

**MEMORIAL PARA REGISTRO
DO PROCESSO DE INCORPORAÇÃO DO
EDIFÍCIO RESIDENCIAL GABOARDI**

01 - INCORPORADOR

SPM CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., sociedade comercial com sede neste município de Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, a Rua 2300, 76, inscrita no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda sob nº 83.004.911/0001-14.

02 - TÍTULO DE PROPRIEDADE, DESCRIÇÃO E LOCALIZAÇÃO

O empreendimento será edificado em terreno com área total de 308,00m², localizado a Rua 2.300, na cidade de Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, com as seguintes medidas e confrontações: medindo 11,00 m de frente, ao sul, na rua acima citada, com igual metragem nos fundos, ao Norte, com a Rua 2200, estrema ao Leste e ao Oeste com terras de Paulo Theodoro Laux, medindo em cada lateral 28,00m, terreno esse sem benfeitorias e que se encontra registrado no Ofício de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú sob nº 16463, do livro nº 28D, em 19 de setembro de 1.991.

03 - PROJETO E EXECUÇÃO

Tanto o projeto como a responsabilidade técnica estarão a cargo do Arquiteto **SERGIO LUIZ BAGGIO** devidamente registrado no CREA sob o nº 24146-1-SC e **TANIA CRISTINA KLOCZAK** devidamente registrada no CREA sob nº 16.279-P e visto SC 29203-5, estabelecido na Cidade de Balneário Camboriú, estado de Santa Catarina a Rua 2,480, nº 161.

04 - CÁLCULO DAS ÁREAS DAS EFICICAÇÕES

Consta da relação de individuação das unidades que compõe o **EDIFÍCIO RESIDENCIAL GABOARDI**.



05 - DEBITOS PARA COM A PREVIDENCIA SOCIAL

Certidão Negativa de Débito (CND) expedida pelo INSS está junta-da à presente.

06 - DESCRIÇÃO DA OBRA PROJETADA

06.01 - Características Gerais

PROJETO

A edificação será composta de um edificio residencial com pavimento térreo, três pavimentos tipo, duplex superior e inferior, terraço, e pavimento de caixa d'água e casa de máquinas.

- Descrição dos Pavimentos

Pavimento Térreo

Estão localizadas Dez vagas para estacionamento de veículos, sala comercial com BWC, portaria, hall social, caixa de elevador, caixa de escadarias, central de gás e compartimento para lixo.

PAVIMENTOS TIPOS

Estão localizadas duas unidades residenciais as quais uma possui uma suite, dois dormitórios, um BWC social, estar/jantar, sacada, cozinha e área de serviço, outra unidade residencial possui uma suite, um dormitório, um BWC social, estar/jantar cozinha e área de serviço, sacada. Como área comum possui hall, caixa de elevador, caixa de escada.

Pavimento de Cobertura

Neste pavimento estão localizadas duas unidades residenciais das quais uma possui 2 dormitórios uma suite, banheiro social, sala de estar e jantar, sacada cozinha, área serviços, e outra possui 2 dormitórios sendo uma suite, hall, banheiro social, sendo este duplex inferior. Como área comum, caixa de escadaria, caixa de elevador.



PAVIMENTO DUPLEX SUPERIOR

Neste pavimento estão localizados o DUPLEX SUPERIOR e terraço privativo, este possui: terraço, churrasqueira e banheiro social. O duplex superior possui: estar jantar, cozinha área de serviço, lavabo dependência de empregada, escadaria sacada como área comum temos caixa de escadaria, caixa de elevador e hall.

PAVIMENTO TERRAÇO E APARTAMENTO ZELADOR

Neste pavimento estão localizados: Apartamento zelador e terraço comum, apartamento de zelador possui cozinha e estar, um dormitório, banheiro social, como área comum temos terraço, churrasqueira, caixa de elevador, caixa de escada e hall. Acima das caixas de elevadores e escadarias, situam-se a casa de máquinas e caixa d'água.

07 - DESCRIÇÃO DE CONSTRUÇÃO E ACABAMENTOS

Consta do Memorial Descritivo de construção e acabamentos em anexo.

08 - AVALIAÇÃO DO CUSTO DA OBRA

A obra está orçada de conformidade com o Quadro III da P-NB-140.

09 - DISCRIMINAÇÃO DAS FRAÇÕES IDEAIS DE TERRENO COM AS UNIDADES AUTONOMAS QUE A ELAS CORRESPONDERAO.

Consta da relação de individualização das unidades que compões o EDIFÍCIO RESIDENCIAL GABOARDI

10 - MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Que faz o proprietário ao final assinado, em atendimento ao disposto na Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, Decreto nº 55815 de 08 de março de 1965 e Lei nº 4.864 de 29 de novembro



nárias de serviços públicos e demais entidades públicas e privadas, podendo tudo requerer e praticar no sentido de modificar, extinguir ou criar partes comuns, modificar, extinguir e criar áreas privativas, inclusive estabelecendo frações ideais destacadas ou não de outras unidades, ou as acrescentando a outras em caso de extinção, devendo enfim tudo praticar, assinar, requerer, inclusive fazer declarações, assinar termos, plantas, assumir compromissos e substalecer, com ou sem reservas, hipotecar junto a instituições financeira para eventual levantamento de verbas, enfim, tudo fazer par o bom e fiel desempenho do presente mandato.

PARAGRAFO QUARTO - As referencias mencionadas nesta minuta de convenção e regimento interno relativas a OTN (Obrigações do tesouro nacional) ou LBC (Letras do Banco Central) são meramente elucidativas, valendo sempre na ocasião, a fixada pelos órgãos governamentais.

NONAGESIMA NONA - Para atendimento as despesas iniciais do condomínio, os futuros co-proprietários por ocasião do recebimento das chaves de suas unidades, depositarão junto a incorporadora ou onde esta indicar, o equivalente a 10 OTNs objetivando a formação do FUNDO DE RESERVA inicial previsto no Capitulo XI.

11 - PRAZO DE CARENCA PARA EFETIVAÇÃO DA INCORPORAÇÃO

Não fixado, uma vez tratar-se de empreendimento definitivo.

12 - MANDATO DOS INCORPORADORES

A incorporação esta a cargo dos proprietários do terreno, não havendo portanto necessidade de mandato especial.

13 - IDONEIDADE DOS INCORPORADORES

Atestado de estabelecimentos bancários estão juntados ao presente.

14 - PARTE DOCUMENTADA

O imóvel descrito no item "2" foi adquirido pelo incorporador



de 1.965.

CONVENÇÕES PRELIMINARES

A) Que são senhores e legítimos possuidores da totalidade das frações ideais que constituem o imóvel com área total de 308,00m², localizada a Rua 2300, na cidade de Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, com as seguintes medidas e confrontações: medindo 11,00m na frente, ao sul, na Rua acima citada, com igual metragem nos fundos, ao norte, com a Rua 2200, estrema ao leste e ao oeste com terras de Paulo Theodoro Laux, medindo em cada lateral 28,00m., terreno esse sem benfeitorias representado pelo lote nº 2 da quadra A, e que se encontra registrado no Ofício de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú sob nº 16463, do livro nº 2-BD, em 19 de setembro de 1.991.

B) Que, visando uma incorporação imobiliária subordinada ao regime da Lei 4591/64, com suas alterações, posteriores, a incorporadora, junto às autoridades competente, obteve a aprovação de um projeto arquitetônico para a construção sobre o terreno anteriormente descrito, de um edifício residencial, edificação essa que, quando concluída terá a denominação de **EDIFÍCIO RESIDENCIAL GABOARDI**.

C) Que, em cumprimento ao que dispõe a Lei 4591/64, especialmente se artigo 32, a incorporadora fez arquivar no Cartório de Registro de Imóveis a documentação exigida no aludido artigo, inclusive a presente minuta do Memorial de Incorporação.

D) Que assim, na qualidade de senhores e legítimos possuidores da totalidade das frações ideais do terreno acima referido, as quais acederão as benfeitorias que serão construídas sob o regime da Lei 4591/64, nos termos dos contratos firmados, dos projetos aprovados e do memorial descritivo anexo, resolveram eles, os proprietários das diversas frações ideais a que acederão as unidades autônomas e paredes comuns que comporão o supra mencionado empreendimento, celebrar desde já, em cumprimento as disposições do artigo 9º da Lei 4591/64, a Minuta de Convenção de Condomínio, com regimento interno, que juntamente com as disposições legais pertinentes e mais especial as Lei supra referida, regerão a vida do condomínio, depois de totalmente concluída a incorporação imobiliária a que se referem as letras B e C supra.

E) Que deste modo, em cumprimento aos fins acima declarados, elabora o incorporador a seguinte **MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO COM REGIMENTO INTERNO, DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL GABOARDI** que registrada no Cartório de Imóveis, aplicar-se-á a todos os condôminos ou pessoas que a qualquer título residam ou se utilizem, ou venham a residir ou se utilizar da edificação, inclusive as respectivas famílias, empregados, prepostos ou visitas, locatários, obrigando-se os condôminos a observá-las e cumpri-las fiel-



mente por si, seus herdeiros e sucessores.

CAPITULO I - DO OBJETO

PRIMEIRA - Constitue objeto da presente minuta de convenção, com regimento interno já incluído, a fixação das normas que, juntamente com as disposições da Lei 4391 de 16/12/64, com as alterações que lhe forem introduzidas por legislação posteriores e mais as demais disposições legais aplicáveis a espécie, regerão a vida do Condomínio **"EDIFICIO RESIDENCIAL GABOARDI"** situado no terreno a Rua 2300, na Cidade de Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, com as seguintes medidas e confrontações: medindo 11,00 m de frente, ao sul, na rua acima citada, com igual metragem nos fundos, ao Norte, com a Rua 2200, estrema ao Leste e ao Oeste com terras de Paulo Theodoro Laux, medindo em cada lateral 28,00m, terreno esse sem benfeitorias e que se encontra registrado no Ofício de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú sob n.º 16463, do livro n.º 280, em 19 de setembro de 1.991.

CAPITULO II - DA DESCRIÇÃO E DESCRIMINAÇÃO DO EDIFICIO

SEGUNDA - O **EDIFICIO RESIDENCIAL GABOARDI** sito a Rua 2.300, cuja construção tem por base o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú, terá uma área total construída de 1.110,09484m² e terá destinação residencial além do estacionamento, sendo vedado para qualquer outro uso, não podendo a edificação sofrer modificações com a finalidade de desvirtuar o uso e/ ou desfigurar as condições que lhe são próprias.

