Cartório de Imóveis
2º Ofício
Comarca de Camaçari
Maise Campos Sarlo
Oficial

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

"RESIDENCIAL JARDIM ATLÂNTICO LIFE"

CONSTRUTORA TENDA S/A, com sede na Av. Luiz Carlos Berrini nº 1376, 9º andar, parte, no bairro Brooklin Paulista, CEP 04.571-000, na cidade de São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 71.476.527/0001-35, através de seus representantes legais ao final assinados, declara que é titular do domínio sobre o imóvel situado em Camaçari – Bahia, na Av. Industrial, s/n, com área de 35.247,90m² (trinta e cinco mil e duzentos e quarenta e sete metros quadrados e noventa centímetros quadrados), limites e confrontações de acordo com a planta cadastral da cidade, conforme registro no 2º Ofício de Imóveis da Comarca de Camaçari – BA, sob o número de matrícula 6.283, onde está construído um condomínio residencial por unidades autônomas, de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Camaçari, denominado **"RESIDENCIAL JARDIM ATLÂNTICO LIFE"**, resolve submeter este conjunto ao regime Condominial da Lei 4.591, de Dezembro de 1964 e posteriores modificações, dividindo-o em unidades autônomas e estabelecendo as disposições que os proprietários dessas unidades autônomas estarão obrigados a respeitar e cumprir, o que faz da seguinte forma:

Artigo 1º - O Empreendimento se constituirá de um condomínio denominado **"RESIDENCIAL JARDIM ATLÂNTICO LIFE"** e será composto de 38 (trinta e oito) blocos, sendo que suas respectivas áreas de uso comum estão delimitadas nessa Convenção e no Memorial de Incorporação.

Parágrafo Primeiro - As unidades autônomas têm destinação **residencial**, de acordo com a estrutura funcional dos Blocos, estando sua ocupação regulada na presente Convenção.

Parágrafo Segundo - O CONDOMINIO RESIDENCIAL "JARDIM ATLÂNTICO LIFE" será construído em fases distintas, na seguinte ordem, a qual poderá ser alterada a critério da **INCORPORADORA**, independentemente de motivação:

1ª FASE:	Bloco 01, Bloco 02, Bloco 03, Bloco 04, Bloco 05, Bloco 32, Bloco 33 e Bloco 34.	**Total:** 128 unidades autônomas
2ª FASE:	Bloco 06, Bloco 07, Bloco 08, Bloco 09, Bloco 10, Bloco 35, Bloco 36, Bloco 37 e Bloco 38.	**Total:** 144 unidades autônomas.
3ª FASE:	Bloco 11, Bloco 12, Bloco 13, Bloco 14, Bloco 15 e Bloco 16.	**Total:** 96 unidades autônomas.
4ª FASE:	Bloco 17, Bloco 18, Bloco 19, Bloco 20, Bloco 21, Bloco 22, Bloco 23 e Bloco 24.	**Total:** 128 unidades autônomas.
5ª FASE:	Bloco 25, Bloco 26, Bloco 27, Bloco 28, Bloco 29, Bloco 30 e Bloco 31.	**Total:** 112 unidades autônomas.

I – DO OBJETO

Artigo 2º - O **RESIDENCIAL JARDIM ATLÂNTICO LIFE** é constituído por 38 (trinta e oito) Blocos, com 04 (quatro) pavimentos cada, contendo 04 (quatro) unidades autônomas no térreo, e 04 (quatro) unidades autônomas "Tipo" no primeiro e no segundo pavimento, e no terceiro pavimento as 04 (quatro) unidades autônomas "Duplex", perfazendo assim um total de 16 (dezesseis) unidades autônomas em cada bloco e 608 (seiscentos e oito) unidades autônomas em todo o Empreendimento e 302 (trezentas e duas) vagas de estacionamento descobertas, indeterminadas e de uso comum, sendo 11 (onze) destinadas aos portadores de necessidades especiais, área de circulação de veículos e pedestres, guarita com WC, 04 sanitários, 02 (dois) quiosques de piaçaba, parque infantil, 02 (dois) centros de convivência, quiosque simples, 02 (duas) quadras gramadas, 03 (três) espaços *gourmets*, piscina adulto, piscina infantil, gramado, salão de festas, reservatório superior, centro de medição.

