

CONDOMÍNIO CHALÉS DE CALDAS NOVAS QUADRA 153
DENOMINADO “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DAS PALMEIRAS”

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO
Atualizada pelo novo Código Civil
(Lei Federal Nº 10.406/2002)



Convenção entre os Condôminos do
Condomínio Chalés de Caldas Novas – Quadra 153
denominado
“Condomínio Residencial das Palmeiras”
situado no Setor de Mansões Águas Quentes Rua 60 – Q. 153 -
Caldas Novas - Estado de Goiás.

Os abaixo assinados titulares de direito e ação sobre o “CONDOMÍNIO CHALÉS DE CALDAS NOVAS QUADRA 153”, firmam a presente Convenção de Condomínio, para administração, conservação e ordem interna do Condomínio que se regerá pela Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, novo Código Civil Lei Federal Nº 10.406 de 10 janeiro de 2002, pela legislação posterior complementar, pelas disposições gerais desta Convenção, pelo Regimento Interno e demais regulamentos aprovados em Assembleia Geral, dentro das formalidades legais e do quórum legal ou convencionalmente previsto. Esta Convenção que será devidamente registrada em Cartório de Registro de Imóveis é obrigatória para todos os condôminos e só poderá ser modificada pelo voto de 2/3 (dois terços) das frações ideais componentes do Condomínio. O Regimento Interno e demais regulamentos poderão ser modificados, por voto da maioria dos representantes do Condomínio, presentes em Assembleia Geral Extraordinária especialmente convocada para este fim.

CAPÍTULO I

DA DENOMINAÇÃO E DISCRIMINAÇÃO

Art. 1º - O CONDOMÍNIO CHALÉS DE CALDAS NOVAS QUADRA 153, denominado “Condomínio Residencial das Palmeiras”, é constituído de partes comuns a todos os condôminos e de Unidades de propriedade exclusiva de cada condômino.

Art. 2º - O CONDOMÍNIO CHALÉS DE CALDAS NOVAS QUADRA 153, é constituído por 71 (setenta e uma) unidades autônomas, tipo chalés, conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Caldas Novas – Goiás, e da parte comum referente às ruas de circulação, áreas verdes, áreas de lazer e demais benfeitorias implantadas edificadas no Condomínio, cabendo a cada uma das Unidades Autônomas uma fração ideal, correspondente a 1/71 (um inteiro a setenta e um avos) do respectivo imóvel, objeto da incorporação, cuja área global é de 15.950 m² (quinze mil novecentos e cinquenta metros quadrados). O condomínio é ainda detentor da área de 1.416,91 m², localizada na parte dos fundos medindo 69,45 metros de frente para a Rua 63 pelo lado direito 13,05 metros confrontando com a Avenida “E” e pelo dos fundos com 80,15 metros confrontando com a Quadra 154 e lado esquerdo com 14,30 confrontando com a Rua 61 e ainda 6,25 metros de chanfro com a Avenida “E” e 9,23 de chanfro com a Rua 61, onde foram construídos: o salão de múltiplas funções, churrasqueira comunitária com banheiros e uma quadra poliesportiva, que ficam fazendo parte da área comum do condomínio.

CAPÍTULO II

DAS PARTES COMUNS E EXCLUSIVAS

Art. 3º - Serão consideradas partes comuns do Condomínio:

- I - O terreno referente à rua de circulação interna;
- II- As áreas verdes internas;
- III- O muro e cerca elétrica;
- IV- O poço artesiano;
- V- A caixa d'água;
- VI- O conjunto de bombas elevatórias e respectivos equipamentos;
- VII- As calçadas e meio fios internos;
- VIII- Os postes internos de iluminação;
- IX- A portaria principal;
- X- O portão de serviço;
- XI- Sistema de distribuição de água;
- XII- A rede de distribuição de eletricidade e telefone;
- XIII- A linha telefônica;
- XIV- Os jardins;
- XV- Os lotes 1, 20, 38, 39, 40 e 41;
- XVI- Salão de múltiplas funções e equipamentos;
- XVII - Churrasqueira e banheiros;
- XVIII - Depósitos;

- XIX- Parque infantil e equipamentos;
- XX- Piscinas de Adulto e Infantil e demais equipamentos;
- XXI- Sauna e banheiros;
- XXII - Para-raios; e
- XXIII - quadra poliesportiva
- XXIV - área que o condomínio detém, descrita acima
- XXV- Demais benfeitorias de caráter comum a todos os condôminos.

Parágrafo Único – Os lotes: nº 1 (jardim e praça) nº 20 (poço artesiano, caixa d'água e depósito), nº 38 (Parque Infantil), nº 39 (Piscina Infantil), nº 40 (Piscina de Adultos) e lote nº 41 (sauna, banheiros e depósito) e a área onde foram construídos: o salão de múltiplas funções, o quiosque com churrasqueira e banheiros, a quadra poliesportiva e demais áreas, pertencem ao Condomínio.