TERCEIRA - A edificação será composta de embasamento, com pavimento térreo, 3 pavimentos tipo com apartamentos residenciais, pavimento cobertura com apartamento Duplex e pavimento terraço e zelador e caixa d'água, pavimentos estes que assim se descrevem:

Pavimento Térreo

Estão localizadas Dez vagas para estacionamento de veículos, sala comercial com BWC, portaria, hall social, caixa de elevador, caixa de escadarias, central de gás e compartimento para lixo.

PAVIMENTOS TIPOS

Estão localizadas duas unidades residenciais as quais uma possuem uma suíte, dois dormitórios, um BWC social, estar/jantar, sacada, cozinha e área de serviço, outra unidade residencial



possui uma suite, um dormitório, um BWC social, estar/jantarcozinha e área de serviço, sacada. Como área comum possui hall caixa de elevador, caixa de escada.

Pavimento de Cobertura

Neste pavimento estão localizadas duas unidades residenciais das quais uma possui 2 dormitórios uma suite, banheiro social, sala de estar e jantar, sacada cozinha, área serviços, e outra possui 2 dormitórios sendo uma suite, hall, banheiro social, sendo este duplex inferior. Como área comum, caixa de escadaria, caixa de elevador.

PAVIMENTO - DUPLEX SUPERIOR

Neste pavimento estão localizados o DUPLEX SUPERIOR e terraço privativo, este possui: terraço, churrasqueira e banheiro social. O duplex superior possui: estar jantar, cozinha área de serviço, lavabo dependência de empregada, escadaria sacada como área comum temos caixa de escadaria, caixa de elevador e hall.

PAVIMENTO TERRAÇO E APARTAMENTO ZELADOR

Neste pavimento estão localizados: Apartamento zelador e terraço comum, apartamento de zelador possui cozinha e estar, um dormitório, banheiro social, como área comum temos terraço, churrasqueira, caixa de elevador, caixa de escada e hall. Acima das caixas de elevadores e escadarias, situam-se as casa de máquinas e caixa d'água.

CAPITULO III - DA DISCRIMINAÇÃO DAS PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA.

QUARTA - As partes de propriedade exclusiva de cada condômino são as unidades autônomas com designação própria, que se discriminam na planilha de áreas em anexo, compreendendo as benfeitorias que lhe são próprias, as respectivas frações ideais de terreno, as instalações internas, os dispositivos, aparelhos e equipamentos outros, os encanamentos e tubulações até o ponto de intercessão com as partes comuns, tudo conforme plantas e especificações técnicas.

CAPITULO IV - DO USO, FRUIÇÃO E DESTINAÇÃO DAS PARTES E PROPRIEDADES EXCLUSIVAS



QUINTA - As partes autônomas de propriedade exclusiva mencionadas no Capítulo III, que são alienáveis independentemente do consentimento dos demais condôminos, respeitada a legislação vigente, as normas desta convenção, do regimento interno, de boa vizinhança e demais regulamentos legalmente instituídos pela administração do condomínio, poderão ser livremente destinadas, fruídas e utilizadas por seus respectivos proprietários, parentes, visitantes, prepostos, ou quaisquer pessoas por eles autorizadas.

SEXTA - Sem prejuízo da liberdade de destinação, fruição e uso reconhecidas na cláusula sexta, os apartamentos, pela própria destinação do prédio onde estão situados, só poderão ser destinados à residência.

SETIMA - Todos os equipamentos, móveis ou utensílios com carga superior a 300,00Kg/m² somente poderão ser instalados em locais previamente determinados pelo construtor e/ou calculista, objetivando a segurança e solidez da edificação.

CAPÍTULO V - DA DISCRIMINAÇÃO DAS PARTES DE PROPRIEDADE COMUM

DITAVA - Além do terreno onde se assenta o edifício, as partes de propriedade comum, consoante o previsto no artigo 3º da Lei nº 4591/64, rateadas proporcionalmente, pela sua utilização, são as seguintes: fossa, cisterna, caixa d'água, escadarias, circulação dos pavimentos, pavimento de cobertura, portaria, jardins, fundações e estruturas de concreto armado, a rede primária das instalações de água, luz, força, e esgotos, bem como todos os aparelhos e equipamentos, instalações e serviços de fim proveitoso a totalidade ou a grupos de unidades autônomas.

CAPÍTULO VI - DO USO, FRUIÇÃO E DESTINAÇÃO DAS PARTES DE PROPRIEDADE COMUM

NONA - As partes de propriedade e uso comum mencionadas no capítulo anterior, respeitadas a legislação vigente, as normas desta minuta de convenção, do regime interno, de boa vizinhança e demais limitações e regulamentos que legalmente instituídos pela administração do condomínio lhes possam ser impostos, serão insuscetíveis de divisão ou alienação destacada da respectiva unidade, assim como de utilização exclusiva por qualquer condômino.

DECIMA - As vagas para estacionamento de veículos serão partes vinculadas às unidades autônomas.



DECIMA PRIMEIRA - As vagas, para disciplinar o estacionamento dos veículos e ter um aproveitamento racional, serão marcados no chão o número da unidade correspondente, sendo certo que marcação das vagas será dividida em carros de porte médio.

PARAGRAFO PRIMEIRO - Os carros, respeitada a limitação antes mencionada serão colocados pelos usuários, nas vagas que lhes forem destinadas.

PARAGRAFO SEGUNDO - Nenhuma unidade residencial poderá estacionar mais do que um veículo, mesmo havendo disponibilidade de vagas.

PARAGRAFO TERCEIRO - Competirá exclusivamente a empresa incorporadora fazer a marcação das vagas segundo o previsto na cláusula décima primeira.

CAPITULO VII - DA REPRESENTAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMINIO

DECIMA SEGUNDA - O condomínio será representado por um Síndico, e Sub-Síndico que serão eleitos por Assembléia Geral Ordinária específica, com mandato de um ano, sendo admitida a sua reeleição.

DECIMA TERCEIRA - O Síndico, que deverá ser co-proprietário, pessoa física ou jurídica, poderá receber a remuneração que lhe for fixada pela Assembléia Geral, remuneração essa que será transferida ao seu substituto durante o período em que estiver afastado das funções, dando-se a transferência da remuneração nos seguintes casos:

A) em caso de renúncia ou destituição do Síndico, tão logo assumo seu substituto as funções;

B) em caso de impedimento ou ausência que provoque o afastamento do Síndico por período igual ou superior a 30 (trinta) dias.

DECIMA QUARTA - Constituem atribuições do Síndico, coadjuvado pelo Sub-síndico, além das previstas em outras partes desta Minuta de Convenção e na Lei (parágrafo primeiro do artigo 22º da Lei 4.591/64), mais especificamente as seguintes:

A) representar o condomínio, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, inclusive perante quaisquer órgãos do sistema de administração direta ou indireta do poder executivo, tais como autarquias, sociedades de economia mista, empresas públicas federais, estaduais ou municipais, podendo ele delegar a empresa



B) contratar, ajustar salários e remunerações, assim como demitir e aplicar penas disciplinares aos empregados do empreendimento, funções essas que serão exercidas com o auxílio da empresa administradora que administrar o condomínio ou por ela isoladamente, mas sempre em seu nome.

D) supervisionar a administração geral da edificação a ser feita pela empresa de administração, cumprindo e fazendo cumprir a presente minuta de convenção, com especial ênfase no que concerne a preservação, a todo tempo, da segurança, solidez, categoria e nível moral do conjunto, competindo-lhe, entre as demais funções do cargo, as seguintes:

2) aprovar, para ser submetida a apreciação da assembleia a previsão das despesas condominais elaboradas pela empresa administradora, despesas estas a serem realizadas no exercício seguinte, sendo que tal previsão deverá ser acompanhada do parecer do Conselho Consultivo ao ser encaminhada para Assembleia.

4) fazer, através da empresa administradora, demonstrações trimestrais das despesas e receitas realizadas no período, apresentando ao Conselho Consultivo ou a qualquer condômino, sempre que solicitado, os comprovantes respectivos, que deverão ser guardados pela empresa administradora.

6) em casos extremos e visando salvaguardar o bem comum, ordenar a realização de quaisquer consertos e reparos que se torne imprescindível, o que fará, na hipótese figurada independentemente de prévia autorização do Conselho Consultivo ou dos condôminos, mas ficará obrigado a comunicar imediatamente e expressamente sua decisão ao Conselho Consultivo, assim como obrigado a prestar contas dela na primeira Assembléia Geral que se realizar.

8) receber, pagar, dar quitação e firmar recibos em nome do domínio, abrir, movimentar e encerrar contas bancárias incl



no Banco do Brasil S/A e Caixa Economica Federal, podendo emitir ou endossar cheques, depositar as importâncias recebidas em pagamento e praticar os demais atos correlatos e acessórios, poderes que serão exercidos, em seu nome, preferencialmente pela empresa que administrar o condomínio para o que fica desde já autorizada.

9) efetuar, através da empresa administradora, os seguros de interesse do condomínio, fazendo consignar na respectiva apólice de incêndio e outros sinistros o valor previsto para a reconstrução da edificação no caso de sua destruição total ou parcial resultante de eventuais sinistros.

10) convocar nas épocas próprias as Assembleias Gerais Ordinárias e, sempre que necessário, as Extraordinárias.

11) cumprir e fazer cumprir as decisões que emanem das Assembleias Gerais.

12) respeitada a competência de outros poderes, resolver os casos omissos, ouvindo, sempre que possível com antecedência o Conselho Consultivo.

13) notificar ou advertir, por escrito ou verbalmente o condômino infrator, por si ou através pessoas que a ele se vinculem por qualquer condição, em razão de violação dos dispositivos da convenção ou regulamentos, aplicando, se for o caso, a multa cabível.

14) aprovar e baixar, após elaborado pela empresa administradora e contendo parecer favorável do Conselho Consultivo, os regulamentos e normas a serem fixadas em consonância com esta Minuta de Convenção.

15) prestar contas anualmente a Assembleia Geral Ordinária, ou a qualquer Extraordinária desde que previamente solicitado pelo Conselho Consultivo, exibindo em qualquer hipóteses a documentação pertinente.

16) dar imediato conhecimento ao Conselho Consultivo e a Assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo de interesse do condomínio.

17) ressalvada a hipótese prevista no item 6, pedir autorização ao Conselho Consultivo para efetuar despesas não especificamente prevista no orçamento aprovado pela Assembleia Geral.

