

## CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO

### "RESIDENCIAL BAHARI"

#### TÍTULO I - DO OBJETO E DA DISCRIMINAÇÃO DAS UNIDADES

##### CAPÍTULO I - DO OBJETO

**Art. 1º.** Por meio desta Convenção constitui-se o Condomínio do Edifício **RESIDENCIAL BAHARI**, doravante denominado Condomínio, e regulam-se as relações entre os seus condôminos.

**Art. 2º.** Este Condomínio edilício será regulado pelos dispositivos de Direito brasileiro vigentes em relação a esta matéria, notadamente a Lei Federal n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e o art. 1.331 e seguintes do Código Civil (Lei Federal n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002).

##### CAPÍTULO II - DAS PROPRIEDADES COMUNS E EXCLUSIVAS

**Art. 3º.** Todos os bens e áreas que, de qualquer forma e a qualquer título, pertençam ou venham a pertencer ao Condomínio e que, por sua natureza ou destinação, sejam de uso comum, são de propriedade comum dos Condôminos, sendo insuscetíveis de divisão ou de alienação, incluindo: o terreno sobre o qual o edifício está construído; as estruturas do edifício; as fundações, colunas e vigas de sustentação que compõem a edificação; as paredes, as divisórias e as portas não localizadas exclusivamente no interior de alguma unidade autônoma; os ornamentos da fachada; as redes gerais de distribuição de água, esgoto, gás, eletricidade, telefonia e telecomunicações; os revestimentos das áreas comuns; as escadas; as dependências destinadas ao uso de funcionários e prestadores de serviço; as áreas de circulação; os móveis, utensílios e acessórios que guarnecem as áreas comuns, incluindo tanto aqueles adquiridos com recursos do Condomínio quanto aqueles oriundos de doações ou de outras formas aquisitivas de direitos reais.

**Art. 4º.** As unidades autônomas descritas neste instrumento são de propriedade exclusiva dos Condôminos em nome de quem estiverem registradas.

§ 1º. O Condômino poderá alienar, ceder a qualquer título e gravar livremente os bens que estiverem sob sua propriedade exclusiva.

§ 2º. As vagas de garagem designadas a cada unidade autônoma por força desta Convenção não serão consideradas propriedade exclusiva dos condôminos, mas serão acessórias às unidades autônomas às quais se vincularem.

§ 3º. O direito de uso de vaga de garagem não poderá ser cedido a pessoa estranha ao Condomínio, exceto nos casos em que o Condômino ceder a terceiro a posse de sua unidade autônoma, ocasiões nas quais o possuidor poderá utilizar a vaga de garagem a

ela vinculada, a depender do que tiver sido acordado entre ele e o proprietário.

§ 4º. São exemplos de possuidores, para fins do disposto no item anterior, os locatários, os sublocatários, os usufrutuários ou os comodatários que estiverem utilizando, mediante acordo firmado com o Condômino, a unidade autônoma à qual a vaga de garagem se vincula.

### **CAPÍTULO III - DO EDIFÍCIO E DE SUAS UNIDADES AUTÔNOMAS**

**Art. 5º.** O Edifício, com finalidade eminentemente residencial, tipologia de uso H8 [*Habitação Multifamiliar até 3 (três) pavimentos e máximo de 12 (doze) unidades habitacionais. Pavimento Térreo ou Pavimento Pilotis + 2 (dois) pavimentos (TE+2PV)*], está situado no seguinte endereço: **Rua João Cabral de Lucena, Nº 233, Bessa, João Pessoa/PB.**

**Art. 6º.** As unidades autônomas poderão ser utilizadas para os fins designados nesta Convenção.

**Parágrafo Único - É permitido no Edifício o sistema de compartilhamento, de tal forma que os condôminos poderão realizar locações por temporada, sem prazo ou tempo mínimo para permanência no imóvel, bem como poderão se utilizar de sites/sítios (booking, airbnb e outros do tipo), aplicativos ou afins, para alugarem as unidades habitacionais. Desta forma, é permitida tanto a locação por temporada sem prazo mínimo para permanência no imóvel, quanto a locação tradicional e, portanto, regida pela Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91).**

**Art. 7º.** O Residencial **MULTIFAMILIAR** é composto de um bloco térreo e dois pavimentos tipo, distribuídos da seguinte forma:

#### **PAVIMENTO SUBSOLO:**

Constituído por circulação, escada, área comum destinada a rota de fuga, acesso para pedestres, elevador e 11 (onze) vagas de garagem cobertas, sendo uma adaptada PNE.

#### **PAVIMENTO TÉRREO:**

Constituído de 04 (quatro) unidades autônomas de nº 101, 102, 103 e 104, circulação, elevador, escada, área comum descoberta destinada a rota de fuga, acesso para pedestres e local para medidores de energia elétrica e abastecimento de água, e 01 (uma) vaga de garagem descoberta.

#### **PAVIMENTO DE TIPO:**

No primeiro pavimento tipo constituído de 04 (quatro) unidades autônomas de nº 201, 202, 203 e 204, circulação, elevador e escada.

No segundo pavimento tipo constituído de 04 (quatro) unidades autônomas de nº 301, 302, 303 e 304, circulação, elevador e escada.

## **PAVIMENTO COBERTURA:**

No pavimento de cobertura constituído de 02 (duas) áreas externas privativas autônomas pertencentes às unidades de nº 301 e 304, com 2 (duas) hidromassagens, área de lazer comum com piscina e deck, área de circulação, elevador e escada.

A cada unidade, corresponde uma área privativa de construção e uma área de uso comum, a saber:

**1)** A unidade autônoma de nº 101, localizada na posição norte do pavimento térreo, possui os seguintes ambientes e áreas: sala de estar/jantar, 02 (dois) quartos, sendo uma suíte, BWC social, cozinha, área de serviço, área privativa descoberta, piscina e uma vaga de garagem privativa coberta para veículo de passeio (vaga 101).

ÁREA PRIVATIVA REAL	54,32 m <sup>2</sup>
ÁREA PRIVATIVA DESCOBERTA	34,00 m <sup>2</sup>
ÁREA DE USO COMUM DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL VINCULADA A UNIDADE	13,65 m <sup>2</sup>
ÁREA DE USO COMUM REAL	40,67 m <sup>2</sup>
ÁREA REAL TOTAL	142,64 m <sup>2</sup>
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	97,65 m <sup>2</sup>
FRAÇÃO IDEAL	9,82 %
COTA IDEAL DO TERRENO	35,34 m <sup>2</sup>

**2)** A unidade autônoma de nº 102, localizada na posição leste do pavimento térreo, possui os seguintes ambientes e áreas: sala de estar/jantar, 01 (um) quarto suíte, cozinha, área de serviço, área privativa externa descoberta e uma vaga de garagem privativa adaptada PNE coberta para veículo de passeio (vaga 102).

ÁREA PRIVATIVA REAL	32,56 m <sup>2</sup>
ÁREA PRIVATIVA DESCOBERTA	8,29 m <sup>2</sup>
ÁREA DE USO COMUM DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL VINCULADA A UNIDADE	19,65 m <sup>2</sup>
ÁREA DE USO COMUM REAL	30,23 m <sup>2</sup>
ÁREA REAL TOTAL	90,72 m <sup>2</sup>
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	72,57 m <sup>2</sup>
FRAÇÃO IDEAL	7,30 %
COTA IDEAL DO TERRENO	26,27 m <sup>2</sup>

**3)** A unidade autônoma de nº 103, localizada na posição leste do pavimento térreo, possui os seguintes ambientes e áreas: sala de estar/jantar, 01 (um) quarto suíte, cozinha, área de serviço, área privativa externa descoberta e uma vaga de garagem privativa coberta para veículo de passeio (vaga 103).

