
MINUTA

**RESERVA DO PAIVA
LOTEAMENTO PAIVA**

CONDOMÍNIO ACQUA MARINE

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

CONDOMÍNIO ACQUA MARINE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

– Lei Federal número 4.591 de 16 de dezembro de 1964, art. 32, alínea “j” –

PREÂMBULO

A presente Convenção de Condomínio é ora celebrada e firmada entre

TERRENOS E CONSTRUÇÕES S/A, a sociedade por ações com sede no Engenho São João, s/n, Várzea, no Município do Recife, Estado de Pernambuco, inscrita no CNPJ/ MF sob o nº 10.807.980/0001-92, doravante designada “**TERRENOS S/A**”,

e,

RESERVA DO PAIVA PE 11 – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na cidade de Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco, com endereço à Avenida A, s/nº, Quadra G 04, Lote 1 – Praia do Paiva, na situação jurídica de incorporadora do “**CONDOMÍNIO ACQUA MARINE**”, empreendimento imobiliário para cujo lançamento se acha legitimada na forma do disposto no art. 32, da Lei Federal número 4.591 de 16 de dezembro de 1964, como tudo adiante melhor se contém e declara, doravante designada “**INCORPORADORA**”.

Esta Convenção será oportunamente registrada no Registro Geral de Imóveis competente e é obrigatória para todos os condôminos, e somente poderá ser modificada pelo voto dos titulares de 2/3 (dois terços) das frações ideais do Condomínio, em Assembléia Geral especificamente convocada para esse fim.

I – DO TERRENO

1.1. O “**CONDOMÍNIO ACQUA MARINE**”, doravante denominado simplesmente “**CONDOMÍNIO**”, empreendimento imobiliário objeto da presente Convenção de Condomínio que regulará os direitos e obrigações dos Condôminos titulares de direitos sobre as partes de uso comum e privativo do condomínio em questão, compreende partes de uso e propriedade comum e partes de uso e propriedade privativa, todas adiante devidamente identificadas e descritas, e será incorporado na forma da Lei Federal número 4.591 de 16 de dezembro de 1964 pela **RESERVA DO PAIVA PE 11 – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.** no terreno de co-propriedade da **TERRENOS E CONSTRUÇÕES S/A** e da **RESERVA DO PAIVA PE 11 – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, que se identifica como sendo o Lote de Terreno, parte próprio e parte de marinha pelo regime de ocupação, de número 08A1 (oito A um), da quadra 131 (cento e trinta e um), do Loteamento Paiva, Reserva do Paiva, situado na Alameda das Mangabas, S/Nº, nesse Município do Cabo de Santo Agostinho-PE, com área total de 10.068,36m², cujo título de domínio, características, área, dimensões, limites e confrontações constam na matrícula de número 12.606 do Registro Geral de Imóveis do Cabo de Santo Agostinho – PE.

II – DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

2.1. O CONDOMÍNIO ACQUA MARINE será constituído de um complexo de edificações de destinação estritamente residencial compostas de Unidades Imobiliárias Autônomas, sendo: **i)** 48 (quarenta e oito) apartamentos – unidades autônomas, de natureza estritamente residencial – distribuídos em 03 (três) edifícios, numerados de 01 (um) a 03 (três), denominadas de Torre 01 (um), Torre 02 (dois) e Torre 03 (três), sendo 16 (dezesesseis) unidades habitacionais por edifício/Torre; e **ii)** 25 (vinte e cinco) depósitos privativos localizados no pavimento semi-enterrado, com frações ideais próprias e tratamento jurídico equivalente ao das unidades autônomas habitacionais, estando as partes de uso e propriedade privativas de cada condômino e as partes de uso e propriedade comuns a todos os condôminos devidamente discriminadas, especializadas e especificadas na Convenção de Condomínio cuja minuta integra o rol de documentos ora apresentados para o registro da Incorporação, minuta esta elaborada com atendimento ao disposto na Lei Federal número 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e Código Civil Brasileiro, no que lhe forem aplicáveis uma e outro.

2.2. O CONDOMÍNIO ACQUA MARINE será composto por três edifícios, os quais serão denominados **Torre 01 (um)**, **Torre 02 (dois)** e **Torre 03 (três)**. Cada torre possui 16 (dezesesseis) unidades habitacionais, totalizando 48 (quarenta e oito) unidades habitacionais nos 03 (três) edifícios.

III – DA DESCRIÇÃO DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO COMUM E DE USO PÚBLICO

3.1. As partes de propriedade e uso comuns do Condomínio são assim discriminadas, exclusivamente quanto ao programa arquitetônico e à finalidade dos espaços previstos em cada edificação, não contemplando a descrição de equipamentos de quaisquer naturezas – mecânicos, elétricos, eletrônicos – mobiliário e assemelhados, cujas especificações e instalações serão de responsabilidade da administração do “**CONDOMÍNIO ACQUA MARINE**”: **(a) O pavimento semi-enterrado** do projeto arquitetônico do “**CONDOMÍNIO ACQUA MARINE**” contempla, como partes de uso comum a todos os condôminos, além de 144 vagas para estacionamento de veículo de médio porte diretamente vinculadas às unidades privativas, 02 vagas de estacionamento para deficientes físicos, local para circulação dos veículos, escadas de acesso ao pavimento térreo, 03 reservatórios inferiores com capacidade total de 210.000 litros, lavagem de carro, área de administração contendo 02 vestiários, estar/copa, DML, sala CFTV, sala de administração, sala de telemática, local para gerador, local para subestação, circulação e local para manutenção, depósito para o condomínio, sala de motorista com WC. Na projeção da torre 01 se encontra sala para medidores, sala de telemática, poços para 02 (dois) elevadores, escada de acesso aos demais pavimentos, hall e circulação. Na projeção da torre 02 se encontra depósito para o condomínio, sala de telemática, sala para medidores, poço para 02 (dois) elevadores, escada de acesso aos demais pavimentos, hall e circulação. Na projeção da torre 03 se encontra sala para medidores, sala de

telemática, poços para 02 (dois) elevadores, escada de acesso aos demais pavimentos, hall e circulação; **(b)** O conjunto de edifícios possui no seu **pavimento térreo**, controle de acesso de pedestre, passeios, praça, parque infantil, pátios, 02 piscinas, decks molhados, hidromassagem, decks secos, guarita 01, WC, estar, antecâmaras, guarita 02, local para lixo, local para gás, salão de festas com 03 (três) WC's, cozinha, depósito, serviço, BWC, parque, salão de festas infantil com WC, sala de ginástica, 02 (dois) BWC's, área de apoio da piscina com estar, copa, 04 (quatro) WC's, ducha, sauna e apoio da piscina; **(b.1)** No **pavimento térreo** de cada uma das torres, o “**CONDOMÍNIO ACQUA MARINE**” terá em suas áreas comuns: hall social, hall de serviço, poço para 02 (dois) elevadores e 01 (uma) escada com acesso aos demais pavimentos. O pavimento Ático possui uma escada com acesso aos demais pavimentos e reservatório superior com capacidade total de 28.800l.

IV – DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO EXCLUSIVOS

4.1. São partes de propriedade e uso exclusivos de cada condômino, denominadas unidades privativas e de domínio individual, ou Unidades Imobiliárias Autônomas: *i)* 48 (quarenta e oito) unidades habitacionais, *ii)* 144 (cento e quarenta e quatro) vagas privativas de estacionamento de veículos vinculadas às respectivas unidades autônomas e *iii)* 25 (vinte e cinco) depósitos, localizados no pavimento semi-enterrado, com frações ideais próprias e tratamento jurídico equivalente ao das unidades autônomas.

4.1.1. Das Unidades Habitacionais:

4.1.1.1. APARTAMENTOS JARDINS – TORRE 01 – TOTAL DE 02 UNIDADES – Os Apartamentos jardins – TORRE 01 – estão localizados no pavimento térreo da torre em epígrafe para um observador que está localizado na escada de emergência da referida torre, observa o apartamento 02 (dois) a sua esquerda enquanto que o apartamento 01 (um) é visto por este mesmo observador a sua direita. Estes apartamentos são numerados 01 (um) e 02 (dois) e cada um deles têm área privativa de 282,60m². Cabe ainda a cada um destes apartamentos uma área comum pró-indiviso de 129,39m² e uma fração ideal de 0,0250925 do terreno e demais coisas comuns. A unidade habitacional tem um total de 447,99m². A cada um destes apartamentos são destinadas 03 (três) vagas para estacionamento de veículos de porte médio totalizando 36,00 m² de estacionamento. Compõem estes apartamentos: um terraço, jardim privativo, acesso ao jardim privativo da unidade habitacional, uma piscina, um deck, sala de estar e jantar, lavabo, circulação, área de serviço, depósito, bwc de serviço, cozinha, local para os condensadores de ar condicionado, que serão instalados pelos proprietários, três quartos suite com um bwc privativo e uma suíte máster com bwc privativo.

4.1.1.2. APARTAMENTOS TIPO – TORRE 01 – TOTAL DE 14 UNIDADES – Os Apartamentos Tipo – TORRE 01 – estão localizados nos pavimentos elevados da Torre em epígrafe na ordem sucessiva das alturas do primeiro ao sétimo pavimentos, e para um observador que está localizado na escada de emergência da referida torre, observa o apartamento com terminação 02 (dois) a sua esquerda enquanto que o apartamento com terminação 01 (um) é visto por este mesmo observador a sua direita. Estes apartamentos são numerados: 101 (cento e um), 201 (duzentos e um), 301 (trezentos e um), 401 (quatrocentos e um), 501 (quinhentos e um), 601 (seiscentos e um), 701 (setecentos e um), 102 (cento e dois), 202 (duzentos e dois), 302 (trezentos e dois), 402 (quatrocentos e dois), 502 (quinhentos e dois), 602 (seiscentos e dois) e 702 (setecentos e dois) e cada um deles têm área privativa de 171,27m². Cabe ainda a cada um destes apartamentos uma área comum pró-indiviso de 103,57m² e uma fração ideal de 0,0200864 do terreno e demais coisas comuns. A unidade habitacional tem um total de 310,84m². A cada um destes apartamentos são destinadas 03 (três) vagas para estacionamento de veículos de porte médio totalizando 36,00m² de estacionamento. Compõem estes apartamentos: uma varanda, sala de estar e jantar, lavabo, circulação, área de serviço, depósito, bwc de serviço, cozinha, local para os condensadores de ar condicionado, que serão instalados pelos proprietários, três quartos suíte com um bwc privativo e uma suíte máster com bwc privativo.

