taxa mensal ordinária, somente serão efetuadas após autorização da Assembléia Geral, especialmente convocada pelo Síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, pelo Conselho Consultivo.

§ 3º - O condômino que realizar as obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

Art. 21 - Serão eleitos, pela **AG**, pelo prazo de 1 (um) ano, os subsíndicos, sendo permitida sua reeleição para o período imediato, não cabendo ao mesmo qualquer remuneração.

Parágrafo único - Compete aos Subsíndicos:

- a) auxiliar o Síndico na Administração do Condomínio;

- b) exercer as atribuições que lhe forem atribuídas pela Assembléia Geral, pelo Regimento Interno ou pelo Síndico;

Capítulo VI ***Conselho Fiscal***

Art. 22 – Anualmente a **AGO** elegerá um Conselho Fiscal composto de 5 (cinco) membros efetivos e no mínimo 1 (um) suplente, entre os condôminos, os quais exercerão gratuitamente as suas funções e sendo permitida reeleição para o período imediato. Cabe ao(s) suplente(s) exercer automaticamente a substituição dos membros efetivos.

§ 1º - Compete ao Conselho Fiscal:

- a) fiscalizar as atividades do Síndico;
- b) examinar as contas, relatórios e comprovantes de integram a movimentação financeira do Condomínio;
- c) comunicar ao Conselho Consultivo as irregularidades havidas na gestão do condomínio;
- d) dar parecer sobre as contas do Síndico, bem como a proposta de orçamento para o subsequente exercício, informando a Assembléia Geral;
- e) abrir, rubricar e encerrar o livros caixa e outros que por ventura digam respeito a movimentação financeira do Condomínio;
- f) fiscalizar interesses e negócios do Condomínio, realizando sindicâncias e auditorias.

§ 2º - A Assembléia que eleger os representantes do Conselho Fiscal designará seu Presidente.

Capítulo VII ***Conselho Consultivo***

Art. 23 – A Assembléia Geral elegerá um Conselho Consultivo, composto de 5 (cinco) membros efetivos e 5 (cinco) suplentes, entre os condôminos, os quais exercerão gratuitamente as suas funções, pelo prazo de 1 (um) ano, sendo permitida reeleição para o período subsequente. Cabe aos suplentes exercerem automaticamente a substituição dos membros efetivos.

§ 1º - O Conselho Consultivo será eleito pela maioria simples dos condôminos presentes na Assembléia Geral, tomados seus votos por unidade, de forma que a cada Unidade Autônoma corresponde 1 (um) voto.

§ 2º - Compete ao Conselho Consultivo:

- a) assessorar o Síndico na solução dos problemas do Condomínio, operando como órgão consultivo e fiscalizador;
- b) opinar nos assuntos entre o Síndico e os condôminos;
- c) dar parecer em matéria relativa às despesas extraordinárias;
- d) receber e julgar os recursos interpostos contra penalidades aplicadas pelo Síndico;
- e) convocar **AGE** para deliberar acerca de assuntos de interesse dos condôminos, nos termos desta Convenção;

§ 2º - A Assembléia que eleger os representantes do Conselho Consultivo designará seu Presidente.

Capítulo VIII ***Despesas e Rateio***

Art. 24 – As despesas e obras de caráter coletivo e que interessem às coisas de propriedade comum, serão realizadas com concurso pecuniário e obrigatório de todos os condôminos o qual será de acordo com a área superficial de terreno de uso exclusivo de cada **UA**.

§ 1º - Constituem despesas comuns do Condomínio, exemplificativa, mas não limitadamente:

- a) as relativas à conservação, limpeza, reparações e construção das partes e coisas comuns e dependências do Condomínio;
- b) as relativas à manutenção das partes e coisas comuns;
- c) o prêmio de seguro do Condomínio;
- d) a remuneração do Síndico, se houver;
- e) o pagamento dos funcionários e prestadores de serviços ao Condomínio;

- f) as relativas aos encargos e contribuições incidentes sobre a folha de pagamento dos empregados;
- g) as relativas ao consumo de água, energia elétrica e telefones do Condomínio;
- h) as relativas ao Clube de Praia.

Art. 25 – Compete à Assembléia geral fixar, após deliberar sobre a proposta apresentada pelo Síndico, o orçamento das despesas comuns.

Art. 26 – Serão igualmente rateadas entre os condôminos as despesas extraordinárias dentro de 15 (quinze) dias a contar da data da Assembléia que as autorizar, salvo se nesta oportunidade for estabelecido prazo diferente, ou forem adicionadas à quota normal do Condomínio.