ÁREA PRIVATIVA REAL	32,56 m <sup>2</sup>
ÁREA PRIVATIVA DESCOBERTA	8,29 m <sup>2</sup>
ÁREA DE USO COMUM DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL VINCULADA A UNIDADE	13,37 m <sup>2</sup>
ÁREA DE USO COMUM REAL	26,41 m <sup>2</sup>
ÁREA REAL TOTAL	80,64 m <sup>2</sup>
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	63,41 m <sup>2</sup>
FRAÇÃO IDEAL	6,38 %
COTA IDEAL DO TERRENO	22,95 m <sup>2</sup>

**4)** A unidade autônoma de nº 104, localizada na posição sul do pavimento térreo, possui os seguintes ambientes e áreas: sala de estar/jantar, 02 (dois) quartos, sendo um suíte, WCB social, cozinha, área de serviço, área privativa externa descoberta e uma vaga de garagem privativa coberta para veículo de passeio (vaga 104).

ÁREA PRIVATIVA REAL	54,32 m <sup>2</sup>
ÁREA PRIVATIVA DESCOBERTA	54,71 m <sup>2</sup>
ÁREA DE USO COMUM DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL VINCUALDA A UNIDADE	13,65 m <sup>2</sup>
ÁREA DE USO COMUM REAL	40,30 m <sup>2</sup>
ÁREA REAL TOTAL	162,98 m <sup>2</sup>
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	96,74 m <sup>2</sup>
FRAÇÃO IDEAL	9,73 %
COTA IDEAL DO TERRENO	35,02 m <sup>2</sup>

**5)** A unidade autônoma de nº 201, localizada na posição norte do pavimento tipo 01, possui os seguintes ambientes e áreas: sala de estar/jantar, 02 (dois) quartos, sendo um suíte, WCB social, cozinha, área de serviço e uma vaga de garagem privativa coberta para veículo de passeio (vaga 201).

ÁREA PRIVATIVA REAL	54,69 m <sup>2</sup>
ÁREA DE USO COMUM DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL VINCULADA A UNIDADE	13,40 m <sup>2</sup>
ÁREA DE USO COMUM REAL	38,80 m <sup>2</sup>
ÁREA REAL TOTAL	106,89 m <sup>2</sup>
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	93,16 m <sup>2</sup>

FRAÇÃO IDEAL	9,37 %
COTA IDEAL DO TERRENO	33,72 m <sup>2</sup>

**6)** A unidade autônoma de nº 202, localizada na posição leste do pavimento tipo 01, possui os seguintes ambientes e áreas: sala de estar/jantar, 01 (um) quarto suíte, cozinha, área de serviço e uma vaga de garagem privativa coberta para veículo de passeio (vaga 202).

ÁREA PRIVATIVA REAL	32,56 m <sup>2</sup>
ÁREA DE USO COMUM DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL VINCULADA A UNIDADE	12,65 m <sup>2</sup>
ÁREA DE USO COMUM REAL	25,77 m <sup>2</sup>
ÁREA REAL TOTAL	70,97 m <sup>2</sup>
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	61,86 m <sup>2</sup>
FRAÇÃO IDEAL	6,22 %
COTA IDEAL DO TERRENO	22,39 m <sup>2</sup>

**7)** A unidade autônoma de nº 203, localizada na posição leste do pavimento tipo 01, possui os seguintes ambientes e áreas: sala de estar/jantar, 02 (dois) quartos, sendo um suíte, cozinha, área de serviço e uma vaga de garagem privativa coberta para veículo de passeio (vaga 203).

ÁREA PRIVATIVA REAL	32,56 m <sup>2</sup>
ÁREA DE USO COMUM DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL VINCULADA A UNIDADE	12,79 m <sup>2</sup>
ÁREA DE USO COMUM REAL	25,84 m <sup>2</sup>
ÁREA REAL TOTAL	71,19 m <sup>2</sup>
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	62,04 m <sup>2</sup>
FRAÇÃO IDEAL	6,24 %
COTA IDEAL DO TERRENO	22,46 m <sup>2</sup>

**8)** A unidade autônoma de nº 204, localizada na posição sul do pavimento tipo 01, possui os seguintes ambientes e áreas: sala de estar/jantar, 02 (dois) quartos, sendo um suíte, WCB social, cozinha, área de serviço e uma vaga de garagem privativa descoberta para veículo de passeio (vaga 204).

ÁREA PRIVATIVA REAL	54,35 m <sup>2</sup>
ÁREA DE USO COMUM DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL VINCULADA A UNIDADE	11,50 m <sup>2</sup>
ÁREA DE USO COMUM REAL	31,63 m <sup>2</sup>
ÁREA REAL TOTAL	97,48 m <sup>2</sup>
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	75,94 m <sup>2</sup>
FRAÇÃO IDEAL	7,63 %

COTA IDEAL DO TERRENO	27,48 m <sup>2</sup>
-----------------------	----------------------

**9)** A unidade autônoma de nº 301, duplex, localizada na posição norte do pavimento tipo 02 e cobertura, possui os seguintes ambientes e áreas: No pavimento 02 composto por sala de estar/jantar, 02 (dois) quartos, sendo 01 (uma) suíte, WCB social, cozinha, área de serviço e na cobertura com 01 (uma) sala de TV/Quarto e 01 (um) WCB além de área privativa descoberta com hidromassagem e deck; e uma vaga de garagem privativa coberta para veículo de passeio (vaga 301).

ÁREA PRIVATIVA REAL	74,84 m <sup>2</sup>
ÁREA PRIVATIVA DESCOBERTA	34,70 m <sup>2</sup>
ÁREA DE USO COMUM DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL VINCULADA A UNIDADE	13,65 m <sup>2</sup>
ÁREA DE USO COMUM REAL	51,42 m <sup>2</sup>
ÁREA REAL TOTAL	174,60 m <sup>2</sup>
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	123,44 m <sup>2</sup>
FRAÇÃO IDEAL	12,41 %
COTA IDEAL DO TERRENO	44,68 m <sup>2</sup>

**10)** A unidade autônoma de nº 302, localizada na posição leste do pavimento tipo 02, possui os seguintes ambientes e áreas: sala de estar/jantar, 01 (um) quarto suíte, cozinha, área de serviço e uma vaga de garagem privativa coberta para veículo de passeio (vaga 302).

ÁREA PRIVATIVA REAL	32,56 m <sup>2</sup>
ÁREA PRIVATIVA DESCOBERTA	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA DE USO COMUM DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL VINCULADA A UNIDADE	13,50 m <sup>2</sup>
ÁREA DE USO COMUM REAL	26,25 m <sup>2</sup>
ÁREA REAL TOTAL	72,31 m <sup>2</sup>
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	63,02 m <sup>2</sup>
FRAÇÃO IDEAL	6,34 %
COTA IDEAL DO TERRENO	22,81 m <sup>2</sup>

**11)** A unidade autônoma de nº 303, localizada na posição leste do pavimento tipo 02, possui os seguintes ambientes e áreas: sala de estar/jantar, 01 (um) quarto suíte, cozinha, área de serviço e uma vaga de garagem privativa coberta para veículo de passeio (vaga 303).

ÁREA PRIVATIVA REAL	32,56 m <sup>2</sup>
ÁREA PRIVATIVA DESCOBERTA	0,00 m <sup>2</sup>

ÁREA DE USO COMUM DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL VINCULADA A UNIDADE	13,44 m <sup>2</sup>
ÁREA DE USO COMUM REAL	26,21 m <sup>2</sup>
ÁREA REAL TOTAL	72,21 m <sup>2</sup>
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	62,93 m <sup>2</sup>
FRAÇÃO IDEAL	6,33 %
COTA IDEAL DO TERRENO	22,78 m <sup>2</sup>

**12)** A unidade autônoma de nº 304, duplex, localizada na posição norte do pavimento tipo 02 e cobertura, possui os seguintes ambientes e áreas: No pavimento 02 composto por sala de estar/jantar, 02 (dois) quartos, sendo 01 (uma) suíte, WCB social, cozinha, área de serviço e na cobertura com 01 (uma) sala de TV/Quarto e 01 (um) WCB além de área privativa descoberta com banheira hidromassagem e deck; e uma vaga de garagem privativa coberta para veículo de passeio (vaga 304).