a) Pavimento Térreo – Área Comum

Estão localizadas 302 (trezentos e duas) vagas de estacionamento descobertas, indeterminadas e de uso comum, sendo 11 (onze) destinadas aos portadores de necessidades especiais, área de circulação de veículos e pedestres, guarita com WC, 04 sanitários, 02 (dois) quiosques de piaçaba, parque infantil, 02 (dois) centros de convivência, quiosque simples, 02 (duas) quadras gramadas, 03 (três) espaços *gourmets*, piscina adulto, piscina infantil, gramado, salão de festas, reservatório superior, centro de medição. As vagas são numeradas de 01 (um) a 302 (trezentos e dois) apenas para controle de lotação, não sendo definida localização de nenhuma delas, as vagas de nº 01, 39, 75, 76, 112, 187, 208, 209, 236, 237 e 302 são adaptadas para portadores de necessidades especiais.

b) Pavimento Térreo – Área Privativa

152 (cento e cinqüenta e dois) apartamentos, sendo 114 (cento e quatorze) de 02 (dois) quartos, com finais 01, 02 e 04, e 38 (trinta e oito) de 03 (três) quartos, com final 03, contendo cada unidade autônoma: sala, sanitário e cozinha/área de serviço. Cada Bloco possui 04 (quatro) apartamentos.

c) Unidades autônomas Tipo 1º pavimento – Área Privativa

152 (cento e cinqüenta e dois) apartamentos, sendo 76 (setenta e seis) de 03 (três) quartos, com finais 01 e 03, e 76 (setenta e seis) de 02 (dois) quartos, com finais 02 e 04, contendo cada unidade autônoma: sala, sanitário e cozinha/área de serviço. Cada Bloco possui 04 (quatro) apartamentos.

d) Unidades autônomas Tipo 2º pavimento – Área Privativa

152 (cento e cinqüenta e dois) apartamentos, sendo 76 (setenta e seis) de 03 (três) quartos, com finais 01 e 03, e 76 (setenta e seis) de 02 (dois) quartos, com finais 02 e 04, contendo cada unidade autônoma: sala, sanitário e cozinha/área de serviço. Cada Bloco possui 04 (quatro) apartamentos.

e) Unidades autônomas Duplex 3º pavimento – Nível 01

152 (cento e cinqüenta e dois) apartamentos, sendo 76 (setenta e seis) de 03 (três) quartos, com finais 01 e 03, e 76 (setenta e seis) de 02 (dois) quartos, com finais 02 e 04, contendo cada unidade autônoma: sala, sanitário, cozinha/área de serviço e escada interna de comunicação com seus respectivos andares superiores.

Belª Maise Camr

f) Unidades autônomas Duplex 3º pavimento – Nível 02

Continuação das 04 (quatro) unidades autônomas por andar em cada um dos blocos, possuindo cada unidade: sala, sanitário, área privativa descoberta e escada interna de comunicação com seus respectivos andares inferiores.

g) Barrilete

h) Caixa D'água

Artigo 3º- O **CONDOMÍNIO** é constituído de duas partes distintas, a saber:

- uma, composta de propriedade e uso comuns, inalienável e indivisível, indissoluvelmente vinculada às partes de propriedade e uso exclusivo;

- outra, composta de propriedade e uso exclusivos.

CAPÍTULO II - DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO COMUNS

Artigo 4º - São partes comuns do Residencial, aquelas assim definidas no artigo 3° da Lei nº. 4591/64, artigo 1.331, parágrafo 2º do Código Civil Brasileiro, havidas como inalienáveis, indivisíveis e insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer dos condôminos, indissoluvelmente ligadas às demais coisas, todas aquelas que por sua natureza ou função sejam de uso comum, inclusive os locais para guarda de veículos de passeio de uso indeterminado, na quantidade estabelecida adiante, e especialmente, as seguintes:

- O terreno sobre o qual se assenta a construção, as fundações; os montantes das colunas e vigas; os pisos de concreto armado, área de circulação de veículos e pedestres, guarita com WC, 04 sanitários, 02 (dois) quiosques de piaçaba, parque infantil, 02 (dois) centros de convivência, quiosque simples, 02 (duas) quadras gramadas, 03 (três) espaços *gourmets*, piscina adulto, piscina infantil, gramado, salão de festas, reservatório superior, centro de medição. As vagas são numeradas de 01 (um) a 302 (trezentos e dois) apenas para controle de lotação, não sendo definida localização de nenhuma delas, as vagas de nº 01, 39, 75, 76, 112, 187, 208, 209, 236, 237 e 302 são adaptadas para portadores de necessidades especiais.

