

GINCO | HORIZONTES
ZURIQUE

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO GINCO ZURIQUE

ZURIQUE INCORPORAÇÕES LTDA. Inscrita no CNPJ, sob o número 59.145.200/0001-85, com sede à Avenida Miguel Sutil, Nº 8.061, Sala M01, Bairro Duque de Caxias II, Cuiabá, Mato Grosso, cumprindo as disposições contidas no Art. 32 da Lei 4.591/64, na qualidade de Construtora e Incorporadora, e a **GINCOAGAPE EMPRENDIMENTOS LTDA.** Inscrita no CNPJ, sob o número 44.035.195/0001-80, com sede à Avenida Miguel Sutil, Nº 8.061, Bairro Duque de Caxias II, Cuiabá, Mato Grosso, cumprindo as disposições contidas no Art. 32 da Lei 4.591/64, na qualidade de Proprietária do imóvel, instituem a presente minuta de Convenção do Condomínio Residencial **GINCO ZURIQUE**, constituído de uma área total de 703.352,12m², situado na Rodovia Arquiteto Helder Cândia (MT-010), no município de Cuiabá-MT.

O Condomínio será edificado sob a área da matrícula nº114.398 do livro 2 de 24/08/2026, no Segundo Serviço Notarial e Registral da 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá - MT, Estado de Mato Grosso, sendo devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Cuiabá, pela **AUTORIZAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO**, Processo PD 21632/2025.

CAPÍTULO I – DO OBJETO, DESTINAÇÃO, DESCRIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO

Art. 1º - A presente CONVENÇÃO, bem como, o REGIMENTO INTERNO e o REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS têm por objeto primordial a regulamentação das relações entre condôminos, condição essencial ao convívio cordial e harmônico que se faz necessário ao bem comum, intrínseco espírito da lei, bem como, resguardar o Condomínio e seu patrimônio da responsabilidade por atos de terceiros. Elaborados de forma a sintetizar o pensamento, o sentimento e o bem-estar coletivo, de modo a viabilizar com que tudo que dela emane seja o mais justo e perfeito possível ao ideal comum.

Art. 2º - O CONDOMÍNIO GINCO ZURIQUE, doravante denominado simplesmente Condomínio, será de caráter estritamente residencial, sendo-lhe conferida destinação

condominial, nos termos e para o fim da Lei Federal n.º 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e Lei Federal n.º 4.864 de 29 de novembro de 1.965 e para tanto compõe-se de coisas e bens de propriedade comum a todos os condôminos, indivisíveis e inalienáveis e de bens pertencentes a cada um dos condôminos, individualmente alienáveis.

Art. 3º - O Condomínio regular-se-á no geral pelas disposições do Código Civil no tocante aos Condomínios, e pelos trechos, não alterados pelo Código Civil, da Lei N.º 4.591/64. No especial, regular-se á pela presente CONVENÇÃO, REGIMENTO INTERNO, REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS, e, ainda, por deliberações das Assembleias Gerais de Condôminos, doravante aqui denominada e grafada por sua sigla: **"A. G. C."**.

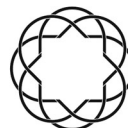
§ 1º - O REGIMENTO INTERNO disporá sobre as regras gerais que disciplinam o uso pelos condôminos das áreas verdes, áreas comuns, áreas de preservação permanente, áreas destinadas à prática esportiva, estares, sistema viário, portarias, e tudo que sirva a qualquer dependência de uso comum aos condôminos e cuidará ainda da proteção ambiental, do programa de qualidade de vida, além das normas de segurança, normas de convivência e demais regras, definindo as penalidades aplicáveis em caso de infração a tais preceitos.

§ 2º - O REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS estabelecerá as regras gerais que disciplinam o uso e ocupação do solo, normas de construção, aprovação de projetos no âmbito do Condomínio, definindo as penalidades aplicáveis em caso de infração a tais preceitos.

Art. 4º - O Condomínio será constituído de 294 (Duzentos e noventa e quatro) unidades autônomas residenciais totalizando uma área de 199.995,99 m² (Cento e noventa e nove mil novecentos e noventa e cinco metros e noventa e nove centímetros quadrados) e ainda 343.525,79 m² (trezentos e quarenta e três mil e quinhentos e vinte e cinco metros quadrados e setenta e nove centésimos) de Áreas Comuns que são compostas pelos Espaços Livres, Sistema Viário interno e externo e Áreas Comuns destinadas ao uso coletivo.

Parágrafo único - Possuindo ainda 159.830,34 m² (cento e cinquenta e nove mil oitocentos e trinta metros e trinta e quatro centímetros quadrados) de Área de Preservação Permanente.

Art. 5º - A presente Convenção aderirão e submeter-se-ão automática e compulsoriamente todos os condôminos proprietários, coproprietários, promitentes compradores, cessionários ou



promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, herdeiros, sucessores e sub-rogados, ou, por qualquer forma, os inquilinos e residentes no Condomínio, por ocasião da assinatura do instrumento de aquisição de unidades autônomas, ou, por qualquer outro documento de aquisição de direitos a ele inerentes.

Art. 6º - Sujeitar-se-ão ainda a presente Convenção os familiares, empregados, prepostos, bem como, todos aqueles que a qualquer título ocupem os imóveis ou partes comuns do Condomínio.

CAPÍTULO II - DA DISCRIMINAÇÃO E INDIVIDUALIZAÇÃO DAS UNIDADES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA E DETERMINAÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL

Art. 7º – A discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, bem como a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade em relação ao terreno e às partes comuns, constam do respectivo Memorial Descritivo, o qual integra a presente Convenção como parte inseparável e complementar.

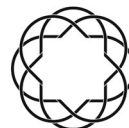
§ 1º – São também de propriedade exclusiva todas as instalações internas situadas dentro dos limites da unidade autônoma, até sua interseção com as linhas, encanamentos e tubulações localizadas nas áreas comuns do Condomínio.

§ 2º – Para efeitos tributários, cada unidade autônoma, com sua respectiva fração ideal, será tratada como prédio isolado, cabendo ao respectivo condômino o pagamento direto dos impostos e taxas federais, estaduais e municipais incidentes.

§ 3º – A execução de obras, reformas e reparos nas unidades autônomas deverá obedecer ao disposto nas Normas Construtivas de Obras Residenciais elaboradas para este fim.

§ 4º – Cada proprietário poderá alienar livremente sua unidade autônoma, sendo vedada, entretanto, sua dissociação do conjunto residencial ou a separação da fração ideal correspondente.

§ 5º – É permitida a unificação de unidades autônomas contíguas para a construção de uma única residência unifamiliar. A unidade resultante da unificação poderá, posteriormente, ser desmembrada, retornando às configurações e dimensões originais, desde que:



I – Não haja edificação sobre as unidades a serem desmembradas; e

II – O desmembramento não contrarie as Normas Construtivas de Obras Residenciais nem as disposições desta Convenção.

§ 6º – É vedado o desmembramento de unidades autônomas originárias, ou seja, daquelas existentes no momento do registro da incorporação imobiliária.

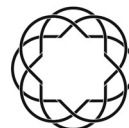
CAPÍTULO III - DA PROPRIEDADE COMUM

Art. 8º - Constitui propriedade comum dos Condôminos, inalienável e indivisível, toda aquela que por natureza ou função seja de uso e propriedade comum, em especial: o terreno onde se localiza o empreendimento, conforme a área especificada em seu MEMORIAL DESCRITIVO, as áreas verdes, livres e de lazer, áreas de preservação permanente, áreas de circulação, de estacionamento, áreas de serviços, as edificações destinadas ao uso comum, sistema viário interno, portaria, a rede geral de distribuição de água e esgoto, as linhas de distribuição de energia elétrica, bem como a infraestrutura e os bens posteriormente agregados ao patrimônio comum, com seus respectivos equipamentos, móveis, utensílios e acessórios.

§ 1º – A propriedade comum destina-se ao uso exclusivo dos condôminos, seus hóspedes ou visitantes, observando-se as disposições contidas no REGIMENTO INTERNO e no REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS.

§ 2º – Os serviços comuns pagos e mantidos com as obrigações pecuniárias de todos os condôminos destinam-se exclusivamente ao proveito comunitário, observando-se o disposto no REGIMENTO INTERNO.

§ 3º – Tendo em vista que o uso adequado, a conservação, manutenção, limpeza, segurança das áreas comuns são de primordial interesse a todos os condôminos; estes, seus familiares, empregados, prepostos, hóspedes, convidados ou quaisquer outros que, por qualquer título, venham a residir ou a transitar pelo Condomínio, ficam obrigados a cumprir, fazer cumprir e a respeitar as disposições contidas nesta CONVENÇÃO no REGIMENTO INTERNO e no REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS.



CAPÍTULO IV - DA PROPRIEDADE PRIVATIVA

Art. 9º - Constitui propriedade exclusiva, privativa, autônoma e alienável de cada condômino o respectivo terreno e seus acessórios – futuras edificações, denominado de unidade autônoma, identificada pela numeração correspondente, descrita e caracterizada conforme o Memorial de Incorporação arquivado no Segundo Serviço Notarial e Registral da 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá-MT, Estado de Mato Grosso.

§ 1º - São também de propriedade privativa todas as suas instalações internas, situadas nas limitações das respectivas unidades autônomas até alcançarem o ponto de interseção com as redes de água esgoto e energia e propriedade comum.

§ 2º - Toda e qualquer edificação nas áreas privativas, incluindo muros e garagens não poderão ser realizadas sem prévia consulta, aprovação e autorização do Condomínio.

§ 3º - As modificações e incrementações dentro das unidades autônomas deverão obedecer ao que prescreve esta CONVENÇÃO, o REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS e a legislação pertinente.

CAPÍTULO V – DA FINALIDADE E DO PATRIMÔNIO DO CONDOMÍNIO

Art. 10º - O Condomínio tem como finalidade:

I - Defender os interesses comuns dos condôminos, representando-os no âmbito de sua atuação e competência, perante o poder público e judiciário, podendo em juízo ou fora dele atuar na defesa dos seus legítimos interesses.

II - Orientar, fiscalizar e fazer cumprir a observância das normas contidas no REGIMENTO INTERNO e no REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS, impondo e cobrando as multas por infrações e aplicando as penalidades devidas.

III - Orientar, fiscalizar e fazer cumprir a observância das normas de tráfego e estacionamento estabelecidas no REGIMENTO INTERNO e no CÓDIGO DE TRÂNSITO BRASILEIRO, promovendo, eventualmente, junto ao órgão público competente o apoio necessário para tal observância e a adoção daquelas normas convenientes aos interesses do Condomínio.

IV - Diligenciar objetivando a segurança dos condôminos e pela segurança perimetral do Condomínio, promovendo e efetivando medidas dentro de sua possível e permissível esfera de atuação, no âmbito de suas possibilidades.

V - Zelar pela guarda, conservação, limpeza, manutenção, reparação e administração do imobilizado, obras complementares e equipamentos de infraestrutura, mesmo os de responsabilidade do poder público.

VI - Promover, sempre que possível e em caráter suplementar aos serviços públicos e seus concessionários, investimentos e melhoramentos de interesse comum em relação aos serviços e bens próprios, diligenciando junto aos órgãos competentes a regular prestação de serviço ao Condomínio.

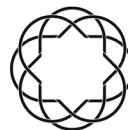
VII - Promover esforços contínuos no sentido de incrementar a qualidade de vida, a preservação ao meio ambiente, a solidariedade e a sociabilidade nas relações entre os condôminos e entre a sociedade comum.

VIII - Colaborar com o poder público e perante ele pleitear melhoramentos de interesse e necessidade comuns, orientando e fiscalizando os condôminos, no sentido de observar as imposições e exigências da legislação vigente.

Parágrafo único - Para a execução dos serviços elencados nos incisos deste artigo, o Condomínio poderá contratar empresas ou profissionais especializados.

Art. 11º - O patrimônio do Condomínio será constituído pelos bens móveis e imóveis adquiridos pelo mesmo, bem como, pelos valores que vierem a compor tal patrimônio advindo das obrigações pecuniárias dos condôminos ou de terceiros, e receitas outras.

Art. 12º - As atividades fim do Condomínio serão sempre promovidas em caráter suplementar às atribuições cabíveis ao poder público, através de seus órgãos competentes, não caracterizando como responsabilidade do Condomínio, perante os seus condôminos ou terceiros, executar as obrigações de fazer, fornecimento, serviços e de natureza indenizatórias pertinentes ao poder público.



CAPÍTULO VI - DOS CONDÔMINOS

Art. 13º - Serão considerados condôminos para todos os efeitos desta CONVENÇÃO: proprietários, coproprietários, possuidores a justo título em geral, promitentes compradores e cessionários dos direitos sobre imóveis localizados no Condomínio GINCO ZURIQUE, podendo ser pessoas físicas e jurídicas.

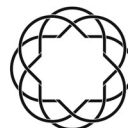
§ 1º - Ao adquirir, a qualquer título, um imóvel no Condomínio GINCO ZURIQUE, a pessoa física ou jurídica assume no ato a condição de condômino, bem como, as condições de direitos e deveres definidos nesta CONVENÇÃO, REGIMENTO INTERNO e no REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS.

§ 2º - Perderá a condição de condômino aquele que alienar, locar, oferecer em comodato ou ceder sua propriedade ou seus direitos aquisitivos, ou, ainda, de qualquer outra forma deixar de ser proprietário do imóvel no Condomínio GINCO ZURIQUE, porém, perante este último, continuará solidário com o adquirente em todas as obrigações porventura pendentes até o ato de transferência, comodato cessão ou alienação.

§ 3º - Aqueles que possuírem unidade(s) autônoma(s) em copropriedade, deverão obrigatoriamente apresentar à administração do Condomínio, documentação hábil, a saber: fotocópia de contrato de compra e venda, da cessão de direitos, da escritura pública devidamente autenticada e com firma reconhecida, ou outro documento solicitado pelo Condomínio, a fim de comprovar a copropriedade e para que possam usufruir das dependências e dos serviços do Condomínio.

§ 4º - Na hipótese de copropriedade de unidade(s) autônoma(s), a representação perante o Condomínio deverá ser exercida somente por uma pessoa física, designada entre os coproprietários e informada por escrito ao Condomínio e, na ausência de tal designação, o Condomínio poderá considerar como condômino titular, para todos os efeitos legais de representação, exercício de direitos e cumprimento de obrigações, a pessoa que figurar na documentação original aquisitiva do imóvel, ou, nos documentos de transferência de propriedade seguintes, registrados junto à administração.

§ 5º - Em se tratando de pessoas jurídicas, os direitos de condômino, serão exercidos por apenas um representante legal devidamente registrado no contrato social ou por procurador com outorga específica através de documento público para representá-la junto ao Condomínio.



§ 6º - Em se tratando de pessoas físicas, os direitos de condômino são pessoais e serão exercidos pelo próprio ou por seu procurador com outorga específica para representá-la junto ao Condomínio.