Art. 27 – O rateio das despesas ordinárias e extraordinárias será realizado de acordo com a área superficial de terreno de uso exclusivo de cada **UA**.

§ 1º - No caso de ocorrer agrupamento de **UA** de um mesmo proprietário, permanecerá a obrigação de pagamento de quotas condominiais equivalentes aos das áreas superficial de terreno de uso exclusivo das **UAs** e correspondendo-lhes, em consequência, idêntico número de votos para todos os efeitos previstos nesta Convenção.

§ 2º - Ficarão a cargo exclusivo de cada condômino as despesas a que der causa.

Art. 28 - Cada condômino concorrerá com as despesas que lhe couber da seguinte forma:

- a) as despesas ordinárias, no local designado, a sua respectiva quota até o 5º (quinto) dia do mês à que se referem;
- b) as despesas extraordinárias, no local designado, na época que for fixada pela **AG** que a autorizar.

Art. 29 - O Síndico promoverá a cobrança das contribuições dos condôminos, a qual poderá ser feita por via bancária.

§ Único - Na hipótese de mora, a cobrança poderá ser promovida por via executiva, nos termos do §2º, do Art.12, da Lei 4.591, de 16.12.1964 e das disposições processuais vigentes.

Art. 30 – Para todos os efeitos que se façam necessários, o exercício social do condomínio iniciará na segunda quinzena de março de um ano civil, e se encerrará na primeira quinzena de março do ano civil subsequente.

Art. 31 – O saldo remanescente no orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado pela assembléia geral. O déficit verificado será rateado entre os condôminos, e arrecadado no prazo de 15 (quinze) dias.

Capítulo IX ***Seguro***

Art. 32 – O Condomínio será segurado contra incêndio ou qualquer outro risco que possa destruir no todo ou em parte as coisas comuns e as **UAs**, devendo ser cotado em companhia idônea, levando à apreciação do Conselho Consultivo, pelo respectivo valor, fixando um valor igual à todas **UAs**.

§ 1º - É lícito a cada condômino, individualmente e por sua conta própria, aumentar o seguro de sua **UA** ou segurar as benfeitorias ou melhoramentos por ele introduzidos nela.

Capítulo X ***Penas e Multas***

Art. 33 - Os condôminos em atraso com o pagamento das respectivas contribuições ficarão sujeitos a uma pena convencional de 2% (dois por cento) sobre o débito, além da atualização monetária pelo IGP-M da FGV e incidência de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração. A atualização monetária será "pró rata", dentro de cada mês. Na falta do IGP-M pela FGV será aplicado o índice oficial da época ou o que melhor represente a inflação do período, tudo independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial.

§ único – Após 60 (sessenta) dias de atraso no pagamento das contribuições, o Síndico cobrará o débito judicialmente, hipótese em que, além da multa, juros e correção monetária referida, ficará sujeito ao pagamento das custas e honorários de advogado, estes arbitrados em 20% (vinte por cento) sobre o total do débito.

Art. 34 – Fica o condômino que, transitória ou eventualmente realizar obras sem a devida observância desta convenção; dar outra destinação à sua **UA** e/ou utilizá-la de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos condôminos, ou aos bons costumes; além das penas cominadas em lei, sujeito a multa correspondente até 5 (cinco) vezes o valor da taxa ordinária do Condomínio, vigente na época de sua aplicação, sem prejuízo das demais penalidades cíveis e criminais de seu ato.

§ 1º - A fixação do *quantum* a ser aplicado na multa pecuniária ficará a critério do Síndico, o qual deverá levar em conta a infração cometida e a reincidência do condômino em infrações a esta Convenção.

§ 2º - Da penalidade imposta ao condômino caberá Recurso ao Conselho Consultivo, interposto única e exclusivamente pela forma escrita, devidamente fundamentado e apresentado no prazo de 15 dias à contar do recebimento da comunicação da imposição da sanção, a qual será encaminhada ao endereço indicado para o recebimento da convocação de Assembléia.

§ 3º - Admitido o Recurso e sendo o mesmo provido pela maioria do Conselho Superior, o mesmo será, de ofício, devidamente instruído com a ata de julgamento, encaminhado para a Assembléia Geral, para que esta decida em última instância administrativa.

§ 4º - Os Recursos intempestivos e os julgados improcedentes pelo Conselho Superior, mesmo que por maioria, não serão submetidos à Assembléia Geral, devendo a penalidade ser de pronto aplicada ao condômino.