Art. 4º- É propriedade exclusiva de cada condômino a respectiva unidade autônoma denominada “Chalé”, indicada pela numeração correspondente, sua fração ideal de terreno com todas as suas instalações internas, encanamentos, ralos, registros, eletrodutos, até as respectivas interseções com as linhas-tronco do Condomínio, conforme as plantas e especificações técnicas registradas nos órgãos competentes, e demais benfeitorias que a integram fisicamente.

Art. 5º - Ressalvadas as hipóteses previstas em lei, a padronização de alvenaria, fachada, telhado, esquadrias, madeiramento e cores externas descritas no capítulo III só poderão ser modificadas pelos votos de $\frac{1}{4}$ dos condôminos (16 condôminos) em Assembleia especialmente convocada para tal e em dia com os pagamentos das cotas ordinárias ou extraordinárias.



Parágrafo 1º - É vedado o uso das dependências e de partes comuns do Condomínio para depósito de qualquer natureza.

Parágrafo 2º - As coisas de propriedade exclusiva são alienáveis, independentemente do consentimento dos demais condôminos, podendo cada um usar e usufruir suas Unidades Autônomas com exclusividade, respeitando a destinação estabelecida na presente Convenção e todas as suas normas.

CAPÍTULO III

DA PADRONIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

Art. 6º - As construções ou reformas de chalé deverão obedecer ao projeto aprovado pela Prefeitura de Caldas Novas, CREA e demais órgãos competentes, bem como seguir o padrão estabelecido pela Convenção vigente, que é o seguinte:

I – Alvenaria: em tijolinho maciço quando aparente à vista pintados com tinta hydronorth ou similar na cor vermelho óxido, ou em tijolo furado, devidamente rebocados e com revestimento de parede esmaltado vitral da Pierini ou similar, Revestimentos Cerâmicos – cód. 690 ou similar ou ainda revestidos com placa cerâmicas (casquilho) na cor vermelho óxido, o rejunte na cor cinza, preto ou vermelho;

II- Telhado: telha plan ou americana na cor cerâmica;

III- Madeiramento: com verniz nas madeiras ou tinta que mantenha as características de madeira;

IV- Esquadrias: portas e janelas com venezianas pintadas na cor cinza platina ou podendo ser substituídas por blindex na cor fumê; e

V- Piso: poderá ser ao gosto de cada condômino;

Obs.: O produto similar é aquele que possui a mesma característica e especificação do outro.

VI - Na parte da frente do chalé deverá haver um recuo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) a partir do meio fio, permanecendo, no entanto, o recuo atualmente existente;

VII – Os chalés localizados no canteiro central da Quadra deverão ter, nos fundos, um recuo de 1,00 m (um metro) do muro que divide os chalés. Este muro dos fundos terá altura máxima de 2,00m (dois metros) e deverá



ser pintado na cor verde escuro ou revestido com casquilho vermelho oxidado ou revestimento da pierine; ou similar;

VIII – Os chalés localizados no canteiro externo da Quadra deverão ter um recuo de 1,00m (um metro) do muro existente nos fundos;

Parágrafo 1º - Os chalés já construídos ou reformados que não estão de acordo com as limitações e dentro dos padrões estabelecidos permanecerão como estão, entretanto, a partir da homologação desta Convenção e do Regimento Interno, todos deverão seguir os critérios descritos.

Parágrafo 2º - Os chalés têm destinação exclusivamente residencial, sendo proibida qualquer outra destinação.

Parágrafo 3º - Qualquer proprietário de unidade poderá fazer, às suas custas, modificações nos bens de propriedade exclusiva, desde que tais obras não atinjam os bens comuns, não alterem as partes externas de propriedade comum nem prejudiquem os interesses dos condôminos, cujos direitos sempre devem ser respeitados.

CAPÍTULO IV

DA ADMINISTRAÇÃO GERAL DO CONDOMÍNIO

Art. 7º - A Administração do condomínio será executada pelo Síndico, eleito em Assembleia Geral, devendo obrigatoriamente ser condômino, com mandato de 02 (dois) anos, podendo ser reeleito, por quantas vezes a assembleia assim o eleger.

Art. 8º - O Síndico não é responsável, pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do Condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições. Responderá, todavia, pelo excesso de representação do cargo, pelos prejuízos a que der causa dolosamente quando agir em desconformidade com esta Convenção.

Art. 9º - O Síndico receberá pró-labore de 10% do valor da taxa de condomínio recolhida no mês e ajuda de custo equivalente a 100 litros de gasolina por mês, ao preço do dia, como ajuda de custo para as viagens ao Condomínio, devendo ser uma por mês, ou quando houver necessidade.

Art. 10 – No caso de destituição ou renúncia do Síndico, assume o Presidente do Conselho Consultivo, e havendo impossibilidade deste, assume o Presidente do Conselho Fiscal.

Parágrafo 1º - Se faltar menos de 06 (seis) meses para completar o mandato do síndico que renunciou ou foi destituído quem assumir completará o mandato.

Parágrafo 2º - Se faltar mais de 06 (seis) meses para completar o mandato do síndico que renunciou ou foi destituído quem assumir convocará novas eleições em 30 (trinta) dias.