CAPITULO III – DO USO E GOZO DAS PARTES DE USO COMUNS

Artigo 5º - As partes de propriedade comum a todos os condôminos serão utilizadas por todos, observadas as limitações da lei, do código civil brasileiro, desta convenção e das que a assembléia aprovar.

Artigo 6º- As partes comuns dos blocos devem ficar sempre livres e desimpedidas, nada podendo nelas ser depositado.

CAPITULO IV – DA ÁREA DE ESTACIONAMENTO

Artigo 7º - O **CONDOMÍNIO** será composto por uma área de estacionamento com espaço para 302 (trezentos e duas) vagas livres e descobertas, sendo 11 (onze) destinadas aos portadores de necessidades especiais. As vagas são numeradas de 01 (um) a 302 (trezentos e dois) apenas para controle de lotação, não sendo definida a localização de nenhuma delas; as vagas de nº 01, 39, 75, 76, 112, 187, 208, 209, 236, 237 e 302 são adaptadas para portadores de necessidades especiais.

Parágrafo Primeiro - Todas as vagas de estacionamento se destinam exclusivamente à guarda de veículo de pequeno porte, devendo o mesmo, quando estacionado na vaga, se manter inteiramente dentro dos limites demarcados para essa, sendo definitivamente vedada sua utilização para a guarda de coisas de qualquer outra natureza e não podendo ainda, serem demarcadas com grades, alvenaria ou qualquer outro tipo de vedação.

Parágrafo Segundo - É expressamente proibida a lavagem de veículos nos limites do condomínio.

Artigo 8º - O condomínio não se responsabiliza:

a) por danos ou furtos de veículos estacionados no Empreendimento e nem pelo desaparecimento ou furto de objetos existentes no interior dos mesmos, devendo seus proprietários mantê-los convenientemente fechados à chave;

b) por danos causados por acidentes ou manobras no estacionamento, sendo que tal fato será de exclusiva responsabilidade do ocupante do veículo causador do

acidente ou de seu proprietário.

Belª Maise Campos Sar
Oficial

CAPITULO V – DAS PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA

Artigo 9 - São partes de propriedade e uso exclusivo de cada condômino a respectiva unidade autônoma com a seguinte designação:

Unidades Autônomas – BLOCOS 01 a 38

Pavimento Térreo: unidades autônomas nºs 01, 02, 03 e 04;

1º Pavimento: Unidades autônomas Tipo nºs 101, 102, 103 e 104;

2º Pavimento: Unidades autônomas Tipo nºs 201, 202, 203 e 204;

3º Pavimento: Unidades autônomas Tipo nºs 301, 302, 303 e 304;

Artigo 10 - O Condomínio Residencial Jardim Atlântico Life possui equivalente em área de custo padrão de R$ 29.963.070,42 (vinte e nove milhões, novecentos e sessenta e três mil, setenta reais e quarenta e dois centavos), 59.632,35m^2 (cinqüenta e nove mil, seiscentos e trinta e dois metros quadrados e trinta e cinco centímetros quadrados) de área real total, sendo 32.928,896m^2 (trinta e dois mil, novecentos e vinte e oito metros quadrados e oitocentos e noventa e seis centímetros quadrados) de área real privativa e 26.703,454 (vinte e seis mil, setecentos e três metros quadrados e quatrocentos e cinqüenta e quatro centímetros quadrados) de área real comum, distribuídas por unidades conforme planilha abaixo:

	ÁREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL							ÁREA DE DIVISÃO PROPORCIONAL						
	ÁREA PRIVATIVA							ÁREA DE USO COMUM					ÁREA DA UNIDADE	
	Coberta padrão	Coberta de padrão diferente ou descoberta		TOTAIS		Área total equivalente em área de custo padrão	Coeficiente de proporsionalidade	Coberta padrão	Coberta de padrão diferente ou descoberta		TOTAIS			
		Real	Equivalente em área de custo padrão	Real	Equivalente em área de custo padrão				Real	Equivalente em área de custo padrão	Real	Equivalente em área de custo padrão	Real	Equivalente em área de custo padrão
				(20 + 21)	(20 + 22)	(24 + 29)	30 S 30	31 x S 12	31 x S 13	31 x S 14	(32 + 33)	(32 + 34)	(23+28+35)	(24+29+36)
	20	21	22	23	24	30	31	32	33	34	35	36	37	38
TIPO nento														
Aptº 01	39,4537			39,4537	39,4537	39,4537	0,001273652	5,1771	28,834	3,431	34,011	8,609	73,465	48,062
Aptº 02	39,4537			39,4537	39,4537	39,4537	0,001273652	5,1771	28,834	3,431	34,011	8,609	73,465	48,062
Aptº 03	48,4875			48,4875	48,4875	48,4875	0,001565283	6,3625	35,436	4,217	41,798	10,580	90,286	59,067
Aptº 04	39,1800			39,1800	39,1800	39,1800	0,001264816	5,1411	28,634	3,408	33,775	8,549	72,955	47,729
Aptº 101	48,4875			48,4875	48,4875	48,4875	0,001565283	6,3625	35,436	4,217	41,798	10,580	90,286	59,067
Aptº 102	39,1800			39,1800	39,1800	39,1800	0,001264816	5,1411	28,634	3,408	33,775	8,549	72,955	47,729
Aptº 103	48,4875			48,4875	48,4875	48,4875	0,001565283	6,3625	35,436	4,217	41,798	10,580	90,286	59,067
Aptº 104	39,1800			39,1800	39,1800	39,1800	0,001264816	5,1411	28,634	3,408	33,775	8,549	72,955	47,729
Aptº 201	48,4875			48,4875	48,4875	48,4875	0,001565283	6,3625	35,436	4,217	41,798	10,580	90,286	59,067
Aptº 202	39,1800			39,1800	39,1800	39,1800	0,001264816	5,1411	28,634	3,408	33,775	8,549	72,955	47,729
Aptº 203	48,4875			48,4875	48,4875	48,4875	0,001565283	6,3625	35,436	4,217	41,798	10,580	90,286	59,067
Aptº 204	39,1800			39,1800	39,1800	39,1800	0,001264816	5,1411	28,634	3,408	33,775	8,549	72,955	47,729
Aptº 301	66,2950	25,6850	12,8425	91,9800	79,1375	79,1375	0,002554732	10,3843	57,836	6,883	68,220	17,267	160,200	96,405
Aptº 302	56,9875	25,6850	12,8425	82,6725	69,8300	69,8300	0,002254265	9,1630	51,034	6,073	60,197	15,236	142,869	85,066
Aptº 303	66,2950	25,6850	12,8425	91,9800	79,1375	79,1375	0,002554732	10,3843	57,836	6,883	68,220	17,267	160,200	96,405
Aptº 304	56,9875	25,6850	12,8425	82,6725	69,8300	69,8300	0,002254265	9,1630	51,034	6,073	60,197	15,236	142,869	85,066
TOTAIS S	29.024,7762	3.904,1200	·.952,0600	32.923,8962	30.976,8362	30.976,8362	1,000000000	4.064,7338	22.638,7200	2.694,1880	26.703,4538	6.758,9218	59.632,3500	37.735,7580
ÁREA REAL GLOBAL:		59.632,3500		ÁREA DE CONSTRUÇÃO GLOBAL:										

Parágrafo Primeiro - Em todos os 38 (trinta e oito) blocos do Condomínio as unidades autônomas serão numeradas da seguinte forma: pavimento térreo de 01 a 04; 1º pavimento de 101 a 104; 2º pavimento de 201 a 204; e 3º pavimento de 301 a 304.

CAPITULO VI - DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Artigo 11 - Sempre que nesta convenção fizer menção a condômino este é o futuro adquirente de unidade autônoma ou titular do direito de compra.

Belª Maise Campos
Oficial

Artigo 12 - No que se referir ao uso e utilização das unidades autônomas e das áreas de uso comum, as regras se estenderão e serão obedecidas pelo usuário do condomínio a quaisquer títulos inclusive familiares e empregados, se for o caso.

Artigo 13 - O usuário da unidade autônoma, que dele não seja proprietário ou titular do respectivo direito de compra, não terá qualquer representação perante o **CONDOMÍNIO**, ficando o proprietário ou titular desse direito de compra responsável pelas infrações e danos por aquele cometido e eventual débito por aquele assumido.

a) - fica ressalvado, no entanto, o direito de o locatário votar nas decisões de assembléia geral, que envolvam despesas ordinárias do condomínio, na hipótese de o condômino-locador a ela não comparecer, consoante o disposto no art. 24, § 4º, da lei n.º 4.591/64.

b) - a modificação das condições gerais, supra descritas, também somente poderá ser promovida com obediência aos requisitos adiante referidos.