18) receber o valor do seguro e promover a reconstrução ou restauração das partes afetadas em caso de sinistro parcial que danifique menos de 2/3 (dois terços) de qualquer das edificações.

DECIMA QUINTA - As funções do síndico e sub-síndico que, na conformidade desta convenção, forem exercidas pela empresa administradora do condomínio, conquanto em seu nome como Síndico para os fins de responsabilidade do condomínio perante terceiros, não são de sua responsabilidade pessoal perante terceiros ou o condomínio, posto que a escolha da aludida empresa, assim com a sua destinação, não são de sua competência e exclusiva responsabilidade, mas sim do próprio condomínio, que a escolherá por decisão favorável de condôminos que representem 2/3 (dois terços) da totalidade das frações ideais do terreno, impondo-se identico "quorum" de votação favorável para a dispensa dos seus serviços.

DECIMA SEXTA - O síndico não poderá ser responsabilizado perante terceiros, condôminos ou condomínio pelo cumprimento



de quaisquer decisões tomadas em Assembleia Geral, ainda que por proposta sua ou em caso de tais decisões virem a ser revogadas ou tornadas sem efeitos pela própria Assembleia ou por decisão judicial, posto que pela lei e por esta Minuta de Convenção esta obrigado a cumpri-las e a fazer cumpri-las.

DECIMA SETIMA - No cumprimento de suas funções e representação do condomínio os Síndico e Sub-Síndicos ficarão investido de amplos, e ilimitados poderes para prática dos atos necessários a defesa dos interesses comuns, inclusive os de transigir, desistir, receber e dar quitação, receber citação, acordar, concordar, discordar e firmar termos especiais, até de ausência, podendo ainda, contratar advogado(s) com os poderes "ad-judicia" e constituir procurador(es) para o exercício dos poderes acima conferidos e desempenho das funções que lhe são pessoais.

DECIMA OITAVA - As demais funções enunciadas nos itens da cláusula decima setima que já não estejam especificadas como atribuições também da empresa de administração do condomínio poderão a elas serem delegadas, no todo ou em parte, por resolução do Síndico.

DECIMA NONA - Das decisões do Síndico caberá recurso a Assembleia Geral que será convocada pelo Síndico, Sub-Síndico, membro do Conselho Consultivo, representante do setor ou a empresa administradora imediatamente após a apresentação do recursos pelo(s) interessado(s), sendo que, ratificada a decisão, pagará o recorrente as despesas acarretadas com a convocação e realização da Assembleia e, revogada ou rejeitada a decisão do Síndico, as despesas correrão por conta do condomínio.

PARAGRAFO UNICO - se nenhuma das pessoas acima indicadas fizer a convocação extraordinária da Assembleia no prazo de 15 (quinze) dias contados do protocolo junto a empresa administradora, do recurso por escrito apresentado pelo(s) condômino(s) interessado(s), poderá(ão) ele(s), a elas substituindo, convocá-la com obediência das formalidades previstas na cláusula trigesima sexta.

VIGESIMA - Na mesma Assembleia Geral Ordinária que se eleger o Síndico serão eleitos os Sub-Síndico, os 03(três) membros efetivos e os 03(três) suplentes do Conselho Consultivo e um representante junto aos órgãos de administração do condomínio, representantes estes que deverão obrigatoriamente ser condôminos.

PARAGRAFO UNICO - Na eleição dos representantes só participarão da votação os condôminos presentes a Assembleia. Considerando-se eleito o que tiver obtido o maior número de votos segundo a soma dos numeradores das frações ideais de terreno dos condôminos que comparecerem a Assembleia de eleição.

VIGESIMA PRIMEIRA - O Síndico, o Sub-Síndico e os membros do Conselho Consultivo poderão ser destituídos de suas funções por



quorum de 2/3 (dois terços) dos votos representativos da totalidade dos condôminos, decisão esta que poderá ser tomada em Assembleia Geral Extraordinária especialmente convocada para este fim específico por condôminos que representem, no mínimo 1/4 (um quarto) da totalidade dos votos do condomínio.

VIGESIMA SEGUNDA - No caso de morte, desaparecimento, renúncia, destituição ou impedimento do síndico, assumirão o cargo o Sub-síndico, que, até 30 (trinta) dias após haverem sido investidos nas funções, convocarão a Assembleia Geral Extraordinariamente para fins de eleição do novo representante legal do condomínio, cujo mandato expirará, entretanto, na data pré fixada para realização da Assembleia Geral Ordinária anual do condomínio e eleição dos novos membros componentes da sua administração.

PARAGRAFO UNICO - Ocorrendo a hipótese prevista no "caput" desta cláusula quando faltarem menos de 4 (quatro) meses para o término do mandato a ser preenchido por nova eleição em função da sua vacância, o Sub-síndico, querendo, ficam dispensados da convocação da Assembleia conforme acima previsto, podendo exercer o cargo de Síndico até o término de seu mandato quando da realização da Assembleia Geral Ordinária.

VIGESIMA TERCEIRA - Ao sub-síndico compete, além das demais obrigações previstas nesta Minuta de Convenção, auxiliar o síndico no desempenho de suas funções e substituí-lo nos seus impedimentos embora que eventuais.

VIGESIMA QUARTA - O Conselho Consultivo será presidido pelo mais idoso dos seus membros ou pelo membro para isto escolhido pelo voto dos demais, a quem competirá nos impedimentos do síndico ou sub-síndico exercer as funções que lhes são atribuídas nesta Minuta de Convenção, inclusive com a faculdade prevista no parágrafo único da cláusula vigésima segunda.

VIGESIMA QUINTA - Ao Conselho Consultivo, além das demais atribuições conferidas nesta minuta de convenção, compete:

a) assessorar os Síndicos e Sub-Síndicos no trato e solução dos assuntos condominais.

b) autorizar o síndico a efetuar despesas não especificamente previstas no orçamento aprovado pela Assembleia Geral Ordinária, ficando tal atitude sujeita a prestação de contas a Assembleia Geral.

c) emitir parecer conclusivo sobre as contas do síndico, conferindo-as e opinando sobre sua aprovação ou rejeição, no todo ou em parte, bem como emitir parecer conclusivo sobre a proposta orçamentária para o exercício seguinte.

d) fiscalizar a execução de quaisquer obras a serem realizadas



todas as obrigações daí inerentes, principalmente as que lhe são próprias e estão nesta Minuta de Convenção, enunciando-se a guisa de mera exemplificação as despesas com o seguinte:

- a) pessoal para funcionamento do condomínio tais como porteiros, faxineiros, vigias, encanadores, eletrécistas, etc., incluindo a folha de pagamento e encargos sociais e trabalhistas decorrentes.
- b) materiais diversos a serem utilizados no condomínio tais como: de limpeza, manutenção, conservação, reparos, expediente, impressos, cópias, inclusive xerográficas e heliográficas.
- c) mão de obra correspondente a utilização destes materiais de prestadores de serviços diversos ao condomínio, inclusive despachantes.
- d) consumo de energia elétrica, e água das partes comuns.
- e) impostos, taxas e seguros, inclusive contra fogo e responsabilidade civil.
- f) despesas financeiras segundo as taxas de mercado para serem debitadas em conta corrente pelo período em que ela estiver em débito.
- g) serviços de cobrança, inclusive de processamento de dados.
- h) serviços jurídicos.
- i) serviços postais.
- j) publicações diversas, inclusive de convocação das Assembleias e para a contratação de pessoal.
- l) funcionamento, conservação, manutenção e restauração das partes comuns e equipamentos do condomínio.
- m) esgotos.

CAPITULO VIII - DA ASSEMBLEIA GERAL

VIGESIMA OITAVA - A assembleia geral e, por definição, o órgão soberano do condomínio e reunir-se-ão ordinariamente, em dia compreendido na primeira quinzena do mês de março de cada ano e, extraordinariamente sempre que houver necessidades, cabendo ao síndico, ou quem legalmente o substitua ou, ainda, quem por esta Minuta de Convenção esteja autorizado, convocá-la indicando local, dia e hora de sua realização, assim como a ordem do dia dos assuntos a serem nela tratados.

VIGESIMA NONA - Constituem atribuições específicas e indelegáveis da Assembleia Geral, além das previstas em Lei e nesta



nas partes comuns do empreendimento.

E) denunciar erros, irregularidades ou fraudes que chegarem ao conhecimento, sugerindo as medidas saneadoras que julgar adequadas.

F) convocar a assembléia geral ordinariamente se o síndico retardar por mais de 10 (dez) dias a sua convocação e extraordinariamente sempre que ocorrerem motivos que justifiquem a adoção dessa providência.

G) por solicitação do síndico ou de condôminos interessados, intervir em impasse entre eles criado visando solucioná-lo.

VIGESIMA SEXTA - A administração do **EDIFICIO RESIDENCIAL GABOARDI** será feita obrigatoriamente por administradora de bens, a quem competirá, além de todas as funções estabelecidas nesta minuta de convenção e mais as que são próprias dos serviços que vai prestar, guardar e transmitir a sua eventual sucessora os livros de ata, de presença de condôminos, os pareceres do Conselho Consultivo, os registros de moradores, de empregados, de ocorrências, de sugestões e reclamações, assim como todos os demais documentos vinculados ao condomínio, tais como certidões diversas, registros, averbações e transcrições em relação ao terreno, o projeto completo da edificação, incluindo arquitetura, estrutural, instalações elétricas, hidráulicas e esgotos, e os comprovantes diversos de receitas e despesas, mais especialmente os documentos fiscais e de pagamentos de encargos legais e contratuais, sendo certo que, não convocando o síndico a Assembleia Geral nas épocas próprias ou quando o interesse do condomínio o exigir, poderá a empresa administradora, substituindo-o fazer a convocação.

PARAGRAFO UNICO - A escolha da empresa que irá administrar o condomínio deverá ser feita em Assembléia Geral de condôminos, especialmente convocada para tal fim, analisando-se as propostas de cada empresa, julgando eleita a que melhor atenda aos interesses do condomínio. Para o julgamento das propostas é obrigatório o concurso de todos os condôminos, indistintamente, sendo que nos dois primeiros anos, a indicação será feita pela incorporadora.

VIGESIMA SETIMA - Fica tambem estabelecido por unanimidade, conforme dispõe o parágrafo único da cláusula anterior, que a empresa administradora do condomínio será remunerada mensalmente com o percentual de 6%(seis por cento) da arrecadação líquida total das quotas de condomínio, em cada mês.