Art. 11 – Só poderá candidatar-se ao cargo de Síndico, Membros do Conselho Consultivo e Conselho Fiscal o Condômino Proprietário, entendendo com os mesmos direitos apenas cada um dos cônjuges, e que estiver em dia com o Condomínio.

Parágrafo único - No caso de estar o imóvel em nome de mais de uma pessoa, será admitida apenas uma candidatura por unidade autônoma.

Art. 12 – O Síndico ou todos os membros do Conselho Consultivo e Conselho Fiscal poderão ser destituídos pelo voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos presentes ou representados em Assembleia Geral, especialmente convocada para este fim, sempre assegurado o direito de defesa.

Art. 13 – Só poderão candidatar-se aos cargos os condôminos que não tiverem pendência financeira junto ao Condomínio.

Art. 14 – Compete ao Síndico, além das atribuições específicas e constantes do parágrafo 1º, do Artigo 22, da Lei nº 4.591/64, o seguinte:

- I- Organizar o quadro dos empregados para os serviços comuns, designando-lhe atribuições e obrigações;
- II - Admitir, demitir e punir os empregados do Condomínio, bem como fixar seus respectivos salários, obedecido ao que for estabelecido por acordos ou dissídios coletivos das respectivas categorias.
- III- Contratar Engenheiros, Peritos, Advogados, Contadores etc. quando for necessário para a defesa dos interesses do Condomínio;
- IV- Ter sob sua guarda e transferir ao seu sucessor todos os valores, livros, documentos, plantas, registros, etc. e tudo o mais de propriedade do Condomínio;

- V - Cobrar inclusive judicialmente, as cotas condominiais ordinárias ou extras, aprovadas em assembleia que estejam em atraso, bem como cobrar as multas estabelecidas;
- VI- Receber e dar quitação em nome do Condomínio, abrir, encerrar, aplicar e movimentar contas bancárias, representar o Condomínio, em Juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, em tudo que se referir aos assuntos de interesses do Condomínio;
- VII- Representar o Condomínio, ativo e passivamente, em juízo e fora dele, e praticar os atos necessários à defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas pela lei e por esta Convenção;
- VIII- Cumprir e fazer cumprir a lei, a presente Convenção, o Regimento Interno, Regulamentos e as Deliberações de Assembleias.
- IX- Executar as disposições orçamentárias aprovadas em Assembleia Geral;
- X- Prestar à Assembleia Geral, contas de sua gestão, acompanhadas da documentação respectiva e do parecer do Conselho Fiscal;
- XI - Manter a contabilidade em perfeita ordem, escriturando os balancetes, que deverão ser aprovados pelo Conselho Fiscal e divulgados entre os Condôminos;
- XII - Convocar as Assembleias Gerais Ordinárias no primeiro trimestre de cada ano e Assembleias Gerais Extraordinárias, quando julgar conveniente ou lhe for solicitado fundamentadamente por um grupo de no mínimo $\frac{1}{4}$ (um quarto) dos Condôminos, que estiverem quites com o pagamento de suas quotas;
- XIII- Notificar, por escrito o Condômino infrator de qualquer dispositivo desta Convenção, do Regimento Interno ou da Lei nº 4.591/64;
- XIV – Realizar o Seguro da Edificação e de Vida dos empregados;

XV – Praticar os demais atos que lhe atribuírem às leis, a Convenção e o Regimento Interno;

XVI - O Síndico, nos 30 dias subsequentes à realização da Assembleia Geral, enviará aos condôminos cópia da Ata.

Parágrafo 1º - As funções administrativas poderão ser delegadas a pessoas jurídicas da confiança do Síndico, mediante aprovação da Assembleia Geral.

Parágrafo 2º - Das decisões do Síndico caberá recurso para a Assembleia Geral, que poderá ser convocada por solicitação escrita do interessado, por intermédio do Conselho Consultivo ou Fiscal, que decidirá pela convocação ou não da Assembleia, fundamentadamente.

Parágrafo 3º - Fica o Síndico autorizado a realizar despesas de caráter extraordinário consideradas urgentes, “ad referendum” da Assembleia Geral dos Condôminos, até o máximo de 10 (dez) salários mínimos, e que não possam ser atendidas pela verba orçamentária;

Parágrafo 4º - Compete ao Presidente do Conselho Consultivo, substituir o Síndico nas atividades administrativas do Condomínio.

Art. 15 – Serão eleitos, na mesma Assembleia que eleger o Síndico, um Conselho Consultivo e um Conselho Fiscal, composto cada um de 03 (três) Membros Efetivos, todos condôminos em dia com suas obrigações, com mandato de 02 (dois) anos, podendo ser reeleitos por quantos mandatos que a assembleia os eleger.

Parágrafo 1º – Serão eleitos dois Condôminos para suplentes de cada um dos Conselhos, que substituirão os membros efetivos em seus impedimentos eventuais ou definitivos.

Parágrafo 2º - Se houver empate nas eleições, será considerado eleito o Condômino que for mais velho de idade.