4.1.1.3. APARTAMENTOS JARDINS – TORRE 02– TOTAL DE 02 UNIDADES – Os Apartamentos jardins – TORRE 02 – estão localizados no pavimento térreo da torre em epígrafe e para um observador que está localizado na escada de emergência da referida torre, observa o apartamento 02 (dois) a sua esquerda enquanto que o apartamento 01 (um) é visto por este mesmo observador a sua direita. Estes apartamentos são numerados 01 (um) e 02 (dois) e cada um deles têm área privativa de 282,60m². Cabe ainda a cada um destes apartamentos uma área comum pró-indiviso de 129,39m² e uma fração ideal de 0,0250925 do terreno e demais coisas comuns. A unidade habitacional tem um total de 447,99m². A cada um destes apartamentos são destinadas 03 (três) vagas para estacionamento de veículos de porte médio totalizando 36,00 m² de estacionamento. Compõem estes apartamentos: um terraço, jardim privativo, acesso ao jardim privativo da unidade habitacional, uma piscina, um deck, sala de estar e jantar, lavabo, circulação, área de serviço, depósito, bwc de serviço, cozinha, local para os condensadores de ar condicionado, que serão instalados pelos proprietários, três quartos suíte com um bwc privativo e uma suíte máster com bwc privativo.

4.1.1.4. APARTAMENTOS TIPO – TORRE 02 – TOTAL DE 14 UNIDADES – Os Apartamentos Tipo – TORRE 02 – estão localizados nos pavimentos elevados da Torre em epígrafe na ordem sucessiva das alturas do primeiro ao sétimo pavimentos, e para um observador que está localizado na escada de emergência da referida torre, observa o apartamento com terminação 02 (dois) a sua esquerda enquanto que o apartamento com terminação 01 (um) é visto por este mesmo observador a sua direita. Estes apartamentos são numerados: 101 (cento e um), 201 (duzentos e um), 301 (trezentos e um), 401 (quatrocentos e um), 501

(quinhentos e um), 601 (seiscentos e um), 701 (setecentos e um), 102 (cento e dois), 202 (duzentos e dois), 302 (trezentos e dois), 402 (quatrocentos e dois), 502 (quinhentos e dois), 602 (seiscentos e dois) e 702 (setecentos e dois) e cada um deles têm área privativa de 171,27m². Cabe ainda a cada um destes apartamentos uma área comum pró-indiviso de 103,57m² e uma fração ideal de 0,0200864 do terreno e demais coisas comuns. A unidade habitacional tem um total de 310,84m². A cada um destes apartamentos são destinadas 03 (três) vagas para estacionamento de veículos de porte médio totalizando 36,00m² de estacionamento. Compõem estes apartamentos: uma varanda, sala de estar e jantar, lavabo, circulação, área de serviço, depósito, bwc de serviço, cozinha, local para os condensadores de ar condicionado, que serão instalados pelos proprietários, três quartos suíte com um bwc privativo e uma suíte máster com bwc privativo.

4.1.1.5. APARTAMENTOS JARDINS – TORRE 03 – TOTAL DE 02 UNIDADES –

Os Apartamentos jardins – TORRE 03 – estão localizados no pavimento térreo da torre em epígrafe e para um observador que está localizado na escada de emergência da referida torre, observa o apartamento 02 (dois) a sua esquerda enquanto que o apartamento 01 (um) é visto por este mesmo observador a sua direita. Estes apartamentos são numerados 01 (um) e 02 (dois) e cada um deles têm área privativa de 282,60m². Cabe ainda a cada um destes apartamentos uma área comum pró-indiviso de 129,39m² e uma fração ideal de 0,0250925 do terreno e demais coisas comuns. A unidade habitacional tem um total de 447,99m². A cada um destes apartamentos são destinadas 03 (três) vagas para estacionamento de veículos de porte médio totalizando 36,00 m² de estacionamento. Compõem estes apartamentos: um terraço, jardim privativo, acesso ao jardim privativo da unidade habitacional, uma piscina, um deck, sala de estar e jantar, lavabo, circulação, área de serviço, depósito, bwc de serviço, cozinha, local para os condensadores de ar condicionado, que serão instalados pelos proprietários, três quartos suíte com um bwc privativo e uma suíte máster com bwc privativo.

4.1.1.6. APARTAMENTOS TIPO – TORRE 03 – TOTAL DE 14 UNIDADES – Os

Apartamentos Tipo – TORRES 03 – estão localizados nos pavimentos elevados da Torre em epígrafe na ordem sucessiva das alturas do primeiro ao sétimo pavimentos, e para um observador que está localizado na escada de emergência da referida torre, observa o apartamento com terminação 02 (dois) a sua esquerda enquanto que o apartamento com terminação 01 (um) é visto por este mesmo observador a sua direita. Estes apartamentos são numerados: 101 (cento e um), 201 (duzentos e um), 301 (trezentos e um), 401 (quatrocentos e um), 501 (quinhentos e um), 601 (seiscentos e um), 701 (setecentos e um), 102 (cento e dois), 202 (duzentos e dois), 302 (trezentos e dois), 402 (quatrocentos e dois), 502 (quinhentos e dois), 602 (seiscentos e dois) e 702 (setecentos e dois) e cada um deles têm área privativa de 171,27m². Cabe ainda a cada um destes apartamentos uma área comum pró-indiviso de 103,57m² e uma fração ideal de 0,0200864 do terreno e demais coisas comuns. A unidade habitacional tem um total de 310,84m. A cada um destes apartamentos são destinadas 03 (três) vagas para estacionamento de veículos de porte médio totalizando 36,00m² de

estacionamento. Compõem estes apartamentos: uma varanda, sala de estar e jantar, lavabo, circulação, área de serviço, depósito, bwc de serviço, cozinha, local para os condensadores de ar condicionado, que serão instalados pelos proprietários, três quartos suíte com um bwc privativo e uma suíte máster com bwc privativo.

4.1.2. Dos Depósitos Privativos: Os 25 (vinte e cinco) depósitos privativos, com frações ideais próprias e tratamento jurídico equivalente ao das unidades habitacionais, serão localizados no pavimento semi-enterrado. Os depósitos privativos são numerados de 01 a 25 e apresentam os seguintes limites e confrontações: **a) Os DEPÓSITOS TIPO 01** são os depósitos com numeração 01, 04, 05, 08, 19, 22, 23, 24 e 25, e possuirão cada um uma área total de construção de 5,06m², sendo 3,97m² de área privativa e 1,09m² de área comum de divisão proporcional, com uma fração ideal de terreno e demais coisas comuns de 0,0002120; **b) Os DEPÓSITOS TIPO 02** são os depósitos com numeração 02, 03, 06, 07, 20 e 21, e possuirão cada um uma área total de construção de 4,84m², sendo 3,80m² de área privativa e 1,04m² de área comum de divisão proporcional, com uma fração ideal de terreno e demais coisas comuns de 0,0002029; **c) Os DEPÓSITOS TIPO 03** são os depósitos com numeração 09, 10 e 11, e possuirão cada um uma área total de construção de 5,54m², sendo 4,34m² de área privativa e 1,20m² de área comum de divisão proporcional, com uma fração ideal de terreno e demais coisas comuns de 0,0002318; **d) Os DEPÓSITOS TIPO 04** são os depósitos com numeração 12, 13 e 14, e possuirão cada um uma área total de construção de 7,97m², sendo 6,25m² de área privativa e 1,72m² de área comum de divisão proporcional, com uma fração ideal de terreno e demais coisas comuns de 0,0003338; **e) Os DEPÓSITOS TIPO 05** são os depósitos com numeração 15, 16, 17 e 18, e possuirão cada um uma área total de construção de 5,94m², sendo 4,66m² de área privativa e 1,28m² de área comum de divisão proporcional, com uma fração ideal de terreno e demais coisas comuns de 0,0002489.

V – DAS DEFINIÇÕES E CONCEITOS

5.1. Para os fins e efeitos de direito serão doravante adotadas na presente Convenção de Condomínio as seguintes definições e conceitos:

a) Administradora: é a empresa especializada em administrar condomínios, contratada para exercer a administração do **CONDOMÍNIO ACQUA MARINE**.

b) Associação Geral da Reserva do Paiva: é a sociedade civil, sem fins lucrativos, políticos ou religiosos, que tem como objetivo, entre outros, implementar e/ou supervisionar, por si ou por terceiros, a manutenção, preservação e atendimento dos interesses comuns dos seus associados, tendo sua área de atuação limitada às áreas comuns aos empreendimentos realizados no Loteamento Paiva, na forma do seu Estatuto Social, sendo certo que o **CONDOMÍNIO ACQUA MARINE** será associado da mesma.

c) Edifícios: são cada uma das 03 (três) torres que comporão o **CONDOMÍNIO ACQUA MARINE** e onde se localizarão as Unidades Autônomas.

d) Unidades Autônomas:

d.1) os 48 (quarenta e oito) apartamentos – unidades autônomas, de natureza estritamente residencial – distribuídos em 03 (três) edifícios, denominados de Torre 01 (um), Torre 02 (dois) e Torre 03 (três), sendo 16 (dezesesseis) unidades habitacionais por edifício/Torre;

d.2) os 25 (vinte e cinco) depósitos privativos localizados no pavimento semi-enterrado, com frações ideais próprias e tratamento jurídico equivalente ao das unidades autônomas habitacionais.

e) Condomínio: o CONDOMÍNIO ACQUA MARINE.

f) Convenção: é o conjunto de normas constantes no presente instrumento, incluídas regras de regimento interno, reguladoras dos direitos e obrigações dos Condôminos titulares de direitos sobre as Unidades Imobiliárias Autônomas do CONDOMÍNIO ACQUA MARINE.

g) Incorporadora: é a RESERVA DO PAIVA PE 11 – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

g) Regimento interno: é o conjunto de normas disciplinadoras da conduta interna dos Condôminos e dos Usuários.

h) Usuários: são todos os efetivos ocupantes das **unidades imobiliárias autônomas a qualquer título, seus familiares, empregados ou dependentes.**

i) Reserva do Paiva/Loteamento Paiva: área de terras desmembrada da propriedade denominada “Paiva” ou “São José do Paiva”, com 526,2933 ha (quinhentos e vinte e seis hectares, vinte e nove ares e trinta e três centiares), objeto de parcelamento primitivamente levado a efeito e posteriormente alterado na forma legal, incluindo as áreas que venham a ser integradas ou incorporadas futuramente, com todos os seus elementos e acessões projetadas para moradia, atividades de turismo, cultura, lazer, prática de esportes, comércio, serviços, e de qualquer outra natureza, existentes e/ou que venham a existir na área de terras em questão, bem como todas as infra-estruturas urbanas existentes e/ou que venham a ser na mesma implantadas.