PARAGRAFO UNICO - A remuneração acima fixada em favor da empresa que vai administrar o condomínio entende-se como receita sua livre para custeio das despesas que lhe são próprias como pessoa jurídica, correndo por conta do condomínio e exclusivamente por conta dele, o pagamento de todas as despesas diretas e indiretamente ligadas a sua existência, funcionamento e cumprimento.



minuta de Convenção, mais as seguintes:

- a) julgar as contas pertinentes ao exercício já vencido e fixar orçamento das despesas e receitas do exercício vigente,
- b) eleger ou destituir o síndico, o sub-síndico, o membros do conselho consultivo e seus suplentes,
- c) modificar a minuta de convenção de condomínio e seu regimento interno,
- d) autorizar e convalidar a realização de obras, reparos e aquisição de materiais,
- e) tomar conhecimento das reclamações e recursos eventualmente formulados pelos condôminos, adotando, quando procedentes, as medidas corretivas adequadas,
- f) discutir e deliberar quanto aos assuntos de interesse geral, além obviamente das materiais constantes da ordem do dia do edital,
- g) conhecer e deliberar à propósito dos casos omissos, bem como a respeito de quaisquer questões que interessem a administração do condomínio, a edificação, ao seu terreno, dependências, instalações e partes comuns,
- h) aprovar ou rejeitar as resoluções do síndico e do conselho consultivo,
- i) decidir sobre a reconstrução ou venda do terreno e materiais em caso de sinistro total ou parcial que destrua mais de 2/3 (dois terço) do empreendimento,
- j) decidir sobre o destino do terreno e partilha do valor do seguro em caso de não aprovação da reconstrução ou venda na hipótese da alínea anterior,
- k) decidir sobre a reconstrução ou demolição e destino do terreno e materiais em caso de condenação da edificação pela autoridade pública ou ameaça de ruína,
- l) decidir sobre a alienação do terreno e materiais em casos de desgaste das unidades pela ação do tempo que deprecie seu valor unitário ao valor global do terreno,
- m) decidir sobre a demolição e reconstrução ou alienação da edificação por motivos urbanísticos, arquitetônicos ou condenação da construção pela autoridade pública em razão da sua insegurança ou insalubridade.

TRIGESIMA - Ressalvadas as exceções expressamente previstas em Lei, as deliberações adotadas pelas assembleias gerais obrigam, independentemente da presença do co-proprietário as reuniões em que tenham elas sido aprovadas, a todos os condôminos, mesmo nos casos em que por interesse próprio não votou, por inadimplência não pode votar, nos de não comparecimento a reunião em virtude



de ausência temporária ou definitiva do seu respectivo domicílio ou também em virtude de qualquer motivo tenha impedido o recebimento do edital de convocação regularmente encaminhado e publicado nos termos desta minuta de convenção.

TRIGESIMA PRIMEIRA - Nas assembleias gerais ordinárias, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, serão eleitos o síndico, o sub-síndico, os componentes do conselho consultivo e seus suplentes, assim como serão discutidas e votadas as contas do síndico do exercício anterior e a previsão orçamentária para o exercício vigente, ficando entendido que não sendo ela convocada pelo síndico em tempo hábil competirá ao conselho consultivo fazê-lo conforme previsto na cláusula vigésima quinta.

TRIGESIMA SEGUNDA - As assembleias gerais extraordinárias realizar-se-ão sempre que convocadas pelo síndico, sub-síndico, membros do conselho consultivo ou co-proprietários cujo número seja igual ou superior a 1/4 (um quarto) da totalidade das frações ideais do condomínio ressalvadas obviamente, as demais hipóteses previstas nesta minuta de convenção.

TRIGESIMA TERCEIRA - A convocação da assembleia geral far-se-á com antecedência mínima de 8 (oito) dias da data fixada para sua realização, podendo o edital de convocação ser remetido sob forma de telegrama ou registrado postal para o endereço que conste no condomínio como sendo do condômino ou ainda, ser entregue, devidamente assinado pelo convocante, mediante recibo passado pelo condômino ou pessoa por ele autorizada, devendo constar do aludido edital a indicação precisa do dia, hora e local da reunião. Bem como da respectiva ordem do dia.

PARAGRAFO PRIMEIRO - Compreende-se pessoa autorizada para o fim supra a que estiver utilizando a unidade do condomínio no condomínio ou a que estiver no endereço que indicou para remessa das convocações, inclusive e principalmente familiares e parentes.

PARAGRAFO SEGUNDO - Independentemente da providência supra, o edital de convocação será sempre publicado uma única vez em jornal diário de grande circulação pelo menos três dias de antecedência da data de realização da assembleia geral.

PARAGRAFO TERCEIRO - A pura remessa do edital de convocação por uma das vias acima estabelecidas para o endereço que conste como sendo do condômino junto ao condomínio valerá como comprovação da sua entrega, competindo ao condômino comunicar por escrito ao condomínio a alteração de endereço a fim de que as correspondências sejam remetidas para outro local de sua livre escolha nesta cidade.

PARAGRAFO QUARTO - Enquanto não comunicado ao condomínio



PARAGRAFO SEGUNDO - Na verificação de "quorum", seja para a instalação da assembléia ou votação de determinadas materias, excetuado o de aprovação, que será tomado sempre em função da totalidade das frações ideais de terrenos e partes comuns, serão considerados apenas as frações das unidades de condomínios em dia com o condomínio, portanto com direito a voto, excluindo-se para efeito de verificação as frações das unidades de condomínios inadimplentes.

PARAGRAFO TERCEIRO - Para efeito de aplicação da medida supra, a empresa administradora deverá fornecer ao síndico antes da instalação da assembléia a listagem atualizada dos condomínios inadimplentes.

TRIGESIMA SETIMA - Excetuada a hipótese de "quorum" privilegiado para aprovação de qualquer matéria, quando então poderão votar todos os condomínios sem qualquer restrição, não poderão os coproprietários em débito com o condomínio, ainda que apenas com multa, participar de quaisquer outras deliberações da assembléia, sendo que, se a despeito da vedação aqui formalmente inscrita nelas por ventura vierem a votar, serão seus respectivos votos considerados nulos, pleno jure sem que aos condomínios inadimplentes assista o direito de formular reclamações de qualquer espécie.

TRIGESIMA OITAVA - Ressalvado eventual "quorum" privilegiado previsto na lei ou nesta convenção para votação ou aprovação de determinadas materias, o resultado da votação para os demais assuntos, inclusive eleições, será tomado por maioria simples de presentes, mas sempre em função das frações ideais consoante estabelecido na cláusula trigesima sexta.

TRIGESIMA NONA - Se a unidade pertencer a mais de uma pessoa deverá ser designada uma delas para com mandato especial, representar todas as demais perante o condomínio, sob pena de suspensão temporária do exercício dos direitos e prerrogativas assegurados aos condomínios pela presente convenção.

QUADRAGESIMA - Os condomínios poderão fazer-se representar nas assembléias por procuradores com poderes gerais para legalmente praticar os atos necessários e contrair obrigações, devendo o instrumento ser depositado em mãos do síndico ou do Presidente quando da realização da assembléia, sendo que uma vez eleito o presidente da mesma o síndico far-lhe-á a entrega das procurações que lhe tenham sido entregues, que ficarão arquivadas no condomínio.

QUADRAGESIMA PRIMEIRA - Toda matéria que depender de "quorum" privilegiado para sua votação ou aprovação deverá ser objeto de observação especial no edital de convocação que indicará inclusive qual é esse "quorum" e se ele apenas para votação ou não.



quer outro endereço conforme antes previsto, valerá para todos os efeitos de direito, especialmente para os objetivos desta convocação, como sendo o domicílio do condomínio o endereço de sua unidade no próprio condomínio.

TRIGESIMA QUARTA - As assembleiás gerais serão instalados pelo síndico, por quem legalmente o substitua nos seus impedimentos ou ausências ou pelo condômino mais idoso não havendo substituto legal, só se admitindo sua instalação em primeira convocação se estiverem presentes condôminos que representem no mínimo 2/3 (dois terços) da totalidade das frações ideais de terrenos e partes comuns do condomínio.

PARAGRAFO PRIMEIRO - Não alcançando "quorum" previsto para instalação da Assembleia em primeira convocação, instalar-se-á ela em segunda convocação 30(trinta) minutos após a hora aprazada para a primeira com qualquer número de presenças.

PARAGRAFO SEGUNDO instalada a assembleia geral, será feita a escolha do seu presidente de conformidade com a cláusula a seguir.

TRIGESIMA QUINTA - As reuniões serão presididas por um presidente condômino que a maioria dos presentes houver por bem indicar para o exercício desse cargo, cabendo então ao presidente assim eleito escolher, para secretariá-lo, condômino ou não de sua livre indicação.

PARAGRAFO UNICO - O síndico, os sub-síndico, e os membros do conselho consultivo não poderão ser escolhidos para o cargo de presidente da Assembleia geral, lhes sendo assegurado sempre lugar a mesa diretiva dos trabalhos, inclusive com direito a voz e voto.

TRIGESIMA SEXTA - Na apuração dos resultados das votações dos assuntos submetidos às assembleiás gerais, que sejam ordinárias ou Extraordinárias, os votos serão proporcionais às frações ideais de terreno e partes comuns pertencentes a cada proprietário.

PARAGRAFO PRIMEIRO - Em caso de empate na votação de qualquer assunto, inclusive em caso de eleição, ao presidente da assembleia caberá o voto de desempate, sem prejuízo do que já tiver proferido, posto que o exercício da presidência não tira seu direito de voto como condômino.



PARAGRAFO PRIMEIRO - As obras que dependam de "quorum" privilegiado para votação, após o alcance do mesmo, serão decididos por maioria simples entre os presentes.

PARAGRAFO SEGUNDO - As obras de restauração, conserto e reforma das partes comuns não dependerão de "quorum" privilegiado para aprovação ou votação, se resolvidos consoante previsto na cláusula trigésima nona.

PARAGRAFO TERCEIRO - A execução de obras que interessem a estrutura integral da edificação, ou aos serviços comuns somente poderão ser iniciadas após prévio orçamento a ser submetido para fins de aprovação a assembleia geral, competindo ao síndico, se não apresentar o orçamento quando da votação da realização ou não das obras, submetê-lo a outra assembleia para fins de aprovação, quando então não se exigirá mais qualquer "quorum" privilegiado para aprovação do orçamento se a obra já tiver sido antes regularmente aprovada, aplicando-se, então, o previsto na cláusula trigésima nona.