Art. 16 – Ao Conselho Consultivo compete, além do estabelecido no parágrafo único do Artigo 23, da Lei nº 4.591/64, o que se segue:

- I – Agir coletivamente e orientar o Síndico, quando solicitado, sobre assuntos de interesse do Condomínio;
- II - Autorizar ou não a movimentação do Fundo de Reserva;
- III - Autorizar ou não a realização de obras e consertos até o valor de 20 (vinte) salários mínimos e as emergenciais, até o valor do saldo do Fundo de Reserva;

Art. 17 - Dentre os membros do Conselho Consultivo, que será escolhido um Presidente, o qual competirá substituir o Síndico, em seus impedimentos eventuais ou definitivos.

Parágrafo único – O substituto do Síndico, durante o período de substituição, perceberá a remuneração prevista no Art. 9º, proporcional aos dias de substituição.

Art. 18 – Ao Conselho Fiscal compete examinar e dar parecer sobre as contas apresentadas pelo Síndico e quando da prestação de contas anual, quando for o caso, e ainda, comunicar aos demais Condôminos possíveis irregularidades comprovadas na gestão do Condomínio.

Parágrafo 1º - Dentre os membros do Conselho Fiscal será escolhido um Presidente.

Parágrafo 2º - As decisões do Conselho Fiscal serão sempre tomadas por maioria dos votos.

CAPÍTULO V

DA ADMINISTRAÇÃO CONTÁBIL E JURÍDICA DO CONDOMÍNIO

Art. 19 – A Administração Contábil, bem como jurídica do condomínio, poderá ser feita por pessoa física ou jurídica autorizada, a qual deverá firmar um “Contrato de Serviços”, com tempo determinado pelo síndico, discriminando todos os serviços que prestará, não podendo ultrapassar o período de sua gestão.

Art. 20 – Ficará a cargo do Síndico a escolha da pessoa física ou jurídica do Condomínio, dando preferência àquela que oferecer a melhor estrutura e qualidade na prestação do serviço, bem como o melhor preço.

Art. 21 – A Administração Contábil deverá apresentar mensalmente ao Síndico, o balancete das receitas e despesas do Condomínio.

Art. 22 – A Administração Jurídica deverá manter o Síndico informado sobre todos os processos em tramitação e enviar regularmente ao Síndico relatório atualizado de tais processos.

CAPÍTULO VI

DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

Art. 23 – A Assembleia Geral é o órgão soberano do Condomínio.

Art. 24 – As Assembleias Gerais serão convocadas através de edital de convocação, enviado pelo correio, onde estará definido data, local e hora, bem como os assuntos específicos a serem tratados.

Art. 25 – Competem as Assembleias:

I – Deliberar sobre matéria de interesse geral do Condomínio, inclusive os casos considerados omissos na presente Convenção;

II - Decidir assuntos que tenham sido deliberados pelo Síndico, bem como assuntos questionados a pedido de interessados;

III- Apreciar as matérias constantes no edital de convocação;

IV – Resolver questões de reforço de verba, rateios extraordinários e ainda dirimir sobre a realização de obras ou melhoramentos para o Condomínio, bem como fixar a porcentagem do fundo de reserva para as despesas imprevisíveis e urgentes;

V - Determinar cota mensal que caberá a cada Condômino, bem como a forma de pagamento;

VI – Discutir e votar o relatório e as contas da Administração, relativos ao exercício findo;

VII – Discutir e votar o orçamento das despesas para o exercício subsequente;

VIII – Destituir, se houver justo motivo, o Síndico, o Conselho Consultivo e o Conselho Fiscal, designando os seus substitutos; e

X - Eleger o Síndico, os membros do Conselho Consultivo, Conselho Fiscal e respectivos suplentes.

Art. 26 – A Assembleia reunir-se-á:

I - Ordinariamente, primeiro trimestre de cada ano, para:

a)- discutir e aprovar as contas do exercício anterior;

b)- aprovar o orçamento para o novo exercício;

c)- eleger Síndico, Conselho Consultivo, Conselho Fiscal e respectivos suplentes.

II- **Extraordinariamente**, sempre que se fizer necessário e será convocada pelo Síndico ou por Condôminos que representem $\frac{1}{4}$ (um quarto) das Unidades Autônomas componentes do Condomínio (16 unidades), ou ainda pelo Conselho Consultivo ou Conselho Fiscal, somente para resolução de assuntos de grande relevância ao Condomínio.

Parágrafo 1º - As convocações para as Assembleias serão feitas através de cartas, enviadas a todos os condôminos, com antecedência mínima de 10 (dez) dias da data fixada para a realização, devendo constar no edital os assuntos a serem tratados, além da data, local e hora para a sua realização.

Parágrafo 2º - As Assembleias serão realizadas em primeira convocação, com a presença da maioria absoluta dos condôminos ou, em segunda e última convocação com qualquer número de presentes, 30 min (trinta minutos) após o horário designado para sua realização em primeira convocação.

Parágrafo 3º - As Assembleias serão presididas por qualquer Condômino, inclusive pelo Síndico que escolherá dentre os presentes, o Secretário incumbido de lavrar a Ata em livro próprio ou em folha impressa, que será assinada pelos membros da mesa.