§ 7º - Entre condôminos casados ou em união estável, para todos os efeitos de representação perante o Condomínio, cumprimento de obrigações e exercício de direitos e, incluindo o de votar, ser votado e exercer qualquer cargo, fica estabelecido que a respectiva representação será exercida por apenas uma pessoa, independentemente do número de imóveis que possuam e, caso tal representação não seja informada por escrito ao Condomínio, este poderá considerar como condômino titular e representante legal, a pessoa que figurar na documentação original aquisitiva do imóvel, ou, nos documentos de transferência de propriedade seguintes, registrados junto à administração.

CAPÍTULO VII – DOS DIREITOS E DEVERES INERENTES ÀS PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA E DO MODO DE USAR AS COISAS E SERVIÇOS COMUNS

Art. 14º - O condômino, no exercício de seus direitos para uso e gozo do imóvel que lhe pertence e das áreas comuns, deverá observar as condições constantes da presente CONVENÇÃO:

I - A cada condômino é lícito usar, gozar e dispor de sua propriedade autônoma, singular e exclusiva, do modo que lhe convier, desde que, não prejudique os bons costumes, a boa-ordem, a segurança, o sossego, a saúde, o bem-estar, não cause danos, não impeça igual direito aos demais condôminos e ocupantes, e, que não viole as normas legais ou as disposições desta CONVENÇÃO, do REGIMENTO INTERNO e do REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS.

II - As propriedades autônomas destinam-se a fins exclusivamente residenciais unifamiliares, sendo vedado o seu uso como habitação coletiva ou comercial.

III - A cada condômino é lícito, em estrita observância às normas, usar, gozar das utilidades, das partes e coisas comuns, dos serviços do Condomínio, conforme a sua destinação específica, sobre elas exercendo todos os direitos que lhe confere a lei, a presente CONVENÇÃO, bem

como, o REGIMENTO INTERNO, sendo obrigado a contribuir para o bom nome do Condomínio, a moral e os bons costumes.

IV - Participar das atividades esportivas, sociais, recreativas e culturais a serem desenvolvidas pelo Condomínio, se assim desejar, conforme estabelecido no REGIMENTO INTERNO.

V - Cada condômino será pessoalmente responsável pela conduta e proceder das pessoas de sua dependência, bem como, pelos seus hóspedes, convidados, empregados, visitantes e demais que, com seu consentimento e concordância, adentrarem no Condomínio frequentando seu imóvel ou qualquer das áreas comuns e, para os convidados e hóspedes frequentarem as áreas comuns e as atividades esportivas, sociais, recreativas e culturais, deverão estar acompanhados pelo condômino responsável.

VI - Todas as reclamações ou demandas, relativas ao interesse social e ao uso e gozo do Condomínio em geral, dependências e serventias comuns, deverão ser levadas formalmente ao conhecimento da administração do Condomínio, que determinará as providências necessárias.

VII - Além das condições e normas da presente CONVENÇÃO, o condômino deverá observar e obedecer às demais estabelecidas através do REGIMENTO INTERNO e REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS, observadas as restrições e exceções ali contidas.

CAPÍTULO VIII – DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS

Art. 15º - Aos condôminos serão assegurados os direitos de:

I - Usar, fruir e livremente dispor de seu imóvel;

II - Usar das partes comuns, conforme a sua destinação, contanto que não exclua a utilização dos demais condôminos e observadas às normas, restrições e exceções estabelecidas no REGIMENTO INTERNO.

III - Fazer consignar registro de reclamações, denúncias de quaisquer irregularidades porventura observadas, críticas, sugestões, desacordos ou protestos contra atos que repare

prejudicial à boa administração do Condomínio, solicitando ao Síndico, se for o caso, a adoção das medidas corretivas adequadas.

IV - Desde que quite com suas obrigações pecuniárias, outorgar poderes de representação ou comparecer às Assembleias, podendo adentrar no recinto destas e nelas discutir, manifestar opinião, propor, aprovar, impugnar, rejeitar, votar e ser votado.

V - Desde que quite com suas obrigações pecuniárias, votar e ser votado, de candidatar e exercer cargo, como Síndico e Subsíndicos, membro do Conselho Consultivo e das Comissões de Trabalho eventualmente criadas, sendo que o condômino, pessoa jurídica, poderá manifestar seu direito de votar e ser votado na pessoa de seu procurador, contudo, tomará posse, exclusivamente na pessoa de seu representante legal, sócio da pessoa jurídica devidamente inscrita no contrato social da mesma.

VI - Examinar, mediante requerimento prévio e formal ao síndico, os livros, contas, balancetes, extratos bancários e outros documentos do Condomínio, podendo ainda, a qualquer tempo, solicitar informações acerca de questões atinentes à sua administração, sendo que a documentação a ser apreciada não poderá ser retirada do prédio da administração do Condomínio ou do escritório contábil e eventuais custos relativos às fotocópias e tarifas serão arcadas pelo condômino solicitante, que deverá no mesmo requerimento autorizar as correspondentes despesas juntamente com a sua cota condominial.

VII - Desde que quite com suas obrigações pecuniárias, apresentar propostas ou opinar sobre os assuntos de interesse geral do Condomínio, sobretudo no que se refere à aquisição de bens ou contratação de serviços para o Condomínio.

VIII - Fazer cumprir a CONVENÇÃO, o REGIMENTO INTERNO e o REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS, e de exigir o cumprimento destes.

IX - De promover, subsidiariamente, em caso de eventual inércia da administração do Condomínio na cobrança de débitos com mais de 180 (cento e oitenta) dias de atraso, na qualidade de terceiro interessado, o ajuizamento de competente ação de cobrança, a favor e em benefício do Condomínio, contra o condômino em atraso no pagamento das obrigações pecuniárias devidas.

X - De recorrer, administrativamente e na defesa de seu próprio interesse, ao Conselho Consultivo, de eventual multa que lhe seja imposta pelo Síndico.

§ 1º – Na hipótese de cotitularidade de unidades autônomas, os direitos elencados nos incisos deste Art., somente poderão ser exercidos por um único condômino que tenha sido escolhido para representar os demais coproprietários, obedecidas às condições estabelecidas no § 4º do Art. 13º.

§ 2º – Na hipótese do condômino for pessoa jurídica, com exceção ao direito enunciado no inciso V, os demais direitos elencados nos incisos deste Art., somente poderão ser exercidos por um representante legal devidamente registrado no contrato social ou por procurador com outorga específica através de documento público para representá-la junto ao Condomínio.

CAPÍTULO IX - DOS DEVERES DOS CONDÔMINOS

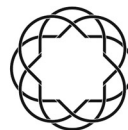
Art. 16º - São deveres de todos os condôminos:

I - Concorrer, na proporção da fração de sua(s) unidade(s) autônoma(s) com todas as despesas necessárias ao custeio e bom funcionamento do CONDOMÍNIO, através do pagamento das obrigações pecuniárias de natureza ordinária ou extraordinária, necessárias ou convenientes à manutenção do Condomínio.

II - Efetuar a quitação das obrigações pecuniárias nos respectivos prazos de vencimento, observando que o não recebimento do boleto não implica em justificativa para não o pagamento, ou, para pleitear a exclusão de multa, correção e/ou juros por atraso.

III - Cumprir e fazer cumprir rigorosamente, a presente CONVENÇÃO, o REGIMENTO INTERNO e o REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS, bem como as deliberações aprovadas em Assembleias Gerais, as decisões do Conselho Consultivo, e, quaisquer outras normas internas que venham a ser criadas e implementadas.

IV - Guardar decoro e respeito no uso das partes e coisas comuns, não as usando, nem mesmo o seu imóvel autônomo, para fins diversos daqueles a que se destinem.



V - Não usar sua(s) unidade(s) autônoma(s) para atividades nocivas ou perigosas ao sossego, à salubridade e à segurança dos condôminos; nem às alugar ou cedê-las para pessoas de maus costumes ou que atentem contra as proibições constantes deste artigo.

VI. Não usar ou manter em depósito materiais inflamáveis, explosivos, corrosivos, deteriorantes ou nocivos à saúde ou ainda que possam afetar a segurança dos demais condôminos.

VII - Permitir o acesso do Síndico ou seus prepostos, na sua unidade autônoma, para o fim de examinar o cumprimento desta CONVENÇÃO e demais normas condominiais, ou, para reparar defeitos ou ocorrências urgentes que de qualquer forma afetem outras unidades autônomas ou as partes comuns, sendo que os reparos em questão deverão ser custeados pelo condômino proprietário do imóvel.

VIII - Não utilizar empregados do Condomínio, durante as suas respectivas jornadas de trabalho, em serviços particulares.

IX - Respeitar a Lei do Silêncio após às 22:00 horas e não utilizar alto-falantes, aparelhos ou objetos sonoros que, pelo ruído abusivo, perturbem o sossego dos demais condôminos.

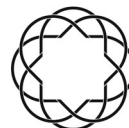
X - Não embaraçar de qualquer modo o uso das partes ou coisas comuns.

XI - Não instalar antenas que possam causar interferências ou danos aos aparelhos e instalações elétricas dos demais condôminos ou do próprio Condomínio.

XII - Não colocar letreiros, faixas, placas e cartazes de publicidade, ou de qualquer outra natureza, nas partes externas de sua unidade autônoma residencial, canteiro de obras ou residência.

XIII - Não proceder quaisquer alterações no projeto original, modificações ou acréscimos na unidade já edificada sem prévia consulta e expressa autorização do Condomínio; assumindo o condômino, em caso de desobediência, direta, total e exclusiva responsabilidade por todo e qualquer prejuízo causado.

XIV - Colaborar no sentido de preservar o patrimônio econômico do Condomínio e não danificar dolosamente as coisas e partes comuns.



XV - Comunicar obrigatoriamente à administração do Condomínio, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a mudança do endereço, número do fax, telefone e do endereço de correio eletrônico utilizados para o efeito de recebimento de cobrança de taxa condominial, informativos, convocações e notificações, sob pena de serem consideradas válidas e perfeitas todas as correspondências, em especial as convocações para A.G.C. e documentos que lhe forem remetidos no endereço anterior.

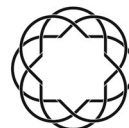
XVI - Protocolar junto à administração do Condomínio, no prazo máximo de 15 (quinze) dias da data, transação, fotocópia da documentação relativa à alienação, locação, cessão ou comodato de seu imóvel, sob pena de se não o fizer, continuar a ser o responsável por todos os encargos condominiais, multas e taxas.

XVII - Repassar ao inquilino, comodatário ou alienatário do imóvel, a CONVENÇÃO o REGIMENTO INTERNO e o REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS para que este se inteire das normas, ou, caso não as tenha mais em seu poder, solicitar formalmente à administração do Condomínio que faça a entrega de tal documentação.

XVIII - Fazer constar a obrigação de obediência a esta CONVENÇÃO, ao REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS, ao REGIMENTO INTERNO e às resoluções da A.G.C. nos contratos de alienação, locação, comodato, empréstimo etc., das suas unidades autônomas, sob pena de anulabilidade de transação, além de ficar o condômino infrator sujeito à pena de multa e responsabilidade por perdas e danos.

CAPÍTULO X - DAS PENALIDADES

Art. 17º - A transgressão aos deveres elencados nos incisos III ao XIV do Art. 16º, e aos demais deveres estipulados nesta CONVENÇÃO que não preveem multa específica, com exceção dos incisos I e II do Art.16 para os quais já há previsão de encargos de mora, obrigará o condômino faltoso ao pagamento de multa no valor equivalente a 1 (uma) vez a taxa condominial do lote padrão, a qual será cobrada em dobro no caso de reincidência, independentemente de advertência prévia e sem prejuízo das medidas cíveis e criminais cabíveis, e demais penalidades.



Parágrafo único - A transgressão ao dever enunciado no inciso XIV, além de obrigar o condômino ao pagamento da multa estipulada neste Art., obrigará ainda o condômino a repor as coisas em seu estado primitivo, independente de culpa ou dolo.

Art. 18º - A transgressão de qualquer das proibições ou descumprimento das obrigações previstas no REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS e REGIMENTO INTERNO obrigará o condômino ao pagamento de multa e cumprimento de obrigações estabelecidas nestas respectivas normas, sem prejuízo das medidas cíveis e criminais cabíveis, e demais penalidades.

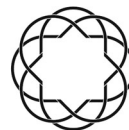
Art. 19º - O condômino que, por seu reiterado comportamento antissocial, promover constantes atos atentatórios à moral, aos bons costumes, à reputação e bom nome do Condomínio, à salubridade, segurança e sossego, gerando incompatibilidade de convivência com os demais, sujeitar-se-á, por deliberação da A.G.C., ao pagamento de multa correspondente até 10 (dez) vezes o valor correspondente à sua obrigação a taxa condominial do lote padrão devida à época da infração.

Art. 20º - O pagamento de multa não desobriga o condômino de ressarcir eventuais perdas e danos ao Condomínio ou terceiro, condômino ou não, bem como não o exime de suas responsabilidades decorrentes da lei, independente das perdas e danos que se apurarem.

Art. 21º - Durante o cumprimento de acordo judicial ou extrajudicial para quitação de dívida, desde que as parcelas ajustadas no acordo estejam sendo pagas, ou estando o condômino depositando judicialmente o débito este será considerado adimplente, para todos os efeitos desta CONVENÇÃO.

CAPÍTULO XI – DAS CONTRIBUIÇÕES PARA DESPESAS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS, DA COTA CONDOMINIAL, DOS FUNDOS, DOS ENCARGOS E TAXAS.

Art. 22º - Todos os condôminos, independente do fato de terem ou não edificado construção no imóvel do qual é proprietário ou titular de direitos aquisitivos, se obrigam a concorrer, com todas as despesas necessárias ao bom funcionamento do CONDOMÍNIO, através do pagamento das obrigações pecuniárias devidas.



Art. 23º - Constituem despesas ordinárias do Condomínio:

I - As relativas à conservação, manutenção, modernização, implementações, reparações ou reconstruções das coisas comuns, instalações e maquinários.

II - Os salários, gratificações, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do Condomínio.

III - O prêmio de seguro da propriedade comum do Condomínio e coberturas afins.

IV - Os impostos, taxas, tarifas e contribuições que incidam sobre as coisas comuns.

V - A gratuidade e/ou a remuneração e demais encargos do Síndico e Subsíndicos, quando definidos e aprovados em A.G.C.

VI - As relativas ao consumo de energia elétrica, água, esgoto e telefone de propriedade comum.

VII - As relativas à aquisição de bens e materiais ou contratação de serviços para melhorias e reparos.

VIII - A taxa de administração cobrada pela administradora, se eventualmente contratada.

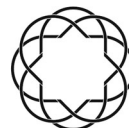
IX - As despesas com a realização das A.G.C.s

X - Rateios de saldo devedor de exercício e reposição do Fundo de Reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas.