QUADRAGESIMA TERCEIRA - Nas assembleias gerais será assinado um livro de presença por todos os condôminos que a ela comparecerem, devendo após assinatura no livro ser indicada a unidade respectiva e a fração ideal de terreno e partes comuns a ela correspondente.

QUADRAGESIMA QUARTA - As deliberações das assembleias gerais constarão das respectivas atas lavradas no livro, próprio pelo secretário da mesa, por ele e o presidente assinadas, cabendo ao síndico, nos oito dias subsequentes a realização da assembleia, remeter cópia do citado documento a todos os condôminos, o que fará por via postal ou mediante entrega nas unidades.

PARAGRAFO UNICO - As atas dos trabalhos das assembleias gerais serão redigidas pelo secretário e assinada por ele e pelo presidente, sendo em seguida entregues com o livro próprio a empresa administradora, nos três dias subsequentes a realização da assembleia.

QUADRAGESIMA QUINTA - Se decorridos 15(quinze) dias do pedido de convocação não se reunir a assembleia para o exercício de qualquer um dos poderes que lhe são conferidos por lei ou por esta convenção, incumbirá ao juiz decidir a respeito mediante requerimento de qualquer condômino.

PARAGRAFO UNICO - O previsto no caput desta cláusula só ocorrerá se a assembleia não se reunir, ou seja não se instalar, considerando-se a não discussão ou votação de qualquer matéria por falta de quorum específico como decisão da assembleia geral no sentido de rejeitá-la, o que não impedirá contudo seja novamente a matéria rejeitada submetida a outras assembleias, desde que obviamente conste da ordem do dia no edital.



QUADRAGESIMA SEGUNDA - Além das demais exceções feitas pela lei e por esta convenção, as materias abaixo enumeradas dependerão do "quorum" privilegiado adiante indicado para sua votação ou aprovação:

a) de unanimidade para aprovação de obra de condômino que modifique a fachada,

b) de 2/3 das unidades isoladas, com frações ideais que representem 80% da totalidade das frações ideais de terreno e partes comuns, para aprovação da alienação prevista na alínea L da cláusula trigésima, assim como para decidir sobre a demolição e reconstrução ou alienação da edificação previstas na alínea "m" da cláusula referida,

c) de metade mais uma da totalidade das frações ideais de terreno e partes comuns para aprovação da reconstrução, alienação, destino e partilha do valor do seguro previsto nas alíneas "i e j" da cláusula trigésima,

d) de 2/3 mais um da totalidade das frações ideais de terreno e partes comuns para aprovação da reconstrução ou demolição e destino do terreno e materiais previstos na alínea "k" da cláusula trigésima,

e) de 2/3 da totalidade das frações para aprovação de obras de modificação da estrutura das partes comuns e fachada da edificação, assim como de modificação total ou parcial da presente convenção, exceção do seu regimento interno que poderá ser alterado pelo "quorum" previsto na cláusula trigésima,

f) de 2/3 da totalidade das frações para votação de obras de caráter meramente voluptuário,

g) de 1/2 da totalidade das frações para votação de obras que interessem ao condomínio no que diz respeito ao seu conforto, segurança e aparência.



CAPITULO IX - DO SEGURO, DO INCENDIO, DA DEMOLIÇÃO, DA ALIENAÇÃO E DA RECONSTRUÇÃO OBRIGATORIA

QUADRAGESIMA SEXTA - O condomínio é obrigado a manter o prédio segurado contra os riscos de incêndio e outros sinistros que possam causar a sua destruição, no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio e devendo a apólice discriminar, uma a uma, as unidades autônomas e o total das partes comuns com os respectivos valores.

PARAGRAFO UNICO - Poderá o condômino aumentar por sua conta exclusiva o valor do seguro de sua unidade e, neste caso, pagará diretamente a companhia seguradora o prêmio correspondente ao aumento efetuado.

QUADRAGESIMA SETIMA - O seguro será feito o mais rápido possível e no máximo até 120 (cento e vinte) dias contados da data da concessão do habite-se.

QUADRAGESIMA OITAVA - Na ocorrência de sinistro total ou parcial, que destrua mais 2/3 da edificação, os condôminos reunir-se-ão em assembléia geral e deliberação sobre a reconstrução, venda do terreno e materiais e ainda sobre outro destino a ser eventualmente dada ao terreno, assim como aprovarão, em caso de não reconstrução, a partilha do valor do seguro entre os condôminos, sem prejuízo do que receber cada um pelo seguro facultativo de sua unidade, tudo pelo "quorum" específico já anteriormente previsto.

PARAGRAFO UNICO - Aprovada a reconstrução, a mesma será feita guardando, obrigatoriamente, o mesmo destino, a mesma forma e a mesma disposição interna, sendo que nesta hipótese a minoria não poderá ser obrigada a contribuir para a reedificação, assegurando-se, no entanto, a maioria adquirir as partes dos dissidentes de acordo com o disposto no artigo 15 e seus parágrafos da Lei nº 4.591 de 16/12/1964.

QUADRAGESIMA NONA - Em caso de sinistro que destrua menos de 2/3 da edificação, o síndico promoverá o recebimento do seguro e a reconstrução ou reparos das partes danificadas.

QUINQUAGESIMA - Em caso de condenação da edificação, pela autoridade pública ou ameaça de ruína, poderá o condomínio em assembléia geral, pelo quorum específico já anteriormente previsto decidir sobre a reconstrução, com ou sem demolição, ou demolição com destino a ser dado ao terreno e materiais, ou ainda, sua alienação.

PARAGRAFO PRIMEIRO - Aprovada a reconstrução, a minoria não ficará obrigada a contribuir para as obras, mas assegura-se a maioria o direito de adquirir as partes dos dissidentes mediante avaliação judicial, aplicando-se a tudo o processo previsto



artigo 15 e seus parágrafos da Lei 4.591 de 16/12/1964.

PARAGRAFO SEGUNDO - Aprovada a alienação da edificação o valor atribuído a quota dos condôminos vencido será correspondentes a sua fração ideal no preço efetivo da venda e, no mínimo, igual a avaliação prevista no parágrafo primeiro do artigo 15 da Lei 4.591 de 16/12/1964, procedendo-se em relação a minoria consoante do estabelecido no aludido artigo e seus parágrafos.

QUINQUAGESIMA PRIMEIRA Ocorrendo pela ação do tempo desgaste da unificação que deprecie seu valor unitário em relação ao valor global do terreno, depreciação essa apurada segundo a participação de cada condômino nesse preço global em razão da sua fração ideal de terreno, poderá o condomínio em assembleia geral, pelo quorum específico já anteriormente previsto, decidir sobre a alienação total ou não da edificação.

PARAGRAFO UNICO - Aprovada a alienação da edificação proceder-se-á em relação a minoria nos mesmos moldes e com as mesmas ressalvas do parágrafo segundo da cláusula anterior.

QUINQUAGESIMA SEGUNDA - Ficam fazendo parte integrantes e complementar desta convenção, como se dela expressamente constassem, os artigos 13 a 18 da Lei 4.591 de 16/12/1964, cujas disposições, por constituírem preceitos legais imperativos, serão em caso de ocorrência da hipótese neles citados, fielmente cumpridas pelo condomínio e consequentemente pelos condôminos.

CAPITULO X - DAS DESPESAS DO CONDOMINIO E FORMA DE PARTICIPAÇÃO DOS CONDOMINOS.

QUINQUAGESIMA TERCEIRA - Dentre outras despesas que pela sua natureza e origem são evidentemente de interesse comum, são consideradas despesas de responsabilidade do condomínio, portanto de todos os condomínios para fins de rateio segundo previsto nesta Minuta de Convenção, as seguintes:

a) com os impostos, taxas e tributos, federais, estaduais ou municipais, que incidam direta ou indiretamente sobre as partes comuns do imóvel,

b) com o consumo de luz, força, água, esgoto e gás relativo as partes de uso comum da edificação,

c) com as despesas aqui não previstas e que estejam enunciadas no parágrafo primeiro da cláusula vigésima sétima,

d) com transportes feitos no interesse do condomínio, incluindo de pessoal, mesmo que empregados,



QUINQUAGESIMA QUINTA - Após concluída sua unidade, cada condômino, observado o critério anterior e o adiante estabelecido, concorrerá para as despesas do condomínio, seja, elas ordinárias ou extraordinárias, em função da fração ideal de terreno e partes comuns relativas a sua unidade.

QUINQUAGESIMA SEXTA - Observados os parâmetros fixados nesta minuta de convenção, a cobrança das contribuições condominais e demais valores devidos pelos condôminos será feita pelo síndico através da empresa que administrar o condomínio, a esta última competindo decidir com exclusividade o sistema de cobrança a ser adotado, cujas despesas correrão por conta do condomínio.

PARAGRAFO UNICO - A cobrança do condomínio inadimplente, com todas as cominações previstas nesta minuta de convenção, independe de autorização especial da assembleia, competindo ao síndico através da empresa de administração, promover a mais rápida possível, inclusive através de serviços jurídicos e da via judicial própria.

QUINQUAGESIMA SETIMA - O condômino que não pagar sua contribuição no prazo fixado ficará sujeito em favor do condomínio aos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, contados dia a dia, multa de 20% (vinte por cento) sobre o débito devidamente atualizado, entendido que esta última cominação será aplicada com a ressalva da Lei (parágrafo 3º do artigo 12º da Lei 4591 de 16/12/1964).

PARAGRAFO PRIMEIRO - Em caso de cobrança através advogado, o condômino inadimplente ainda responderá pelos seus honorários e, se pela via judicial, também pelas custas.

PARAGRAFO SEGUNDO - A contabilização das cominações recebidas também será feita na conta própria segundo o destino do principal a que elas se refiram.

QUINQUAGESIMA OITAVA - A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos.

QUINQUAGESIMA NONA - Todas as instalações internas de água, luz, eletricidade e esgoto de cada unidade, fora da linha tronco serão reparadas a custa do respectivo condômino ou usuário de direito de utilização exclusiva, adotando-se idêntica conduta para tudo o que constituir propriedade exclusiva de cada um ou direito de utilização exclusiva, quando será feito qualquer conserto ou reparo pelo respectivo proprietário ou usuário e exclusivamente a sua custa.