Parágrafo 4º - Os Condôminos poderão se fazer representar por procuradores devidamente habilitados munidos de instrumentos revestidos das formalidades legais com firma reconhecida em cartório, limitado a 02 (duas) procurações por condômino, os quais terão direitos a tantos votos quantos forem as Unidades Autônomas que representem legalmente.

Parágrafo 5º - Quando uma Unidade Autônoma pertencer a vários proprietários ou a ambos os cônjuges, escolherão estes um dentre eles, através de declaração expressa, o qual os representará como Condômino.

Parágrafo 6º - As deliberações das Assembleias Gerais, ressalvados os casos do quórum especial, previsto na Lei 4.591/64, na Lei 10.406/02, nesta Convenção, serão sempre tomadas por maioria de votos dos presentes e obrigam a todos os Condôminos, mesmo os ausentes a tomarem ciência, cumpri-las e fazê-las cumprir.

Parágrafo 7º - Os Condôminos que estiverem em débito para com o Condomínio, seja este oriundo do atraso do pagamento de cotas condominiais ordinárias ou extras, ou de multas aplicadas pelo Síndico não terão direito a voto. Quando for celebrado acordo para pagamento das taxas em atraso o condômino só terá restabelecido seu direito de votar e ser votado quando quitar o acordo feito.

Parágrafo 8º - As Assembleias Gerais serão realizadas, em primeira convocação, com o quórum mínimo de 2/3 (dois terços) do total das frações ideais, e em segunda convocação, trinta minutos após, com qualquer número de condôminos presentes.



Art. 27 – Nas Assembleias Gerais os resultados das votações serão computados por maioria simples de voto, tendo em vista as assinaturas na “Lista de Presença”, salvo parágrafo único deste artigo.

Parágrafo Único – Será exigida maioria qualificada, de pelo menos 2/3 (dois terços) dos condôminos pra mudança total ou parcial da presente Convenção, bem como deliberar a destituição do Síndico, Conselho Consultivo e Conselho Fiscal.

CAPÍTULO VII

DA RECEITA E DESPESA DO CONDOMÍNIO

Art. 28 - Constituem receitas do Condomínio as ordinárias e extraordinárias.

Parágrafo 1º - São consideradas receitas ordinárias aquelas decorrentes das cotas condominiais ordinárias.

Parágrafo 2º - São consideradas receitas extraordinárias:

- a) Cotas extras;
- b) Multas por infrações cometidas na conformidade desta Convenção e do Regimento Interno;
- c) Juro de mora e correção monetária ; e
- d) Outras receitas, inclusive doações.

Art. 29 – São consideradas despesas comuns que devem ser suportadas por todos os Condôminos, todas aquelas constantes no Orçamento a ser anualmente aprovado em Assembleia Geral Ordinária e, em especial:

- I - Os salários dos funcionários;
- II – Os encargos sociais, previdenciários e trabalhistas;
- III - As despesas com água, energia elétrica, esgotos e telefones, referentes às partes comuns do Condomínio;
- IV - Serviço e material de desinfecção, dedetização, desratização e limpeza das partes comuns;
- V - Natureza, remoção ou substituição de peças do conjunto de bomba de elevação do poço artesiano;

- VI – Equipamentos de prevenção contra incêndio;
- VII - Impostos, taxas e contribuições de qualquer natureza que incidam sobre o Condomínio;
- VIII - Despesas com Pró-Labore e Ajuda de Custo do Síndico;
- IX - Honorários advocatícios e Contábeis;
- X - Despesas com cobrança bancária e correspondência;
- XI - As obras comuns definidas em Assembleia Geral;
- XII - Outras despesas de caráter comum a todos os Condôminos ou a Instituição Jurídica do Condomínio.

Parágrafo Primeiro – Cada uma das unidades de 01 (um) a 71 (setenta e um), com exceção daquelas pertencentes ao Condomínio, contribuirá com as despesas comuns.

Parágrafo Segundo – O valor resultante de unidade retomada será aplicado em Receitas Extraordinárias.

Art. 30 – As formas de rateio, prazo para recolhimento das cotas, serão estabelecidos em Assembleia Geral Ordinária quando da discussão e aprovação do orçamento para o exercício seguinte.

Art. 31 - Cada uma das unidades autônomas, contribuirá, independente de decisão em Assembleia, com as despesas decorrentes das férias de funcionários e com 13º (décimo terceiro) salário, bem como da Administradora, caso esses benefícios, esteja implícito no “Contrato de Serviços”, devendo, se preciso for, fazer o rateio de tais despesas.

Art. 32 – As cotas condominiais ordinárias serão cobradas mensalmente, apresentadas em boleto bancário e deverão ser pagas até o dia 08 (oito) de cada mês e conforme decisão em Assembleia Geral.

Art. 33 - Caso o Condômino não receba a cobrança até o dia do vencimento, deverá comunicar-se com Administração Contábil.

Art. 34 - O Condômino que eventualmente precisar fazer algum depósito na conta do Condomínio, deverá enviar o comprovante do pagamento para a Administração Contábil.

Art. 35 - As taxas extras ou de rateio serão cobradas juntamente com a taxa condominial e não serão aceitos pagamentos parciais, a não serem aqueles decididos em Assembleia e constantes em Ata.