XI - Qualquer outra despesa de interesse do Condomínio ou que se relacione com bens de sua propriedade.

XII - Outras devidamente aprovadas em A.G.C.

Parágrafo único - O Conselho Administrativo, mediante aprovação do Conselho Consultivo, poderá firmar com outros Condomínios e/ou associações, compromisso de compartilhamento de despesas, relativas à manutenção, conservação, melhorias e reparos nas áreas externas ao Condomínio, sendo tais despesas, quando firmadas, consideradas ordinárias.



SEÇÃO I – DA COTA CONDOMINIAL E SUA COMPOSIÇÃO

Art. 24º – Será cobrada dos condôminos uma obrigação pecuniária mensal, denominada Cota Condominial, destinada ao custeio das despesas ordinárias do Condomínio e à composição de fundos com finalidades específicas, conforme previsão orçamentária aprovada. A Cota Condominial será composta pelas seguintes parcelas:

I – Despesas mensais ordinárias do Condomínio, incluindo previsão específica para o cumprimento de obrigações trabalhistas de periodicidade anual;

II – Fundo Social, destinado à aplicação em eventos de integração entre condôminos, implementações e melhorias, limitado a até 10% (dez por cento) do valor total das despesas mensais ordinárias constantes na previsão orçamentária;

III – Fundo de Previsão de Inadimplência, correspondente a 10% (dez por cento) do valor total das despesas mensais ordinárias constantes na previsão orçamentária;

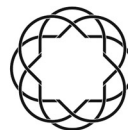
IV – Fundo de Reserva, limitado a até 10% (dez por cento) do valor total das despesas mensais ordinárias constantes na previsão orçamentária, cuja constituição deverá ser ratificada em Assembleia Geral de Condôminos – A.G.C., com a finalidade de cobrir despesas extraordinárias e imprevisíveis, despesas não integralmente cobertas por seguro e eventuais déficits de caixa;

V – Fundo de Qualificação, correspondente a 2% (dois por cento) do valor total das despesas mensais ordinárias constantes na previsão orçamentária, destinado à capacitação e aperfeiçoamento dos profissionais que atuam no Condomínio, visando à melhoria contínua dos serviços prestados;

VI – Fundo de revitalização GINCO SEMPRE ATUAL, correspondente a 8% (oito por cento) do valor total das despesas mensais ordinárias constantes na previsão orçamentária, voltado à modernização e à atualização das áreas comuns, mobiliários, equipamentos e instalações do Condomínio, garantindo sua conservação estética, funcional e tecnológica ao longo do tempo.

SEÇÃO II – DO FUNDO DE RESERVA E DEMAIS FUNDOS

Art. 25º – Considerando a natureza de sua finalidade, os recursos do Fundo de Reserva, previsto no inciso IV do Art. 24º, serão apurados mensalmente e depositados em fundo de investimento



ou conta bancária remunerada específica, com liquidez diária e possibilidade de resgate em até 24 (vinte e quatro) horas.

Art. 26º – Ocorrendo o saque do Fundo de Reserva para atendimento de despesas previstas em sua finalidade, o Conselho Administrativo comunicará o fato ao Conselho Consultivo, que tomará ciência da movimentação.

Art. 27º – A arrecadação do Fundo de Reserva estará limitada ao teto correspondente a 1 (uma) vez e meia o valor da arrecadação mensal prevista no orçamento do exercício. Atingido esse montante, a cobrança será suspensa, sendo restabelecida quando houver redução do saldo até sua recomposição.

Art. 28º – O condômino que alienar sua unidade não fará jus à restituição das contribuições vertidas a qualquer dos Fundos integrantes da Cota Condominial, independentemente do tempo ou valor de contribuição.

Art. 29º – Os recursos destinados aos fundos referidos nos incisos II (Fundo Social e de Investimentos) e III (Fundo de Previsão de Inadimplência) do Art. 24º serão incorporados mensalmente à conta bancária ordinária do Condomínio, juntamente com os valores destinados às despesas correntes, mantendo-se controle contábil próprio.

Art. 30º – O saldo orçamentário remanescente ao final do exercício será, salvo deliberação diversa da Assembleia Geral de Condôminos – A.G.C., incorporado ao Fundo de Reserva.

Art. 31º – O Fundo de Reserva destina-se exclusivamente à cobertura de despesas extraordinárias, tais como: operação e melhorias das áreas comuns, aquisição de bens que integrem o patrimônio do Condomínio, serviços pontuais não previstos nas despesas ordinárias, emergências não contempladas no orçamento e demais gastos imprevisíveis imprescindíveis à operação condominial.

§ 1º – A utilização dos recursos do Fundo de Reserva observará a regra estabelecida no Art. 25º. A suspensão da cobrança ocorrerá apenas quando for atingido o teto definido no Art. 27º.

§ 2º – Para a realização de grandes investimentos no Condomínio, os recursos do Fundo de Reserva poderão ser utilizados conjuntamente com os recursos do Fundo GINCO SEMPRE ATUAL, conforme deliberação da A.G.C.

Art. 32º – Serão obrigatoriamente incorporadas ao Fundo de Reserva as seguintes receitas extraordinárias:

I – Valores oriundos da alienação de bens móveis ou imóveis recebidos a título gratuito;

II – Quaisquer outras quantias não previstas como receitas ordinárias, salvo se votadas em Assembleia com destinação específica.

Art. 33º – Os valores arrecadados para o Fundo de Reserva serão mantidos em controle contábil individualizado, em conta bancária de investimento específica, escolhida pelo Síndico com a anuência do Presidente do Conselho Consultivo.

Art. 34º – Em casos de emergência, e desde que previamente autorizado pelo Conselho Consultivo, o Síndico poderá utilizar os recursos do Fundo de Reserva para cobrir despesas ordinárias, devendo promover a reposição integral dos valores utilizados.

SEÇÃO III – DO FUNDO DE QUALIFICAÇÃO PROFISSIONAL

Art. 35º – O Condomínio constituirá um Fundo de Qualificação Profissional, destinado ao desenvolvimento, capacitação continuada, treinamento e aperfeiçoamento dos colaboradores que atuam no empreendimento. Os recursos deste fundo também viabilizarão programas de incentivo à performance, incluindo premiações por bom desempenho, cumprimento de metas, produtividade e excelência na prestação dos serviços.

§ 1º – Considerando que o planejamento de cargos e de prestadores de serviço foi concebido com o objetivo de assegurar a qualidade de vida dos condôminos e frequentadores, promovendo uma experiência de excelência na utilização das dependências do Condomínio, a supressão de qualquer cargo ou prestador previsto no planejamento inicial somente poderá ocorrer mediante aprovação expressa em Assembleia Geral, com o voto favorável de, no mínimo, $\frac{2}{3}$ (dois terços) dos condôminos e da Incorporadora.

§ 2º – Caberá ao Síndico e ao Conselho de Administração, por meio de seu Presidente, a criação, implantação e manutenção dos programas de capacitação e incentivo previstos neste artigo, devendo ser observadas as melhores práticas de gestão condominial e de desenvolvimento humano.

SEÇÃO IV – DO FUNDO GINCO SEMPRE ATUAL

Art. 36º – Fica instituído o Fundo Programa GINCO SEMPRE ATUAL – Retrofit, destinado exclusivamente à realização de revitalizações e atualizações das áreas comuns do Condomínio. O objetivo do programa é modernizar os ambientes internos e externos, corrigir eventuais problemas de infraestrutura, atualizar instalações elétricas e hidráulicas, fachadas, revestimentos, layout, mobiliário, equipamentos e maquinários, com a aplicação de novas soluções, tecnologias e materiais, mantendo-se, no mínimo, o padrão original do empreendimento e respeitando os conceitos e características do projeto entregue.

Art. 37º – Os valores arrecadados para este fundo serão mantidos em controle contábil separado, em conta bancária de investimento escolhida pelo Síndico, em consenso com o Presidente do Conselho Consultivo.

Art. 38º – A cada 06 (seis) anos, podendo este prazo ser reduzido ou ampliado em até 02 (dois) anos, o Conselho de Administração deverá apresentar à Assembleia Geral proposta parcial ou integral de reforma, modernização ou revitalização das áreas comuns (tais como espaços gourmet, quadras, Academia, playground, entre outros), com pauta específica constante no edital de convocação.

§ 1º – A apresentação da proposta poderá ocorrer a qualquer tempo, sempre que for identificada necessidade de atualização, independentemente da observância do prazo estabelecido no caput.

§ 2º – A proposta deverá conter detalhamento técnico, escopo, cronograma e valor estimado do investimento, tornando-se obrigatória a execução após sua aprovação pela Assembleia Geral, dentro do prazo indicado na proposta.

§ 3º – Caberá ao Conselho de Administração avaliar a totalidade do empreendimento e, com base em critérios técnicos e de necessidade, propor a ordem de prioridade para a revitalização dos ambientes, observando a compatibilidade do projeto com os recursos disponíveis no fundo.

§ 4º – Caso o valor necessário para a execução do Programa ultrapasse o saldo existente no fundo, poderá o Conselho de Administração propor à Assembleia Geral a realização de chamada de capital, mediante pauta específica no edital de convocação.

§ 5º – A obrigatoriedade da proposta de retrofit não está limitada aos prazos definidos no caput, podendo o Conselho de Administração submetê-la à deliberação da Assembleia Geral a qualquer tempo, mediante comprovação técnica da necessidade.

§ 7º – Caso a proposta apresentada seja rejeitada, o Conselho de Administração deverá, obrigatoriamente, apresentar nova proposta de retrofit em Assembleia Geral Extraordinária, a ser realizada no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias após a assembleia anterior, observando-se os requisitos desta cláusula.

§ 8º – Fica expressamente estabelecido que qualquer proposta que implique alteração no conceito, estilo arquitetônico, linguagem visual, elementos paisagísticos ou nas diretrizes originais do projeto arquitetônico do Condomínio somente poderá ser implementada mediante aprovação expressa e por escrito da Incorporadora, preservando-se, assim, a identidade do empreendimento conforme concebido em sua entrega original.

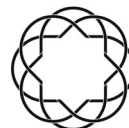
SEÇÃO V – DAS TAXAS

Art. 39º - A obrigação pecuniária denominada TAXA DE APROVAÇÃO DE PROJETOS no valor equivalente a 1 (um) salário mínimo, será devida em cada pedido de aprovação de projeto de construção, e, em cada pedido de alteração e adequação de projeto, cujas modificações abranjam área superior a 50% (cinquenta por cento) do projeto original anteriormente aprovado, na forma prescrita no REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS.

Art. 40º - A obrigação pecuniária denominada *Taxa de Utilização* será devida pelos condôminos, conforme as condições, critérios de aplicação e valores a serem fixados pela administração do Condomínio, observadas as deliberações da Assembleia Geral, quando exigido.

CAPÍTULO XII – DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA, PROCEDIMENTOS DE ARRECADAÇÃO, COBRANÇA, PENALIDADES E COMINAÇÕES DE MORA

Art. 41º - O exercício financeiro será de 12 (doze) meses, de janeiro a dezembro, cabendo ao Conselho Administrativo preparar e apresentar a previsão orçamentária para o exercício



seguinte, estimando as despesas e fixando a receita do Condomínio, apresentando-o para apreciação e aprovação do Conselho Consultivo, e, caso aprovado, para posterior ratificação pela A.G.C.

§ 1º - O Conselho Administrativo encaminhará o orçamento para apreciação e aprovação do Conselho Consultivo na primeira quinzena do mês de outubro de cada ano.

§ 2º - Uma vez ratificada a aprovação do orçamento pela A.G.C. este entrará em pleno vigor a partir do dia 1º de janeiro do ano seguinte.

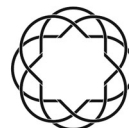
Art. 42º - Embora a previsão orçamentária seja elaborada e executada com periodicidade anual, a qualquer época, a pedido do Conselho Administrativo, tal previsão poderá ser revista ou complementada, desde que, demonstrada a necessidade de tal revisão ou complementação ao Conselho Consultivo, e este aprovando, seja encaminhada recomendação do mesmo para ratificação em A.G.C.

Art. 43º - O saldo disponível das contas do Condomínio será mantido, sempre que possível, em conta remunerada ou de poupança que permitam saques rotineiros para pagamentos de despesas, considerando, porém, o fluxo de caixa, a lucratividade e a incidência de impostos.

Art. 44º - Os juros moratórios e as multas e taxas de qualquer natureza, instituídas através desta CONVENÇÃO ou através do REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS e REGIMENTO INTERNO serão incorporadas ao caixa do Condomínio e não ao Fundo de Reserva.

Art. 45º - Se os recursos do Fundo de Reserva não forem suficientes para saldar as despesas extraordinárias, imprevisíveis e o déficit verificado no orçamento de um exercício, este será rateado entre os condôminos e arrecadado no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da realização da referida Assembleia, salvo deliberação em contrário.

Art. 46º - As obrigações pecuniárias, ordinárias ou extraordinárias, multas e taxas, poderão ser cobradas em único documento e terão sua data de vencimento estipulada pelo Conselho Administrativo.



SEÇÃO I – DAS PENALIDADES E COMINAÇÕES DE MORA

Art. 47º - O condômino que não pagar as suas obrigações pecuniárias na data do vencimento, sem prejuízo de cobrança judicial, ficará sujeito à multa de 2% (dois por cento) sobre o débito e a juros moratórios de, *pro rata die*, de 1% (um por cento) ao mês.

§ 1º – Ficarão sujeitas à atualização monetária conforme o IGP-M, as obrigações pecuniárias com mora superior a 90 (noventa) dias, contada a partir da data do vencimento.

§ 2º – A multa e os juros serão contados a partir da data do vencimento.

§ 3º – Até o 30º (trigésimo) dia da mora, o condômino inadimplente poderá efetuar o pagamento apenas com a incidência de multa e juros, a partir do 31º (trigésimo primeiro) dia serão acrescidos os percentuais em razão da cobrança administrativa e após 90 (noventa) dias, o débito poderá ser ajuizado, independente de notificação.

§ 4º – O Conselho Administrativo poderá deliberar acerca da padronização de parcelamento de débitos das cotas condominiais.

Art. 48º - Na hipótese de ser necessária a intervenção de advogado, contratado pelo Condomínio, para recebimento de cotas atrasadas, seja via judicial ou extrajudicial, arcará o condômino inadimplente, além das multas, juros e correções estipulados no Art. 47º e seus parágrafos, com os honorários advocatícios de até 10%, sobre o valor do débito atualizado.

Art. 49º - Todas as despesas decorrentes dos esforços despendidos na cobrança ao condômino inadimplente, incluindo taxas, despesas postais, custas cartorárias, dentre outras, serão arcadas e cobradas do mesmo no ato de sua regularização.