ÁREA PRIVATIVA REAL	73,84 m <sup>2</sup>
ÁREA PRIVATIVA DESCOBERTA	34,70 m <sup>2</sup>
ÁREA DE USO COMUM DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL VINCUALDA A UNIDADE	12,79 m <sup>2</sup>
ÁREA DE USO COMUM REAL	25,84 m <sup>2</sup>
ÁREA REAL TOTAL	71,19 m <sup>2</sup>
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	62,04 m <sup>2</sup>
FRAÇÃO IDEAL	6,24 %
COTA IDEAL DO TERRENO	22,46 m <sup>2</sup>

## **TÍTULO II - DAS CONTRIBUIÇÕES PARA DESPESAS E ENCARGOS DO CONDOMÍNIO**

### **CAPÍTULO I - DAS DESPESAS E DOS ENCARGOS**

**Art. 8º.** Entendem-se como despesas e encargos comuns:

- I. os gastos com manutenção, conservação, modernização e reparação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança de uso comum, inclusive elevadores, escadas rolantes, geradores, caldeiras, porteiro eletrônico, antenas coletivas, câmeras, encanamentos e aqueles destinados à prática de esportes e ao lazer;
- II. os gastos com limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum, inclusive das acomodações destinadas aos empregados do Condomínio;
- III. os salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do Condomínio, tais como porteiros, faxineiros, jardineiros, técnicos e outros cujos serviços se tornem necessários;
- IV. a aquisição de equipamentos, uniformes, máquinas e demais materiais necessários à execução dos serviços mencionados neste artigo;

- V. as contas de consumo de água e esgoto, telefonia e telecomunicações, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- VI. os impostos, taxas e demais tributos que incidam sobre as áreas comuns;
- VII. os prêmios de seguro referentes aos empregados do Condomínio e ao edifício, contra incêndio e demais sinistros;
- VIII. a remuneração do Síndico;
- IX. outros gastos, desde que devidamente aprovados pela Assembleia Geral.

## **CAPÍTULO II - DO PROCEDIMENTO DE RATEIO**

**Art. 9º.** O exercício financeiro coincidirá com o ano civil, iniciando-se em janeiro e terminando em dezembro, com duração de 12 (doze) meses.

**Art. 10.** Ao final do exercício financeiro, o Síndico deverá preparar o orçamento referente ao próximo ano, fixando as despesas e os encargos previstos.

§ 1º. O orçamento anual será apresentado e aprovado em Assembleia Geral, que deverá ser convocada a se reunir com no mínimo 15 (quinze) e no máximo 30 (trinta) dias de antecedência em relação ao início do próximo exercício financeiro.

§ 2º. Poderão ser posteriormente acrescentadas ao orçamento anual outras despesas, de caráter extraordinário, mediante aprovação da Assembleia Geral, que deverá, igualmente, fixar o prazo e as condições de pagamento destes novos custos pelos Condôminos, em caso de não se utilizar o fundo de reserva.

**Art. 11.** Os Condôminos concorrerão para o custeio dos encargos e das despesas, sejam ordinárias ou extraordinárias, com valor rateado proporcionalmente às suas frações ideais de terreno.

Parágrafo único. A quota-parte devida por cada Condômino, calculada mensalmente, deverá ser paga até o dia 10 (dez) de cada mês.

**Art. 12.** Ficarão a cargo exclusivo do Condômino as despesas decorrentes de atos lesivos por ele praticados.

§ 1º. Correrão, igualmente, a cargo exclusivo do Condômino os prejuízos por ele ocasionados às partes comuns por omissão ou por retardamento na execução de trabalhos ou de reparações em suas unidades autônomas.

§ 2º. Em caso de aumento de despesas comuns, sejam elas de qualquer natureza, ocasionado por unidade autônoma, o pagamento do excesso deverá ser suportado pelo Condômino titular da respectiva unidade.

**Art. 13.** O saldo disponível das contas do Condomínio permanecerá em caderneta de poupança ou outra modalidade de conta remunerada, desde que permita o saque para o pagamento das despesas.

**Art. 14.** O saldo remanescente no orçamento de um exercício financeiro será remanejado para o próximo ano, salvo se outra for a deliberação da Assembleia Geral. Parágrafo único. Em caso de déficit nas contas anuais, o valor será rateado entre os Condôminos, segundo as suas frações ideais de terreno, e será arrecadado no prazo definido pela Assembleia Geral.

### **CAPÍTULO III - DO FUNDO DE RESERVA**

**Art. 15.** A Assembleia Geral poderá deliberar pela constituição de um fundo de reserva, que servirá ao pagamento de eventuais despesas imprevistas e urgentes, para as quais o orçamento anual não seja suficiente.

**Art. 16.** O fundo de reserva será constituído:

- I. pela taxa adicional de 10% (dez por cento) sobre as parcelas mensais dos Condôminos;
- II. pelos valores recolhidos a título de sanção pelas infrações a esta Convenção e demais normas internas do Condomínio.

**Art. 17.** O saldo do fundo de reserva será aplicado em fundo de investimento, caderneta de poupança ou outra conta remunerada.

§ 1º. Os rendimentos destas aplicações serão revertidos em benefício do fundo de reserva.

§ 2º. Mediante aprovação da Assembleia Geral, o saldo do fundo de reserva poderá ser aplicado em outras modalidades de investimento, além daquelas mencionadas neste artigo.

**Art. 18.** A Assembleia Geral determinará um teto para o fundo de reserva, cujo valor poderá ser atualizado anualmente.

Parágrafo único. Uma vez atingido o teto fixado, poderá ser suspensa a cobrança da taxa adicional dos condôminos, devendo, entretanto, ser esta retomada tão logo sofra o fundo de reserva alguma diminuição.

**Art. 19.** A utilização do fundo de reserva dependerá da aprovação da Assembleia Geral.

### **CAPÍTULO IV - DO SEGURO E DO RESSARCIMENTO DE DANOS**

**Art. 20.** O edifício será segurado contra incêndio e outros riscos que o possam afetar ou destruir, no todo ou em parte, em empresa seguradora de reconhecida qualidade e idoneidade, escolhida pelo Síndico, com aprovação do Conselho Consultivo.

Parágrafo único. Os Condôminos poderão, a seu critério, aumentar os prêmios de seguro referentes às suas unidades autônomas, bem como segurar as benfeitorias e os melhoramentos nelas introduzidas.

**Art. 21.** Ocorrendo sinistro que ocasione a destruição total ou considerável da edificação ou, ainda, que ameace ruir o edifício, a Assembleia Geral se reunirá, no prazo de 15 (quinze) dias, para compor uma comissão formada de 3 (três) condôminos, que terão plenos poderes para:

- I. receber a indenização e depositá-la em nome do Condomínio, em estabelecimento bancário designado pela Assembleia Geral;
- II. abrir concorrência para a reconstrução do edifício ou das partes destruídas, comunicando o resultado à Assembleia Geral, para a devida deliberação;
- III. acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os Condôminos frente aos construtores, engenheiros, fornecedores e repartições públicas.