Capítulo XI ***Regimento Interno***

Art. 35 – O Regimento Interno, que será fixado na Portaria do Condomínio, para conhecimento geral, contém o seguinte teor:

1. Este Regimento Interno tem como finalidade, disciplinar a conduta e o comportamento de todos os que residem neste Condomínio, ou dele usufruam de qualquer forma, e reger-se-á para todos pela Lei Federal 4.591 de 16/1/64 e outras posteriores. Assim, fica ratificada a rigorosa observância à Convenção de Condomínio na qual estão expressamente os deveres e proibições.
2. Disposições Gerais:
 - a) o acesso ao Condomínio, ressalvados casos excepcionais, só será permitido aos proprietários de **UAs**, locatários, usuários, seus familiares, candidatos a aquisição de **UAs** devidamente acompanhados de corretores ou pessoas autorizadas, funcionários de entes públicos e militares no desempenho de suas respectivas funções, prestadores de serviços em geral cadastrados ou prévia e devidamente autorizados pelos moradores.
 - b) é obrigatório o cadastramento dos funcionários de obras, assim como prestadores de serviços, inclusive dos empregados domésticos;
3. **São deveres:**
 - a) de todos os condôminos, dependentes, familiares ou locatários, prestigiar e fazer acatar as decisões do Síndico, dos Subsíndicos, do Conselho Superior e da Assembléia Geral e a esta comparecerem, a fim de que as decisões tomadas expressem realmente a vontade do Condomínio;

- b) observar dentro do Condomínio a mais rigorosa moralidade, decência e respeito, devendo quaisquer queixas ser anotadas no livro de sugestões e reclamações. Da anotação deverá constar obrigatoriamente o número da **UA**, o nome e a assinatura da pessoa que o fez;
- c) tratar com respeito os funcionários do Condomínio;
- d) permitir a entrada em sua unidade do Síndico, seus prepostos e das pessoas que o acompanham, quando isto se torne necessário à inspeção e execução de medidas que se relacionem com o interesse coletivo;
- e) fazer por sua exclusiva conta e despesas os reparos de sua **UA**, quando causar e colocar em risco outras **UAs** e áreas comuns;
- f) dar conhecimento ao Síndico e arcar com as despesas de conserto ou substituição de qualquer peça ou aparelho pertencente ao Condomínio que tenha sido danificado por si, seus dependentes, empregados ou visitantes;
- g) empacotar o lixo e colocá-lo em sacos plásticos de uso obrigatório, na área determinada para esta finalidade, nos horários determinados pelo Síndico;
- h) interessar-se pelos bens do Condomínio (móveis, tapetes, arranjos, paisagismo, quadros, paredes, pisos. Luminárias e tudo mais), cuja a responsabilidade de conservação repousa sobre todos os condôminos;
- i) zelar pela limpeza e boa aparência das dependências comuns;
- j) notificar imediatamente o Síndico a incidência de moléstia grave e/ou infectocontagiosa em sua **UA**;
- k) todos os visitantes devem ser identificados na portaria do Condomínio. Quanto aos visitantes que não possuem documentos de identificação pessoal, o condômino visitado deverá fazer a sua identificação na Portaria e autorizar sua entrada;
- l) acatar as ordens do Síndico e seus prepostos, observando-se as determinações deste Regimento Interno;
- m) respeitar o horário de mudanças e pequenas reformas, que é de segunda à sexta das 08:00h às 17:00h e aos sábados das 09:00h às 13:00h somente para pequenas reformas executadas pelo próprio morador;
- n) respeitar as normas contidas nesta Convenção e na legislação pertinente;

- o) solicitar "autorização de mudança" previamente na administração do Condomínio, apresentando todos os documentos que comprovem o "direito de uso" do imóvel e outros que se fizerem necessários, e depois agendar com o Síndico para que ele providencie o que for necessário;
- p) observar a "lei do silêncio" após às 22:00h até às 08:00, bem como não causar barulho intenso no período das 08:00 às 22:00h, que venha a incomodar os demais condôminos;
- q) manter o cadastro de morador junto ao Condomínio devidamente atualizado, como também o dos funcionários que trabalham na residência;
- r) manter as portas fechadas de suas **UAs**, já que em nenhuma hipótese o Condomínio será responsabilizado por furtos e roubos nas mesmas;
- s) comunicar a administração de viagem ou ausência prolongada deixando com esta o endereço de pessoas para contato ou, ainda, o local onde poderão ser localizados em caso de emergência.