Art. 50º - Para o exercício do seu direito de credor, o Condomínio, poderá utilizar-se de todos os meios admitidos para cobrança, inclusive contratando empresa especializada e sacando Letras de Câmbio contra o condômino inadimplente, apresentando-as a protesto e inscrição do nome do inadimplente junto ao SPC e à SERASA.

Art. 51º - A renúncia de qualquer condômino a seus direitos, em hipótese alguma valerá como escusa para exonerá-lo do cumprimento de seus deveres, obrigações e, principalmente, do pagamento dos encargos a que ficar obrigado.

Art. 52º - O adquirente do imóvel responde pelos débitos do alienante, em relação ao Condomínio, inclusive multas, juros moratórios, e quaisquer outras penalidades.

CAPÍTULO XIII - DAS DESPESAS COMUNS E EXCLUSIVAS

Art. 53º - Todas as instalações internas de água, esgoto, eletricidade e telefone, de cada unidade singular e autônoma, serão reparadas a custo do respectivo condômino proprietário.

Art. 54º - Ocorrendo dano em qualquer dos componentes da infraestrutura dos sistemas de água, esgoto, eletricidade e telefone e não sendo este causado por qualquer dos condôminos, ou por seus convidados, hóspedes, empregados ou prepostos, o reparo correrá por conta de todos os condôminos.

Art. 55º - Restando provado que o dano a que se refere o Art. anterior, tenha sido causado, direta ou indiretamente, culposa ou dolosamente por qualquer dos condôminos, ou por seus convidados, hóspedes, empregados ou prepostos, o reparo correrá por conta exclusiva do condômino em questão, que arcará ainda com multa correspondente a até 3 (três) vezes o valor da sua cota condominial, considerada a gravidade do ato e reincidência, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único - O disposto no caput deste artigo é extensivo aos prejuízos causados nas partes e coisas comuns por ato culposo ou doloso, em qualquer situação, especialmente durante a construção de sua obra e execução dos trabalhos ou reparações da sua unidade autônoma.

Art. 56º - O condômino que aumentar as despesas comuns por motivo de seu interesse, por ato culposo ou doloso, arcará com o excesso a que der causa e com multa equivalente a 3 (três) vezes o valor da sua cota condominial, independentemente das perdas e danos que se apurem.

CAPÍTULO XIV – DA ADMINISTRAÇÃO PROVISÓRIA

Art. 57º – O Condomínio será administrado por um Síndico, pessoa física ou jurídica, condômino ou não, eleito em Assembleia Geral Extraordinária, com mandato de 02 (dois) anos,

permitida a reeleição, assistido por um Conselho Consultivo/Administrativo, o qual poderá receber remuneração mensal, conforme deliberado em Assembleia Geral.

§ 1º – Na mesma Assembleia será eleito o Subsíndico, que substituirá o Síndico ou a empresa administradora nos seus impedimentos temporários, e que poderá também receber remuneração mensal, conforme aprovação da Assembleia.

§ 2º – Serão eleitos, ainda na mesma Assembleia, os membros do Conselho Consultivo e do Conselho Administrativo, dentre os condôminos habilitados.

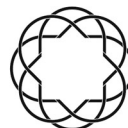
§ 3º – Considerando a necessidade de garantir padrão elevado na administração condominial, a Incorporadora terá a prerrogativa de exercer a primeira gestão como Síndica, podendo fazê-lo diretamente ou por meio da contratação de empresa especializada em administração condominial, arcando os condôminos com os custos correspondentes, conforme rateio previsto na cota condominial.

Art. 58º – Durante o período em que a administração do Condomínio estiver sob responsabilidade da Incorporadora, na forma do Art. 57º, ficam suspensos todos os artigos, cláusulas ou dispositivos da presente Convenção que disponham de forma diversa sobre a administração condominial, prevalecendo integralmente as disposições específicas aqui estabelecidas.

CAPÍTULO XV - DAS OBRAS, INVESTIMENTOS E DA ALÇADA DO SÍNDICO

Art. 59º - O Síndico, na esfera de sua autonomia e independentemente de autorização prévia da A.G.C. ou do Conselho Consultivo, poderá adquirir bens de qualquer natureza, contratar serviços ou mão de obra de natureza temporária, realizar reparos e melhorias, desde que o valor não ultrapasse o equivalente a 70 (setenta) salários mínimos, desde que essas despesas extraorçamentárias ocorridas no ano.

§ 1º - Para a contratação de profissionais e empresas prestadoras de serviço, com prazo superior a 03 (três) meses, a alçada do Síndico corresponderá ao equivalente a 04 (quatro) salários mínimos/mês.



§ 2º - Uma vez aprovada a despesa em assembleia geral, a execução ficará a cargo do Conselho Administrativo, sem necessidade de submeter à prévia aprovação do Conselho Consultivo, exceto se o valor extrapolar ao aprovado em assembleia, e se este for superior à alçada do síndico.

Art. 60º - As obras ou reparações necessárias e urgentes podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo Síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino, desde que o valor da obra não exceda a 70 (setenta) salários mínimos.

§ 1º - Para a realização de obras ou reparos necessários e urgentes que importarem em despesas cujo valor ultrapasse o equivalente a 70 (setenta) salários mínimos, a despesa deverá ser previamente autorizada pelo Conselho Consultivo.

§ 2º - O condômino que realizar reparos ou obras de natureza necessária será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

CAPÍTULO XVI – ÓRGÃOS SOCIAIS DO CONDOMÍNIO, DOS VOTOS E SUA FORMA DE APURAÇÃO, DOS QUÓRUNS E DA REPRESENTAÇÃO

Art. 61º - O Condomínio possui os seguintes órgãos:

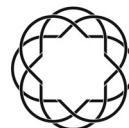
I - Assembleia Geral de Condôminos – A.G.C.

II - Conselho Consultivo.

III - Conselho Administrativo, do qual fazem parte o Síndico e Subsíndicos.

IV - Comissões de trabalhos.

Parágrafo único - Incumbe a todos os órgãos, dentro de seus campos de atividade, convencionalmente estabelecidos, conjugar esforços no sentido de atingirem os objetivos do Condomínio.



Art. 62º - Os membros do Conselho Consultivo, Síndico e Subsíndicos, não respondem, ainda que subsidiariamente, pelas obrigações contraídas em nome do Condomínio, em virtude de ato regular de gestão e dentro de suas competências convencionais. Todavia, respondem civilmente, perante o Condomínio quando agirem comprovadamente com dolo, violação da lei e da presente CONVENÇÃO, respeitando o devido processo legal e a ampla defesa.

Art. 63º - Independentemente do tipo de perda de mandato, inclusive por renúncia, o membro de qualquer dos órgãos do Condomínio, ficará impedido de participar como candidato a novo cargo eletivo, por um período de 24 (vinte e quatro) meses, contado a partir da data do efetivo desligamento.

SEÇÃO I - DAS COMISSÕES DE TRABALHO

Art. 64º - Denomina-se Comissão de Trabalho o grupo de proprietários convidados pelo Conselho Administrativo e/ou Consultivo para colaborar com funções específicas e estabelecidas no ato da sua criação.

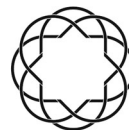
§ 1º - As aludidas Comissões de Trabalho serão sempre constituídas por condôminos proprietários, em um grupo não menor que 05 (cinco) pessoas e não maior que 11 (onze) pessoas, dos quais um deve ser nomeado coordenador.

§ 2º - O Coordenador da Comissão reportará ao Síndico e não terá poder de representatividade legal que possa obrigar a Associação seja que título for.

§ 3º - Caso os condôminos externem o desejo de criar a Comissão de Trabalho, devem comunicar formalmente o Síndico para que este expeça comunicado a todos os demais condôminos.

§ 4º - Após a expedição do comunicado geral, os condôminos terão prazo de 72 (setenta e duas) horas para inscrever-se na Comissão. As vagas serão compostas por ordem de inscrição.

§ 5º - A Comissão poderá ter prazo determinado conforme seu objetivo ou pode ser formada por prazo indeterminado, sendo que os seus membros devem movimentar as tarefas. Ou seja, não ficará a cargo do Síndico provocar a Comissão e sim a Comissão fazer as provocações para que sejam fornecidas as informações que desejarem.



SEÇÃO II - DA ASSEMBLEIA GERAL DE CONDÔMINOS - "A. G. C."

Art. 65º - A Assembleia Geral de Condôminos ou A.G.C. é órgão soberano do Condomínio e será constituída pelos condôminos definidos no Art. 13º e seus parágrafos, no gozo de seus direitos civis e quites com suas obrigações pecuniárias, taxas e multas porventura impostas.

§ 1º - A A.G.C. poderá ser presencial, virtual, híbrida ou estendida, nos termos da lei.

§ 2º - **Assembleia Estendida:** Considerando a quantidade de unidades autônomas que compõem o Condomínio; considerando as novas tecnologias emergentes e o constante desenvolvimento dos meios eletrônicos otimizando e facilitando a realização das assembleias e ampliando a participação dos condôminos; considerando a necessidade de amplo debate e maturação de alguns assuntos a serem deliberados e votados; considerando a necessidade de internalização dos novos costumes e hábitos da sociedade; considerando os novos meios e formas de realização das assembleias em ambientes virtuais; a realização das assembleias gerais ordinárias e extraordinárias poderão se estender por até 20 (vinte) dias corridos em conformidade com esta Convenção e com o disposto do edital de convocação.

Art. 66º - As deliberações adotadas pelas A.G.C., obedecido ao quórum necessário, obrigam aos Conselhos e a todos os condôminos presentes ou não às reuniões, inclusive nos casos em que o seu não comparecimento decorra da sua ausência temporária do respectivo domicílio, ou outro qualquer motivo que impeça a tempestiva entrega ao destinatário, do aviso de convocação à A.G.C.

Parágrafo único - Os membros do Conselho Consultivo e Conselho Administrativo não perdem o direito a voto, exceto na ocorrência de condições previstas nesta CONVENÇÃO.

Art. 67º - As A.G.C.s serão convocadas pelo Síndico, ou na ausência deste pelo Presidente do Conselho Consultivo, mediante edital que mencionará dia, hora, local de sua realização, além dos horários diferentes para a instalação da Assembleia, em primeira e em segunda convocação, o quórum exigido e a expressa e clara Ordem do Dia a ser debatida e deliberada.

Parágrafo único - O Presidente do Conselho Consultivo poderá convocar a Assembleia Geral Ordinária, caso o Síndico retarde por mais de 30 (trinta) dias a sua convocação e a Extraordinária sempre que ocorrerem motivos que justifiquem a adoção dessa providência.

Art. 68º - O edital de convocação da A.G.C. será divulgado através de:

I - Aviso fixado em local visível na sede administrativa do Condomínio.

II - Na portaria e na administração, se existentes.

III - Envio digital (seja por e-mail ou aplicativo de mensagens) através do contato cadastrado no banco de dados da Incorporadora ou do Condomínio, sendo que o não recebimento não responsabiliza o Condomínio ou Incorporadora.

§ 1º - A A.G.C. convocada com a finalidade de eleger os membros do Conselho Consultivo e Administrativo deverá ser convocada nas formas previstas neste Art. obedecendo ao prazo mínimo de 16 (dezesesseis) dias.

§ 2º - O condômino que não estiver quite com suas obrigações pecuniárias, taxas e multas, em relação ao Condomínio, não terá direito a voto.

§ 3º - As A.G.C.s serão presididas pelo Presidente do Conselho Consultivo, ou em sua ausência, por qualquer membro do Conselho Consultivo presente ou condômino, e secretariada por qualquer dos presentes, inclusive por terceiros não condôminos.

§ 4º - A A.G.C. poderá ser secretariada pelo Síndico, Subsíndico ou qualquer membro do Conselho Administrativo, salvo se tratar da prestação de contas de sua gestão.

§ 5º - O Síndico e demais membros do Conselho Administrativo podem discutir e votar todas as matérias da Ordem do Dia, todavia não poderão votar as relacionadas à sua prestação de contas.

§ 6º - O não recebimento do e-mail por qualquer motivo, não implica em nulidade da Assembleia “A. G. C.”.

Art. 69º - Nas Assembleias Gerais do Condomínio somente poderão ser tratados os assuntos expressamente indicados no edital de convocação correspondente, caso o edital contenha item genérico como “Assuntos Gerais”, este se limitará a comunicações e informes por parte do Síndico ou da Administração, podendo tais temas ser discutidos, mas não poderão ser objeto de deliberação ou votação.

Art. 70º - As A.G.C. serão gravadas e ter-se-ão instaladas em primeira convocação com a presença mínima de 1/3 (um terço) dos condôminos, e, em segunda convocação com qualquer número de condôminos presentes.

§ 1º – Em segunda convocação, a Assembleia poderá ser instalada no mesmo dia da primeira convocação com um intervalo mínimo de 15 (quinze) minutos.

§ 2º – As atas das assembleias devem ser levadas a registro no Cartório de Títulos e Documentos.

§ 3º – A administração disponibilizará as atas e demais documentos das assembleias nos seus canais oficiais de comunicação.

Art. 71º - A A.G.C. reunir-se-á:

I - ORDINARIAMENTE:

a) A partir da segunda quinzena do mês de novembro até a primeira quinzena do mês de dezembro de cada ano, a fim de ratificar a aprovação do Conselho Consultivo, da previsão orçamentária para o exercício seguinte.

b) No primeiro semestre de cada ano para ratificar a aprovação das contas do exercício anterior.

c) Uma vez a cada 2 (dois) anos, contados da data da posse da gestão anterior, para eleger os membros do Conselho Consultivo e do Conselho Administrativo.

II - EXTRAORDINARIAMENTE:

a) Convocada pela Incorporadora para Instalação do Condomínio, podendo, ainda, conter pautas de natureza da Assembleia Geral Ordinária, vez que é a primeira Assembleia Condominial.

b) Convocada pelo Síndico, sempre que exigirem os interesses do Condomínio.

c) Por condôminos através de requerimento dirigido ao Síndico desde que contenha assinaturas de ¼ (um quarto) de condôminos.

d) Pelo Presidente de Conselho Consultivo, quando este, tendo solicitado formalmente ao Síndico a realização da Assembleia Geral e este último não a tenha convocado no prazo de 05 (cinco) dias contados do recebimento da respectiva solicitação.

§1º - As Assembleias poderão conter na ordem do dia matérias de interesse geral a serem deliberadas, além daquelas previamente definidas neste artigo.

SEÇÃO III - DOS VOTOS, DA SUA FORMA DE APURAÇÃO E DOS QUÓRUNS

Art. 72º - As deliberações das Assembleia Gerais serão tomadas por meio de voto.

§ 1º - Em primeira convocação, as deliberações serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, desde que representem pelo menos metade das frações ideais, salvo quando exigido quórum especial.

§ 2º - Em segunda convocação, as A.G.C.s poderão deliberar por maioria de votos dos condôminos presentes, salvo quando exigido quorum especial.