SEXAGESIMA - Exceção do previsto no item "6" da alínea "d" da cláusula décima quarta as despesas extraordinárias, ressalvadas as previamente autorizadas pela assembleia geral deverão ser



e) com prêmios de seguros, tomada de preços e com concorrências,

f) com o funcionamento, reparação conservação, renovação ou substituição de bombas de recalque, sistema de esgoto, elétrico e hidráulico, com seus respectivos componentes, bem como instalações e equipamentos outros de propriedade comum, inclusive no que diz respeito aos diversos serviços prestados pelo condomínio,

g) com a desinfecção, desratização, dedetização e limpeza da edificação,

h) com a remuneração do síndico e da empresa incumbida de administrar os serviços do condomínio,

i) com o pagamento de salários do pessoal, inclusive com as contribuições previdenciárias, sociais, seguro e todos os demais encargos trabalhistas segundo a legislação que rege a matéria,

j) com a manutenção e conserto das partes comuns da edificação ou quaisquer outras obras que, no interesse coletivo decidam os condôminos levar a efeito,

l) com o custeio, manutenção, reparação e funcionamento de todas as máquinas, equipamentos e bem pertencentes ao condomínio, ainda que ocasionamento a serviço de alguns condôminos,

m) com as convocações e realizações das Assembleias Gerais,

n) com serviços públicos diversos, inclusive postais, de tarifas telefônicas e de manutenção, operação e reparação das mesmas,

o) com material de limpeza, expediente, serviços de cobrança, agência de despachantes, serviços de computação, prestadores de serviços, comunicações, serviços jurídicos, enfim tudo que interesse direta ou indiretamente a vida e existência do condomínio, posto que nos termos da cláusula vigésima sétima.

QUINQUAGESIMA QUARTA - Cada condômino concorrerá mensalmente para as despesas do condomínio de acordo com o orçamento fixado em cada exercício, recolhendo as respectivas quotas antecipadamente até o dia 10 (dez) de cada mês tudo conforme determinado pela assembleia geral e segundo o critério adiante estabelecido:

PARAGRAFO PRIMEIRO - Concorrerá ainda, cada condômino com as quotas que lhe couberem no rateio das despesas extraordinárias, recolhendo-as no vencimento fixado ou, em sua ausência, até dez dias após o aviso do síndico feito através da empresa de administração.

PARAGRAFO SEGUNDO - Se o vult das despesas aconselhar que o recolhimento seja feito em prestações, a assembleia ou o síndico, está com prévia autorização expressa do conselho consultivo para assim determinar.



consentidas pelo conselho consultivo antes de sua realização, para o que o síndico submeterá ao referido órgão o orçamento respectivo acompanhada da justificativa do dispêndio.

PARAGRAFO PRIMEIRO - Será lícito ao síndico no pedido de autorização fixar prazo razoável, segundo a urgência do assunto, para que o conselho consultivo se manifeste.

PARAGRAFO SEGUNDO - Findo o prazo assinalado sem a manifestação do conselho, poderá o síndico, "ad referendum", da assembleia, determinar, querendo, a realização do gasto extraordinário.

PARAGRAFO TERCEIRO - As despesas extraordinárias, sempre que possível e não houver saldo disponível para tanto no respectivo orçamento, serão feitas com o saldo existente no fundo de reserva relativo a conta onde serão elas contabilizadas.

SEXAGESIMA PRIMEIRA - O co-proprietário que onerar as despesas comuns do prédio com instalações e serviços de seu uso privativo arcará, isoladamente, com o excesso daí advindo para os demais condôminos.

SEXAGESIMA SEGUNDA - As despesas com remoção de coisas e objetos jogados ou depositados em partes comuns serão cobradas do proprietário da unidade que despejou os mesmos, sem prejuízo do síndico cobrar armazenamento e impor multa cabível de acordo com o que dispõe esta minuta de convenção.

SEXAGESIMA TERCEIRA - Quando for provado que o estrago verificado nas linhas tronco foi causado por qualquer condômino proprietário, seu inquilino, dependente ou visitante, os reparos serão mandados executar pelo síndico e cobrado o seu custo do proprietário responsável, que ficará ainda obrigado ao pagamento da multa de 20% (vinte por cento) em favor do condomínio sobre o total da despesa, contabilizando-se as despesas, o reembolso e a penalidade segundo o mesmo critério estabelecido no parágrafo 2º da cláusula quinquagésima sétima.

SEXAGESIMA QUARTA - Quando o estrago se der nas linhas tronco e não for causado por qualquer co-proprietário, seu inquilino dependente ou visitante, ou então não puder ser determinado o causador, os reparos serão mandados executar pelo síndico e correrão por conta dos condôminos a respectiva despesa, respeitadas na execução dos reparos as normas fixadas nesta minuta de convenção.

SEXAGESIMA QUINTA - Os recursos provenientes da cobrança de contribuições de condomínio, percentual do fundo de reserva, juros, multa, atualizações monetárias, penalidades, reembolso e todas as quaisquer outras fontes de receitas do condomínio deverão ser depositadas em estabelecimento bancário em nome do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GABOARDI**, podendo a aludida conta ser movimentada amplamente pelas pessoas devidamente autorizadas por esta



minuta de convenção.

CAPITULO XI - DO FUNDO DE RESERVA

SEXAGESIMA SEXTA - Fica criado pela presente minuta de convenção o **FUNDO DE RESERVA** do condomínio, que será constituído das seguintes contribuições:

a) dos juros moratórios, atualizações monetárias, multas e penalidades previstas nesta minuta de convenção que venham a ser cobradas dos co-proprietários,

b) de 20% (vinte por cento) do saldo verificado no orçamento de cada exercício,

c) de 5% (cinco por cento) das contribuições mensais ordinárias, percentual este que a elas será acrescido destacadamente já quando da aprovação da previsão orçamentária.

SEXAGESIMA SETIMA - A contabilização do fundo de reserva obedecerá o mesmo critério das despesas do condomínio, sendo dividido conforme sua origem.

SEXAGESIMA OITAVA - Os saldos do fundo de reserva, sempre que possível, destinar-se-ão a cobertura dos gastos extraordinários não previstos no orçamento ou não autorizados por assembleia com verba própria a ser arrecadada.

CAPITULO XII - DAS PENALIDADES

SEXAGESIMA NONA - Sem prejuizo da responsabilidade civil e criminal que couber, pela inobservância de qualquer dispositivo desta minuta de convenção e seu regimento interno incorrerá o condômino infrator, ainda que a infração tenha sido cometida por seus familiares, visitas, prepostos, inquilinos, autorizados, etc., nas seguintes sanções:

a) perda do direito de representação e voto nas assembleias gerais pelo tempo em que se encontrar em débito para com o condomínio, exceto nas hipóteses especialmente ressalvadas,

b) advertência do síndico, verbal ou por escrito para abstenção de ato ou prestação de fato, que será convertida em multa pecuniária equivalente a 4 (quatro) LBC (Letras do Banco Central) se o condômino no prazo razoável fixado pelo síndico para o cumprimento da obrigação, prazo esse contado da data do recebimento do competente aviso, persistir na infração,

c) multa de 4 (quatro) a 20 (vinte) LBC (Letras do Banco Central) vigentes à época da sua aplicação em função da gravidade da infração cometida,



sigência no que tange ao tempestivo e cabal cumprimento dos deveres que se acham definidos nela e em seu regimento interno não implicarão, em nenhuma hipótese, no reconhecimento, expresso ou tácito de haver-se operado novação ou alteração do complexo de normas que regem o condomínio, cujos dispositivos, a despeito da ocorrência de qualquer uma das situações aqui enunciadas, permanecerão integros e válidos para todos os efeitos, devendo assim serem fielmente observados pelos condôminos, sob pena de a qualquer tempo virem a ser aplicadas as penalidades cabíveis pela violação.

CAPITULO XIII - DO REGIMENTO INTERNO

SEPTUAGESIMA PRIMEIRA - Embora obrigados a cumprir as normas. Convenção, os regulamentos e o regimento, os ocupantes a qualquer título que não sejam proprietários ou titulares de direitos aquisitivos das unidades que ocupem, não terão, perante o condomínio, qualquer representação, ficando o proprietário do imóvel responsável pelas infrações por eles eventualmente cometidas.

SEPTUAGESIMA SEGUNDA - Constituem direitos dos condôminos:

a) usar, gozar, fruir e dispor da propriedade de modo que lhes aprouver, desde que observadas as disposições da convenção, deste regimento interno, da Lei 4591/64 e dos regulamentos legalmente baixados,

b) alienar, prometer, vender, gravar, ceder ou transferir direitos aquisitivos ou de simples posse sobre a propriedade autônoma podendo, nas mesmas condições, reivindicá-las das mãos de quem indevidamente a detenha

c) dar em locação, observadas as condições da legislação específica e desta minuta de convenção,

d) usar a coisa comum conforme a sua destinação específica, sobre ela exercendo todos os direitos que lhe confere a Lei, a presente minuta de convenção, bem como o regimento interno,

e) comparecer as assembléias ou nelas se fazer representar por procurador bastante, podendo discutir, propor, aprovar, impugnar, rejeitar, votar e ser votado, desde que quite com as suas contribuições condominais e demais valores eventualmente devidos ao condomínio,

f) examinar livros, arquivos, contas, balancetes, extratos bancários e documentos outros, podendo ainda, solicitar informações ao síndico ou a empresa de administração a cerca de questões atinentes a administração do empreendimento,

g) fazer consignar no livro de atas da assembléia ou no livro de reclamações do condomínio eventuais críticas, sugestões, pedidos ou protestos contra decisões e atos que repute prejudiciais a boa administração do edifício, solicitando ao síndico



d) pronto e integral ressarcimento de todos os prejuízos que venha a causar ao patrimônio singular ou coletivo pela força do mau uso de sua propriedade ou em virtude de defeitos que apresente, o que fará em atendimento a simples notificação do síndico.

PARAGRAFO PRIMEIRO - As penalidades serão cobradas através de recibo próprio ou juntamente com quotas ordinárias ou extraordinárias do condomínio, tudo a critério exclusivo da administração.

PARAGRAFO SEGUNDO - A reincidência específica importará na aplicação do dobro da pena anteriormente fixada até o limite de 40 (quarenta) LBC (Letras do Banco Central).

PARAGRAFO TERCEIRO - A persistência na continuação da infração autorizará a aplicação sucessivas até que cesse o fato gerador da infração, aplicação sucessiva essa que far-se-á com a condição estabelecida no parágrafo anterior.