4. É proibido:

- a) a utilização de **UAs** vazias para quaisquer fins, como por exemplo: circulação e estacionamento de veículos automotores, depósito de materiais, utilização para prática de esportes, salvo quando utilizado como **UA** de apoio à obra, conforme regulamentado no Código Interno de Edificação;
- b) a utilização de áreas de lazer e praças ou similares, para circulação e estacionamento de veículos automotores ou similares e depósito de materiais;
- c) a distribuição no Condomínio de materiais de propaganda e publicidade, bem como a panfletagem e distribuição de qualquer material promocional que não seja por via postal (Correios);
- d) a intervenção nas partes que compõem os jardins comuns, adicionando ou removendo plantas, bem como mudando-lhe o arranjo a revelia do Síndico;
- e) fazer em sua propriedade, qualquer instalação que importe em sobrecarga às instalações comuns do condomínio, sem conhecimento e autorização expressa do e dos Subsíndicos;
- f) manter ou guardar substâncias odoríferas, ou perigosas aos demais moradores, tais como: produtos químicos, inflamáveis, explosivos, etc.;
- g) colocar ou solicitar a colocação de faixas e placas de qualquer natureza no interior do Condomínio, salvo aquelas que atendam a objetivos do Condomínio;

- i) utilizar "veículos, máquinas e ferramentas" do Condomínio para atividades particulares;
- j) cortar, destruir ou modificar árvores, plantas e gramados das áreas comuns;
- k) conduzir veículos automotores (carros e motos) se menores, incapazes ou não habilitado legalmente;
- l) a promoção, incentivo ou permissão para que se façam corridas com veículos automotores de qualquer potência ou cilindrada;
- m) tráfegar com veículos acima de 30 (trinta) Km/h.

5. Utilização dos equipamentos de lazer e de uso social e outros serviços:

O presente subitem regulará o funcionamento e utilização dos prédios, serviços de lazer ou recreação e equipamentos de uso comum, entre outros, sendo que tais regras deverão ser respeitadas por todos os condôminos, seus visitantes ou quaisquer pessoas que, por diversa razão, ocupem a **UA**.

5.1. Da Quadra de Tênis:

- a) A quadra de tênis estará aberta ao uso das 08:00 às 23:00 horas;
- b) Os horários terão um intervalo de 01:30 horas para cada partida;
- c) A marcação de horários será regulada da seguinte forma: (i) haverá uma planilha para marcação de horários junto a portaria ou administração regulando a semana (de segunda a domingo); (ii) poderá ser marcado até 2 (dois) horários (alternados e não sucessivos) por semana por **UA**, bastando inserir o nome e o número da **UA**; (iii) Havendo horário disponível no dia, poderá ser marcado mais 01 (um) horário por **UA**;
- d) Convidados poderão utilizar a quadra desde que acompanhados de proprietários que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) dos participantes do jogo;
- e) O acesso a quadra de tênis somente será permitido à pessoa que estiver com calçado apropriado e com indumentário próprio para a prática do esporte;
- f) Nas proximidades da quadra de tênis será exigido silêncio;

5.2. Dos Salões de Festas:

- a) A marcação dos Salões de Festas poderão ser feitas de forma antecipada, mediante reserva junto a planilha de horários existente na portaria ou administração. Deverá ser aposta a data escolhida e o horário de início da reserva, bem como o nome do proprietário e número da **UA**, não sendo permitida mais de 02 reservas mensais;
- b) As atividades deverão ser encerradas impreterivelmente às 00:30, de domingo a quinta-feira, sendo a sexta-feira, o sábado e feriados de livre horário, desde que respeitados os demais condôminos, nomeadamente com relação ao volume do som, quando existir. Para utilização acima do horário de término previsto deverá haver uma autorização especial do síndico ou administrador com anuência do conselho consultivo;
- c) Haverá um custo de manutenção dos Salões de Festas a ser definido e cobrado pela administração do condomínio, sendo revertido unicamente para limpeza, conservação e melhorias do Salão. Sobre as reservas não canceladas com, pelo menos, 48 horas de antecedência será cobrada a taxa de manutenção acima prevista;
- d) Os Salões de Festas são de uso exclusivo de proprietários, locatários ou ocupantes das **UAs**, assim como de seus familiares e convidados devidamente identificados na portaria, restando vedado para eventos de **NÃO RESIDENTES**, empresas, clubes, associações, etc.;
- e) Juntamente com o recebimento das chaves, deverá ser assinado pela pessoa que efetuou a reserva termo de responsabilidade de uso do Salão e seus eventuais utensílios. Os danos averiguados serão cobrados pela administração, ficando o proprietário da **UA** responsável solidário pelo pagamento dos danos havidos;

5.3. Das Piscinas:

- a) As piscinas são reservadas ao uso exclusivo de proprietários, locatários ou ocupantes das **UAs**, assim como de seus familiares e convidados, quando acompanhados dos primeiros;
- b) Fica vedado a permanência nas áreas da piscina por pessoas portadoras de doenças infecto-contagiosas;
- c) Menores de 12 anos deverão, obrigatoriamente, estar acompanhados de seus pais ou pessoas por esses designadas, ficando responsáveis pelo uso da piscina;
- d) O ingresso na piscina deve ser antecedido pelo uso de chuveiro externo para melhor contribuir com a higiene da piscina;

- e) O Condomínio disponibilizará salva-vidas no período de forte movimento do veraneio, com horário a ser determinado pela administração, para melhor contribuir para a segurança e bem-estar dos condôminos, sendo que pela utilização fora desses parâmetros os usuários assumem unicamente inteira responsabilidade pelo uso.