§ 3º - Havendo empate nas deliberações, o voto do Presidente do Conselho Consultivo, sem o embargo deste já ter sido depositado como condômino, decidirá o empate.

Art. 73º - Será exigido o seguinte quórum para as matérias abaixo elencadas:

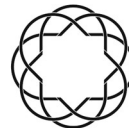
I - Unanimidade dos votos da totalidade dos condôminos para modificar a destinação do Condomínio ou da unidade imobiliária.

II - 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos para ratificar a aprovação prévia do Conselho Consultivo sobre rerratificação, inovações ou reforma a presente CONVENÇÃO.

III - Maioria dos votos dos condôminos para a realização de benfeitorias úteis.

IV - Maioria absoluta dos condôminos para destituição do Síndico ou demais membros do Conselho Administrativo ou Consultivo.

V - Maioria dos votos dos condôminos presentes à Assembleia para:



a) Ratificar a aprovação prévia do Conselho Consultivo sobre rerratificação, inovações ou reforma do REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS e do REGIMENTO INTERNO.

b) Ratificar a aprovação prévia do Conselho Consultivo da previsão orçamentária e das contas do exercício.

c) Para eleger o Síndico, membros do Conselho Administrativo e do Conselho Consultivo.

d) Para as demais matérias apreciadas em Assembleia Geral.

§ 1º - Será lícito manter a Assembleia em sessão permanente, desde que os presentes assim deliberem, a fim de serem obtidos os votos necessários para a aprovação de matérias que exigirem quórum específico, em especial nos casos elencados nos incisos I, II e III deste Art. e demais, cuja matéria, tratada em Assembleia seja objeto de extensa análise.

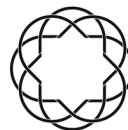
§ 2º - Ocorrendo a situação prevista no parágrafo anterior, será obrigatório o comunicado a todos os condôminos ausentes à Assembleia que deliberou a sessão permanente, e, ocorrendo a obtenção ou não dos votos necessários, indicar posteriormente o encerramento da mesma, fixando data de término.

Art. 74º - Os votos dos condôminos nas Assembleias serão indivisíveis e obtidos de acordo com os seguintes critérios:

I - Voto proporcional à área do imóvel: cada 486,08 m² (Quatrocentos e oitenta e seis metros e oito centímetros quadrados) de terreno, desprezadas as frações, correspondem o direito a 1 (um) voto.

II - Voto proporcional à área construída: cada 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área construída, desprezadas as frações, também corresponde o direito a 1 (um) voto.

III - O voto de cada imóvel será indivisível.



SEÇÃO IV - DA REPRESENTAÇÃO

Art. 75º - Os condôminos poderão se fazer representar por procuradores com poderes específicos para praticar quaisquer atos e contrair quaisquer obrigações, inerentes à participação de uma A.G.C. devendo o instrumento da procuração, ser depositado em mãos do Presidente da Assembleia antes de iniciada a abertura dos trabalhos, que julgará a legalidade do mesmo e o reterá.

Art. 76º - A representação legal deverá ser comprovada, em cada ato, pela apresentação de procuração com fins específicos, a qual deverá constituir-se de instrumento particular, sem necessidade de firma reconhecida em cartório.

§ 1º - Serão aceitas nas Assembleias Gerais de Condôminos as procurações transmitidas por meio eletrônico, desde que contenham assinatura digital com certificação válida, ou apresentadas fisicamente com firma reconhecida em cartório.

§ 2º - Entre condôminos casados ou em união estável, o direito de votar e ser votado nas Assembleias Gerais será exercido por apenas uma pessoa, independentemente do número de imóveis que possuem.

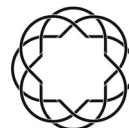
§ 3º - O condômino que agir de forma inconveniente e/ou desrespeitosa poderá ser retirado do recinto da A.G.C.

CAPÍTULO XVII - DOS CANDIDATOS E DAS CHAPAS ELEITORAIS

Art. 77º - O edital de convocação da A.G.C. convocada para eleger os membros do Conselho Consultivo e Administrativo, deverá conter os procedimentos e prazos para registro dos candidatos aos cargos e inscrição das chapas.

§ 1º - Para a candidatura aos cargos em ambos os Conselhos, os interessados deverão ser maiores de 18 (dezoito) anos e efetuar seus registros de candidatura nos moldes previstos nesta CONVENÇÃO.

§ 2º - Desde que observada a condição prevista no Inciso IV do Art. 15º, são permitidas as reeleições para quaisquer cargos.



§ 3º - Os candidatos à Síndico, Subsíndico Tesoureiro e demais membros do Conselho Administrativo devem estar adimplentes com as taxas condominiais e não poderão ter seu nome protestado ou registrado junto ao SERASA e SPC por débitos de qualquer natureza, devendo apresentar comprovantes negativos de protesto e registro no ato da inscrição da chapa.

§ 4º - Havendo demanda judicial entre o Condomínio e o condômino, este não poderá ser candidato a nenhum dos cargos do Conselho Administrativo.

§ 5º Na Assembleia de instalação os candidatos a síndico e demais cargos do conselho administrativo devem estar adimplentes com a Incorporadora.

Art. 78º - As chapas eleitorais para o Conselho Administrativo devem ser compostas e registradas de forma distinta e separadamente.

§ 1º - A chapa para o Conselho Administrativo deverá conter:

I - Os nomes dos 04 (quatro) candidatos para o preenchimento de cada cargo.

II - Dados pessoais de cada candidato: profissão, Nº do CPF, Nº RG, endereço do domicílio (se não for morador) e dados da propriedade no Condomínio.

III - Concordância expressa dos candidatos, vedada a representação por mandatários.

Art. 79º - Os candidatos ao Conselho Consultivo poderão candidatar-se de forma individual.

§ 1º - Devendo apresentar:

I - Dados pessoais de cada candidato: profissão, Nº do CPF, Nº RG, endereço do domicílio (se não for morador) e dados da propriedade no Condomínio.

II - Concordância expressa dos candidatos, vedada a representação por mandatários.

§ 2º - Para compor a suplência do Conselho Consultivo poderão candidatar os condôminos presentes à Assembleia ou mandatários, devendo ser definida a ordem dos candidatos na suplência e fazendo constá-la em ata.

Art. 80º - Os candidatos aos cargos de ambos os Conselhos não poderão inscrever seus nomes nas chapas através de seus mandatários, porém, estes últimos poderão reapresentá-los na respectiva Assembleia de eleição.

§ 1º - Os registros das chapas eleitorais deverão ser realizados até 3 (três) dias úteis antes da Assembleia, na sede administrativa do Condomínio.

§ 2º - As chapas e os candidatos registrados serão expostos em lugar visível, na antessala do recinto da Assembleia.

§ 3º - Os candidatos não elegíveis, por qualquer motivo, poderão ser substituídos até 1 (um) dia útil antes da Assembleia, ou, durante esta, caso não seja possível atender ao prazo por motivo justificado ao Presidente da Assembleia, devendo, nos casos específicos, apresentar os documentos exigidos no § 3º do Art. 77º desta Convenção.

§ 4º - O Presidente da Assembleia instalará a mesa receptora e apuradora, formada por dois condôminos não candidatos.

Art. 81º - Compete à Assembleia Geral Extraordinária:

I - Reexaminar e julgar em grau de recurso os assuntos que tenham sido decididos pelo Conselho Consultivo mediante pedido da parte interessada.

II - Destituir, a qualquer tempo, o Síndico, ou membro do Conselho Administrativo, independentemente de indenização.

III - Deliberar, ratificando a alienação dos bens imóveis do Condomínio ou constituição de ônus reais sobre estes, após parecer do Conselho Consultivo.

IV - Deliberar, ratificando a aprovação prévia do Conselho Consultivo sobre alteração, rerratificação, implementação ou reforma do REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS e do REGIMENTO INTERNO.

V - Deliberar, dirimindo conflito que por ventura se instale entre o Conselho Administrativo e Conselho Consultivo, envolvendo assuntos de gestão de interesse do Condomínio.

Art. 82º - As atas poderão ser registradas em folhas soltas ou em livro próprio, devendo ser escrituradas por ocasião da realização da assembleia de modo a relatar os assuntos deliberados em reunião. Deverá registrar, na ordem em que se segue:

I - Data, hora e local da reunião, mencionando se em primeira ou segunda convocação.

II - Abertura dos trabalhos, pelo presidente da Assembleia.

III - Verificação da existência de "quórum" deliberativo, com base no livro ou folha de presenças.

IV - Resumo das discussões.

V - Resultado de cada votação.

VI - Encerramento dos trabalhos.

VII - A aprovação da ata, será realizada mediante as assinaturas do presidente e secretário da Assembleia e do síndico do Condomínio.

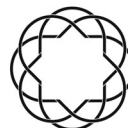
§ 1º - A presença dos condôminos às A.G.C.s serão apuradas mediante assinatura em folha ou livro específico, aberto e encerrado em conjunto pelo Síndico e Subsíndico Secretário.

§ 2º - Nas deliberações poderão ser adotadas cédulas ou outro meio de votação contendo o nome do condômino, os dados de seu imóvel e quantidade de votos atendendo aos critérios estabelecidos no Art. 78º.

§ 3º - As deliberações da A.G.C. serão comunicadas através de correspondência, e-mail, ou, se houver sítio de internet próprio do Condomínio, disponibilizadas através deste.

CAPÍTULO XVIII – DA FORMA DE COMPOSIÇÃO, DO MANDATO, DA ORGANIZAÇÃO E ATRIBUIÇÕES DO CONSELHO ADMINISTRATIVO

Art. 83º - O Condomínio será administrado pelo Síndico, auxiliado por 3 (três) Subsíndicos designados como: Subsíndico, Subsíndico Tesoureiro e Subsíndico Secretário, todos condôminos e esta composição será denominada Conselho Administrativo, sendo que todos os



cargos serão eleitos e empossados em uma mesma Assembleia, com mandato de 2 (dois) anos, a iniciar-se no dia 1º de janeiro do ano subsequente, exceto na Assembleia Extraordinária de Instalação, que iniciar-se-á do 1º dia útil subsequente a data da eleição.

§ 1º - O Síndico, e demais membros do Conselho Administrativo não serão remunerados. Todavia, a qualquer tempo, os referidos membros poderão formular pedido de gratuidade ou remuneração, cabendo à A.G.C. apreciar, aprovando ou não.

§ 2º - O mandato do Síndico e dos Subsíndicos estender-se-á até a posse de seus sucessores, sendo permitidas reeleições por mais de uma vez para quaisquer dos cargos.

Art. 84º - O Síndico poderá transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas.

Art. 85º - O Síndico poderá ser destituído de suas funções, quando assim for deliberado em A.G.C. se:

I - Não obtiver aprovação em sua prestação de contas.

II - Praticar atos de malversação.

III - Demonstrar negligência.

IV - Faltar ao cumprimento das obrigações estabelecidas nesta CONVENÇÃO.

V - Praticar qualquer ato que for objeto de censura.

Art. 86º - Em caso de destituição, morte, impedimento definitivo ou renúncia do Síndico, caberá ao Subsíndico assumir o cargo e todas as funções inerentes a este, pelo prazo restante do mandato em curso.

§ 1º - Em caso de impedimento temporário, ausência por doença grave ou viagem que implique em afastamento do Síndico das suas funções pelo prazo não superior a 60 (sessenta) dias consecutivos, assumirá provisoriamente o Subsíndico, que o substituirá exercendo todas as suas funções e situações na forma da lei, auferindo não cumulativamente todas as vantagens financeiras que o cargo porventura houver sido beneficiado, conforme trata o parágrafo 1º do Art. 57º deste instrumento, sendo remunerado pelos dias substituídos no sistema *pro rata die*, quando houver remuneração.

§ 2º - Decorrido o prazo de 60 (sessenta) dias sem que o Síndico reassuma seu cargo, será considerada a renúncia tácita do mesmo e o Subsíndico solicitará convocação de reunião extraordinária do Conselho Consultivo em conjunto com o Conselho Administrativo com a finalidade de ratificar sua posse definitiva no cargo de Síndico, pelo prazo restante do mandato em curso.

§ 3º - Nos casos previstos no parágrafo anterior e nas hipóteses de impedimento definitivo ou renúncia, o Síndico deverá formalizar o pedido de afastamento.

§ 4º - Na impossibilidade de o Subsíndico assumir o cargo, nas hipóteses previstas nos parágrafos anteriores, caberá ao Presidente do Conselho Consultivo, exercer provisoriamente o cargo de Síndico devendo convocar no prazo de 05 (cinco) dias úteis, os membros titulares do Conselho Consultivo para reunirem-se a fim de eleger e empossar o novo Síndico, pelo prazo restante do mandato em curso.

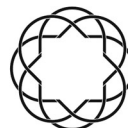
Art. 87º - Em caso de renúncia formal ou informal, afastamento, impedimento definitivo ou morte de qualquer membro do Conselho Administrativo, o Síndico solicitará ao Presidente do Conselho Consultivo para que convoque reunião dos membros titulares no prazo de 05 (cinco) dias úteis, com a finalidade de eleger e empossar o novo membro, pelo prazo restante do mandato em curso.

§ 1º - Enquanto não eleito e empossado o novo membro, ou, durante o afastamento temporário deste, suas funções serão exercidas pelo Presidente do Conselho Consultivo.

§ 2º - Na hipótese especificada no “caput” deste Art., o cargo vacante será escolhido dentre os membros titulares e suplentes do Conselho Consultivo.

§ 3º - Todos os membros do Conselho Administrativo exercerão seus cargos de forma personalíssima, não sendo permitida a representação através de seus cônjuges ou mandatários em quaisquer ocasiões ou hipóteses.

Art. 88º - O mandato dos membros do Conselho Administrativo não é irrevogável, podendo os mesmos serem destituídos a qualquer tempo pela A.G.C. convocada especificamente para tal finalidade.



SEÇÃO I – DA ORGANIZAÇÃO DO CONSELHO ADMINISTRATIVO

Art. 89º - O Conselho Administrativo, contando com a supervisão do Conselho Consultivo, fica investido dos poderes definidos na presente CONVENÇÃO para praticar, sob direção e responsabilidade de seus membros, todos os atos administrativos e de gestão do Condomínio, competindo-lhe, principalmente:

I - Cumprir e fazer cumprir as disposições desta CONVENÇÃO, do REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS e do REGIMENTO INTERNO, além das deliberações das A.G.C.s e as determinações do Conselho Consultivo.

II - Organizar em conjunto o relatório da prestação de contas e balanço do exercício anterior nos prazos previstos nesta CONVENÇÃO, para a apreciação do Conselho Consultivo e respectiva A.G.C.

III - Apreciar em conjunto a previsão orçamentária deliberando sobre a aprovação da mesma.

IV - Estimular a realização de atividades socioculturais, de lazer e esportivas, além da promoção de festas e atividades sociais visando a integração e convivência dos condôminos.