Parágrafo único. Caso a importância paga pela seguradora não seja suficiente para atender às despesas de reconstrução do edifício, os Condôminos ficarão responsáveis pelo pagamento da reparação na medida de suas frações ideais, salvo a minoria que, recusando-se a fazê-lo, cede à maioria os seus direitos, na forma da Lei.

**Art. 22.** Mediante voto favorável da maioria das frações ideais, poderá ser deliberada a não-reconstrução do edifício, caso em que será autorizada a venda do terreno, com posterior rateio do preço e do valor do seguro entre os Condôminos, na proporção das respectivas frações ideais.

**Art. 23.** Em caso de incêndio ou outros sinistros parciais, será recolhido o seguro e, após, proceder-se-á à reparação ou reconstrução das partes afetadas.

## **CAPÍTULO V - DA RESPONSABILIDADE EM CASO DE CRIMES**

**Art. 24.** O Condomínio não indenizará o Condômino ou o legítimo possuidor de unidade autônoma que for vítima de crime praticado dentro das dependências do Condomínio, devendo o prejudicado pleitear seus direitos diretamente em face do responsável.

## **TÍTULO III - DA ASSEMBLEIA GERAL**

**Art. 25.** A Assembleia Geral compor-se-á dos proprietários das partes autônomas do Edifício, aqui chamados condôminos, em pleno gozo dos direitos que lhe são conferidos por esta convenção e pela legislação em vigor, inclusive quites em suas cotas de Condomínios normais ou extra e multas aplicadas.

**Parágrafo Primeiro** - Os condôminos, quando não puderem comparecer, poderão fazer-se representar por procuração expressa.

**Parágrafo Segundo** - Cada Condômino só poderá representar no máximo 01 (um) proprietário e o Síndico e Subsíndico não poderão ser procuradores.

**Art. 26.** As Assembleias Gerais serão convocadas por cartas registradas ou

protocoladas, enviadas aos Condôminos e/ou por um edital colocado no mural do Edifício, com antecedência mínima de 10 (dez) dias, ou alternativamente através do e-mail do proprietário, previamente cadastrado.

**Parágrafo Único** - As Assembleias Gerais Extraordinárias poderão ser convocadas com antecedência mínima de 05 (cinco) dias, quando houver reconhecimento de urgência.

**Art. 27.** São competentes para convocar a Assembleia Geral:

- a) O Síndico;
- b) O presidente do Conselho Consultivo ou seu substituto legal;

**Parágrafo Primeiro** - Os Condôminos em número que represente, pelo menos, dois terços do condomínio, em pleno gozo dos seus direitos, poderão solicitar ao Síndico ou ao Presidente do Conselho Consultivo, a Convocação da Assembleia Geral Extraordinária, mencionando no requerimento o assunto a ser debatido. Caso a Assembleia, por maioria não considere a matéria como sendo do interesse geral do condomínio, caberá aos requerentes o pagamento de todas as despesas decorrentes da convocação.

**Parágrafo Segundo** - Se a Assembleia Geral não for convocada, dentro de 10 (dez) dias da data do requerimento, pelo Síndico, cabe aos próprios requerentes o direito de fazerem diretamente a convocação.

**Art. 28.** Na convocação das Assembleias Gerais, serão observadas as seguintes disposições:

- a) As convocações serão afixadas em área de circulação comum do edifício, e indicarão em resumo, a “Ordem do Dia”, a data, a hora, o local da Assembleia e a assinatura de quem as fizer, e serão também enviadas ao e-mail dos proprietários, devidamente cadastrado com antecedência;
- b) As Convocações das Assembleias Gerais Ordinárias serão acompanhadas de cópias do relatório anual, contas do síndico e o orçamento de despesas para o exercício seguinte;
- c) É lícito fixar no mesmo anúncio, o momento em que se realiza Assembleia em primeira e em segunda convocação, mediando o intervalo mínimo de 30 (trinta) minutos;
- d) As convocações serão enviadas por cartas registradas ou protocolo, às unidades habitacionais dos respectivos Condôminos, salvo se estes tiverem feito, em tempo oportuno, comunicação de outro endereço para o qual devem ser remetidas; alternativamente as convocações poderão ser enviadas ao e-mail do proprietário, devidamente cadastrado com antecedência.

**Art. 29.** As Assembleias serão abertas pelo Presidente do Conselho Consultivo ou seu substituto legal e o plenário escolherá, entre os presentes, quem as presidirá o qual, designará um condômino para Secretário que redigirá a ata.

**Parágrafo Único** - Além do presidente e respectivo secretário, também fará parte da mesa diretora dos trabalhos, o síndico.

**Art. 30.** Haverá um “Livro de Presença”, com suas folhas devidamente rubricadas pelo presidente do conselho consultivo, no qual aporão suas assinaturas os condôminos que comparecerem às Assembleias. O Presidente da Assembleia fará o encerramento da Lista de Presença com a sua assinatura.

**Art. 31.** As decisões de Assembleias Gerais serão tomadas pela aprovação da maioria (metade mais um) de votos, dos presentes no ato da votação. Em caso de empate da votação, o presidente da assembleia terá direito ao voto de desempate.

**Art. 32.** Salvo quando o assunto exigir quórum especial, a Assembleia, para ser realizada em Primeira convocação, exigirá a presença mínima de 1/2 (metade), quando em Segunda, e última convocação funcionará com quórum mínimo de 1/3 do total de condôminos.

**Parágrafo Único** - Não atingindo este mínimo será convocada nova assembleia.

**Art. 33.** O proprietário de cada parte autônoma terá direito a um voto, independentemente de sua fração ideal.

**Parágrafo Único** - Se uma parte autônoma tiver mais de um proprietário, estes deverão designar um dentre eles para os representar perante o condomínio, mediante mandato especial, sem prejuízo, porém de qualquer de suas obrigações, pelas quais serão sempre solidariamente responsáveis.

**Art. 34.** Será exigida aprovação unânime dos Condôminos para as seguintes matérias:

- a) realização ou modificação de benfeitorias e obras meramente voluptuárias do Condomínio;
- b) alteração da finalidade ou destino do Condomínio ou de suas unidades autônomas;
- c) modificação da estrutura ou aspecto arquitetônico do Condomínio;
- d) modificação do sistema de compartilhamento, que permite aos condôminos realizarem locações por temporada, sem prazo ou tempo mínimo para permanência no imóvel, bem como a utilização de sites/sítios (*booking, airbnb e outros do tipo*), aplicativos ou afins, para alugarem as unidades habitacionais;**
- e) modificação da forma de rateio das unidades (taxas idênticas).

**Parágrafo Primeiro** - Nos seguintes casos, exige-se, para sua aprovação, a presença e o voto de 2/3 dos Condôminos em Assembleia Geral convocada especialmente para cada caso:

- a) realização de benfeitorias meramente úteis ou inovações no Condomínio;
- b) destituição do Síndico, ou de membros do Conselho Consultivo;
- c) alterações da Convenção ou do Regimento Interno, com exceção das matérias

tratadas no caput, alíneas a, b, c e d do art. 18;

**Parágrafo Segundo** - É vedado ao Condômino votar em assunto em que tenha particular interesse.

**Parágrafo Terceiro** - Os casos omissos de quórum são regulados pelo Código Civil Brasileiro.

**Art. 35.** À assembleia Geral Ordinária, que se realizará na primeira quinzena de janeiro de cada ano, compete:

- a) Discutir e votar o relatório e as contas do Síndico, com parecer do Conselho Consultivo, relativo ao exercício findo;
- b) Discutir e votar o orçamento de Despesas e Receita para o exercício seguinte, ficando as contribuições para o Fundo de Reserva;
- c) Eleger com mandato de dois anos, o Síndico, os membros efetivos e suplentes do Conselho Consultivo, de referência entre os que morem no Edifício, e o Sub-síndico;
- d) Discutir e votar resoluções sobre assuntos do interesse geral que lhe forem apresentados;
- e) Fixar ou não, uma ajuda de custo para Síndico ou determinar a isenção do pagamento de cota do Condomínio, com exceção das extraordinárias.