VI – DAS CONDIÇÕES GERAIS

6.1. As “Unidades Autônomas/Apartamentos” têm destinação exclusivamente residencial, com características especiais de prestação de serviços de comodidade, apoio e conforto para seus Usuários, mantendo o Condomínio um sistema de utilização de áreas comuns para desenvolvimento e prestação dos serviços por terceiros, gerenciados e supervisionados pela Administradora, executados por esta e/ou de forma terceirizada.

6.2. Sempre que nesta Convenção se fizer menção a Condômino ou Condôminos:

a) no que se referir ao uso e utilização de unidade autônoma e partes de propriedade e uso comuns, as regras se estenderão e serão obedecidas pelos titulares de direitos sobre as unidades autônomas e por quantos sobre as unidades autônomas exerçam posse, ocupação ou detenção, notadamente familiares, empregados, prestadores de serviços e visitantes do titular da unidade autônoma;

b) no que se referir ao direito de propriedade, as regras se aplicarão ao titular de domínio e se estenderão e serão obedecidas pelos titulares de direitos sobre as unidades autônomas.

6.3. Não obstante o estabelecido na alínea “a”, do item 6.2. acima, o possuidor ou detentor da unidade autônoma, que não seja proprietário ou titular de direitos sobre a mesma não terá qualquer representação perante o Condomínio, ficando o proprietário ou titular dos direitos sobre a unidade autônoma responsável pelas infrações e danos por aquele cometidos e eventuais débitos de responsabilidade do mesmo.

6.4. O Condomínio é constituído de duas partes distintas, a saber:

a) uma parte de uso e propriedade comuns a todos os Condôminos, inalienável e indivisível, indissolavelmente vinculada às partes de propriedade e uso exclusivos; e

b) uma parte composta de propriedade e uso exclusivos.

6.5. As “Unidades Autônomas/Depósitos” têm destinação exclusivamente para uso como depósito e, não podendo ter a sua destinação alterada, bem como só poderá ter como proprietário, pessoa que também seja proprietária de uma Unidade Autônoma/Apartamento, sendo vedada a alienação para terceiros outros que já não seja condômino titular da propriedade ou dos direitos de promitentes adquirentes de uma unidade residencial do condomínio.

VII – DOS SERVIÇOS

7.1. O Condomínio contará com sistema de oferta de serviços aos Usuários, oferecidos ou gerenciados pela Administradora, executados diretamente por esta ou de forma terceirizada, serviços estes agrupados em 2 (duas) distintas categorias, a saber:

7.1.1. SERVIÇOS BÁSICOS OU OBRIGATÓRIOS: são os serviços que dizem respeito ao bom funcionamento e uso das coisas e áreas comuns, tais como:

a) limpeza;

b) segurança;

c) recepção e controle de acesso;

d) manutenção de áreas comuns e do paisagismo;

e) serviços de administração condominial;

f) coleta de lixo;

g) administração de pessoal, financeira e contábil.

7.1.2. SERVIÇOS OPCIONAIS OU FACULTATIVOS: são os serviços que poderá o Condomínio deliberar em Assembléia e contratar, a serem pagos exclusivamente pelos condôminos que os quiserem individualmente utilizar, diretamente, em sistema “*pay-per-use*”.

VIII – DO REGRAMENTO CONDOMINIAL PROPRIAMENTE DITO

CAPÍTULO I – DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO COMUNS

8.1. Constituem partes de propriedade e uso comuns do **CONDOMÍNIO**, além das estabelecidas no art. 1.331, §2º, do Código Civil, as descritas no item III desta Convenção.

8.2. As partes de propriedade e uso comuns não são suscetíveis de divisão ou alienação destacada de cada unidade autônoma ou de utilização exclusiva por qualquer Condômino, não podendo ser alteradas, retiradas ou substituídas, salvo se houver disposição expressa nesta Convenção ou consentimento dos Condôminos.

CAPÍTULO II – DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO EXCLUSIVOS

8.3. São partes de propriedade e uso exclusivo de cada Condômino as Unidades autônomas integrantes do “**CONDOMÍNIO**”, descritas no item IV desta Convenção.

IX – DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

9.1 O Condômino poderá exercer direitos e deverá cumprir deveres, a saber:

a) DIREITOS:

a.1) usar das partes de propriedade e uso exclusivos e as de propriedade e uso comuns, e sobre elas exercer todos os direitos que lhe confere a lei, a Convenção e o regimento interno, com observância das normas de boa vizinhança;

a.2) convocar assembléia geral, pela forma prescrita nesta Convenção, e a ela comparecer, votar nas deliberações da assembléia e dela participar, desde que esteja quite com as suas obrigações;

a.2.1) o Condômino, ainda que não esteja quite, poderá votar nas deliberações das assembléias gerais que exijam o quórum da unanimidade, estabelecido por lei e/ou por esta Convenção.

a.3) examinar livros e arquivos do Condomínio;

a.4) formular queixas e reclamações, por escrito, ao Síndico e/ou à Administradora;

a.5) recorrer à assembléia geral das decisões proferidas pelo Síndico em seu prejuízo;

a.6) realizar modificações ou benfeitorias nas áreas internas das unidades autônomas, mediante prévia autorização da Incorporadora, até a data de expedição do “Habite-se” e, após esta data, independentemente de autorização da Incorporadora, desde que não afetem ou prejudiquem a solidez e segurança das edificações que compõem o Condomínio e que respeitem as disposições legais pertinentes às construções;

a.7) no caso das unidades térreas, realizar a construção de piscinas de conformidade com o que vier a contratar com a Incorporadora, respeitados os projetos e especificações estabelecidos por ocasião da contratação.

b) DEVERES:

b.1) contribuir para as despesas de Condomínio, de conformidade com as seguintes disposições:

b.1.1. APARTAMENTOS TIPO: 100% (cem por cento) do valor fixado em assembléia geral para contribuições ordinárias e/ou extraordinárias;

b.1.2. APARTAMENTOS JARDINS: 110% (cento e vinte por cento) do valor fixado em assembléia geral para contribuições ordinárias e/ou extraordinárias;

b.1.3. UNIDADES DEPÓSITOS: 3,5% (três vírgula cinco por cento) do valor fixado em assembléia geral para contribuições ordinárias e/ou extraordinárias;

b.2) manter atualizado seu endereço, no Brasil, constante nos registros do **CONDOMÍNIO**;

b.3) permitir ao Síndico e seus prepostos, empregados ou não do **CONDOMÍNIO**, acesso à unidade autônoma de sua propriedade para fins de execução de obras ou serviços necessários à conservação do **CONDOMÍNIO** ou vizinhos, ficando as respectivas despesas, nesta hipótese, sob sua responsabilidade, notadamente aquelas relativas a dedetização e desratização;

b.4) executar, sempre que necessário, em sua própria unidade autônoma e às expensas próprias, obras de manutenção, reparo e dedetização;

b.5) dar às suas áreas a mesma destinação que tem o **CONDOMÍNIO**, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

b.6) no caso dos condôminos titulares de direitos sobre unidades que se caracterizam como apartamentos jardins, permitir que a Administração do condomínio possa realizar os serviços de jardinagem e limpeza da piscina, na hipótese de tais serviços não serem realizados pelo próprio condômino, hipótese em que ditos serviços serão cobrados deste condômino em questão, no mínimo pelo valor hora de remuneração das pessoas que os tenham realizado, acrescidos de uma taxa de serviços de valor equivalente a 20% (vinte por cento) do valor total do tempo de duração dos serviços.

9.1.1. São equiparados aos proprietários, para os fins deste item, os adquirentes, os promitentes compradores e os cessionários de direitos aquisitivos de propriedade relativos às unidades autônomas, em especial na obrigação de contribuir para as despesas do **CONDOMÍNIO**, na proporção fixada nesta Convenção e na medida da utilização das partes comuns de uso exclusivo, e dos serviços executados mediante pagamento, bem como responder, como sucessor, por eventuais débitos do condômino de quem haja adquirido unidade autônoma, para com o **CONDOMÍNIO**, inclusive multas e juros moratórios.

9.1.2. O Condômino que deixar de cumprir sua obrigação de efetuar o pagamento mensal das contribuições para as despesas condominiais de forma reiterada, assim considerada a falta de pagamento por duas (02) vezes consecutivas, dentro do ano calendário, estará sujeito à multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais ordinárias, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

9.2. O Condômino é responsável pelos danos a que der causa, seja nas partes de propriedade e uso comuns do **CONDOMÍNIO**, seja nas unidades autônomas de outros Condôminos.

9.3. O Condômino em cuja unidade autônoma forem realizadas obras, será responsável pela perfeita limpeza dos locais por onde transitarem materiais de construção ou entulhos, os quais não poderão ser depositados, sem anuência da Administradora, em qualquer área de uso comum. Ocorrendo tal depósito, será de sua responsabilidade o pagamento das despesas de sua remoção e armazenamento em local adequado, sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas no Capítulo VII desta Convenção.

CAPÍTULO III – DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO E DA ASSEMBLÉIA GERAL

X – DO SÍNDICO

10.1. O **CONDOMÍNIO** será administrado por um Síndico, pessoa física ou jurídica, que poderá ser ou não Condômino.

10.1.1. O Síndico poderá ser assessorado por outros órgãos administrativos, sendo obrigatória a contratação de uma Administradora (item 5.1 – alínea “a”) para possibilitar o dia-a-dia da administração do **CONDOMÍNIO**.

10.1.2. Todos os membros indicados nos preceitos anteriores, à exceção da Administradora, serão escolhidos em assembléia geral, sendo desde logo considerados empossados, todos com mandato de dois (2) anos, o qual poderá renovar-se.

10.1.3. A primeira eleição será efetuada na primeira assembléia geral que se realizar. Cada mandato estender-se-á até a primeira assembléia geral ordinária seguinte, a qual se realizará no segundo ano-calendário após essa eleição.

10.1.4. Não poderá ser eleito para Síndico ou membro de eventuais órgãos prestadores de serviços ao **CONDOMÍNIO**, nem o Condômino que tenha sido multado ou acionado judicialmente para cobrança de contribuições para o **CONDOMÍNIO**, de sua responsabilidade, nos dois exercícios sociais anteriores ao da eleição.