5.4. Das Quadras Esportivas:

- a) As quadras esportivas são reservadas ao uso exclusivo de proprietários, locatários ou ocupantes das **UAs**, assim como de seus familiares e convidados, quando acompanhados dos primeiros;
- b) Convidados poderão utilizar as quadras desde que acompanhados de proprietários que representem, pelo menos, 30% (trinta por cento) dos participantes do jogo;
- c) As quadras esportivas estarão disponíveis ao uso das 08:00 às 23:00 horas, sendo os intervalos de 01:00 hora para cada partida;
- d) A marcação de horários será regulada da seguinte forma: (i) haverá uma planilha para marcação de horários junto a portaria ou administração regulando a semana (de segunda a domingo); (ii) poderá ser marcado até 2 (dois) horários (alternados e não sucessivos) por semana por **UA**, bastando inserir o nome e o número da **UA**; (iii) Havendo horário disponível no dia, poderá ser marcado mais 01 (um) horário por **UA**;
- e) A utilização das áreas esportivas deverão atender ao fim a que se destinam;

5.4. Do Economato:

- a) O serviço de economato será custeado pelo condomínio, sendo pago um valor determinado previsto em orçamento para tal finalidade;
- b) Dos moradores do condomínio será cobrado tão somente o valor dos insumos consumidos, através de boleto mensal, sendo a despesa autorizada pelo condômino ou por pessoas por ele autorizadas;
- c) Para os não residentes do condomínio o valor do serviço e insumos será estipulado pelo economato, sendo o lucro revertido em favor do condomínio e do economato na proporção definida pela AGO, ou pelo Síndico, *ad referendum* da AGO.

d) O serviço de economato funcionará em período a ser estipulado pela administração.

§ 1º - Em qualquer hipótese será sempre priorizada a utilização das coisas comuns do condomínio aos proprietários e seus familiares;

§ 2º - É proibido o ingresso e permanência de animais nas quadras esportivas e similares como, também, em áreas sociais e recreativas;

§ 3º - A circulação com animais, salvo em áreas expressamente proibidas, somente será permitida mediante o uso permanente de guias. Incumbe, igualmente, ao proprietário do animal ou pessoa por ele credenciada efetuar o recolhimento de dejetos do animal, assim como responsabilizar-se por todo e qualquer dano causado a pessoa ou coisa nas dependências do condomínio;

§ 4º - Serão passíveis de sanções as infrações cometidas quanto às disposições desse Regimento Interno, com ou sem prévio aviso, à critério da administração. As multas aqui previstas serão classificadas, estabelecidas e estipulados seus valores em Assembléia Geral dos proprietários;

§ 5º - O custo da utilização da iluminação das quadras será arcado pelo proprietário da **UA** que efetuou a reserva da respectiva quadra, em conformidade com os valores estipulados e divulgados pela administração do condomínio.

§ 6º - Todo e qualquer serviço adicional disponibilizado pelo condomínio e que não esteja previsto no presente regulamento, porém, que seja típico de uma prestação de serviços como, por exemplo, serviço de mucama, lavanderia, entre outros, serão cobrados exclusivamente do usuário e na forma estipulada pela administração.

§ 7º - Todos os custos relativos ao CLUBE DE PRAIA, bem como quaisquer serviços para a utilização do mesmo serão de responsabilidade de todos os condôminos na forma definida pela Administração.

Capítulo XII ***Disposições Gerais***

Art. 36 – A presente Convenção, bem como o Regimento Interno, sujeita todo ocupante ainda que eventual do Condomínio ou de qualquer de suas partes, obriga a todos os condôminos, seus sub-rogados e sucessores, a título universal ou singular.

Art. 37 – Os casos omissos serão resolvidos pela Assembléia Geral.

Art. 38 – Fica eleito o foro da comarca de Capão da Canoa/RS para dirimir quaisquer dúvidas oriundas da presente Convenção.

P/p Santa Celestina Empreendimentos Imobiliários Ltda.

21/12/2010.