**Art. 36.** As Assembleias Gerais Extraordinárias serão convocadas quando houver assuntos de interesse relevante e discutir e votar e entre outros:

- a) Deliberar nos casos considerados omissos na presente convenção;
- b) Decidir em grau de recursos, os assuntos que tenham sido deliberados pelo síndico, e a elas levados a pedidos dos interessados;
- c) Resolver sobre pedidos de reforço de verba ou rateio extraordinário e ainda quanto à realização de obras ou melhoramento de vulto ou urgência para o edifício;
- d) Destituir em assembleia geral extraordinária, especialmente convocada, se houver motivo, administradora, designando o seu substituto.

**Art. 37.** As deliberações das Assembleias Gerais serão obrigatórias para todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto.

**Parágrafo Único** - Nos oito dias subsequentes à realização das assembleias, o síndico comunicará a todos os condôminos, por carta registrada ou protocolada, as deliberações nelas tomadas.

**Art. 38.** Das Assembleias Gerais serão lavradas atas em livro próprio, aberto, encerrado e rubricado pelo presidente do conselho consultivo, as quais serão assinadas pelos condôminos presentes, que terão direito quando dissidentes, de fazer delas constar as suas declarações de voto.

**Parágrafo Primeiro** - O livro de atas, que será registrado no registro público, e o de

presença ficarão sob a guarda do síndico.

**Parágrafo Segundo** - A ata pode ser lavrada na ocasião ou para lavratura posterior, mas deverá ser aprovada e assinada pelos presentes, depois de lida na reunião seguinte.

**Art. 39.** Se a Assembleia Geral não se reunir para exercer qualquer dos poderes que lhe competem, dentro de 15 (quinze) dias após a data para que foi convocada, caberá decisão judicial, a requerimento dos interessados.

## **TÍTULO IV - DA ADMINISTRAÇÃO**

### **CAPÍTULO I - DO SÍNDICO**

**Art. 40.** A administração do Condomínio caberá a um Síndico, Condômino ou não, eleito para um mandato de: **12 meses**, com possibilidade de reeleição.

**Parágrafo único** - Poderão se candidatar à função de Síndico e aos demais cargos de Administração previstos nesta Convenção todos os Condôminos que estejam em dia com suas obrigações condominiais.

**Art. 41.** Caberá ao Síndico, dentre outras tarefas que lhe forem imputadas pela Assembleia Geral:

- I. gerir a administração do Edifício;
- II. diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos Condôminos e aos possuidores;
- III. convocar a Assembleia Geral Ordinária, nas épocas previstas, bem como as Extraordinárias;
- IV. representar, ativa e passivamente, o Condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
- V. dar imediato conhecimento à Assembleia Geral da existência de procedimento judicial ou administrativo de interesse do Condomínio e comunicar o recebimento de quaisquer citações, notificações ou intimações;
- VI. cumprir e fazer cumprir esta Convenção, o Regulamento Interno, as determinações da Assembleia Geral e demais normas internas do Condomínio;
- VII. elaborar e apresentar à Assembleia Geral o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;
- VIII. executar fielmente as disposições orçamentárias aprovadas pela Assembleia Geral;
- IX. cobrar dos Condôminos, inclusive judicialmente, as suas contribuições em relação às despesas ordinárias e extraordinárias, bem como impor e cobrar as multas impostas por infrações a esta Convenção, ao Regulamento Interno, às determinações da Assembleia Geral e às demais normas internas do Condomínio;
- X. encaminhar aos Condôminos, juntamente às cobranças, os balancetes mensais, com as respectivas receitas e despesas do condomínio no período anterior ao do da cobrança;
- XI. prestar contas à Assembleia Geral, anualmente e quando exigidas;

- XII. prestar, a qualquer tempo, esclarecimentos sobre os atos da Administração;
- XIII. realizar o seguro da edificação;
- XIV. admitir e demitir empregados, bem como fixar a respectiva remuneração, dentro das verbas previstas no orçamento;
- XV. manter e escriturar o Livro Caixa, devidamente aberto, encerrado e rubricado pelos membros do Conselho Consultivo;
- XVI. ordenar reparos urgentes ou adquirir o que seja necessário à segurança e à conservação do Edifício, desde que não represente gasto significativo, caso em que dependerá da aprovação prévia da Assembleia Geral;
- XVII. buscar dirimir, por meios pacíficos e razoáveis, os conflitos existentes entre os Condôminos;
- XVIII. entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos, registros e demais pertences da Administração que estiverem sob seu poder.

**Art. 42.** Pela execução das tarefas descritas nessa Convenção e das demais que lhe forem designadas, o síndico receberá remuneração, no valor e na forma definidos pela Assembleia Geral.

**Parágrafo Único** - Será admitida a contratação, mediante aprovação em Assembleia, de síndicos profissionais, bem como de outros profissionais administradores, não condôminos, que exercerão a função de síndico.

**Art. 43.** O Síndico não é pessoalmente responsável pelas obrigações contraídas em nome do Condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições. Parágrafo único. O Síndico responderá, entretanto, pelo excesso de representação e pelos prejuízos que der causa, por dolo ou por culpa.

**Art. 44.** O Síndico poderá transferir a terceiros de sua confiança suas funções administrativas ou seus poderes de representação, desde que mediante expressa autorização da Assembleia Geral.

**Parágrafo único** - Entre os terceiros de que trata este artigo estão incluídas as pessoas físicas ou jurídicas especializadas na administração de condomínios.

**Art. 45.** O Síndico poderá ser destituído se praticar irregularidades, se não prestar contas ou se não administrar convenientemente o Condomínio.

§ 1º. A destituição dependerá do voto favorável da maioria absoluta dos Condôminos.

§ 2º. Na mesma Assembleia Geral que aprovar a destituição, será designada a data para a realização da nova eleição, ficando o Presidente do Conselho Consultivo responsável pela representação e pela administração do Condomínio, até que se tenha um novo Síndico.

## **CAPÍTULO II - DO CONSELHO CONSULTIVO**

**Art. 46.** Se a Assembleia Geral julgar conveniente, poderá, juntamente à eleição do Síndico, eleger um Conselho Consultivo, formado por 3 (três) membros, para um mandato de: **12 meses**, com possibilidade de reeleição.

**Parágrafo Único** - Os membros do Conselho Consultivo não serão remunerados pelo exercício desta função.

**Art. 47.** Caberá ao Conselho Consultivo:

- I. assessorar o Síndico na solução de problemas do Condomínio;
- II. fiscalizar as atividades do Síndico e examinar suas contas e registros;
- III. opinar sobre as diretrizes da Administração, inclusive sobre a aquisição de bens, a contratação de serviços e os eventuais trabalhos de conservação, manutenção e modernização do Edifício;
- IV. dar parecer sobre as propostas orçamentárias, bem como sobre eventuais despesas extraordinárias;
- V. eleger, dentre os seus membros, o Presidente, que ficará responsável pela substituição do Síndico, quando este estiver impedido de exercer sua função;
- VI. fiscalizar o cumprimento desta Convenção, do Regulamento Interno, das deliberações da Assembleia Geral e demais normas internas do Condomínio pelo Síndico;
- VII. abrir, rubricar e encerrar o Livro Caixa.

### **CAPÍTULO III - DO CONSELHO FISCAL**

**Art. 48.** Se a Assembleia Geral julgar conveniente, poderá eleger um Conselho Fiscal, composto por 3 (três) membros, para um mandato de: **12 meses**, com possibilidade de reeleição.