10.2. Além das legais, o Síndico tem as seguintes atribuições, devendo atuar com moderação:

a) convocar a assembléia dos condôminos, a reunião de eventuais órgãos administrativos ou de assessoria;

b) representar, ativa e passivamente, o **CONDOMÍNIO**, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns, inclusive na Associação Geral da Reserva do Paiva;

c) dar imediato conhecimento à assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo de interesse do **CONDOMÍNIO**, notadamente naquele em que o **CONDOMÍNIO** for parte;

d) cumprir e fazer cumprir a Convenção, o regimento interno e as determinações da assembléia;

e) diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;

f) elaborar e apresentar o orçamento da receita e da despesa, que terá duração de um (1) ano, iniciando-se em 1º de abril de cada ano e encerrando-se no dia 31 de março do ano subsequente, sendo certo que o primeiro orçamento será “pro rata” a partir da data da primeira assembléia geral e o dia 31 de março do ano subsequente;

g) elaborar balancete mensal das despesas efetuadas e receitas auferidas, apresentando à assembléia geral, quando solicitado, a documentação correspondente, que deverá estar arquivada com o restante dos documentos do **CONDOMÍNIO**;

h) cobrar dos Condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas e penalidades moratórias devidas;

i) fazer concorrências ou tomada de preços para serviços do **CONDOMÍNIO**, podendo ordenar qualquer reparo ou adquirir o que for necessário, submetendo previamente à aprovação da assembléia geral as despesas extra-orçamentárias;

j) prestar contas à assembléia geral, anualmente e quando exigidas;

l) advertir, verbalmente ou por escrito, o Condômino infrator de qualquer disposição da presente Convenção e regimento interno;

m) receber e dar quitação em nome do **CONDOMÍNIO**, movimentar contas bancárias do mesmo, emitindo e endossando cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamento, aplicando os respectivos valores, inclusive as parcelas referentes ao fundo de reserva, em instituição financeira de sua escolha *ad referendum* do Conselho Consultivo do **CONDOMÍNIO**;

n) contratar seguros do **CONDOMÍNIO**, inclusive contra incêndio, das áreas privativas e comuns, excetuado seus conteúdos, e de responsabilidade civil contra terceiros, devendo fazer constar das respectivas apólices previsão da reconstrução do Condomínio, em caso de destruição total ou parcial;

o) resolver casos que, porventura, não tiverem solução prevista, expressamente, na lei ou nesta Convenção;

p) dispor dos seguintes documentos para a administração, que deverão ser, obrigatoriamente, transferidos a seus sucessores, tudo devendo constar de relação na ata da eleição de cada novo Síndico: livro de atas da assembléia geral; livro de presença de Condôminos na assembléia geral; livro de atas das reuniões de eventuais órgãos administrativos ou de assessoria; contabilidade atualizada; livro de queixas, ocorrências e sugestões; fichário de empregados; livro de moradores; plantas, originais dos contratos vigentes, entre outros;

q) providenciar abertura, numeração, rubrica e encerramento dos livros;

r) determinar execução de obras e serviços autorizados pela assembléia geral, nos casos gerais, tanto nas partes de propriedade e uso comuns, quanto nas próprias unidades autônomas, especialmente, neste caso, se não cumpridas pelo Condômino suas próprias obrigações;

r.1) na hipótese de não cumprimento das obrigações pelo Condômino, os serviços serão realizados às suas expensas, e, se necessário, o Condomínio adiantará o pagamento das despesas, cujo valor será reembolsado dentro de quinze (15) dias, a contar do recebimento de notificação enviada ao Condômino, acrescido de taxa de administração de vinte por cento (20%);

r.2) inadimplente, o Condômino devedor incidirá nas penalidades previstas no **CAPÍTULO VII**;

r.3) as obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo Síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer Condômino, que será reembolsado, nesta hipótese, das despesas que efetuar;

r.4) se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o Síndico ou Condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembléia, que deverá ser convocada imediatamente. Para os efeitos desta Convenção, são considerados excessivos os gastos superiores a 10% (dez por cento) da arrecadação ordinária mensal do Condomínio;

r.5) não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembléia, especialmente convocada pelo Síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos Condôminos.

s) admitir e demitir empregados do Condomínio, dentro dos critérios e normas legais, fixando-lhes salários e definindo-lhes funções, para os efeitos de legislação trabalhista e de previdência social, observadas as bases correntes, sem prejuízo do orçamento anual, procedendo ao registro desses empregados nos prazos legais, assim como efetuar os recolhimentos de tributos e contribuições, previstos em lei;

t) dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir e punir empregados do Condomínio, submetendo-os à disciplina adequada;

u) emitir e enviar os documentos de cobrança a cada Condômino, efetuando a cobrança judicial, se necessário for, das contribuições para o Condomínio, bem como dos demais encargos estabelecidas nesta Convenção e/ou na lei;

v) pagar pontualmente as taxas de serviços públicos utilizados pelo Condomínio, tais como telefone, luz, água, gás, esgoto, entre outras;

w) enviar cartas de convocação para a assembléia geral, providenciando os respectivos registros das atas e remetendo cópias aos Condôminos;

x) transferir à Administradora e/ou pessoas jurídica especializada, total ou parcialmente, os poderes de representação e as funções administrativas, mediante aprovação da assembléia geral. Para o primeiro mandato, a indicação da Administradora caberá à Incorporadora.

10.3. Das decisões do Síndico caberá recurso para a assembléia geral.

10.4. As funções dos membros de outros órgãos da administração são de natureza não remunerada.

10.4.1. Poderá a assembléia geral, contudo, atribuir natureza remunerada a essas funções.

10.5. Na hipótese de renúncia, destituição ou impedimento do Síndico, assumirá as funções o presidente de Conselho Consultivo, se houver, posto que a sua existência é facultativa e dependerá do que nesse sentido decidir a Assembléia Geral; ocorrendo impedimento deste, o cargo será assumido pelo Presidente do Conselho Fiscal, este de constituição obrigatória. O presidente do Conselho que assumir as funções do Síndico convocará a assembléia geral, que se reunirá dentro de vinte (20) dias corridos, contados da vacância do cargo, para fins de eleger novo Síndico, cujo mandato vigorará até a realização da assembléia geral ordinária seguinte.

10.6. DOS OUTROS ÓRGÃOS ADMINISTRATIVOS: Poderá a assembléia geral instituir órgãos administrativos ou de assessoria, constituídos de três (3) Condôminos, com atribuições que expressamente definir. O Conselho Consultivo, quando instituído pela assembléia geral, será presidido por conselheiro escolhido consensualmente; não havendo consenso, será presidido pelo conselheiro de maior idade. O Conselho Consultivo terá as seguintes atribuições:

- a) assessorar o Síndico e fiscalizar sua ação nas soluções dos problemas;
- b) elaborar as normas de conduta interna do **CONDOMÍNIO** e as alterações que forem necessárias, para uso das suas áreas recreativas, se houver;
- c) convocar a assembléia geral.

10.6.1. O Conselho Fiscal, obrigatoriamente instituído pela assembléia geral, será presidido por aquele escolhido consensualmente; não havendo consenso, será presidido pelo membro de maior idade. Cabe ao Conselho Fiscal emitir parecer sobre as contas do Síndico, conferindo-as e opinando pela sua aprovação ou rejeição pela assembléia geral.

10.7. No caso de vacância do cargo de conselheiro, o substituto será nomeado pelos remanescentes e permanecerá no cargo até a assembléia geral subsequente.

10.7.1. Se ocorrer vacância da maioria ou da totalidade dos cargos, a assembléia geral será convocada para proceder a nova eleição.

10.8. O Conselho Consultivo, o Conselho Fiscal e outros órgãos que vierem a ser criados pela assembléia geral reunir-se-ão sempre que os interesses do **CONDOMÍNIO** exigirem, podendo a reunião ser convocada pelo Síndico. As decisões desse(s) órgão(s) serão tomadas pelo voto da maioria dos presentes, cabendo ao Presidente o voto de qualidade para desempate, de tudo devendo ser lavrada ata, observado o disposto, no que couber, para as da assembléia geral.

10.9. Quando decisão do Síndico contrariar recomendação de qualquer dos Conselhos ou de qualquer órgão de assessoria, o coletivo contrariado poderá recorrer à assembléia geral.

10.10. DA ADMINISTRADORA: A **ADMINISTRADORA** terá as funções administrativas que lhe forem delegadas pelo Síndico e procederá de acordo com suas determinações.

10.11. A **ADMINISTRADORA**, que será empresa especializada no setor, prestará seus serviços pelo período contratualmente estabelecido, sendo permitida a prorrogação de seu contrato, por períodos sucessivos de idêntica duração.

10.11.1. É permitido à **ADMINISTRADORA**, desde que aprovado pelo Síndico, enquanto perdurar o Contrato de Administração, manter sinais indicativos de seu nome e atividade no **CONDOMÍNIO**, externa e internamente. Igualmente, poderá a **ADMINISTRADORA**, no mesmo período, afixar e divulgar seu nome/logotipo nos materiais, utensílios e produtos, em geral, utilizados nas dependências do **CONDOMÍNIO**.

10.11.2. A **ADMINISTRADORA** é titular das seguintes atribuições:

a) supervisionar, dirigir e controlar a administração e operação do **CONDOMÍNIO** durante o período em que permanecer nessa função, de maneira a manter o controle e o critério exclusivos, sem nenhuma interferência, interrupção ou distúrbio, de todos os assuntos referentes à sua administração e operação do **CONDOMÍNIO**;

b) conduzir as atividades pré-operacionais a partir da data de Instituição do **CONDOMÍNIO**;

c) receber, manter e desembolsar fundos; abrir e fechar contas bancárias; manter investimentos financeiros dentro dos limites estabelecidos no Contrato de Administração e pelo síndico;

d) contratar, em nome do **CONDOMÍNIO**, todos os contadores, advogados e outros profissionais, conforme necessário à administração e operação do **CONDOMÍNIO**, seguros e obrigações legais incluindo a execução das disposições desta Convenção, dando-lhes as instruções cabíveis;

e) providenciar para que os serviços previstos nesta Convenção e no Contrato de Administração sejam fornecidos ao **CONDOMÍNIO**, de acordo com os padrões ali estabelecidos;

f) elaborar e apresentar ao Síndico em nome do **CONDOMÍNIO**, até o vigésimo dia de cada mês, o balancete referente ao mês anterior, tudo de acordo com o especificado no Contrato de Administração;

g) executar, ou providenciar para que sejam executados, reparos e manutenção de rotina e pequenas modificações, se necessários para manter o **CONDOMÍNIO** em boas condições, conforme exigem as leis e os regulamentos aplicáveis, referentes à segurança, higiene e manutenção, cujo custo será alocado de acordo com o estabelecido no Contrato de Administração;

h) manter registros e documentos necessários à administração do **CONDOMÍNIO**, em especial o livro de registro de empregados.