Art. 36 – As multas aplicadas pelo Síndico serão cobradas juntamente com a taxa de condomínio.

Art. 37 - Todo e qualquer dano causado ao Condomínio em suas partes comuns, seja por omissão, motivo de mudança, execução de obras e outros deverão ser indenizado pelo proprietário da unidade, independentemente de ter sido um morador, locatário, dependente, serviços, usuários ou visitantes, o causador do dano ora citado.

CAPÍTULO VIII

DO FUNDO DE RESERVA

Art. 38 - Será constituído um Fundo de Reserva, para a realização de despesas urgentes e não previstas no Orçamento, que terá como valor o correspondente a 10% (dez por cento) do valor das contribuições condominiais ordinárias, será movimentado pelo Síndico, após aprovação do Conselho Consultivo.

Art. 39 - Os valores oriundos do Fundo de Reserva deverão ser aplicados exclusivamente para pagamento de despesas extraordinárias de relevante urgência, não previstas no orçamento anual.

Parágrafo 1º - Os valores arrecadados para o Fundo de Reserva serão mantidos em conta bancária separada dos outros recursos, de preferência em poupança ou aplicação bancária, a qual será movimentada pelo Síndico sob supervisão do Conselho Consultivo.

Parágrafo 2º - Em casos de relevante urgência o Síndico, com aval do Conselho Consultivo está autorizado a utilizar os valores oriundos do Fundo de Reserva, providenciando sua reposição, logo que possível.



CAPÍTULO IX

DO SEGURO

Art. 40 – É obrigatório o seguro de toda a edificação comum contra o risco de incêndio ou destruição total ou parcial.

Art. 41 - O Condomínio não se responsabiliza por furtos, raios, temporais, descargas elétricas e outros ocorridos nas suas dependências ou no interior das Unidades Autônomas.

Art. 42 - Cada Condômino poderá fazer o seguro de sua Unidade. Os bens do Condomínio deverão ser assegurados, mediante aprovação em Assembleia.

Art. 43 - O Condomínio deverá fazer seguro de vida dos empregados.

CAPÍTULO X

DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS

Art. 44 – São direitos dos Condôminos:

I- Usar, fruir e dispor das respectivas unidades autônomas, como melhor lhe convier, desde que respeitadas as disposições desta Convenção, do Regimento Interno e demais regulamentos da mesma, decorrentes da Lei nº 4.591/64, das demais leis aplicáveis e as normas da moral. Os Condôminos, proprietários, seus dependentes, cessionários, locatários, serviçais, usuários ou moradores a qualquer título, poderão utilizar sua propriedade como melhor lhe convier, de forma a não prejudicar a segurança, o sossego e a saúde dos vizinhos.

II - Comparecer às Assembleias Gerais do Condomínio, podendo nelas propor, discutir, votar e ser votado, aprovar ou rejeitar qualquer proposição, desde que estejam em dia com o pagamento das cotas condominiais ordinárias, extras ou multas.

IV- Fazer uso das partes comuns do Condomínio conforme a sua destinação, exercendo todos os direitos que lhe são legalmente conferidos, contanto que não exclua a utilização dos demais Condôminos.

V- Examinar livros, arquivos, contas, documentos e outros, podendo, a qualquer tempo, solicitar informações ao Síndico, a Administração ou representante legal sobre questões concernentes a Administração do Condomínio.

VI- Fazer consignar no Livro de Atas da Assembleia ou no Livro de Ocorrências, sugestões ou reclamações do Condomínio, eventuais críticas, sugestões, desacordos ou protestos contra atos que considerem prejudiciais a boa administração do Condomínio, solicitando ao Síndico ou representante legal, se for o caso, a adoção de medidas corretivas adequadas.



VII- Recorrer contra atos e decisões do Síndico ao Conselho Consultivo que, se for o caso, os encaminhará a Assembleia Geral.

VIII- Utilizar serviços de Portaria, desde que não perturbem a sua ordem e nem desviem os funcionários para serviços particulares internos e externos durante o horário de trabalho.

IX- São considerados Condôminos ambos os cônjuges.

Parágrafo Único – As normas constantes no Regimento Interno são auxiliares a esta Convenção.

CAPÍTULO XI

DOS DEVERES DOS CONDÔMINOS

Art. 45 – São deveres dos Condôminos:

I – Cumprir e fazer cumprir, por si, seus herdeiros, serviçais, usuários visitantes e sucessores a qualquer título, o disposto nesta Convenção, nos Códigos Civil e Penal Brasileiros, no Regimento Interno e na Lei nº 4.591/64 e suas complementações;

II – Dar as suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

III – Concorrer para despesas comuns, proporção fixada pelo Capítulo VII desta Convenção, de acordo com o Orçamento, anualmente fixado por Assembleia Geral ou suas alterações subsequentes, também aprovadas por Assembleias Gerais, recolhendo cotas nos prazos estabelecidos.

IV – Não realizar obras que comprometam a segurança do Condomínio, bem como não alterar as medidas e os padrões das Unidades Autônomas estabelecidos nesta Convenção.