Parágrafo único. Os membros do Conselho Fiscal não serão remunerados pelo exercício desta função.

**Art. 49.** Caberá ao Conselho Fiscal:

- I. fiscalizar as atividades dos órgãos de Administração do Condomínio;
- II. examinar regularmente as contas, os relatórios e demais registros financeiros e contábeis do Condomínio;
- III. emitir parecer sobre as contas do Síndico;
- IV. comunicar aos Condôminos, por carta registrada ou protocolada, as irregularidades percebidas na Administração do Condomínio.

### **TÍTULO V - DO REGIMENTO INTERNO**

#### **CAPÍTULO I - DOS DIREITOS E DOS DEVERES DOS CONDÔMINOS**

**Art. 50.** São direitos dos Condôminos:

- I. usar, fruir e livremente dispor das suas unidades autônomas, com exclusividade e segundo os seus interesses e conveniências, respeitando a finalidade do imóvel e as normas internas do Condomínio;
- II. usar das partes e das áreas comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais Condôminos e possuidores;
- III. votar nas deliberações da Assembleia Geral e delas participar, estando quite com suas obrigações condominiais;
- IV. apresentar propostas e opinar sobre matérias de interesse geral do Condomínio, notadamente em relação à aquisição ou à alienação de bens e a contratação de serviços;
- V. ter acesso e analisar, a qualquer tempo, os livros e demais registros referentes ao gerenciamento do Condomínio, inclusive suas contas, podendo requerer da Administração quaisquer esclarecimentos necessários sobre a sua gestão;
- VI. fazer registrar no livro de atas da Assembleia Geral ou no livro de reclamações do Condomínio suas eventuais críticas, sugestões ou protestos em relação às decisões e aos atos da Administração, se julgá-los prejudiciais ao Condomínio.
- VII. Livremente locarem suas unidades, inclusive locá-las por temporada ou poucos dias através de aplicativos online de locação, como *Airbnb*, *Vrbo*, *Booking* e quaisquer outros assemelhados, desde que impostas aos locatários todas as normas atinentes.

**Art. 51.** São deveres dos Condôminos:

- I. contribuir, na proporção das suas frações ideais, para as despesas do Condomínio, inclusive as extraordinárias, quando devidamente aprovadas em Assembleia Geral;
- II. suportar, na mesma proporção, os ônus a que tiver ou ficar sujeito o Condomínio, em seu conjunto;
- III. não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;
- IV. não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas, salvo quando expressamente autorizado pela Assembleia Geral;
- V. dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos demais Condôminos ou possuidores, ou aos bons costumes.
- VI. obedecer e prezar pelo cumprimento desta Convenção, do Regulamento Interno e das deliberações da Assembleia Geral, bem como da legislação brasileira e demais normas condominiais;
- VII. facilitar à Administração do Condomínio o acesso às suas unidades autônomas, vagas de garagem ou armários de depósito, quando requisitado.
- VIII. avisar imediatamente a Administração quando for confirmada a incidência de moléstias infectocontagiosas em pessoas de sua unidade autônoma.

**Art. 52.** O condômino não poderá alterar a disposição interna dos apartamentos, sem autorização expressa do Síndico, que ouvirá, previamente, o conselho consultivo.

**Art. 53.** Cavalos, galinhas e gado de qualquer porte, não serão tolerados, sendo proibidos, nas áreas do Edifício.

**Art. 54.** É proibida a permanência no Edifício de animais notoriamente agressivos ou barulhentos por natureza ou por hábito.

**Parágrafo Primeiro** - É permitida a permanência no Edifício de animais notoriamente dóceis e não barulhentos, inclusive cães, preferencialmente os de pequeno porte.

**Parágrafo Segundo** - É proibida a permanência de qualquer animal em área de uso comum e se, ao passar da unidade autônoma para a via pública, o animal sujar área de uso comum o seu dono ou condutor deve providenciar a imediata higienização do local. Os cães devem ser conduzidos com coleira entre a unidade autônoma e a via pública.

**Artigo 55.** Fica convencionada a autorização para que a Construtora/Incorporadora possa fixar na fachada do Empreendimento, nos pisos dos elevadores, na entrada do edifício (escadaria), bem como em outros locais a serem por ela definidos, sua Logomarca.

## **CAPÍTULO II - DAS PROIBIÇÕES**

**Art. 56.** É expressamente vedado a qualquer Condômino ou possuidor:

- I. prejudicar os interesses dos demais Condôminos e possuidores;
- II. dar à unidade autônoma qualquer outra finalidade que não aquela prevista na Convenção;
- III. armazenar, depositar ou guardar, ainda que no interior das unidades autônomas, quaisquer bens que possa colocar em risco o patrimônio ou a integridade física dos demais Condôminos, incluindo explosivos, corrosivos, radioativos ou inflamáveis, salvo quanto aos últimos, em pequenas quantidades, quando destinados ao consumo doméstico e conservados em recipientes próprios, nas respectivas unidades autônomas;
- IV. depositar objetos nas áreas comuns ou, de qualquer outra forma, obstruir a livre circulação nestas áreas;
- V. atirar água, papéis, pontas de cigarros e quaisquer objetos ou detritos pelas janelas, portas, jardins ou em qualquer parte de uso comum;
- VI. depositar o lixo em local diferente daquele a ele destinado ou sem acomodá-lo adequadamente em saco plástico ou outro recipiente próprio;
- VII. em caso de coleta seletiva de lixo, deixar de fazer a correta separação, conforme instruções passadas pelo Síndico;
- VIII. bater tapeçarias, lençóis, almofadas, toalhas ou semelhantes na parte externa das janelas ou das sacadas do edifício;
- IX. colocar na área externa, nas janelas ou nas sacadas bandeiras, cartazes, placas, roupas ou quaisquer outros objetos que descaracterizem a fachada do edifício;
- X. perturbar o sossego e o descanso dos demais moradores com ruídos, instrumentos musicais ou outros equipamentos de elevado volume sonoro, principalmente no período compreendido entre 22:00 horas e 07:00 horas;
- XI. executar aos domingos, em tempo integral, e nos demais dias, antes das 07:00 horas e depois das 19:00 horas, serviços de limpeza, reformas e reparações nas

unidades que venham a produzir ruídos perturbadores ao sossego dos demais Condôminos;

XII. transportar sua mudança pelas áreas comuns do Condomínio, sem o prévio aviso e consentimento do Síndico;

XIII. apresentar comportamentos desrespeitosos, discriminatórios ou vexatórios em relação aos demais Condôminos e aos empregados do Condomínio;

XIV. manter a posse ou a guarda de animais que exponham a riscos ou que prejudiquem a saúde, a segurança ou a tranquilidade dos demais Condôminos;

XV. utilizar-se dos serviços dos empregados do Condomínio para fins meramente particulares;

XVI. sobrecarregar a estrutura e as lajes do edifício com peso superior àquele por elas suportado ou, ainda, usar indevidamente as instalações elétricas, hidráulicas, telefônicas e de telecomunicações, de maneira que possa comprometer a segurança ou o perfeito funcionamento das coisas, utilidades ou serviços comuns;

XVII. lavar ou consertar veículos em quaisquer das áreas do Condomínio, salvo reparos de caráter emergencial;

XVIII. repassar as chaves das portas de acesso ao edifício ou os controles remotos dos portões eletrônicos a qualquer pessoa alheia ao Condomínio;

XIX. agir contrariamente a disposições desta Convenção e de seu Regulamento Interno, a deliberação da Assembleia Geral e a outras normas internas do Condomínio.