10.11.3. Considerando as características do **CONDOMÍNIO**, durante os primeiros 24 (vinte e quatro) meses de seu funcionamento, a **INCORPORADORA** poderá indicar o Síndico e contratar empresa que será responsável pela administração do **CONDOMÍNIO**, cujo mandato deverá ser ratificado na Assembléia de Instalação do **CONDOMÍNIO**.

10.11.3.1 A rescisão do contrato de administração com a empresa indicada pela **INCORPORADORA** não poderá ser rescindido sem a prévia e expressa anuência da **INCORPORADORA**.

10.11.4. A **ADMINISTRADORA** será remunerada na forma estabelecida no Contrato de Administração, ficando garantida pela **INCORPORADORA** a sua indicação pelos primeiros 24 (vinte e quatro) meses de instituição do **CONDOMÍNIO**.

10.12. DA ASSEMBLÉIA GERAL: As deliberações conjuntas dos Condôminos serão tomadas em assembléia geral, ordinária ou extraordinária, realizada em dependências do próprio **CONDOMÍNIO** ou em outro local.

10.13. A convocação da assembléia geral poderá ser efetuada:

a) pelo Síndico;

b) pelo presidente do conselho fiscal;

c) pelo presidente do conselho consultivo, se instalado e em não estando instalado o conselho fiscal;

d) por Condôminos que representem no mínimo um quarto (1/4) da totalidade dos votos do **CONDOMÍNIO**.

10.14. A assembléia geral será convocada por meio de edital de convocação, enviado por cópia e através de carta registrada, sob protocolo ou telegrama, a cada Condômino, para o endereço registrado no **CONDOMÍNIO**, independentemente do recebimento pessoal do edital de convocação e com antecedência mínima de 08 (oito) dias corridos.

10.14.1. No edital de convocação constará, ainda que abreviadamente, a ordem do dia, sobre a qual deliberarão os presentes, e mais o item “assuntos gerais e de interesse do **CONDOMÍNIO**”.

10.14.2. Também serão indicados no edital de convocação o dia, hora e local da realização da assembléia geral e a disposição de que, não havendo o quórum suficiente para instalação da assembléia geral, em primeira convocação, a segunda far-se-á trinta (30) minutos após.

10.14.3. Como exceção, ainda que não conste da ordem do dia, a assembléia geral tomará conhecimento de recurso, apresentado por Condômino ou pelo(s) órgão(s) de assessoria, de decisão proferida pelo ou de assessoria eventualmente escolhido pela assembléia geral, ou pela administradora, e que se refira, especialmente, a esse mesmo Condômino.

10.15. As reuniões serão dirigidas por mesa composta por um presidente, escolhido por aclamação, entre os Condôminos, e secretariada por pessoa de livre escolha do presidente eleito, podendo ser ou não Condômino.

10.15.1. Caberá ao presidente da assembléia geral:

a) examinar o livro de registro de presença e verificar os requisitos necessários à instalação da reunião;

b) examinar as procurações apresentadas, admitindo, ou não, o respectivo mandatário, com recurso dos interessados à própria assembléia geral; enquanto não deliberado a respeito, o voto dos mesmos será tomado em apartado;

c) dirigir os trabalhos, determinando os atos a serem praticados pelo secretário, colocando os assuntos em debate e votação, aceitando, ou não, as propostas apresentadas, podendo, até mesmo, inverter a ordem do dia;

d) suspender a reunião, em face do adiantado da hora, ou se houver necessidade de coligir elementos ou completar informações, ou se os trabalhos estiverem tumultuados, transferindo-a para outro dia ou local mais apropriado;

e) encerrar o livro de registro de presença e assinar o livro de atas da assembléia geral.

10.16. Dos trabalhos e deliberações da assembléia geral será lavrada ata, em livro próprio, a qual poderá ser elaborada na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, e conter apenas a transcrição das deliberações tomadas, desde que:

a) os documentos ou propostas submetidos à assembléia geral, assim como as declarações de voto ou dissidência, referidas na ata, sejam numerados seguidamente, autenticados pela mesa e por qualquer Condômino que o solicitar, e arquivados no **CONDOMÍNIO**;

b) a mesa, a pedido do Condômino interessado, autentique exemplar ou cópia de proposta, declaração de voto ou dissidência, ou protesto apresentado.

10.16.1. A ata da assembléia geral será lavrada por pessoa de indicação do presidente da assembléia geral, Condômino ou não, devendo ser assinada pelo presidente e pelo secretário, facultada, também, a assinatura pelos Condôminos presentes, e levada a registro no cartório de registro de títulos e documentos. Poderá a assembléia geral deliberar pela dispensa do registro da ata em registro de títulos e documentos.

10.16.2. Quando a ata refletir alteração ou acréscimo de dispositivo constante nesta Convenção será averbada no registro de imóveis competente.

10.16.3. A critério do presidente da assembléia geral, a ata poderá ser lavrada e lida ao final da própria assembléia geral ou, então, lavrada posteriormente e submetida à apreciação e aprovação na primeira assembléia geral que se seguir, mesmo que sejam outros os Condôminos presentes.

10.16.4. A cópia da ata será remetida a cada Condômino, dentro de 08 (oito) dias contados da data da assembléia geral que aprovar seu texto, ainda que não tenha sido objeto de registro, para sua manifestação, também no prazo de 08 (oito) dias, sendo certo que o silêncio caracterizará a aprovação integral e irrevogável, pelo Condômino, do texto contido na ata.

10.16.5. A manifestação em contrário, por parte de algum Condômino, significará recurso à próxima assembléia geral, sem efeito suspensivo, devendo a decisão ser obedecida, desde logo, por todos os Condôminos, inclusive pelo impugnante.

10.17. A primeira assembléia geral ordinária, denominada, também, de assembléia geral de instalação, será realizada quando convocada for pela **INCORPORADORA** estando ou não expedido o competente certificado de conclusão da construção (“habite-se”), com as seguintes atribuições:

a) eleger o primeiro Síndico, os membros de eventuais órgãos administrativos ou de assessoria, que poderão receber um mandato-tampão até a primeira assembléia geral ordinária que se realizar;

b) fixar o primeiro orçamento, que poderá abranger um período inferior ao anual;

c) deliberar sobre as medidas e providências preliminares a respeito da instalação e funcionamento inicial do **CONDOMÍNIO** e de sua administração;

d) decidir sobre assuntos de interesse geral e de outras matérias constantes da ordem do dia.

e) apresentar a Administradora contratada pela **INCORPORADORA** nos termos da previsão do item 10.11.3 deste instrumento.

10.17.1. As demais assembleias gerais ordinárias realizar-se-ão anualmente, em até 60 (sessenta) dias a contar do término do exercício, e a ela competirá, principalmente:

- a)** apreciar e deliberar sobre a prestação de contas do Síndico e relatório das atividades da Administradora, tudo relativamente ao exercício social anterior;
- b)** fixar o orçamento anual para o exercício social vincendo e a forma de cobrança das respectivas despesas de **CONDOMÍNIO**;
- c)** eleger o Síndico, os membros do conselho fiscal e de eventuais órgãos administrativos ou de assessoria;
- d)** decidir sobre recursos;
- e)** decidir sobre assuntos de interesse geral e de outras matérias constantes da ordem do dia.

10.17.2. A assembleia geral extraordinária decidirá, entre outros itens, sobre:

- a)** matéria específica da assembleia geral ordinária, quando esta não for realizada tempestivamente, ou que tenha surgido posteriormente;
- b)** alteração da presente Convenção;
- c)** destituição do Síndico e/ou dos membros de eventuais órgãos administrativos ou de assessoria, sem necessidade de motivação para essa decisão;
- d)** substituição da Administradora ou restrição de suas funções.

10.18. Para instalação da assembleia geral será observado o seguinte quórum:

- a)** primeira (1ª) convocação: maioria dos Condôminos presentes que representem, pelo menos, metade das frações ideais do **CONDOMÍNIO**;
- b)** segunda (2ª) convocação: maioria dos Condôminos presentes, salvo quando exigido quórum especial.

10.18.1. Deverá ser obedecido, conforme a matéria, o seguinte quórum para deliberação em assembleia geral:

- a)** assuntos gerais, que não os abaixo elencados: maioria simples de votos dos Condôminos presentes (metade mais um dos presentes);
- b)** destituição do Síndico, membros de eventuais órgãos administrativos ou de assessoria e da Administradora: maioria dos votos do **CONDOMÍNIO** (metade mais um dos presentes e dos não presentes);

b.1) quando a assembléia geral for especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2.º do art. 1.348, do Código Civil brasileiro, poderá, igualmente, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o Síndico que praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar convenientemente o **CONDOMÍNIO**;

c) reconstrução ou venda do terreno e materiais, na ocorrência de sinistro total, destruição considerável do **CONDOMÍNIO**, ou ameaça de ruína; realização de obras úteis no **CONDOMÍNIO**: 3/4 dos votos sobre a totalidade dos condôminos do **CONDOMÍNIO**;

d) modificação desta Convenção e do regimento interno, inclusive acréscimo de novas disposições; realização de obras voluptuárias; realização de obras em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização: 2/3 (dois terços) dos votos dos Condôminos do **CONDOMÍNIO** (dos presentes e dos não presentes), que representem 2/3 (dois terços) da totalidade das frações ideais que constituem o condomínio;

e) imposição de multa por não cumprimento reiterado dos deveres perante o **CONDOMÍNIO**; ou por reiterado comportamento anti-social, gerador de incompatibilidade de convivência com os demais Condôminos ou possuidores: maioria dos votos do **CONDOMÍNIO** (metade mais um dos presentes e dos não presentes);

f) mudança da destinação do **CONDOMÍNIO** ou das unidades imobiliárias; restrição ou supressão ao direito de uso exclusivo de áreas comuns, e alteração do “Instrumento Particular de **Normas Obrigatórias de Construções, Reformas e Ampliações do Condomínio**”: unanimidade dos votos dos Condôminos do **CONDOMÍNIO** (dos presentes e dos não presentes).