PARAGRAFO QUARTO - O limite de 40 (quarenta) LBC, se cinge apenas ao teto máximo de uma penalidade, mas não impede que no cometimento de infrações reincidentes especificamente ou na continuação delas sejam aplicadas sucessivamente multas de 40 (quarenta) LBC até que cesse o fato gerador.

PARAGRAFO QUINTO - O ressarcimento de danos causados previsto na alínea "d" supra far-se-á com o acréscimo de 20% (vinte por cento) em favor do condomínio, conforme estabelecido na cláusula sexagésima terceira inclusive no caso do ressarcimento se referir a prejuízos causados em propriedade particular dentro do condomínio.

PARAGRAFO SEXTO - O não pagamento da penalidade na época própria importará na cobrança via judicial ao condômino inadimplente, que ainda responderá pelas custas processuais e honorários advocatícios do patrono do condomínio, além obviamente dos juros moratórios e atualização monetária a partir do ajuizamento da demanda (Lei 6899 de 08/04/81).

PARAGRAFO SETIMO - As penalidades aplicadas pelo condomínio através do síndico independem das medidas judiciais que a ele competirem para compelir o condômino a abstenção do ato ou a prestação do fato.

SPTUAGESIMA - A tolerância do síndico para com a imputação na satisfação de qualquer prestações de caráter pecuniário vistas nesta minuta de convenção e, bem assim, a eventual



o) não sobrecarregar a estrutura e as lajes do edifício com excesso de peso de modo a causar perigo a segurança e solidez,

p) providenciar os necessários reparos nas instalações internas de água, luz, gás e esgotos nas suas unidades, até a linha tronco, ficando ainda obrigados a reparar ou indenizar os danos causados em outras unidades,

q) não omitir nas escrituras de alienação e promessa de alienação nem contratos de locação das unidades, a obrigatoriedade dos adquirentes ou inquilinos de respeitar a presente minuta de convenção, o regimento interno e os regulamentos dos diferentes setores do conjunto,

r) não usar nas unidades fogões que não sejam a gás ou eletricidade,

s) permitir o acesso do síndico ou seus prepostos às respectivas unidades para o fim de examinar ou reparar os defeitos ou incorrências que afetem de qualquer forma outras unidades ou partes comuns,

SEPTUAGESIMA QUARTA - Além dos cima enumerados são ainda deveres específicos dos condôminos:

a) usar os apartamentos exclusivamente para fins de residência,

b) não alugar ou ceder os apartamentos a pessoas de vida duvidosa, de maus costumes, a club de dança, para jogos, festejos carnavalescos, reuniões políticas, para o exercício de qualquer comércio ou indústria, escritórios, gabinetes dentários, consultórios médicos, cursos, escolas, laboratórios, oficinas, ateliers de corte e costura, salões de beleza, etc.,

c) não alugar ou sublocar quartos ou parte do apartamento em separado,

d) não exibir cartazes, anúncios, inscrições ou quaisquer outros letreiros nas janelas, portas, escadas, halls e corredores,

e) não estender ou secar roupas, tapetes e panos nas janelas, nos parapeitos ou em quaisquer outras partes do edifício e expostos ao risco de caírem,

f) não sacudir vassouras, tapetes e panos nas janelas ou áreas de serviços, nem cuspir, jogar papéis, água, pontas e cinzas de cigarros, quaisquer outros objetos ou detritos pelas janelas ou nas partes de uso comum,

g) não depositar o lixo em outro local senão o apropriado,

h) não instalar toldos ou equivalentes nas janelas da fachada dos edifícios,

i) não instalar antenas ou secadores de roupas nas partes ex-



for o caso, a adoção de medidas corretivas adequadas.

SPTUAGESIMA TERCEIRA - Constituem deveres dos condôminos:

a) cumprir, fazer cumprir e fiscalizar a observância das disposições contidas na convenção, no regimento interno e demais regulamentos,

b) responder cada qual, a todo o tempo, pelo pagamento das multas que forem aplicadas pelo síndico a qualquer ocupante das unidades autônomas que lhes pertencerem e que integram o condomínio, multa essa aplicada por força da inobservância ao estatuto no item precedente, fazendo-as recolher aos cofres do condomínio quando lhes forem cobradas,

c) concorrer, na proporção que for fixada para sua unidade autônoma, para as despesas de manutenção, limpeza, conservação, segurança, funcionamento do conjunto etc., tudo segundo o critério estabelecido na convenção,

d) arcar, na mesma proporção com os onus a que estiver ou vir a ficar sujeito o condomínio,

e) zelar pelo asseio, higiene e segurança da edificação, lançando lixo e resíduos outros nos locais apropriados, somente após haverem sido acondicionados tais detritos em pacotes plásticos de pequeno volume,

f) manter sempre fechadas as portas de suas respectivas unidades,

g) respeitar a lei do silêncio,

h) comunicar ao síndico, com a devida presteza, qualquer caso de moléstia epidêmica constatado no edifício de sorte a possibilitar a pronta ação das autoridades sanitárias competentes,

i) levar ao conhecimento do síndico, para as providências então cabíveis, qualquer avaria que, embora localizada em instalações privativas de uma determinada unidade autônoma, dependa, para sua remoção de prévia aquiescência ou providência do condômino vizinho por constituir a propriedade deste,

j) guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns e privativas não as usando, em permitindo que as usem para fins diverso a que se destinam,

l) não usar aparelhos sonoros de modo a perturbar o sossego alheio,

m) não manter ou armazenar substâncias inflamáveis ou explosivas do interior de suas unidades,

n) não instalar estações de rádio-amador ou quaisquer outras que possam causar interferência ou danos aos aparelhos e instalações elétricas dos demais condôminos e do condomínio,



graves danos no sistema coletor do prédio, a prematura corrosão dos seus diversos componentes,

k) efetuar internamente qualquer obra que altere a estrutura do prédio colocando em risco a sua estabilidade e segurança,

l) ingressar nos recintos em que acham localizadas as bombas de recalque, quadro geral de luz e força do prédio, caixas d'água, cisterna, barrilhete geral e quaisquer outras dependências que sirvam de sede a instalação congêneres, as quais. De resto, só poderão ter acesso o pessoal técnico e encarregados dos citados equipamentos, o síndico, o sub-síndico, os empregados que forem designados e os representantes da empresa de administração do condomínio.

SEPUAGESIMA SEXTA - E expressamente proibido ainda:

a) O ingress, em qualquer dependência do edifício, de vendedores, agentes de propaganda, corretores de planos de capitalização, notadamente "carnets", bem como de pessoas que se dediquem a angariar donativos, exceto, é claro, quando a chamado dos próprios moradores do prédio e desde que devidamente comprovada esta circunstancia,

b) a permanência de crianças, quando desacompanhadas, nas áreas reservadas a guarda de automóveis,

c) jogar latas, garrafas, caixas, caixotes e recipientes de aerossóis, ainda que vasilhas, no local destinado ao lixo,

SEPTUAGESIMA SETIMA - E também responsabilidade do sub-síndico, membros do conselho, da empresa de administração, ao zelador, porteiros, vigias, serventes e demais empregados do condomínio, na qualidade de prepostos do síndico, fiscalizar o uso adequado das partes comuns do edifício.

SEPTUAGESIMA DITAVA - Só com anuência expressa do síndico, ou da empresa de administração, e mediante solicitação escrita do respectivo condomínio os empregados do condomínio aceitarão chaves de unidades em caso de ausência, locação ou mudança do inquilino e, em qualquer hipótese, sob exclusiva e total responsabilidade do condomínio interessado,

SEPTUAGESIMA NONA - Em caso de alienação, promessa de alienação cessão de posse, ou de constituição de direitos reais sobre quaisquer unidades integrantes do edifício, ficam desde logo obrigados os novos adquirentes, quer do direito ao uso, quer do domínio pleno, a exata observância de todos os dispositivos enfeixados nesta minuta de convenção e respectivo regimento interno, ainda que nenhuma menção a elas tenha sido feita no instrumento disciplinador da aludida operação.



nas das unidades e muito menos colocar vasos ou quaisquer outros objetos nos peitoris das janelas, varandas, áreas de serviços e nos halls dos andares,

j) não embaracar o uso das áreas comuns, mesmo a título provisório,

l) não manter animais dentro das unidades,

m) não praticar e nem permitir que seus dependentes pratiquem jogos de qualquer espécie nas partes comuns da edificação, exceto nos locais expressamente permitidos.

SEPTUAGESIMA QUINTA - Sem prejuizo das demais restrições já enunciadas nesta minuta de convenção e neste regimento interno, constituem também condições defesas aos co-proprietários, as suas famílias, empregados e aos ocupantes a qualquer título das unidades:

a) promover a limpeza de sua unidade de forma a prejudicar a das partes comuns,

b) promover, sem prévia autorização do síndico ou da empresa de administração, festas e reuniões em partes comuns do edifício,

c) transitar pelas partes comuns com animais,

d) fazer algazarra, gritar, discutir ou conversar em voz alta nas partes comuns do empreendimento, bem como usar de linguagem desabrida, infringindo assim as normas de educação,

e) utilizar os empregados do edifício para execução de serviços particulares dentro do horário de trabalho dos mesmos no condomínio,

f) queimar fogos de artificios, de qualquer natureza, que nas janelas, quer nos recintos de propriedade comum,

g) usar quaisquer aparelhos eletro-domésticos que não sejam acionados a gás ou energia elétrica, observando mesmo assim, no que concerne a segurança de funcionamento, os padrões mínimos exigidos pelas autoridades públicas competentes,

h) usar aparelhos, máquinas ou equipamentos que produzam trepidações ou ruídos excessivos,

i) deixar torneiras ou bicos de gás abertos quando não estejam sendo utilizados ou deixar de consertá-los, com a urgência requerida, quando apresentarem defeitos,

j) usar nas pias, ralos, lavatórios, vasos, banheiros, e demais instalações sanitárias das unidades habitacionais produtos que contenham agentes corrosivos, tais como soda cáustica, ácido muriático, cloro concentrado e outras substâncias da mesma natureza, devendo ser preferencialmente empregados, para fins de limpeza e assepsia das citadas peças, sabão biodegradável e detergentes bioquímicos, a base de enzimas, com o que serão evi-



OCTOGESIMA - As alterações, reformas, acréscimos e reparos a serem levados a efeito em dependências internas das unidades autônomas deverão ser tespestivamente comunicadas ao síndico que negará o seu consentimento sempre que a alteração visada possa alterar o aspecto externo do edifício, das partes comuns ou que venham a prejudicar a estrutura e solidez da edificação.