## **TÍTULO VI - DAS PENALIDADES**

### **CAPÍTULO I - DAS PENALIDADES POR DESCUMPRIMENTO DE NORMA CONDOMINIAL**

**Art. 57.** Os condôminos ou possuidores de unidades autônomas que desrespeitarem as normas do Condomínio, incluindo, além de outras eventualmente existentes, aquelas constantes desta Convenção de Condomínio, do Regimento Interno ou de deliberações da Assembleia Geral, poderão ser sancionados com advertência ou com a multa prevista nesta Convenção, sem prejuízo do disposto no art. 1.337 do Código Civil Brasileiro.

§ 1º. O Condomínio manterá um Livro de Ocorrências no qual os Condôminos ou possuidores poderão registrar eventuais violações às normas condominiais.

§ 2º. A aplicação de qualquer penalidade não retira do Condomínio o direito de pleitear, em face do infrator ou de quem for responsável por ele, indenização por eventuais danos decorrentes da violação praticada.

**Art. 58.** A penalidade de advertência é cabível sempre que os Condôminos, possuidores ou terceiros sob sua responsabilidade violarem qualquer norma condominial, incluindo as previstas nesta Convenção e no Regimento Interno, desde que não haja outra penalidade prevista para a mesma violação.

**Art. 59.** A penalidade de multa será aplicável ao condômino ou possuidor que:

- I. realizar obras que comprometam a segurança da edificação;
- II. alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;
- III. der à sua unidade destinação diferente daquela conferida à edificação;
- IV. violar o sossego, a salubridade e a segurança dos demais, ou os bons costumes.

§ 1º. São consideradas condutas que violam o sossego, a salubridade e a segurança dos moradores, ou os bons costumes, dentre outras expressamente previstas nesta Convenção ou no Regimento Interno do condomínio:

- I. manter, dentro das dependências do Condomínio, bens ou objetos que possam colocar em risco a integridade física das pessoas que as frequentem ou dos bens condominiais;
- II. realizar obras ou reformas que coloquem em risco os bens do Condomínio ou o patrimônio de outros moradores;
- III. atirar quaisquer objetos pelas janelas das unidades autônomas;
- IV. utilizar as áreas comuns para o armazenamento de bens pessoais, fora dos locais em que isto for eventualmente permitido, por mais de um dia;
- V. depositar lixo fora dos locais permitidos;
- VI. permitir que animal de estimação que esteja em sua posse ou que seja de sua propriedade faça suas necessidades fisiológicas nas áreas comuns;
- VII. utilizar as áreas comuns e seus equipamentos em desconformidade com as normas condominiais ou com as instruções de uso ou de segurança aplicáveis;
- VIII. utilizar suas unidades autônomas, as áreas comuns ou os demais bens condominiais para a prática de atividades definidas como crime ou de atividades que de outra forma contrariem a lei.

§ 2º. O condômino ou possuidor que praticar conduta contrária às normas condominiais para a qual não haja expressa previsão de multa poderá ser apenado com a multa de que trata este artigo mediante deliberação de pelo menos dois terços dos demais condôminos, desde que a conduta importe em violação ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais moradores, ou aos bons costumes.

§ 3º. A multa de que trata este artigo tem valor correspondente a 100% (cem por cento) do valor da taxa de condomínio.

§ 4º. A aplicação da multa de que trata este artigo poderá ser substituída pela de advertência a depender da gravidade e das circunstâncias nas quais ocorreu a violação, a critério do síndico ou do órgão administrativo a que couber a apuração da penalidade.

**Art. 60.** Em caso de violação das normas condominiais, o Condomínio poderá adotar todas as medidas cabíveis para fazer cessar a violação, ficando o infrator ou quem for responsável por ele obrigado a ressarcir o Condomínio pelos custos incorridos, independentemente de interpelação judicial.

**Art. 61.** A aplicação de qualquer penalidade, pelo Condomínio, não prejudica seu direito de pleitear indenização por danos que eventualmente tenha sofrido.

**Art. 62.** O fato de o Condomínio deixar de aplicar uma penalidade prevista nesta Convenção, por qualquer motivo que não seja o lícito reconhecimento, pela Assembleia Geral, de que não houve infração, não prejudica os direitos do Condomínio de pleitear indenização ou de adotar as medidas necessárias à cessação da violação.

### **SUBCAPÍTULO I - DAS RESPONSABILIDADES EM CASO DE VIOLAÇÕES**

**Art. 63.** O Condômino ou o possuidor de unidade autônoma será responsável perante o Condomínio pelas ações ou omissões que violarem as normas condominiais e que sejam praticadas por terceiros que ingressarem nas dependências do Condomínio mediante sua autorização ou convite, incluindo funcionários ou prestadores de serviços.

**Art. 64.** O Condômino será solidariamente responsável pelo pagamento de multas eventualmente impostas pelo Condomínio ao possuidor que ocupar sua unidade autônoma.

### **SUBCAPÍTULO II - DO PROCEDIMENTO PARA APLICAÇÃO DE ADVERTÊNCIA**

**Art. 65.** Uma vez que tomar conhecimento de uma infração apta a ensejar a aplicação de penalidade de advertência a uma pessoa qualquer, o síndico encaminhará a advertência por escrito ao responsável, por meio físico ou eletrônico que permita assegurar e comprovar o recebimento da advertência pelo advertido.

**Art. 66.** A advertência deverá detalhar a violação imputada ao advertido, indicando os dispositivos que foram violados, o prazo para recurso e as evidências do cometimento da infração.

**Art. 67.** Uma vez recebida a advertência, o advertido poderá, em até dez dias corridos, recorrer da aplicação da penalidade à Assembleia de Condôminos, endereçando ao síndico pedido para que inclua o assunto em Assembleia Geral Extraordinária a ser convocada em até trinta dias corridos contados do recebimento do pedido de recurso.

**Art. 68.** Na Assembleia Geral Extraordinária que tratar do assunto, o advertido poderá apresentar sua defesa, ficando a decisão final a cargo do colegiado, que poderá anular ou manter a penalidade imposta pelo síndico.

**Art. 69.** A deliberação de anulação ou de manutenção de penalidade imposta pelo síndico será tomada por maioria de votos dos presentes, sendo que, se o síndico for morador, seu voto não poderá ser computado para fins de agravar a situação do advertido.

### **SUBCAPÍTULO III - DO PROCEDIMENTO PARA APLICAÇÃO DE MULTA POR DESCUMPRIMENTO DE NORMA CONDOMINIAL**

**Art. 70.** Uma vez que tomar conhecimento de uma situação apta a ensejar a aplicação

de multa por descumprimento de norma condominial a uma pessoa qualquer, nos termos desta Convenção, o síndico notificará o responsável de que a multa lhe será cobrada juntamente com a taxa condominial a ser enviada no segundo mês subsequente ao do envio da notificação.

**Art. 71.** A notificação deverá detalhar a violação imputada ao notificado, indicando os dispositivos que foram violados, o prazo para recurso e as evidências do cometimento da infração.

**Art.72.** A notificação será obrigatoriamente encaminhada por escrito, por meio físico ou eletrônico que permita assegurar e comprovar seu recebimento pelo notificado.

**Art. 73.** Uma vez recebida a notificação, o notificado poderá, em até vinte dias corridos, recorrer da aplicação da penalidade à Assembleia de Condôminos, endereçando ao síndico pedido para que inclua o assunto em Assembleia Geral Extraordinária a ser convocada em até trinta dias corridos contados do recebimento do pedido de recurso.

**Art. 74.** Recebido o recurso pelo síndico, a aplicação da multa por descumprimento de norma condominial ficará suspensa até decisão da Assembleia de Condôminos.

**Art. 75.** Na Assembleia Geral Extraordinária que tratar do assunto, o advertido poderá apresentar sua defesa, ficando a decisão final a cargo do colegiado, que poderá anular ou manter a penalidade imposta pelo síndico.