10.19. Na assembléia geral, os votos serão por unidade habitacional, independentemente das respectivas frações ideais de terreno e nas outras partes comuns, não se computando os votos em branco e nem computando os votos de proprietários de depósito em separado, haja vista que para ser proprietário de depósito tem que ser proprietário de unidade habitacional do Condomínio.

10.19.1. Em caso de empate na apuração dos votos, além de seu voto normal, caberá o de qualidade (desempate) ao presidente da assembléia geral.

10.19.2. O Condômino em atraso no pagamento de sua quota nas despesas de condomínio, terá suspenso seu direito de deliberação e voto em qualquer matéria.

10.20. As decisões da assembléia geral serão obrigatórias para todos os Condôminos, ainda que vencidos nas deliberações, ou que a ela não tenham comparecido, mesmo que ausentes do domicílio e independentemente do recebimento pessoal do edital de convocação, importando o silêncio em anuência ao deliberado, em assembléia geral, nos termos do art. 111, do Código Civil em vigor.

10.21. Se a unidade autônoma pertencer a mais de uma pessoa, deverá ser designada uma delas para que represente as demais na assembléia geral, mediante mandato, sob pena de suspensão temporária do exercício dos direitos e vantagens assegurados pela presente Convenção, inclusive do direito de voto.

10.22. O Condômino poderá ser representado na assembléia geral por procurador bastante, com poderes gerais para, legalmente, praticar os atos necessários e contrair obrigações, devendo o instrumento de procuração ser depositado em mãos do Síndico - que o encaminhará ao presidente da assembléia geral - ou diretamente do próprio presidente, tudo antes de iniciadas as deliberações.

10.23. A assembléia geral se reunirá e deliberará em ato contínuo, desde que todos os Condôminos tenham sido convocados para a reunião. Os trabalhos poderão ser suspensos e prosseguirão em data posterior, quer pelo adiantado da hora, quer pela necessidade de coligir elementos ou completar informações, quer por estarem tumultuados os trabalhos.

10.23.1. O prosseguimento da assembléia geral em outra data independerá de nova convocação, cabendo, exclusivamente, ao presidente da reunião suspensa, definir data, horário e local para prosseguimento, o que deverá ser comunicado aos presentes, quando da suspensão. Na reunião em continuação poderão participar Condôminos não presentes na anterior.

10.24. A assembléia geral ordinária e a extraordinária poderão ser, cumulativamente, convocadas e realizadas no mesmo local, data e hora e instrumentadas em ata única.

10.25. O Condômino, que a qualquer título, dá posse da sua unidade autônoma a terceiros, continua responsável, solidária e diretamente, pela liquidação das despesas condominiais e eventuais ou outros débitos contraídos junto ao **CONDOMÍNIO**, especialmente as despesas efetuadas pelo Usuário, referentes à utilização dos serviços especiais, bem como as multas impostas por uso abusivo da propriedade ou infrações a esta Convenção.

CAPÍTULO IV – DO SEGURO

11.1. O **CONDOMÍNIO** é obrigado a proceder e manter, sob as penas da lei, o seguro contra riscos de incêndio, responsabilidade civil ou outro sinistro que cause destruição, no todo ou em parte, de todas as unidades autônomas e partes comuns que o compõem, discriminando-as, individualmente, com respectivos valores.

11.1.1. Cada Condômino poderá aumentar, por sua conta exclusiva, o valor do seguro de sua unidade autônoma, para cobrir o valor das benfeitorias, úteis ou voluptuárias, que, porventura, tenha realizado, e, neste caso, pagará diretamente à companhia seguradora o prêmio correspondente ao aumento solicitado.

11.2. Ficam fazendo parte integrante da presente Convenção, como se cláusulas desta fossem, os artigos 1.357 e 1.358 do Código Civil Brasileiro, cujos termos os Condôminos se obrigam a respeitar, quando da ocorrência das hipóteses neles previstas.

11.3. No caso de sinistro parcial, o valor da respectiva indenização será aplicado, preferencialmente, na reconstrução das coisas de uso e propriedade comuns e o saldo, se houver, rateado entre os Condôminos afetados pelo sinistro.

CAPÍTULO V – DOS ENCARGOS COMUNS AOS CONDÔMINOS

12.1. Cada Condômino participará nas proporções percentuais estabelecidas nos anteriores sub-itens b.1.1. a b.1.3. do item 9.1. desta Convenção, de todas as despesas do **CONDOMÍNIO**, de acordo com o orçamento fixado para o exercício, assim como das despesas extraordinárias, recolhendo as respectivas quotas no primeiro dia útil de cada mês a que correspondam.

12.1.1. O Síndico ou a Administradora enviará a cada Condômino, por carta registrada ou sob protocolo, o respectivo aviso.

12.1.2. A partir da implantação do **CONDOMÍNIO** do empreendimento, a **INCORPORADORA** pagará 100% (cem por cento) do valor de emissão das cotas extraordinárias e 30% (trinta por cento) do valor da emissão ordinária, mensal, relativa a cada unidade autônoma da qual for titular de direito, até a data de comercialização da respectiva unidade autônoma, inclusive, no que se refere as unidades que tenham sido comercializadas mas foram objeto de posteriores distratos.

12.2. São consideradas despesas de exclusiva responsabilidade dos Condôminos, exemplificativamente:

a) tributos incidentes sobre as partes comuns do **CONDOMÍNIO**;

b) prêmios de seguro, com exclusão do valor correspondente ao seguro facultativo que cada Condômino queira fazer, além dos obrigatórios;

c) remuneração da Administradora;

d) salários, seguros e encargos previdenciários e trabalhistas, relativos aos empregados do **CONDOMÍNIO**;

e) despesas de manutenção, conservação, limpeza, reparos e funcionamento das partes, dependências, instalações e equipamentos de propriedade e uso comuns;

f) despesas de luz, força, água, gás, esgoto e telefone do **CONDOMÍNIO**;

g) despesas necessárias à implantação, funcionamento e manutenção dos serviços prestados pelo **CONDOMÍNIO** aos Condôminos, e tudo o mais que interessa ou tenha relação com as partes de propriedade e uso comuns, ou que os Condôminos deliberem fazer como de interesse coletivo, inclusive verba para o fundo de reserva;

h) custeio de manutenção e de consumo corrente de todos os equipamentos, máquinas e motores de propriedade do **CONDOMÍNIO**, ainda que temporária ou permanentemente a serviço apenas de algum Condômino;

i) todas as taxas de manutenção, contribuição social e despesas de custeio da “**ASSOCIAÇÃO GERAL DA RESERVA DO PAIVA**”.

12.3. O Condômino que aumentar as despesas comuns, por sua exclusiva conveniência, pagará o excesso que motivar, inclusive as relativas aos serviços facultativos que, eventualmente oferecidos pelo condomínio vier a contratar (*pay per use*), incluindo-se também nessa obrigação de pagamento os custos de limpeza de jardins e/ou piscinas conforme já previsto nesta convenção.

12.4. Os Condôminos suprirão o **CONDOMÍNIO** das quotas com que tenham de concorrer para as despesas comuns aprovadas em assembléia geral, na forma em que nela ficar decidido.

12.5. As obras úteis e voluptuárias que interessarem ao **CONDOMÍNIO** serão feitas mediante orçamento prévio, obtido em concorrência ou tomada de preços, a ser aprovado em assembléia geral, ficando o Síndico ou a Administradora encarregada de mandar executá-las.

12.6. As despesas com a remoção e depósito de coisas e objetos deixados em área de propriedade e uso comuns serão cobradas do Condômino responsável.

CAPÍTULO VI – DO FUNDO DE RESERVA

13.1. Fica criado o fundo de reserva do **CONDOMÍNIO**, cobrável juntamente com as contribuições para as despesas comuns, o qual será constituído das seguintes parcelas:

a) 10% (dez por cento) da contribuição mensal de cada Condômino;

b) juros moratórios e multas previstas nesta Convenção, e que venham a ser cobrados dos Condôminos;

c) 20% (vinte por cento) do saldo verificado no orçamento de cada exercício social;

d) rendimentos decorrentes da aplicação das verbas do próprio fundo de reserva.

13.2. Fica estabelecido que o limite do fundo de reserva será o total do orçamento anual.

13.3. O Síndico poderá utilizar o fundo de reserva para execução de obras ou serviços considerados inadiáveis.

CAPÍTULO VII – DAS PENALIDADES

14.1. A falta de cumprimento ou inobservância de qualquer das estipulações desta Convenção, tornará o Condômino infrator passível de advertência e multa, no valor equivalente a até dez (10) vezes o valor das despesas ordinárias de sua unidade do mês anterior, sem prejuízo do pagamento, pelo Condômino infrator, das perdas e danos que se apurarem.

14.1.1. Sem prejuízo da disposição acima prevista, considera-se falta grave, passível de aplicação de multa no valor equivalente a 03 (três) vezes as despesas ordinárias, o condômino do apartamento jardim, situado no pavimento térreo, que não zelar de forma adequada pela área externa da sua unidade, sem prejuízo da administração do condomínio poder fazer a zeladoria dessa mesma área e cobrar o custo ao condômino respectivo.

14.2. O Condômino, ou possuidor, que reiteradamente não cumprir com seus deveres perante o **CONDOMÍNIO**, estará sujeito, por deliberação da assembléia geral, ao pagamento de multa especial no valor de até o quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

14.3. O atraso no pagamento de qualquer quantia acarretará imediata incidência de reajuste monetário, de acordo com a variação percentual acumulada do Índice Geral de Preços-Mercado (IGP-M), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como índice-base o do mês anterior ao inicialmente previsto para seu pagamento e como índice-reajuste o do mês anterior ao da efetiva purgação da mora, acrescido dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, e da multa moratória prevista em lei, sendo que as penalidades moratórias incidirão sobre o valor principal corrigido monetariamente, além das perdas e danos e os honorários de advogado, estes estabelecidos, desde já, em 20% (vinte por cento) do montante da dívida.

14.3.1. Atualmente, e por força do disposto no art. 1.336, § 2.º, da Lei Federal 10.406/02 (Código Civil em vigor) a multa moratória no pagamento de contribuições condominiais é de 2% (dois por cento).

14.3.2. Se e enquanto não aumentada, por lei, a multa moratória será cobrada na alíquota de 2% (dois por cento).

14.3.3. Mas, se e quando aumentada por lei, a nova multa moratória será aplicada em todas as parcelas vencidas e não pagas após a entrada em vigor da nova lei, imediatamente e de pleno direito, independentemente de autorização assemblear ou de re-ratificação da presente Convenção de Condomínio.