V – Responder pelas multas aplicadas pelo Síndico, por infração comprovada desta Convenção, do Regulamento Interno ou da Lei 4.591-64;

VI – Nas dependências do Condomínio independente do horário, os Condôminos não podem perturbar a ordem interna da Quadra com algazarra, perturbação ou tumultos através de aparelho sonoro ou não.

VII – Zelar pela segurança, limpeza e conservação do Condomínio, colocando o lixo, restos e detritos no local próprio para coleta, devidamente acondicionados em embalagem apropriada nada podendo ser lançado nas partes comuns, bem como respeitando o horário estabelecido para tal coleta.

VIII – Comunicar ao Síndico qualquer caso de moléstia infecto contagiosa ou endêmica para as providências cabíveis junto às autoridades sanitárias.

IX – Facilitar ao Síndico ou seu preposto o acesso às unidades autônomas, para vistoria em caso de infiltrações, vazamento ou demais causas;

X – Manter em perfeito estado de conservação todas as instalações internas das respectivas Unidades Autônomas, de forma a evitar prejuízo ao Condomínio ou outros Condôminos.

XI – Comunicar ao Síndico qualquer avaria ou mau funcionamento das instalações internas dos chalés que, por motivo de força maior não possam ser imediatamente reparadas;

XII – Caberá a cada Condômino a iniciativa e o ônus pela conservação e reparo das instalações internas dos chalés respectivos, bem como das tubulações de luz, água, esgoto e etc., até o encanamento-tronco;

XIII – Cada Condômino será obrigado a reparar, por sua conta todos e quaisquer danos que, nas partes comuns ou de outras unidades autônomas, forem causadas por defeitos nas instalações de sua propriedade, não reparadas a tempo, podendo o Síndico, Representante legal ou os Condôminos prejudicados exigirem do responsável, o ressarcimento do custeio da reparação integral ou parcial dos danos daí derivados;

XIV – O Condômino em cuja Unidade forem realizadas obras será responsável pela limpeza das partes comuns ou áreas de terceiro que utilize para depósito de seu material ou entulho, bem como os devidos reparos a danos causados por sua obra;

XV – Verificar a procedência de seus inquilinos ou sucessores na posse da unidade autônoma, de modo que não haja destinação diversa da residencial e familiar;

XVI – Ressalvadas as ocasiões de obras ou reparos, é proibido: bater ou produzir impactos que afetem as demais unidades autônomas; usar substâncias ou aparelhos que causem perigo à segurança ou solidez do local, ou incomodo aos demais Condôminos;

XVII – Não instalar na unidade autônoma objetos ou equipamentos que tragam perigo ou incômodo aos demais Condôminos;

XVIII – É proibido alugar ou transferir a qualquer título, a unidade autônoma a pessoas de vida duvidosa ou de maus costumes ou converter em pontos de encontros, discotecas, agremiações políticas, esportivas ou religiosas, e outras assemelhadas que se afastem da destinação residencial e familiar do condomínio;

XIX – A alienação ou transferência de direitos dependerá de prova de quitação das obrigações do alienante para com o Condomínio;

X – A renúncia de qualquer Condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos. O condômino que alienar sua área privativa deve comunicar o fato à Administração do Condomínio fornecendo todos os dados de identificação e localização do adquirente, sob pena de continuar respondendo pelas taxas de Condomínio.

XI – Ao estacionar seu veículo, somente na vaga referente à sua Unidade Autônoma, só estacionar na vaga de outro Condômino se houver prévia autorização por escrito.

Parágrafo Único – As normas constantes no Regimento Interno são auxiliares a esta Convenção.

CAPÍTULO XII

DAS PENALIDADES

Art. 46- Pelo não cumprimento das disposições desta Convenção, do Regimento Interno, das decisões tomadas em Assembleia, dos Regulamentos e da Lei nº 4.591/64, ficarão os Condôminos, seus dependentes, seus Locatários, seus Empregados ou Sucessores e suas visitas, sujeitos as seguintes penalidades, que recairá sobre o Condômino proprietário da Unidade Autônoma.

I – O condômino, possuidor, inquilinos/locatários, dependentes ou empregados, que não cumprir reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem. (com base no Artigo 1337, Novo Código Civil – Lei 10.406/02);

II – O Condômino ou possuidor, por seu reiterado comportamento antissocial ou dos seus dependentes, de suas visitas, empregados ou inquilinos/locatários, gerar incompatibilidade de convivência com os demais Condôminos ou possuidores, poderá o Condômino ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo (dez vezes) do valor atribuído à taxa Condominial vigente;

III – Outras aplicações de penalidade pecuniária (Multa) às infrações e descumprimentos desta Convenção e do Regimento Interno sujeitarão o infrator no primeiro descumprimento às normas deste Condomínio à multa de 50% (cinquenta por cento) da taxa condominial, no segundo descumprimento à multa de 100% (cem por cento) da taxa condominial. A partir desta se enquadrará, também, no item II do art. 46 desta Convenção;

IV – Infração comprovada aos Artigos 5º e 6º e itens I a VI do art. 45 desta Convenção, multa de 05 (cinco) vezes o valor da taxa Condominial vigente, além das obrigações de repor o seu estado primitivo ou conforme estabelecido nesta Convenção, no prazo de sessenta dias, a contar da data da comunicação por escrito do Síndico ou de quem suas vezes fizer;