**Art. 76.** A deliberação de anulação ou de manutenção de penalidade imposta pelo síndico será tomada por maioria de votos dos presentes, sendo que, se o síndico for morador, seu voto não poderá ser computado para fins de agravar a situação do notificado.

**Art. 77.** Mantida a aplicação da penalidade, a cobrança da multa por descumprimento de norma condominial deverá ser efetuada juntamente com a taxa condominial do mês subsequente ao da realização da Assembleia.

#### **SUBCAPÍTULO IV - DO PROCEDIMENTO PARA APLICAÇÃO DE MULTA EM CASO DE DESCUMPRIMENTO REITERADO DAS NORMAS CONDOMINIAIS (ART. 1.337, CAPUT, DO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO)**

**Art. 78.** A Assembleia Geral Extraordinária que deliberar pela aplicação da multa prevista no art. 1.337, *caput*, do Código Civil Brasileiro, cabível quando o condômino ou possuidor descumpra reiteradamente com seus deveres perante o Condomínio, notificará o responsável de que a multa lhe será cobrada juntamente com a taxa condominial a ser enviada no segundo mês subsequente ao do envio da notificação.

**Parágrafo único** - A forma de envio da notificação será definida pela Assembleia Geral Extraordinária.

**Art. 79.** A notificação deverá detalhar a violação imputada ao notificado, indicando os dispositivos que foram violados, o prazo para recurso e as evidências do descumprimento reiterado das normas condominiais.

**Parágrafo único** - A notificação deverá ser acompanhada de cópia da ata da reunião que determinou a aplicação da penalidade.

**Art. 80.** Uma vez recebida a notificação, o notificado poderá, em até vinte dias corridos, recorrer da aplicação da penalidade à Assembleia de Condôminos, endereçando ao síndico pedido para que inclua o assunto em Assembleia Geral Extraordinária a ser convocada em até trinta dias corridos contados do recebimento do pedido de recurso.

**Art. 81.** Recebido o recurso pelo síndico, a aplicação da multa por descumprimento de norma condominial ficará suspensa até decisão da Assembleia de Condôminos.

**Art. 82.** Na Assembleia Geral Extraordinária que tratar do assunto, o advertido poderá apresentar sua defesa, ficando a decisão final a cargo do colegiado, que poderá anular ou manter a penalidade.

**Art. 83.** A deliberação de anulação ou de manutenção da penalidade será tomada pelo quórum previsto no art. 1.337, *caput*, do Código Civil.

**Art. 84.** Mantida a aplicação da penalidade, a cobrança da multa por descumprimento de norma condominial deverá ser efetuada juntamente com a taxa condominial do mês subsequente ao da realização da Assembleia.

## **CAPÍTULO II - DAS PENALIDADES POR ATRASO NO PAGAMENTO DAS CONTRIBUIÇÕES MENSAS**

**Art. 85.** O Condômino que atrasar o pagamento das contribuições mensais deverá pagar ao Condomínio juros de mora de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor devido, contados a partir da data do vencimento.

**Art. 86.** O atraso superior a 1 (um) mês obrigará o Condômino, também, ao pagamento de multa de 2% (dois por cento) sobre o débito.

**Art. 87.** Todos os valores eventualmente devidos pelos Condôminos por força do disposto nesta Convenção serão corrigidos monetariamente de acordo com o IGP-M/FGV ou, em sua falta, por outro índice que reflita a real desvalorização da moeda no período considerado.

### **SUBCAPÍTULO I - DAS RESPONSABILIDADES**

**Art. 88.** O Condômino sempre será integralmente responsável pelo pagamento das contribuições mensais relacionadas a sua unidade autônoma, bem como por juros e multas moratórias decorrentes de eventuais atrasos, sendo ineficazes, perante o

Condomínio, quaisquer cláusulas restritivas de responsabilidade eventualmente apostas em documento público ou particular firmado entre o Condômino e terceiro.

**Parágrafo único** - A responsabilidade de que trata o *caput* deste artigo existirá ainda que o boleto relativo à contribuição mensal seja emitido em nome de terceiro indicado pelo Condômino.

## **SUBCAPÍTULO II - DA COBRANÇA**

**Art. 89.** A multa por atraso de pagamento de contribuição mensal será aplicada automaticamente após transcorrido o prazo previsto para sua incidência.

**Art. 90.** O atraso de pagamento superior a 30 (trinta) dias autoriza o Síndico a adotar todas as medidas judiciais ou extrajudiciais cabíveis para cobrança da dívida, sendo que, caso seja adotada alguma medida, o Condômino inadimplente deverá:

§ 1º. Nos casos em que houver a contratação de advogado, pagar ao Condomínio a importância de 20% (vinte por cento) sobre o valor devido, além de ressarcir-lo pelos custos em que tiver incorrido para a cobrança, incluindo despesas com envio de correspondência ou com serviços cartoriais;

§ 2º. Nos casos em que não houver a contratação de advogado, ressarcir o Condomínio pelos custos em que tiver incorrido para a cobrança.

## **TÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 91.** A presente Convenção obriga a todos os Condôminos, os titulares de direitos sobre as unidades autônomas, os que sobre elas exerçam posse ou detenção, os seus sub-rogados ou sucessores e, ainda, os ocupantes, ainda que a título eventual, do Edifício ou de qualquer de suas partes.

**Parágrafo único** - Os Condôminos farão constar nos contratos de locação, de alienação, de cessão de uso e quaisquer outros que importem em transferência de direitos sobre o Condomínio ou sobre suas unidades autônomas cláusula que imponha a obrigação de obediência a esta Convenção e demais normas do Condomínio.

**Art. 92.** Os Condôminos deverão se cientificar do teor desta Convenção e de seu Regulamento Interno, bem como das deliberações da Assembleia Geral e demais normas internas do Condomínio.

**Parágrafo único** - Tão logo seja aprovada em Assembleia Geral, serão remetidas cópias integrais desta Convenção a todos os Condôminos, que confirmarão o recebimento de suas respectivas cópias por meio da assinatura em folha de protocolo específico.

**Art. 93.** A Assembleia Geral - ou o síndico, em sua ausência - poderá fixar normas de uso das áreas de lazer de uso comum que existirem ou que vierem a ser construídas nas dependências do Condomínio.

**Parágrafo único** - É expressamente proibida a fixação de normas de uso que impeçam a utilização de áreas comuns por Condôminos inadimplentes ou que tenham caráter discriminatório.

**Art. 94.** O Condômino não poderá eximir-se do cumprimento desta Convenção e demais normas internas do Condomínio alegando desconhecimento.

**Art. 95.** As mudanças em quaisquer das cláusulas desta Convenção dependerão do voto favorável de, no mínimo, 2/3 (dois terços) das frações ideais do Condomínio.

**Art. 96.** Os empregados do Condomínio têm autoridade para fazer cumprir esta Convenção, o seu Regulamento Interno e demais normas internas do Condomínio.

**Art. 97.** Caberá à Assembleia Geral a deliberação sobre os casos omissos, em consonância com as disposições legais aplicáveis ao caso.

**Art. 98.** Para qualquer ação ou execução da aplicação de qualquer dos dispositivos desta Convenção ou de sua interpretação, fica eleito o foro da comarca em que está localizado o Edifício, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

**Art. 99.** Após seu registro, uma cópia desta Convenção será distribuída a cada Condômino.

**Art. 100.** Por todo o exposto, estarem justos e acordados no que concerne aos direitos e obrigações constantes das cláusulas supra retro mencionadas, assinam a presente Convenção, para que produza seus devidos efeitos de direito.

João Pessoa, 02 de outubro de 2023.

**RESIDENCIAL BAHARI SPE LTDA**  
CNPJ: 51.068.760/0001-71