14.3.4. Se o índice acima eleito for extinto ou considerado inaplicável a esses casos, haverá sua imediata substituição por outro índice indicado pelo Síndico, “ad referendum” da assembléia geral.

14.4. Em caso de alienação ou de compromisso de alienação da unidade autônoma, o Condômino alienante se obriga a cientificar o **CONDOMÍNIO**, por intermédio da Administradora ou do Síndico, caso em que os boletos relativos às despesas condominiais poderão passar a ser emitidos em nome do adquirente, que será, então, responsável pelo seu pagamento, nos termos do art. 1.334, §2º, do Código Civil.

14.5. Além dos encargos pecuniários acima estipulados, a inadimplência de qualquer dos condôminos no pagamento de quaisquer taxas condominiais e/ou multas devidas, poderá ensejar a inclusão deste(s) condômino(s) inadimplentes nos cadastros de inadimplentes, dentre os quais SERASA e SPC, respeitadas as determinações legais aplicáveis a espécie, bem como poderá ser protestado os boletos bancários impagos.

CAPÍTULO VIII – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1. A tolerância quanto a alguma demora, atraso ou omissão no cumprimento de qualquer das obrigações ajustadas nesta Convenção, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações nela constantes, não importará em novação ou cancelamento das penalidades, podendo estas ser aplicadas a qualquer tempo.

15.1.1. A ocorrência de tolerância não implica em precedente, novação ou modificação de quaisquer das condições ou itens desta Convenção, os quais permanecerão íntegros e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse intercorrido.

15.2. A eventual concessão de algum direito especial a determinado Condômino será sempre a título provisório, podendo ser revogada a qualquer tempo.

15.3. O **CONDOMÍNIO** não será responsável:

a) por prejuízos ocorridos ou decorrentes de furtos ou roubos acontecidos em qualquer de suas dependências;

b) por sinistros decorrentes de acidentes, extravios e danos, que venham a sofrer os Condôminos ou Usuários;

c) por extravios de quaisquer bens entregues pelos Condôminos ou Usuários aos empregados do **CONDOMÍNIO**.

CAPÍTULO IX – DO REGIMENTO INTERNO

16.1. O presente regimento interno é o disciplinador da conduta interna dos Condôminos e Usuários do **CONDOMÍNIO**.

16.2. Os depósitos não poderão ser utilizados como canil ou abrigos outros de animais de qualquer natureza, ainda que domésticos, devendo portanto serem utilizados apenas e tão somente para a guarda de materiais não perecíveis, ferramentas manuais e objetos correlatos.

16.3. Quaisquer reclamações apresentadas pelos Condôminos deverão ser atendidas, prontamente, pelo supervisor e transmitidas ao Síndico.

16.4. Os serviços dos funcionários do **CONDOMÍNIO** ou terceirizados serão dirigidos pelo supervisor, sob supervisão do Síndico.

16.5. Haverá serviço de recepção na entrada social do **CONDOMÍNIO** durante as 24 (vinte e quatro) horas do dia, todos os dias.

16.6. As chaves das dependências de propriedade e uso comuns do **CONDOMÍNIO** ficarão sempre em poder da Administradora, que as passará a seus sucessores, quando deixar suas funções.

16.7. A correspondência – jornais, revistas, cartas, telegramas, embrulhos e afins – endereçada às unidades autônomas deverá ser entregue a seus respectivos destinatários, em periodicidade programada pelo Síndico ou pela Administradora.

16.8. É vedada a entrada nas dependências do **CONDOMÍNIO**, sem licença do Síndico ou da Administradora, de agenciadores, cobradores, ofertantes de produtos, serviços, vendedores ambulantes, solicitantes e pedintes, de qualquer natureza, assim como de pessoas com o fim de angariar donativos e misteres semelhantes, compradores de coisas usadas, jornais, garrafas e afins.

16.9. Os empregados do **CONDOMÍNIO** somente poderão permanecer nas partes de propriedade e uso comuns, mesmo nas horas de folga, quando uniformizados com o tipo de traje fornecido pelo **CONDOMÍNIO**.

16.10. Incumbe ao supervisor, porteiros, vigias e serventes, na qualidade de prepostos do Síndico, fiscalizar o fiel cumprimento do regimento interno, considerando-se motivo de justa causa a demissão por desídia no desempenho das respectivas funções, omissão ou o desconhecimento de suas estipulações.

16.11. Deve o Condômino ou Usuário observar o que segue:

a) não sobrecarregar os níveis de energia elétrica permitidos pela concessionária; não abandonar torneiras de água e bicos de gás abertos ou deixar de consertá-los, quando os mesmos estiverem defeituosos, deles resultando, respectivamente, escoamento de água e vazamento de gás, com perigo à segurança do Condômino ou do ocupante infrator e à de seus vizinhos;

b) não praticar jogos, fora dos locais previamente designados para tal finalidade;

c) não instalar em áreas do **CONDOMÍNIO** fios ou condutores de qualquer espécie, nem colocar placas, avisos, letreiros, cartazes, anúncios ou propagandas na sua parte externa ou nas janelas, terraços, varandas e amuradas, prejudicando sua estética, e, tampouco, usar máquinas, aparelhos ou instalações que provoquem trepidações e ruídos excessivos;

d) promover a limpeza de sua unidade autônoma, de forma a não prejudicar o asseio das partes de propriedade e uso comuns;

e) não usar, ceder ou alugar as unidades autônomas para fins incompatíveis com a decência e o sossego do **CONDOMÍNIO** ou permitir sua utilização por pessoa de vida irregular ou anti-social ou de maus costumes, passível de repreensão penal ou policial, ou que, de qualquer forma ou modo, possa prejudicar a boa ordem ou afetar a reputação do Condômino e/ou do **CONDOMÍNIO**;

f) não estender roupas ou similares em janelas, terraços, parte externa da área de serviço, varandas e amuradas, prejudicando a estética do **CONDOMÍNIO**;

g) não violar, de forma alguma, a lei do silêncio, de modo a não perturbar o sossego dos Condôminos vizinhos;

h) zelar pelo asseio e segurança do **CONDOMÍNIO**, depositando lixos e varreduras nos locais apropriados, depois de perfeitamente acondicionados em sacos plásticos, próprios para tal fim, inclusive no que se refere a coleta de lixo seletivo;

i) comunicar ao Síndico ou à Administradora qualquer caso de moléstia epidêmica, para fins de providências junto à saúde pública.

16.12.1. Se, após utilização da infra-estrutura situada na área comum, for constatado algum dano ao mesmo, o Condômino ou Usuário, que dele se utilizou, será notificado a repará-los ou restituir ao **CONDOMÍNIO** das despesas incorridas para recuperá-lo, no prazo de 07 (sete) dias contados do recebimento da notificação.

16.13. Objetivando a preservação da concepção arquitetônica e paisagística do **CONDOMÍNIO**, são vedadas alterações das Unidades Autônomas dos pavimentos térreos fora do que eventualmente haja sido contratado com a Incorporadora, bem como a utilização das mesmas para instalação de equipamentos móveis, desmontáveis ou definitivos de qualquer natureza ou destinação, salvo a construção da piscina nos termos já estabelecidos na presente Convenção e desde que tal construção ocorra no período da construção do empreendimento, sendo vedada a construção da piscina em momento posterior ao recebimento da Unidade Autônoma pelo condômino junto a Incorporadora.

16.14. É proibido nas áreas verdes e de preservação permanente:

a) acampar em quaisquer áreas do **CONDOMÍNIO**, bem como utilizar trailers ou barracas, para quaisquer finalidades;

b) caçar ou molestar as aves e/ou animais;

c) derrubar qualquer tipo de árvore, ou invadi-la com construções, sem justificativa;

d) depositar quaisquer materiais nas áreas verdes e de preservação permanente, bem como nas demais áreas de uso comum do **CONDOMÍNIO**, sendo facultado ao **CONDOMÍNIO** a retirada destes materiais, sem prévio aviso, correndo por conta do Condômino as despesas para tal.

16.15. O Condômino será o único responsável por penalidades legais decorrentes de infrações às legislações ambientais pertinentes que praticar, caso o **CONDOMÍNIO** venha a ser responsabilizado em decorrência de seus atos.

16.16. Não será permitido o estacionamento de quaisquer veículos ao longo do sistema viário principal do **CONDOMÍNIO**, sejam eles dos proprietários de unidades autônomas, seus familiares, hóspedes e/ou convidados, devendo ser utilizados os bolsões de estacionamento previamente definidos pelo projeto.

16.17. No caso de acidente ou avaria, o responsável pelo veículo deverá sinalizar o local, e imediatamente comunicar à Administradora, que poderá providenciar a remoção do veículo, correndo por conta do Condômino proprietário da unidade autônoma, à qual o veículo estiver subordinado, as despesas de remoção.

16.18. A velocidade máxima permitida em quaisquer vias de circulação do **CONDOMÍNIO** é de 20 km/h, independente do tamanho, classe ou tipo do veículo.

16.19. Somente será permitida a circulação de veículos por condutores habilitados.

16.20. É proibido trafegar fora do leito carroçável, sendo vedado o uso de qualquer tipo de veículo, com exceção de bicicletas, patinetes, patins, skates e carrinhos elétricos, nas áreas verdes ou trilhas, exceto para fins de socorro e serviços.

16.21. No sistema viário do **CONDOMÍNIO** fica expressamente vedado o tráfego de:

a) veículos que não estejam em boas condições de conservação e funcionamento;

b) caminhões com mais de 02 (duas) toneladas de carga, por eixo;

16.22. Os pedestres e os ciclistas sempre terão prioridade ao trafegarem pelas vias de circulação do **CONDOMÍNIO**.

16.23. É obrigatória a identificação de todo aquele que adentrar ao **CONDOMÍNIO**.

16.24. O acesso ao **CONDOMÍNIO** será permitido apenas aos Condôminos ou a pessoas expressamente por estes autorizadas ou em sua companhia.

16.25. Os Condôminos que alugarem suas unidades autônomas, deverão informar à Administradora relação dos locatários, informando o prazo da locação, ficando por eles responsáveis perante o **CONDOMÍNIO**, respondendo por seus atos, ações ou omissões.

16.26. Os veículos dos Condôminos deverão utilizar o “Selo de Identificação de Veículos”, que deverá ser solicitado à Administradora do **CONDOMÍNIO**, mediante correspondência assinada pelo Condômino, informando a respectiva unidade autônoma, e os seguintes dados dos veículos:

a) Marca e Modelo;

b) Cor;

c) Placa (completa);

d) Nome do proprietário do veículo.