V - Mediante aprovação do Conselho Consultivo, firmar com outros Condomínios e/ou associações, compromisso de compartilhamento de despesas, relativas à manutenção, conservação, melhorias e reparos nas áreas externas ao Condomínio.

VI - Promover o adequado fluxo de comunicação.

VII - Nomear comissões de trabalho, como órgãos auxiliares do Conselho Administrativo especificando seus cargos e funções.

Art. 90º - O Conselho Administrativo reunir-se-á:

I - Ordinariamente, ao menos uma vez por mês, salvo se desnecessário, hipótese devidamente justificada aos Subsíndicos pelo Síndico.

II - Extraordinariamente, sempre que preciso, mediante convocação verbal ou formal de um de seus membros, respeitando-se também os períodos de férias, feriados ou acordo entre seus membros.

§ 1º - As reuniões do Conselho Administrativo serão convocadas mediante aviso aos seus membros, com antecedência mínima de 3 (três) dias.

§ 2º - Nas matérias cuja competência não for exclusiva do Síndico, as deliberações do Conselho Administrativo serão aprovadas pelo voto da maioria dos membros presentes, sendo no mínimo 03 (três) participantes, dentre os quais o Síndico não poderá faltar, votando em último lugar e cabendo-lhe também, o voto de qualidade em caso de empate, devendo posteriormente, quando cabíveis, serem submetidas à apreciação do Conselho Consultivo e/ou da A.G.C.

§ 3º - A participação de condôminos nas reuniões do Conselho Administrativo fica condicionada ao convite feito por qualquer dos seus membros, ou, se tratar de assunto de interesse direto do condômino, este poderá participar através de solicitação formal prévia.

§ 4º - O condômino que apresentar proposta, conforme o previsto no inciso IX do Art. 15º, para a análise do Conselho Administrativo, deverá ser convidado a participar da reunião em que for analisada.

SEÇÃO II – DAS ATRIBUIÇÕES DO SÍNDICO E SUBSÍNDICOS

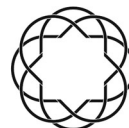
Art. 91º - São atribuições específicas do Síndico, além daquelas mencionadas no § 1º do Art. 22º da Lei 4.591:

I - Representar ativa e passivamente o respectivo Condomínio, em juízo ou fora dele, perante quaisquer pessoas físicas e jurídicas, especialmente perante repartições públicas, empresas concessionárias ou permissionárias de serviços públicos e perante estabelecimentos bancários.

II - Abrir, movimentar e encerrar contas bancárias em conjunto com o Subsíndico Tesoureiro.

III - Mandar executar quaisquer consertos e/ou reparos de vulto de caráter urgente e inadiáveis, em dependências ou instalações do Condomínio, eventual ou acidentalmente danificadas, independente de consulta ao Conselho Consultivo e à A.G.C.

IV - Contratar, admitir, estipular obrigações e condições de trabalho, fiscalizar e demitir empregados, quando julgar conveniente, respeitado o orçamento condominial aprovado em A.G.C.



V - Advertir verbal e/ou formalmente, quando julgar necessário, e, impor as multas previstas a qualquer condômino que infringir às disposições desta CONVENÇÃO e/ou REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS e REGIMENTO INTERNO.

VI - Cobrar e receber, amigável ou judicialmente, dando a devida quitação, todas as despesas comuns ordinárias ou extraordinárias, bem como multas, correções e juros de mora, podendo, para tanto, constituir serviço de cobrança terceirizada e advogados em nome do Condomínio.

VII – Negociar e celebrar acordos judiciais ou extrajudiciais de dívidas com forma de pagamentos diversa. Na hipótese de dação em pagamento ou permuta a proposta deve ser submetida à apreciação do Conselho Consultivo para a aprovação, ressalvando que em todas as hipóteses eventuais custos decorrentes de avaliação, transferência ou registro do bem serão de responsabilidade do devedor, bem como quaisquer impostos incidentes na espécie.

VIII - Tornar efetiva a imposição de multas que, nos termos da Lei, desta CONVENÇÃO, e demais normas forem cabíveis.

IX - Nomear procurador com poderes especificados no mandato.

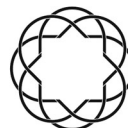
X - Contratar e manter o seguro do Condomínio, contra riscos de incêndio, responsabilidade civil e outros sinistros.

XI - Convocar as A.G.C.s submetendo o orçamento anual à aprovação e a ela prestando contas anualmente.

XII - Administrar as áreas comuns no que tange à sua conservação, segurança, utilização, funcionamento em segurança, baixando instruções a respeito.

XIII - Interpretar e resolver os casos omissos desta CONVENÇÃO, obrigatoriamente em conjunto com o Conselho Consultivo.

XIV - Exercer as demais atribuições de seu cargo, cumprindo e fazendo cumprir as disposições desta CONVENÇÃO, do REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS e do REGIMENTO INTERNO, além das deliberações das Assembleias Gerais de Condôminos e as determinações do Conselho Consultivo.



XV - Elaborar a previsão orçamentária em conjunto com o Subsíndico Tesoureiro e deliberar a sua aprovação com os demais membros do Conselho Administrativo.

XVI - Convocar e presidir reuniões do Conselho Administrativo.

XVII - Firmar, juntamente com o Subsíndico Tesoureiro, os instrumentos adequados à alienação de bens patrimoniais do Condomínio, a contratação de mútuo e financiamentos, desde que devidamente autorizados pelo Conselho Consultivo.

XVIII - Assinar, sempre em conjunto com o Subsíndico Tesoureiro, ou, na impossibilidade deste, em conjunto com o Subsíndico, os cheques e demais documentos, inclusive eletrônicos, que implicarem em movimentação financeira do Condomínio, incluindo recibos, contratos e papéis de qualquer natureza.

XIX - Ordenar, sempre em conjunto com o Subsíndico Tesoureiro, ou na ausência deste, com o Subsíndico, a efetivação de qualquer despesa de interesse do Condomínio, no limite previsto nesta CONVENÇÃO, e as superiores, depois de formalizada a aprovação pelo Conselho Consultivo, ou, se for o caso da A.G.C.

XX - Abrir e encerrar todos os livros do Condomínio em conjunto com o Subsíndico Secretário.

XXI - Entregar ao seu sucessor todos os documentos e pertences de propriedade do Condomínio que estiverem em seu poder.

XXII - Escolher empresas prestadoras de serviços ou terceiros para executar as obras no Condomínio, e acompanhar a execução das mesmas.

XXIII - Guardar toda documentação contábil dentro do prazo da lei.

XXIV - Designar a cobrança Judicial dos inadimplentes.

Art. 92º - Além das atribuições previstas no artigo anterior, compete também ao Síndico complementar a administração dos logradouros públicos de acesso ao empreendimento, bem como das instalações de serviços públicos e do funcionamento destes, zelando por sua conservação, limpeza e bom estado. Na hipótese de omissão ou mora por parte do Poder Público, por meio de seus órgãos competentes, empresas públicas ou concessionárias de serviços públicos, o Síndico poderá determinar a execução dos consertos e reparos necessários,

desde que tais medidas não contrariem nem infrinjam as normas legais e regulamentares em vigor.

Art. 93º - Das decisões do Síndico e do Conselho Administrativo caberão recursos para o Conselho Consultivo.

Art. 94º - Em caso de ausência ou impedimentos temporários do Síndico, compete ao Subsíndico e Subsíndico Tesoureiro, conjuntamente, exercerem as atribuições previstas nos Incisos IX, XVII e XVIII do Art. 91º.

Art. 95º - Os Subsíndicos terão como encargos específicos, além daqueles de assessorar o Síndico ou substituí-lo, em seus eventuais impedimentos, as seguintes atribuições:

I - Será da competência do Subsíndico: Supervisionar as atividades concernentes às áreas comuns.

- a) Planejar a realização e a regulamentação de práticas esportivas nas quadras, campos esportivos e outras afins, deliberando sobre o assunto com o Conselho Administrativo.
- b) Incrementar a prática esportiva no Condomínio, com caráter recreativo.
- c) Planejar a realização de atividades de caráter social, cultural ou artístico que promovam a sociabilização dos condôminos, deliberando sobre o assunto com o Conselho Administrativo.
- d) Sugerir e, quando for o caso, executar medidas visando o melhor aproveitamento das áreas comuns.
- e) Advertir os condôminos pelo uso inadequado das citadas áreas comuns, propondo ao Síndico a imposição de penalidades cabíveis.
- f) Substituir o Subsíndico Tesoureiro em suas ausências ou impedimentos temporários e na forma dos Incisos XVII e XVIII Art. 91º.

II - Será da competência do Subsíndico Tesoureiro:

- a) Acompanhar e fiscalizar a arrecadação da receita do Condomínio e a gestão financeira de um modo geral, orientando, fiscalizando e supervisionando a sua aplicação.

- b) Abrir, movimentar e encerrar contas bancárias em conjunto com o Síndico.
- c) Promover e zelar pelo equilíbrio financeiro do Condomínio.
- d) Mandar depositar, em nome do Condomínio, em estabelecimento bancário, todas as importâncias arrecadadas.
- e) Responder pela tesouraria, promovendo a organização de balancetes mensais e balanços anuais, com demonstração de receitas, despesas e inadimplência.
- f) Manter em ordem a escrituração das despesas e receitas do Condomínio, dando-lhes o devido destino.
- g) Analisar e dar parecer sobre os balancetes e balanços;
- h) Elaborar a previsão orçamentária juntamente com o Síndico e deliberá-la com os demais membros do Conselho Administrativo.
- i) Promover sempre em conjunto com o Síndico, o pagamento das despesas do Condomínio.
- j) Providenciar a cobrança das obrigações pecuniárias, advertindo os condôminos inadimplentes e tomando as medidas necessárias, inclusive judiciais, ouvindo o Síndico em tais ocasiões.
- k) Sugerir ao Síndico a contratação e demissão de empregados.

III - Será da competência do Subsíndico Secretário:

- a) Auxiliar os demais membros do Conselho Administrativo no exercício de suas funções e conforme for determinado pelo Síndico.
- b) Manter sob sua responsabilidade os documentos de constituição e os livros do Condomínio, organizando, conservando-os e entregando-os ao seu sucessor.

Art. 96º - O Síndico e os Subsíndicos poderão, em suas gestões, por conveniência administrativa, redistribuir suas funções, desde que por via formal e dando o conhecimento aos condôminos.

Art. 97º - Assim que seja possível, o Conselho Administrativo criará Comissão de Qualidade de Vida, que cuidará das seguintes tarefas:

I - Da reciclagem do lixo do Condomínio e orientações sobre a preservação do meio-ambiente.

II - Da aplicação de cursos instrutivos e de promoção humana aos empregados do Condomínio.

III - Da implementação de atividades de lazer e esportivas.

IV - De outras tarefas que o Conselho Administrativo considerar por bem necessárias.

Parágrafo único - Para a realização das tarefas o Conselho Administrativo poderá convidar os condôminos, especialmente os moradores e, podendo ainda contratar profissionais de atuação nas áreas requisitadas e firmar convênios com pessoas de qualquer natureza.

CAPÍTULO XIX – DA FORMA DE COMPOSIÇÃO, DO MANDATO, DA ORGANIZAÇÃO E ATRIBUIÇÕES DO CONSELHO CONSULTIVO

Art. 98º - O Conselho Consultivo é órgão representativo dos condôminos, sem funções executivas, em cujo nome deliberará quanto aos assuntos de interesse do Condomínio, excluindo unicamente os privativos da A.G.C. constituindo-se e com competência de acordo com o disposto nesta CONVENÇÃO.

Art. 99º - A mesma A.G.C. que eleger o Conselho Administrativo elegerá e empossará também o Conselho Consultivo, exclusivamente formado por condôminos, sendo constituído por 5 (cinco) membros titulares e 5 (cinco) membros suplentes ordenados como primeiro suplente, segundo suplente, e assim por diante.

Art. 100º - Os membros do Conselho Consultivo não serão remunerados.

Art. 101º - Não poderá exercer cargo no Conselho Consultivo o condômino que possuir parentesco de até 2º grau com os membros do Conselho Administrativo.

Art. 102º - Todos os membros do Conselho Consultivo exercerão seus cargos de forma personalíssima, não sendo permitida a representação através de seus cônjuges ou mandatários em quaisquer ocasiões ou hipóteses.

§ 1º- O mandato dos membros do Conselho Consultivo, incluindo o do Presidente e Vice-Presidente estender-se-á até a posse de seus sucessores na gestão seguinte.

§ 2º- Em caso de renúncia, 3 (três) faltas consecutivas injustificadas às reuniões ordinárias do Conselho Consultivo, impedimento definitivo ou morte de qualquer conselheiro, o Presidente do Conselho Consultivo convocará no prazo de 7 (sete) dias, o primeiro suplente na ordem definida na Assembleia, para efetivar-se como membro titular, pelo prazo restante do mandato em curso.

§ 3º- Em caso afastamento temporário, o Presidente do Conselho Consultivo convocará no prazo de 7 (sete) dias, o primeiro suplente na ordem para substituir o membro titular ausente durante seu afastamento, tão logo o membro titular reassuma sua vaga, o suplente voltará para o quadro de suplência.

§ 4º- A renúncia e o pedido de afastamento temporário ou definitivo deverão ser formalizados ao Presidente do Conselho Consultivo.

§ 5º- Ocorrendo as 3 (três) faltas consecutivas injustificadas às reuniões ordinárias do Conselho Consultivo, será presumida a renúncia informal do membro faltoso e a convocação do primeiro suplente na ordem será realizada para efetivá-lo como membro titular, pelo prazo restante do mandato em curso.

Art. 103º - Nos 15 (quinze) dias após a data da eleição, os membros titulares do Conselho Consultivo reunir-se-ão a fim de elegerem seu Presidente e Vice-Presidente, cujos mandatos serão de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição nas composições seguintes.

Art. 104º - Através de convocação de seu Presidente ou Vice-Presidente, no impedimento do primeiro, o Conselho Consultivo reunir-se-á:

I - Ordinariamente:

- a) Uma vez a cada 2(dois) meses, para examinar as contas do Condomínio.
- b) No mês de outubro, para deliberar sobre a previsão orçamentária do próximo exercício.
- c) No mês fevereiro, para apreciar o relatório do Conselho Administrativo e emitir parecer conclusivo sobre as contas do Conselho Administrativo, para fins de instrução à A.G.C.

II - Extraordinariamente:

- a) Sempre que necessário ou conveniente;

b) Por solicitação do Síndico;

c) Por convocação de no mínimo 3 (três) de seus próprios membros titulares.

§ 1º - As reuniões do Conselho Consultivo serão convocadas mediante aviso via e-mail e/ou telefone aos conselheiros, com antecedência de 5 (cinco) dias úteis.

§ 2º - O quórum para que as reuniões do Conselho Consultivo sejam consideradas válidas e as deliberações destas sejam eficazes, dependerá da presença de, no mínimo, 5 (cinco) conselheiros titulares ou suplentes.