OCTOGESIMA PRIMEIRA - Caberá ao condômino, em cuja propriedade particular estejam sendo realizadas obras, promover diariamente, a limpeza de escadas, áreas, corredores e, bem assim, das dependências pelas quais transitem materiais e entulhos, sendo expressamente vedado o seu depósito ou acúmulo nas partes comuns do prédio, salvo mediante prévia autorização do síndico, ou da empresa de administração, mas sempre pelo tempo estritamente necessário.

OCTOGESIMA SEGUNDA - Responderá o condomínio, perante os demais proprietários, terceiros e o condomínio por todos e quaisquer prejuízos que, em virtude da realização das obras referidas nas cláusulas precedentes, possa direta ou indiretamente causar dano a propriedade singular ou coletiva, cumprindo-lhe, caso isso aconteça, providenciar as suas despesas exclusivas, sem prejuízo do pagamento das indenizações e consequências cabíveis, assim como das penalidades que lhe possam ser aplicadas.

OCTOGESIMA TERCEIRA - Sempre que ocorrerem estragos ou prejuízos motivados por ação ou omissão imputável a qualquer condômino, a pessoa dele, dependentes que com ele residam, a ocupantes a qualquer título de sua unidade autônoma, ou ainda quando resultantes de defeitos constatados nas instalações internas da mesma, cumprirá ao respectivo titular compor perante o condomínio ou diretamente junto ao proprietário da unidade autônoma danificada, os prejuízos causados, observadas em tudo as condições previstas nesta minuta de convenção.

OCTOGESIMA QUARTA - As disposições contidas neste regimento interno poderão ser alteradas em assembleia geral, para esse fim especialmente convocada, observando o quorum de 2/3 das frações ideais de terreno e partes comuns para votação da matéria devendo as modificações introduzidas serem levadas ao registro competente, posto que só entrarão em vigor depois de devidamente registradas.

CAPITULO XIV - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

OCTOGESIMA QUINTA - O exercício financeiro do condomínio será considerado do dia primeiro de março de cada ano até o último dia do mês de fevereiro do ano seguinte

OCTOGESIMA SEXTA - Os mandatos iniciar-se-ão na assembleia



de eleição e findarão na assembléia geral ordinária seguinte.

PARAGRAFO UNICO - Uma vez eleito, o mandatário será empossado na própria assembléia pelo seu presidente, competindo ao mandatário anterior que estiver sendo substituído, sempre que possível na própria assembléia de posse transferir-lhe todos os documentos e demais coisas do condomínio que porventura estejam em seu poder.

OCTOGESIMA SETIMA - Os condôminos obrigatoriamente farão constar dos contratos de locação ou qualquer tipo que importe em cessão a terceiros do domínio, posse, uso ou gozo de qualquer unidade autônoma a obrigação do fiel cumprimento as normas desta minuta de convenção e seu regimento interno, sendo que a omissão, além de sujeitar o infrator as penalidades previstas, não eximirá o locatário ou usuário a qualquer título de cumprir integralmente as disposições nela contidas.

PARAGRAFO PRIMEIRO - Ao celebrar qualquer dos contratos acima enunciados o condômino deverá da ciência por escrito da existência do mesmo a administração do condomínio, devendo na aludida comunicação informar o nome ou nomes da outra parte, assim como a que título dar-se-á a ocupação.

PARAGRAFO SEGUNDO - A comunicação acima prevista deverá ser feita no mais tardar até 10 (dez) dias após a celebração do contrato.

OCTOGESIMA OITAVA - Conforme previsto na cláusula septuagésima oitava será expressamente vedado que qualquer funcionário do condomínio fique por qualquer motivo, seja por ausência, locação ou mudança, com as chaves de unidades, devendo isso, se for do interesse do condomínio, ser tratado diretamente com a empresa administradora do condomínio ou com o síndico, que igualmente poderão recusar a aceitação das mesmas a seus exclusivos critérios.

OCTOGESIMA NONA - Tendo em vista a destinação principal do empreendimento, fica assegurado a empresa que for administrar o condomínio o direito de se utilizar do salão de festas sem qualquer retribuição financeira ou de outra espécie ao condomínio para a colocação do seu pessoal necessário ao atendimento dos condôminos.

NONAGESIMA - Para o desenvolvimento da atividade a prestação dos serviços que lhe são próprios, fica assegurado ao pessoal da empresa de administração o direito de livre trânsito nas dependências e partes comuns do condomínio.

NONAGESIMA PRIMEIRA - Os futuros adquirentes das unidades



NONAGESIMA SETIMA - Enquanto não vendida qualquer unidade, ou sendo vendida concordes os adquirentes, poderá a incorporadora alterar o projeto de construção, independentemente de consulta ao condomínio ou aos condôminos, desde que não seja majorada a área útil construída da edificação no que diz respeito ao setor modificado.

PARAGRAFO UNICO - Ocorrendo a hipótese acima prevista a incorporadora poderá utilizar a procuração conferida nos termos da cláusula anterior para adaptar esta minuta de convenção as novas condições do projeto de construção.

NONAGESIMA OITAVA - Consoante estabelecido nos demais documentos firmados pelos condôminos e a incorporadora - construtora, ficam aqui expressamente ratificados os poderes conferidos pelos primeiros a última, de modo irrevogável e irretratável para:

a) modificar o projeto de construção para atender exigências das autoridades competentes, atender boa norma técnica de execução e as necessidades de melhor utilização da edificação,

b) se a legislação o permitir, se for necessário, remanejar os compartimentos e demais instalações de uso comum existentes no empreendimento podendo para tanto retificar o memorial de incorporação, esta minuta de convenção e estabelecer frações ideais para as novas unidades, inclusive destacando-as das unidades que já estão majoradas para esse fim.

PARAGRAFO PRIMEIRO - Ocorrendo qualquer das hipóteses previstas no caput desta cláusula a incorporadora poderá utilizar dos poderes lhe foram conferidos na cláusula nonagésima quinta para adaptar a minuta de convenção as novas condições da edificação.

PARAGRAFO SEGUNDO - As modificações na construção que importem em acréscimo das áreas privativas e diminuição das comuns terão seu custo totalmente absorvidos pela incorporadora ou pelo respectivo beneficiário da alteração, na podendo ser cobrado aos condôminos por isso, ainda que da modificação resulte benefício de utilização para eles.

PARAGRAFO TERCEIRO - Para o integral cumprimento das faculdades conferidas no caput desta cláusula, a incorporadora, de modo irrevogável e irretratável, por força desta minuta de convenção e na melhor forma de direito, fica constituída procuradora de todos os condôminos, independentemente de prestação de contas, para que, houver necessidades de manifestação dos mesmos, possa por eles se pronunciar junto as autoridades competentes, sendo-lhe, em consequência, conferidos poderes especiais de representação junto ao registro de imóveis, repartições públicas federais, estaduais e municipais ou autarquias, empresas concessionárias,



nomas, estarão obrigados ao fiel cumprimento das normas e preceitos estabelecidos na presente minuta de convenção e seu regimento interno, ficando expressamente convencionado que, ao ser a mesma registrada no Registro Geral de Imóveis competente, passará a ser parte integrante, ainda não expressamente constante dos mesmos, de todos os contratos que por qualquer título visem a transferência do domínio, posse, direito ou ação em relação a qualquer unidade autônoma integrante do condomínio.

NONAGESIMA SEGUNDA - A incorporadora fica assegurado em caráter definitivo, irrevogável e perpétuo o direito de colocar no pavimento térreo, em lugar de sua livre escolha, placa alusiva ao empreendimento, assim como se logotipo nas laterais da caixa d'água.

NONAGESIMA TERCEIRA - Os direitos e obrigações da empresa que vai administrar o condomínio estão devidamente definidos nesta minuta de convenção co seu regimento interno. Mesmo assim as partes celebrarão um contrato especial com relação a estas condições.

NONAGESIMA QUARTA - Em razão das características do empreendimento, à incorporadora, para aprovação do respectivo projeto, poderá firmar perante a municipalidade termo de responsabilidade do conhecimento de todos, pelo que, nestas condições, fica o aludido termo fazendo parte integrante e complementar da presente convenção para todos os fins de direito, passando o condomínio e condôminos, por força desta, a serem os verdadeiros responsáveis perante a municipalidade pelo cumprimento das obrigações estabelecidas no mesmo.

NONAGESIMA QUINTA - O foro da cidade de Balneário Camboriú fica eleito o competente com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja para dirimir todas e quaisquer questões que, direta ou indiretamente, derivem desta minuta de convenção ou da aplicação dos seus preceitos.

CAPITULO XV - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITORIAS

NONAGESIMA SEXTA - A incorporadora fica constituída por força desta minuta de convenção e na melhor forma de direito, constituída essa irrevogável e irretratável, procuradora de todos os condôminos para o fim único e específico de ratificar a presente alterando tudo que se fizer necessário em razão de disposição legal ou exigência de autoridade competente, inclusive do Registro de Imóveis.



qualificado no item "1", de Ulisses Gaboardi Filho de conformidade com a matrícula n.º R-8 16463, as fls.010, do livro 2 RD, em data de 19 de setembro de 1991.

Certidão Negativa de Impostos: Federal,
Estadual,
Municipal,
Protestos de Títulos
Ações Cíveis e Criminares

14 - OBSERVAÇÕES

a) Não estão incluídas nas presentes especificações, e portanto, no preço de vendas das unidades, armários sob as bancas, armários em geral, espelhos nos banheiros, tampos de vasos sanitários e luminárias internas dos apartamentos.

b) Os elementos decorativos, os móveis, tapetes e os demais elementos elucidativos das plantas de vendas são meramente sugestivos, não estando portanto, incluídos nas especificações da obra.

c) É de exclusividade da incorporadora e construtora, obviamente obedecendo aos respectivos projetos e presente memorial, as opções relacionadas as quantidades e localizações das tomadas e interruptores, pontos de luz, água, esgotos, telefones, inter-fones, assim como todas as opções para aplicação de materiais ou acabamentos, cores de azulejos, pinturas internas e externas, cerâmicas e pisos em geral, e tudo o mais que estiver mencionado ou omissos neste memorial.

Balneário Camboriú(SC), 30 de abril de 1992.

SPM CONSTRUTORA E INCORP. LTDA

PEDRO MACHADO
- GERENTE -