16.27. O lixo doméstico das unidades autônomas deverá ser acondicionado em sacos plásticos, separando os materiais orgânicos e recicláveis, e deverá ser colocado em lixeiras executadas e locadas nas áreas externas das unidades autônomas, conforme gabaritos fornecidos pelo **CONDOMÍNIO**, para retirada nos horários definidos a critério do Síndico e da Administradora.

16.28. O lixo proveniente de obras deverá ser retirado pelo Proprietário, podendo ser retirado pelo **CONDOMÍNIO** através de solicitação do Condômino à Administradora, que verificará a disponibilidade de maquinário, cobrando-se o valor especificado na tabela de preços e serviços a serem prestados pela Administradora, por esta última oportunamente elaborada.

16.29. A critério do Síndico e da Administradora, entulho e materiais dispostos irregularmente serão retirados pelo **CONDOMÍNIO**, cobrando-se do Condômino responsável, o valor estipulado pelo **CONDOMÍNIO**, além da multa a ser definida pelo Síndico e pela Administradora.

16.30. É proibido o porte de armas de qualquer natureza na área comum do **CONDOMÍNIO**.

16.31. Nas hipóteses de atentado ao pudor, atitude violenta, ou incômodo por parte de quaisquer Condôminos, seus familiares, convidados ou funcionários, a Administração tomará providências para a saída dos infratores da área comum do **CONDOMÍNIO**. Em casos graves, será utilizada a força policial.

16.32. Nos dias úteis, sábados, domingos e feriados, no período compreendido entre as 22:00 e 7:00 horas, será permitida geração de ruídos e barulhos de até 85 (oitenta e cinco) decibéis.

16.32.1. Neste período fica proibido, acima do referido índice, a geração de ruídos e barulhos provocados por buzinas, animais, instrumentos musicais ou aparelhos receptores de rádio ou televisão ou reprodutores de sons, ou ainda de viva voz, de modo a incomodar os Condôminos, provocando o seu desassossego, a intranquilidade ou desconforto. Todo Condômino que considerar seu sossego perturbado por ruídos ou sons não permitidos neste instrumento ou por lei poderá solicitar ao Síndico ou à Administradora do **CONDOMÍNIO** providências destinadas a fazê-los cessar. Na ocorrência de repetidas incidências, poderá o Síndico ou à Administradora do **CONDOMÍNIO** determinar penalidades ou multas, não obstante as estabelecidas em lei.

16.33. Será de inteira responsabilidade do proprietário do animal doméstico, garantir que o mesmo não ofereça riscos a terceiros.

16.34. As compras e transporte de sacolas e cargas de uma forma geral só poderão ser realizadas pelo elevador de serviço.

16.35. Os funcionários de uma forma geral e os entregadores e prestadores de serviços dos condôminos só poderão usar o hall de serviço, ficando o hall social de uso preferencial para os visitantes e condôminos.

16.36. As películas de proteção dos vidros da fachada e varanda, bem como eventual fechamento da varanda, deverão seguir um padrão único a ser definido em assembleia geral de condôminos especialmente convocada para tanto, com a presença mínima de 1/3 dos condôminos, prevalecendo a escolha da maioria de 2/3 desses mesmos presentes, devendo ser obedecido o projeto e recomendação do escritório de arquitetura responsável pelo projeto arquitetônico do empreendimento.

16.37. A inobservância de quaisquer das condições acima, acarretará na aplicação da multa a ser estipulada pelo Síndico e pela Administradora.

16.38. O regimento interno poderá ser afixado em partes de propriedade e uso comuns do **CONDOMÍNIO**, em locais de escolha do Síndico.

CAPÍTULO X – DA ASSOCIAÇÃO GERAL DA RESERVA DO PAIVA

17.1. A **TERRENOS E CONSTRUÇÕES S/A** co-proprietária do imóvel onde será levada a efeito a construção do “**CONDOMÍNIO**”, e coloteadora do “Loteamento Paiva”, juntamente com a Odebrecht Realizações Imobiliárias S/A, constituíram uma sociedade civil sem fins lucrativos, políticos ou religiosos que se denomina “**ASSOCIAÇÃO GERAL DA RESERVA DO PAIVA**”, cujo estatuto já se acha devidamente Registrado no Cartório do Registro Civil das Pessoas Jurídicas do Cabo de Santo Agostinho-PE, e cuja Associação tem como objetivos, dentre outros, implementar e/ou supervisionar, por si ou por terceiros, a manutenção, preservação e atendimento dos interesses comuns dos seus associados, como tudo definido se acha no Estatuto Social respectivo.

17.1.1. O quadro associativo da “**ASSOCIAÇÃO GERAL DA RESERVA DO PAIVA**”, conforme estabelecido no seu Estatuto Social, será composto por pessoas físicas e jurídicas, entidades não necessariamente dotadas de personalidade jurídica, e todos os empreendimentos e condomínios que, a exemplo do “**CONDOMÍNIO**”, venham a ser lançados na área geográfica da Reserva do Paiva.

17.1.2. Assim, a filiação do “**CONDOMÍNIO**” à referida “**ASSOCIAÇÃO GERAL DA RESERVA DO PAIVA**” é condição essencial e necessária ao atendimento dos interesses comuns do empreendimento como um todo, e dos demais a serem implantados na área geográfica da Reserva do Paiva, razão pela qual, no ato da assinatura do respectivo instrumento de aquisição, o adquirente de unidade autônoma se obrigará, em caráter irrevogável e irretratável, não somente a concordar com essa filiação associativas mas também:

a) a contribuir com taxa de manutenção que individualmente em rateio lhe couber para pagamento da taxa maior a ser paga pelo “**CONDOMÍNIO**” para que a “**ASSOCIAÇÃO GERAL DA RESERVA DO PAIVA**” possa, por si ou por terceiros por ela contratados, executar os serviços e as atividades necessários à consecução de sua finalidade;

b) a contribuir com suas cota-parte no rateio para execução de obras complementares e eventuais melhoramentos, tudo na forma estabelecida no referido estatuto;

c) a guardar e respeitar o Estatuto da Associação e suas atualizações, transmitindo obrigatoriamente esses deveres ao novo adquirente, promitente cessionário, em caso de alienação, obrigando-se à inclusão no respectivo contrato.

17.1.3. Todas as contribuições, acima referidas, serão lançadas como despesa ordinária do **CONDOMÍNIO**, como previsto nesta Convenção.

CAPÍTULO XI – DA ASSOCIAÇÃO ACQUA MARINE

18.1. Considerando que o equipamento do CONDOMÍNIO consistente numa quadra não oficial de futebol, poderá ser edificado em terreno que não integrará o Lote 8A1, onde se situa o CONDOMÍNIO, fica desde ajustado que na hipótese de se efetivar esta situação, os condôminos do CONDOMÍNIO deverão, obrigatoriamente, serem associados da sociedade civil sem fins lucrativos, políticos ou religiosos que se denominará “**ASSOCIAÇÃO ACQUA MARINE**”, cujo estatuto será levado a registro no Cartório do Registro Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca do Cabo de Santo Agostinho-PE, e que terá como objetivo adquirir lote de terreno contíguo ao de terreno onde será edificado o CONDOMÍNIO (*Lote nº 09 localizado na Quadra 131, componente do LOTEAMENTO PAIVA, Município do Cabo de Santo Agostinho-PE, com área total de aproximadamente 1.470,00 m² (um mil e quatrocentos e setenta metros quadrados)*), para ser destinado exclusivamente a utilização como quadra não oficial para jogo de futebol a ser usada exclusivamente pelos condôminos do CONDOMÍNIO, como se parte integrante e indissociável do CONDOMÍNIO fosse.

18.1.1. O quadro associativo da “**ASSOCIAÇÃO ACQUA MARINE**”, conforme será estabelecido no seu Estatuto Social, caso se faça necessário, será composto única e exclusivamente pelos condôminos do CONDOMÍNIO.

18.1.2. Assim, a filiação dos condôminos do CONDOMÍNIO à referida “**ASSOCIAÇÃO ACQUA MARINE**” é condição essencial e necessária ao atendimento dos interesses comuns do Condomínio como um todo, razão pela qual, no ato da assinatura do respectivo instrumento de aquisição, o adquirente de unidade autônoma se obrigará, em caráter irrevogável e irretratável, não somente a concordar com essa filiação associativa, mas também:

- a) - a contribuir com taxa de manutenção que individualmente em rateio lhe couber para pagamento da taxa para que a “**ASSOCIAÇÃO ACQUA MARINE**” possa, por si ou por terceiros por ela contratados, executar os serviços e as atividades necessários à consecução de sua finalidade;
- b) - a contribuir com suas cota-parte no rateio para execução de obras complementares e eventuais melhoramentos, tudo na forma estabelecida no referido estatuto;
- c)- **guardar e respeitar o Estatuto da Associação e suas atualizações, transmitindo obrigatoriamente seus direitos de associado, ao novo adquirente, promitente cessionário, em caso de alienação, obrigando-se à inclusão no respectivo contrato.**

18.1.3 Todas as contribuições, acima referidas, serão lançadas como despesa ordinária do **CONDOMÍNIO**.

CAPÍTULO XII – DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

19.1. É permitido exclusivamente à **INCORPORADORA** e à empresa de corretagem por ela escolhida, manter placas de venda na frente do **CONDOMÍNIO**, bem como autorizar a permanência de corretores de plantão, em partes de propriedade e uso comuns do **CONDOMÍNIO**, ou em unidade autônoma liberada por seus proprietários, mesmo após a instalação do **CONDOMÍNIO**, enquanto a **INCORPORADORA** tiver unidades autônomas à venda.

CAPÍTULO XIII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

20.1. Os signatários se obrigam por si, seus herdeiros e sucessores, pelo fiel cumprimento desta Convenção, em todos seus termos.

20.2. É permitida à **INCORPORADORA** a fixação de placa de bronze ou similar, com sua logomarca, junto à entrada social do **CONDOMÍNIO**, sendo que os Condôminos não poderão retirá-la.

20.3. Fica concedido à **INCORPORADORA** direito permanente de manter seu logotipo, ou outro sinal indicativo dos seus nomes e atividades empresariais, nas dependências internas e áreas externas do **CONDOMÍNIO**.

20.4. Fica eleito o foro do Cabo de Santo Agostinho-PE, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, como o único competente para dirimir ação ou dúvida que, direta ou indiretamente, decorram da presente Convenção.

Cabo de Santo Agostinho, novembro de 2014.

TERRENOS E CONSTRUÇÕES S/A

RESERVA DO PAIVA PE 11 – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.