§ 3º - Desde que solicitem prévia e formalmente, os membros suplentes poderão participar das reuniões do Conselho Consultivo, mesmo que presentes os membros titulares necessários para atender ao quórum do parágrafo anterior, no entanto não terão direito a voto.

§ 4º - A participação de condôminos às reuniões do Conselho Consultivo fica condicionada ao convite feito por qualquer dos seus membros, ou, se tratar de assunto de interesse direto do condômino, este poderá participar através de solicitação formal prévia.

Art. 105º - Compete ao Conselho Consultivo:

I - Eleger o Síndico e empossá-lo, na hipótese prevista no parágrafo 4º do Art. 102º.

II - Eleger os membros do Conselho Administrativo e empossá-los, na hipótese prevista no Art. 99º.

III - Assessorar o Síndico e os Subsíndicos, na medida de suas atuações, na solução dos problemas envolvendo o Condomínio.

IV - Autorizar ou não o Síndico a realizar despesas que excedam sua alçada, conforme parágrafo 2º do Art. 59 e parágrafo 1º do Art. 60.

V - Sugerir medidas que venham a facilitar o trabalho do Síndico e dos Subsíndicos.

VI - Por solicitação do Síndico, intervir em impasse criado entre condôminos, visando solucioná-lo.

VII - Fiscalizar as contas do Síndico, podendo para tanto, contratar auditores independentes.

VIII - Emitir parecer anual conclusivo, ao final de cada exercício e mandato, sobre as contas do Síndico, conferindo-as, aprovando-as ou impugnando-as, no todo ou em parte e apresentá-lo às A.G.C.

IX - Emitir parecer bimestral sobre as prestações de contas, balancetes e relatórios patrimoniais e financeiros apresentados pelo Conselho Administrativo e seus prepostos.

X - Emitir parecer e deliberar sobre assuntos gerais do Condomínio, quando solicitado.

XI – Pré-aprovar formalmente, qualquer alteração, rerratificação, implementação ou reforma nesta CONVENÇÃO, no REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS e REGIMENTO INTERNO, posteriormente submetendo à A.G.C.

XII - Deliberar sobre os casos omissos nesta CONVENÇÃO.

XIII - Deliberar sobre os casos omissos no REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS e REGIMENTO INTERNO.

XIV - Aprovar ou recusar o relatório do Conselho Administrativo.

XV - Deliberar sobre os recursos interpostos pelos condôminos, contra os atos praticados pelo Síndico e Conselho Administrativo.

XVI - Autorizar ou não a contratação de mútuo e financiamentos junto às instituições financeiras aquisição ou alienação de bens imóveis e operações que importem na constituição de ônus reais sobre bens do Condomínio.

XVII - Autorizar ou não o Conselho Administrativo a firmar com outros Condomínios e/ou associações, compromisso de compartilhamento de despesas, relativas à manutenção, conservação, melhorias e reparos nas áreas externas.

XVIII - Diante de situações extremas, com comprovada irregularidade, intervir na administração geral do Condomínio, quando julgar conveniente e necessário, podendo ainda instruir o pedido de destituição de seus membros para apreciação da A.G.C.

XIX - Em casos de gravidade ou risco iminente ao patrimônio condominial, convocar A.G.C. através de seu Presidente, ainda que a revelia do Síndico.

XX - Denunciar erros, irregularidades ou fraudes que cheguem ao seu conhecimento, sugerindo as medidas saneadoras que julgarem adequadas.

XXI - Convocar a Assembleia Geral Ordinária se o Síndico retardar por mais de 30 (trinta) dias a sua convocação e a Extraordinária sempre que ocorrerem motivos que justifiquem a adoção dessa providência.

XXII - Através do seu Presidente, convocar a Assembleia Geral Ordinária e a Extraordinária nas hipóteses estabelecidas nesta CONVENÇÃO.

§ 1º - Todas as competências serão deliberadas exclusivamente pelos conselheiros titulares, devendo os suplentes atuarem apenas no impedimento ou ausência destes.

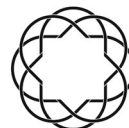
§ 2º - As deliberações do Conselho Consultivo serão tomadas pela maioria dos conselheiros titulares/suplentes presentes, considerando o disposto no parágrafo 2º do Ar. 104º.

Art. 106º - O Conselho Consultivo encaminhará para apreciação da A.G.C. o parecer conclusivo sobre as contas do Conselho Administrativo, cabendo à A.G.C. ratificar tal parecer aprovando ou não as contas em questão.

Art. 107º - O mandato dos membros do Conselho Administrativo não é irrevogável, podendo os mesmos serem destituídos a qualquer tempo pela Assembleia Geral de Condôminos convocada especificamente para tal finalidade.

SEÇÃO I – DO GESTOR GERAL DO CONDOMÍNIO

Art. 108º – Para o modelo de gestão com Síndico orgânico, a contratação do Gestor Geral do Condomínio (pessoa física, domiciliada obrigatoriamente neste Município) deverá ser aprovada pelo Conselho de Administração, mediante quórum mínimo de 2/3 (dois terços) de seus membros. Compete ao Gestor Geral superintender a administração da comunidade condominial, zelando pelo cumprimento desta Convenção, do Regimento Interno, das Normas Construtivas, bem como de todas as demais normas internas (como as aplicáveis à academia, campo de futebol, espaços gourmet etc.). Também é sua obrigação fazer cumprir as deliberações tomadas em Assembleias Gerais, pelos Conselhos e pelo Síndico, coordenando presencialmente todas as atividades necessárias ao bom funcionamento dos serviços previstos nesta Convenção, no Regimento Interno e nas Normas Construtivas.



§1º – O cargo de Gestor Geral deverá ser ocupado por pessoa qualificada, devidamente remunerada com valor compatível com a função, sendo responsável por conduzir a administração de forma eficiente, sustentável e economicamente viável.

§2º – Além das demais disposições previstas nesta Convenção, são atribuições e deveres do Gestor Geral:

- a) Preparar as convocações e organizar as Assembleias Gerais;
- b) Contratar, gerir, advertir e demitir colaboradores do Condomínio, com prévia anuência do Síndico, conforme parâmetros legais e diretrizes da Diretoria, propondo salários e funções, respeitado o orçamento aprovado;
- c) Arquivar as listas de presença e atas das Assembleias Gerais, bem como outros documentos do Condomínio;
- d) Coordenar a elaboração da proposta orçamentária anual;
- e) Gerenciar a cobrança, inclusive judicial, das taxas condominiais, multas e demais contribuições, promovendo sua correta aplicação;
- f) Operar as contas bancárias do Condomínio, sob supervisão e com a chancela do Síndico e do Presidente do Conselho Consultivo;
- g) Acompanhar a escrituração contábil das receitas e despesas, conforme legislação vigente;
- h) Fornecer aos Condôminos, mediante solicitação, a demonstração das despesas efetuadas;
- i) Promover o arquivamento e a guarda dos documentos do Condomínio, inclusive os de exercícios anteriores;
- j) Aplicar penalidades aos funcionários, quando cabível;
- k) Propor ao Síndico a aplicação de penalidades aos Condôminos infratores e sugerir a instituição de outras sanções;
- l) Comunicar imediatamente ao Síndico quaisquer notificações, citações ou intimações judiciais ou extrajudiciais recebidas pelo Condomínio;

- m) Submeter previamente ao Síndico todos os contratos e convênios relacionados à manutenção ou conservação;
- n) Solicitar assistência jurídica sempre que necessário para a boa administração do Condomínio;
- o) Entregar ao Síndico todos os documentos, papéis, livros e arquivos eletrônicos ao término de seu contrato;
- p) Prestar contas ao Conselho de Administração e apresentar relatórios operacionais ao Síndico, incluindo aspectos como limpeza, paisagismo, manutenção e conservação;
- q) Manter registradas e organizadas as reclamações dos Condôminos, garantindo ciência ao Síndico e adotando as providências cabíveis;
- r) Manter atualizado o cadastro de moradores e demais registros relevantes;
- s) Contratar prestadores de serviço esporádicos, quando necessário, sob supervisão do Síndico;
- t) Organizar e preparar a prestação de contas para apresentação em Assembleia.

Art. 109º – O Gestor Geral, no exercício regular de suas funções, não responderá pessoalmente pelas obrigações assumidas em nome e no interesse do Condomínio. Contudo, será responsabilizado por prejuízos causados por dolo, culpa ou por atos que extrapolem os poderes de administração que lhe forem conferidos.

CAPÍTULO XX - DA PRESERVAÇÃO DO MEIO AMBIENTE

Art. 110º - DA PRESERVAÇÃO DA FLORA

§ 1º - O plantio de árvores nas adjacências da unidade autônoma deverá ser realizado em conformidade com a indicação da espécie pelo Condomínio, visando a preservação da biodiversidade local e a manutenção do equilíbrio ambiental.

Art. 111º - DA PRESERVAÇÃO DA FAUNA

§ 1º - Fica terminantemente proibida:

I - A caça de animais e aves na área do Condomínio.

II - A captura de aves e animais silvestres dentro da área do Condomínio.

III - Qualquer ave ou animal silvestre encontrado nas áreas comuns ou nas unidades autônomas deverá ser reinserido nas Áreas de Preservação Permanente do entorno do empreendimento, garantindo a proteção da fauna local.

Art. 112º - DA PRESERVAÇÃO DO SOLO

§ 1º - Na área da unidade autônoma será obrigatório manter pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) de área de solo livre ou permeável, permitindo a infiltração das águas pluviais e contribuindo para a preservação do ciclo hidrológico.

§ 2º - É expressamente proibido depositar, enterrar, infiltrar ou acumular no solo qualquer material poluente que possa comprometer a saúde, a fauna e a flora, assegurando a integridade ambiental do empreendimento.

Art. 113º - DA PRESERVAÇÃO DO AR

§ 1º - Não serão toleradas queimadas em nenhuma hipótese, incluindo a queima de lixo, resíduos e entulhos de construção em qualquer das áreas do Condomínio, incluindo as unidades autônomas, canteiros de obra e imóveis edificados.

§ 2º - Ocorrendo incêndios, o Corpo de Bombeiros deverá ser imediatamente acionado. Além disso, o Condomínio deverá manter um Plano de Controle de Incêndios atualizado, com medidas preventivas e procedimentos claros para emergências.

§ 3º - O Condomínio deverá treinar uma Brigada de Incêndio interna, composta pelos funcionários do condomínio, sendo devidamente treinados e equipados, prontos para dar o primeiro combate a possíveis focos de incêndio, tanto no interior do empreendimento quanto em seu entorno. Essa brigada atuará em conformidade com as normas de segurança e em coordenação com as autoridades competentes.

§ 4º - Não será tolerada a aspersão de venenos, pesticidas ou herbicidas, organofosforados e organoclorados, excetuando-se quando executados pelos órgãos de saúde pública, ou sob

licença destes, ou ainda, pela administração do Condomínio sob a supervisão de um profissional habilitado.

CAPÍTULO XXI – DO PARQUE DE USO PRIVATIVO DO CONDOMÍNIO (PARQUE AMBIENTAL GINCO ZURIQUE)

Art. 114º – Fazem parte do Ginco Zurich o parque Ambiental o qual hoje é parte integrante das frações ideais, sendo uma área indivisível do condomínio, estando discriminado como área comum do Condomínio.

§ 1º – As áreas mencionadas no caput são integrantes do patrimônio comum do Condomínio, passando a ser denominadas “Parque Ambiental”, destinadas ao uso coletivo exclusivo dos condôminos, seus familiares e convidados, com finalidade de preservação ambiental e lazer, nos termos da legislação aplicável.

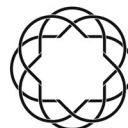
§ 2º – O Parque Ambiental será entregue com infraestrutura composta por pista de caminhada perimetral, destinadas à prática de lazer, mobilidade não motorizada e realização de rondas de segurança. O parque contará com fechamento por muros e gradis, bem como controle de acesso por meio de portaria interna ao condomínio, visando garantir segurança e organização do uso do espaço.

Art. 115º – O Parque Ambiental, por estar inserido em área de ZIA, será regido pela legislação ambiental pertinente, devendo seu uso, manejo e conservação seguir rigorosamente a legislação municipal, bem como às disposições desta Convenção e das normas internas do Condomínio.

§ 1º – Horários de Funcionamento e Normas Gerais:

I – O horário de funcionamento do Parque Ambiental será das 6h às 19h, todos os dias da semana, podendo sofrer alterações por decisão da administração condominial;

II – As pistas de caminhada, ciclovias e demais equipamentos deverão ser utilizados exclusivamente para fins de recreação, contemplação, atividades físicas e educação ambiental, vedadas atividades de caráter comercial ou incompatíveis com os objetivos de preservação;



III – Será obrigatória a sinalização informativa e interpretativa das trilhas e espaços, incluindo regras de conduta, indicação de espécies nativas e alertas de preservação ambiental;

IV – É vedado o acesso ao parque fora do horário de funcionamento, salvo em situações de emergência ou mediante autorização prévia e formal da administração;

V – Os usuários deverão seguir os circuitos demarcados, sendo proibido sair das pistas e áreas de circulação delimitadas.

§ 2º – Condutas Proibidas nas Áreas do Parque Ambiental:

I – A circulação de veículos automotores, excetuando-se os utilizados para serviços de segurança, manutenção e emergência;

II – A realização de festas, eventos ou qualquer atividade com aglomeração.

III – A instalação de estruturas fixas ou temporárias não previstas no Plano de Manejo;

IV – O descarte de resíduos, podas, entulhos ou materiais de qualquer natureza;

V – A introdução de espécies exóticas, domésticas ou não autorizadas pela autoridade ambiental competente;

VI – A coleta de plantas, frutos, sementes, insetos ou qualquer elemento do ecossistema local;

VII – A produção de ruídos excessivos, utilização de caixas de som ou quaisquer equipamentos que possam perturbar a fauna local.

§ 3º – O acesso ao Parque Ambiental será restrito aos condôminos, seus familiares e convidados, sendo vedada sua utilização por terceiros não autorizados.

§ 4º – Os condôminos serão integralmente responsáveis pelos atos de seus convidados, inclusive quanto a eventuais infrações às normas de uso da área ambiental.

§ 5º – O uso dos equipamentos e trilhas poderá ser suspenso temporariamente por razões de manutenção, risco ambiental, restauração ecológica ou proteção de fauna e flora, mediante comunicação prévia da administração.

§ 6º – O descumprimento das disposições deste Capítulo sujeitará o infrator às penalidades previstas nesta Convenção e nas normas ambientais vigentes, incluindo aplicação de multas específicas e eventual comunicação aos órgãos de fiscalização competentes.

§ 7º – É vedada qualquer modificação, supressão, substituição ou remoção das estruturas e equipamentos entregues pela Incorporadora no Parque Ambiental sem anuência prévia, expressa e por escrito da Zurich Incorporações Ltda., como forma de preservar sua integridade, conceito original, padrão de qualidade e identidade do empreendimento.