V – Perda de direito de representação nas Assembleias, se não estiverem quites com o pagamento das contribuições condominiais ordinárias ou extras ou de multas aplicadas pelo Síndico, por infração ou descumprimento de norma estabelecida na Convenção, Regimento Interno ou Legislação aplicável vigente;

VI – O pagamento das cotas condominiais ordinárias ou extraordinárias em data posterior a estabelecida será acrescido de juros moratórios de 0,33% (zero vírgula trinta e três por cento) ao dia, mais multa de 2% (dois por cento) ao mês;

VII – No caso de cobrança judicial de débito relativo a cotas condominiais ordinárias, extraordinárias ou de multas aplicadas pelo Síndico, o infrator ficará, ainda, sujeito ao pagamento de todas as custas judiciais e honorários advocatícios a base de 20% (vinte por cento);

VIII – Quando ocorrerem estragos ou danos à propriedade comum, por culpa ou negligência dos Condôminos, Locatários, Usuários, Visitante, Dependentes, Serviçais ou Sucessores; ou ainda por defeitos nas instalações internas das respectivas unidades autônomas, o Condômino titular, responderá pelo custo dos consertos ou reparos executados pelo Síndico que, antes comunicará por escrito o responsável, que deverá efetuar o pagamento de tais despesas no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data do recebimento da comunicação. Não sendo o pagamento efetuado no prazo ora estabelecido, será acrescido, ao custo dos serviços, 10% (dez por cento) de multa, além da atualização monetária devida e depositada na conta do Fundo de Reserva.

IX - O Condômino que causar prejuízos ou despesas extras será responsável pelo ressarcimento do prejuízo e das despesas devidas.



Art. 47 – Independentemente de quem tenha sido o infrator as multas serão sempre aplicadas ao Condômino proprietário da Unidade.

Parágrafo Único – As multas por infração a esta convenção, ao Regimento Interno, às Decisões em Assembleia ou a Lei 4.591/64, serão aplicadas pelo Síndico, ou Subsíndico ou por Membros do Conselho Fiscal.

Art. 48 – As infrações cometidas por qualquer condômino serão registradas no “Livro de Ocorrências” do Condomínio por quem presenciar o fato, devendo anotar o dia, hora, nome do infrator com o número de sua Unidade Autônoma, bem como relatar a infração presenciada, para que o Síndico notifique ou multe o Condômino infrator.

CAPÍTULO XIII

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 49 – Os Proprietários, Promitentes Compradores, Cessionários, Usufrutuários ou Adquirentes a qualquer título, se obrigam por si, seus Herdeiros, Locatários, Serviçais, Usuários, Visitantes e Sucessores a qualquer título, pelo fiel cumprimento desta Convenção, das Decisões estabelecidas em Assembleia Geral e do Regimento Interno do Condomínio Chalés de Caldas Novas Quadra 153 – Denominado Residencial das Palmeiras. Sendo obrigatório em caso de venda, doação, cessão, legado, usufruto, locação ou alienação da Unidade Autônoma a qualquer título, fazer constar dos respectivos títulos à obrigação de respeitar a presente Convenção, Regimento Interno e demais Regulamentos deste Condomínio.

Art. 50 – Em caso de venda, doação, cessão ou transferência, a qualquer título da Unidade Autônoma, o Proprietário e o futuro Possuidor obrigam-se a comunicar o fato ao Síndico e a apresentar o documento correspondente.

Parágrafo Primeiro: – Somente poderão efetuar a transferência dos direitos das Unidades Autônomas aqueles que não possuem débitos junto ao Condomínio, ficando explícito que, em caso da mesma realizar-se sem o conhecimento da Administração do Condomínio, o ora cessionário responderá pelos eventuais débitos para que se possa dar-lhe a devida anuência.

Parágrafo segundo: O Condômino é responsável pela atualização de seu cadastro junto ao condomínio, e em caso de qualquer alteração deverá fazer a comunicação ao condomínio imediatamente.

Art. 51 – Os casos omissos, nesta Convenção e no Regimento Interno serão solucionados ou supridos por Leis estabelecidas, Jurisprudências e Decisões de Assembleias Gerais anteriores ou posteriores a esta data.

Art. 52 – Fica o Foro da cidade de Caldas Novas, Estado de Goiás, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir qualquer ação ou dúvida que, direta ou indiretamente, decora da presente Convenção.

Art. 53 – Esta Convenção Condominial, em teor e forma, após subscrita por dois terços dos condôminos, na forma do art. 1333 do Código Civil, entrará em vigor em 30 (trinta) dias após sua aprovação, revogando a anterior.

Caldas Novas, 29 de agosto de 2015.

Milza Bicalho Monteiro

Síndica

Conselho Consultivo

Antônio Flávio Ramos Leite - Presidente

Talmari José da Silva

Valdelício da Silva

Conselho Fiscal

Rildo R. Nere -Presidente

Antonio Paulo Filho

Edimilson Alves Xavier