§ 8º – Os custos referentes à manutenção, manejo, limpeza, segurança e ações ambientais no Parque Ambiental serão considerados despesas ordinárias do Condomínio, compondo a Cota Condominial, nos termos do Art. 24º desta Convenção.

CAPÍTULO XXII – DA ASSOCIAÇÃO PARA CUIDADO DA PRAÇA DAS ARTES

Art. 116º – O Condomínio Gincó Zurich deverá se associar, de forma formal ou consorcial, com as áreas comerciais vizinhas ao empreendimento, a fim de constituir entidade ou instrumento jurídico coletivo responsável pela manutenção, conservação e gestão da área denominada Praça das Artes.

§ 1º – A Praça das Artes é uma área verde pública, localizada externamente aos limites do Condomínio, de domínio do Poder Público, porém projetada, concebida e entregue pela Incorporadora em conjunto com o empreendimento.

§ 2º – Embora se trate de área pública, a manutenção, limpeza, conservação paisagística e funcional da Praça das Artes serão de responsabilidade da associação mencionada no caput, cabendo o rateio dos custos correspondentes entre o Condomínio Gincó Zurich e os empreendimentos comerciais a ela vinculados. Até a efetiva constituição e funcionamento da referida associação, a responsabilidade integral pela conservação e manutenção da Praça das Artes caberá exclusivamente ao Condomínio Gincó Zurich.

§ 3º – O rateio de despesas e a forma de gestão conjunta serão regulamentados por instrumento próprio, aprovado em Assembleia Geral de Condôminos e firmado entre as partes envolvidas.

§ 4º – O Condomínio responderá apenas na proporção de sua participação definida no instrumento associativo, devendo prestar contas da parcela correspondente aos condôminos em suas assembleias ordinárias.

§ 5º – A gestão compartilhada deverá respeitar os princípios da boa convivência, sustentabilidade, segurança e preservação do espaço público, sendo vedada qualquer medida que comprometa o uso coletivo da Praça das Artes ou a descaracterize como área verde urbana de domínio público.

§ 6º – A Incorporadora poderá acompanhar, opinar e se manifestar sobre a operação, estética e integridade da Praça das Artes após a entrega do empreendimento.

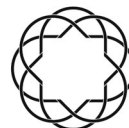
CAPÍTULO XXIII – DA CLÁUSULA DE NÃO INDENIZAR

Art. 117º - Fica expressamente convencionado que o CONDOMÍNIO GINCO ZURIQUE não é responsável pela guarda ou vigilância dos bens de seus condôminos, estejam estes nas áreas comuns, nas obras ou no interior das unidades privativas já edificadas, não respondendo em nenhuma instância por roubos, furtos, danos ou prejuízos de quaisquer naturezas.

CAPÍTULO XXIV –DAS DESPESAS E RECEITAS EXTRAORDINÁRIAS

Art. 118º - As despesas extraordinárias são aquelas previstas no Art. 77º desta Convenção e serão suportadas conforme disposto neste artigo.

Art. 119º - As receitas extraordinárias são aquelas que não chegaram às contas do Condomínio ordinariamente pelo rateio mensal das despesas [taxa de condomínio], p.ex., as ficarão a cargo exclusivo de cada condômino as despesas que por sua conta originar receitas advindas das taxas para utilização dos espaços de festas, multas, ressarcimentos de prejuízos causados pelos Condôminos seus hóspedes, convidados, funcionários e prepostos, prêmios, recursos advindos de eventos realizados etc.



Parágrafo único - O disposto neste artigo é extensivo aos prejuízos causados às partes e coisas comuns das edificações por ação ou omissão do condômino, seus hóspedes, convidados, fornecedores ou a quem este alugar ou ceder.

Art. 120º - Para cobrir as despesas com os custos operacionais dos espaços de eventos [p.ex., ar condicionado, limpeza, reposição de utensílios etc.] e seus equipamentos [p.ex., manutenção e reposição de equipamentos], em benefício particular, serão estabelecidas a cobrança de uma taxa de uso específico utilização.

Art. 121º - Qualquer dano ou necessidade de reparo nas instalações de unidade autônoma que comprometa item ou área comum do Condomínio deverá ser prontamente sanado pelo respectivo proprietário, às suas expensas e por sua conta e risco. Na ausência de providência imediata, o Síndico poderá, independentemente de autorização assemblear, determinar a execução das obras ou reparos necessários, lançando os respectivos custos na cota condominial do proprietário omissor, acrescidos de encargos e penalidades, se for o caso.

CAPÍTULO XXV – DO PROGRAMA DE EXCELÊNCIA EM SERVIÇOS

Art. 122º – Com o objetivo de promover a melhoria contínua da qualidade administrativa e operacional do Condomínio, será implementado o *Programa de Excelência em Serviços*, disponibilizado pela empreendedora Gincó, o qual compreenderá diretrizes, práticas e ferramentas voltadas à gestão eficiente, à padronização de procedimentos e ao aperfeiçoamento contínuo dos serviços prestados.

§ 1º – O programa compreende, entre outros elementos, Procedimentos Operacionais Padrão (POP's) relacionados à administração, limpeza, manutenção e segurança, além de manuais de boas práticas, treinamentos e um portal virtual para a gestão da qualidade.

§ 2º – Também compõe o programa uma área de suporte à gestão e indicadores de desempenho que visam aprimorar o gerenciamento da qualidade administrativa e operacional do Condomínio.

CAPÍTULO XXVI – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 123º - Os condôminos não respondem solidariamente pelas obrigações contraídas pelo Condomínio em nome deste.

Art. 124º - A tolerância do Síndico com a impontualidade no adimplemento de quaisquer obrigações previstas nesta CONVENÇÃO no REGULAMENTO DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E URBANÍSTICAS ou REGIMENTO INTERNO, não implica, em nenhuma hipótese, em perdão tácito, 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 inalterados e vigentes para todos os efeitos.

Art. 125º - O Condomínio deverá dispor dos seguintes documentos:

- I - Livro de atas ou registros destas em folhas soltas acondicionadas em pasta apropriada;
- II - Livro de presença nas Assembleias Gerais ou registros destas em folhas soltas acondicionadas em pasta apropriada;
- III - Arquivo de documentos de registro de multas e advertências.

Art. 126º - Para todos os efeitos da presente CONVENÇÃO, são consideradas obrigações pecuniárias as cotas ordinárias, extraordinárias, as taxas e multas eventualmente impostas.

Art. 127º - Havendo qualquer alteração no Memorial descritivo, Regimento Interno ou Convenção, antes da entrega do Condomínio à administração dos condôminos, no que diz respeito ao uso e destinação das áreas comuns, tais alterações serão incorporadas automaticamente à presente CONVENÇÃO e consideradas plenamente legais e eficazes para todos os fins e efeitos.

Art. 128º - Na ocasião da A.G.C. de eleição dos Conselhos Consultivo e Administrativo e entrega do Condomínio aos condôminos, será fixada, mediante aprovação do orçamento, a primeira cota condominial instituída para pagamento imediato, destinada à cobertura das despesas e gastos iniciais relativos à implantação da administração do Condomínio, a qual se obrigam todos os condôminos.

Art. 129º - Após a assembleia de instalação do Condomínio, fica estabelecido um período de transição de até 03 (três) meses, durante o qual a ZURIQUE INCORPORAÇÕES LTDA e a Administração do Condomínio realizarão uma gestão compartilhada em informações e orientações quanto à administração condominial.

Art. 130º – Da Alteração da Convenção e do Projeto Original

§ 1º - Fica expressamente convencionado que a promoção de qualquer alteração arquitetônica ou urbanística no projeto original do Condomínio dependerá de consulta prévia e anuência formal da ZURIQUE INCORPORAÇÕES LTDA, ou, na sua ausência, da autorização da sua sócia majoritária, que a substituir.

§ 2º - Da mesma forma, qualquer proposta de alteração desta Convenção, após a entrega oficial do Condomínio, deverá ser previamente aprovada em Assembleia Geral, nos termos da legislação aplicável, sendo, em qualquer hipótese, indispensável a anuência expressa da ZURIQUE INCORPORAÇÕES LTDA para que produza efeitos jurídicos válidos.

CAPÍTULO XXVII – DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 131º – Considerando a expertise e o know-how da incorporadora **Zurique Incorporações** na concepção do conceito *Condomínio Residencial*, e com o objetivo de oferecer suporte técnico adequado à implantação da gestão administrativa do Condomínio, a incorporadora proporá, para deliberação na Assembleia Geral de Constituição do Condomínio, a composição de uma chapa diretiva para concorrer aos cargos eletivos do primeiro mandato.

§ 1º – Como regra especial de transição, fica assegurado à incorporadora GINCO ZURIQUE o direito de indicar, durante os dois (02) primeiros ciclos de mandato, os ocupantes dos cargos de Síndico, dos membros do Conselho Consultivo e da Comissão de Esportes, Lazer e Bem-Estar. Neste período, caberá à Assembleia Geral apenas a eleição dos membros do Conselho Fiscal. Durante esse mandato inicial, a incorporadora poderá indicar um Síndico profissional, cuja indicação será submetida à apreciação e votação da Assembleia Geral. Este Síndico, juntamente com os demais membros da administração, será responsável pela implantação completa da gestão administrativa do Condomínio.

§ 2º – Durante a vigência da regra de transição, os indicados para os cargos de Síndico, Conselheiros Consultivos e membros da Comissão de Esportes, Lazer e Bem-Estar poderão ser ou não Condôminos, a critério da incorporadora. Caso a incorporadora exerça a faculdade de indicar um Síndico profissional, poderá solicitar ao Conselho de Administração a convocação de Assembleia Geral para deliberar sobre eventual rescisão do vínculo jurídico com esse profissional, independentemente do disposto no art. 57º desta Convenção.

§ 3º – A presente regra de transição tem como finalidade assegurar a implantação e a consolidação do Programa de Excelência em Serviços previsto no art. 122 desta Convenção, garantindo a manutenção do conceito que norteia o empreendimento.

Art. 132º – Fica assegurado à incorporadora GINCO ZURIQUE INCORPORAÇÕES, pessoa jurídica responsável pelo empreendimento, o direito e a responsabilidade de:

I – Formalizar, em nome e para o Condomínio, os contratos iniciais com prestadores de serviços e concessionárias de serviços públicos;

II – Proceder à cobrança, junto aos Condôminos, da taxa condominial proporcional aos serviços efetivamente disponibilizados, inclusive antes da entrega formal do empreendimento, especialmente, mas não se limitando, ao momento da liberação das construções residenciais pelo Município;

III – Contratar, em nome e por conta do Condomínio, de forma provisória, os funcionários e colaboradores necessários à gestão inicial do Condomínio Residencial, incluindo, mas não se limitando, a pessoal de vigilância, manutenção, conservação de equipamentos e demais serviços essenciais;

IV – Providenciar a ligação e funcionamento dos medidores de energia elétrica das áreas comuns, bem como efetuar os pagamentos de contas de energia, água, esgoto e demais custos indispensáveis à manutenção inicial do empreendimento.

Parágrafo único - A operacionalização dos atos administrativos acima poderá ser realizada diretamente pela incorporadora ou por terceiros por ela contratados, sendo os custos devidamente rateados, proporcionalmente, entre todas as unidades autônomas do empreendimento.

CAPÍTULO XXVIII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 133º - Decorridos o prazo de 02 (dois) anos da data de entrega do Condomínio, ficarão todos os Condôminos titulares de unidades autônomas obrigados a construir no prazo de 120 (cento e vinte) dias, as respectivas calçadas de suas unidades autônomas, sob pena de serem executadas pela administração do Condomínio e os custos repassados aos respectivos Condôminos juntamente com as despesas condominiais.

Art. 134º - A marca e nominativa “**GINCO HORIZONTES ZURIQUE**” são marcas registradas de propriedade industrial da pessoa jurídica **ZURIQUE INCORPORAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.145.200/0001-85, conforme registro junto ao Instituto Nacional da Propriedade Industrial – INPI.

Parágrafo único - A denominação do Condomínio "**GINCO ZURIQUE**", constante desta Convenção deverá ser mantida “*ad perpetuam*” pelos Condôminos.

Art. 135º - A Incorporadora fica assegurada ao direito de, enquanto existirem unidades autônomas em seu estoque, manter no Condomínio materiais publicitários alusivos ao empreendimento e franquear acesso aos seus corretores nas partes comuns, quando estiverem no exercício da profissão.

§ 1º - Será permitido também a empreendedora e/ou suas coligadas, a qualquer tempo, desde que respeitado os procedimentos de segurança e privacidade dos Condôminos, adentrar ao residencial empreendimento com seus representantes e/ou, prepostos, acompanhados de equipes de trabalho para visitas técnicas em atividades relacionadas a apresentação das áreas comuns do Condomínio.

§ 2º - Fica permitido também à Incorporadora / Empreendedora e/ou suas coligadas, a título gratuito e vitalício, a fixação de “*totens*” com identificação do Condomínio os quais serão localizados na parte frontal do Condomínio, no complexo social e nas áreas de lazer, constando a marca dos empreendedores.

Art. 136º - Fica garantido à Incorporadora permitido à empreendedora e/ou suas coligadas ou a quem estas indicarem, a qualquer tempo, a entrada no Condomínio, a captação e uso publicitário das imagens das áreas comuns do empreendimento Gincó Zurique.

Art. 137º - Por expressa previsão pela presente Convenção, ficam conferidos ao Síndico a prerrogativa de delegar ao ou delegado por este ao gestor geral, enquanto preposto do Condomínio, poderes de representação para o foro em geral, e representação, ainda, para representar o Condomínio perante quaisquer repartições públicas de administração direta ou indireta, federais, estaduais ou municipais e concessionárias de serviço público em geral.

Art. 138º - O Condomínio deverá manter arquivados pelo prazo de 02 (dois) anos, os documentos que não tenham prazo de guarda estabelecido por lei, dentre os quais, atas de reuniões, orçamentos e relatórios.

Art. 139º - Os casos omissos desta Convenção, Regimento Interno, Normas Construtivas de Obras Residenciais e demais normativas do Condomínio, serão resolvidas em primeira instância por via conciliatória junto à Administração, em segunda instância junto ao Conselho de Administração e em terceira instância via Assembleia Geral sempre observando o quórum qualificado ou, por via judicial, ficando eleito o foro da comarca de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, para dirimir qualquer ação decorrente de aplicação dos dispositivos ou interpretação da presente Convenção e demais normas.

E por assim estarem justos, combinados e contratados no que concerne aos direitos e obrigações constantes das cláusulas supramencionadas, assinam a presente Convenção, para que produza seus devidos efeitos de direito.

Cuiabá-MT, 24 de agosto de 2026

ZURIQUE INCORPORAÇÕES LTDA

CNPJ 59.145.200/0001-85