Artigo 14 - Modificações ou reformas no condomínio, mesmo as internas nas unidades autônomas, somente serão admitidas se precedidas de autorização expressa do construtor. Se forem feitas modificações ou reformas sem a autorização expressa da Incorporadora, a mesma se exime desta responsabilidade, portanto o Condomínio perderá a garantia estabelecida por Lei.

Artigo 15 - A cada unidade autônoma correspondem as áreas construídas e frações ideais de terreno, conforme a planilha descritiva de áreas.

CAPÍTULO VII - REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO

I - DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 16 – O Condomínio será administrado e representado por um síndico, seja ele condômino ou não, eleito em Assembléia Geral Ordinária, pelo prazo de 02 (dois) anos, podendo ser reeleito por igual período, assessorado pelo Conselho Fiscal.

O Conselho Fiscal será eleito pela forma estabelecida nesta Convenção do Condomínio.

As funções executivas delegadas são de alçada da Administradora (quando houver) que agirá de acordo com as determinações do síndico.

Parágrafo Único - Será eleito juntamente, pela mesma forma, e com igual prazo de mandato do síndico, 0l (um) subsíndico, que exercerá suas funções, dentro do âmbito do condomínio e sempre subordinado ao síndico, as atribuições administrativas que esse lhe fixar.

Artigo 17 - O síndico deverá convocar a Assembléia Geral com periodicidade de 02 (dois) em 02 (dois) anos, após a instalação do condomínio, com o fim específico e exclusivo de avaliar e determinar quais serviços de conservação de que está necessitando o condomínio, tais como: manutenção da fachada, pintura nas áreas comuns, impermeabilização, verificação dos equipamentos e outros, independentemente de conservação preventiva e de estarem ou não em perfeitas condições.

Artigo 18 - Ao síndico compete: **a)** representar os condôminos, em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, em tudo que se referir aos assuntos de interesse do condomínio; **b)** superintender a administração do condomínio; **c)** cumprir e fazer cumprir a lei, a presente convenção, o regulamento interno e as deliberações das assembléias; **d)** admitir e demitir empregados, bem como fixar-lhes remuneração; **e)** ordenar reparos urgentes e adquirir o que seja necessário à segurança e conservação do condomínio; **f)** executar as disposições orçamentárias aprovadas pelas assembléias; **g)** convocar as Assembléias Gerais quando julgar conveniente ou lhe for requerido, fundamentalmente por um grupo de condôminos que representem no mínimo, um terço do condomínio; **h)** prestar contas de sua gestão à assembléia acompanhada de documentação respectiva e oferecer proposta de orçamento para o período administrativo seguinte; **i)** manter escrituração em livro caixa, devidamente aberto, rubricado e encerrado; **j)** cobrar, inclusive em juízo, as quotas mensais do condomínio, as quotas extras que couberem, em rateio, aos condôminos nas despesas extraordinárias do condomínio, aprovadas em assembléias, bem como as multas impostas por infrações das disposições legais desta convenção; **k)** comunicar à assembléia as citações que receber; **l)** procurar, por meios suasórios, dirimir divergências entre os condôminos; **m)** entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e pertences do condomínio em seu poder; **n)** nomear um administrador para administrar o condomínio quando assim for necessário.

Artigo 19 - Nos seus impedimentos eventuais o síndico será substituído por membro presidente do Conselho Fiscal de sua escolha. Em caso de vaga, a assembléia elegerá outro síndico, que exercerá o mandato pelo tempo restante. Em caso de destituição, o síndico prestará, imediatamente, contas de sua gestão.

Artigo 20 - O síndico poderá receber ou não remuneração mensal se esta lhe for fixada pela Assembléia Geral.

Artigo 21 - O síndico não é responsável, pessoalmente, pelas obrigações contraídas pelo condomínio, desde que tenha agido no exercício regular da suas funções, responderá, porém, pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa, por dolo ou culpa.

Artigo 22 – Considerando que não haverá a constituição do Conselho Consultivo, cuja existência é facultativa, competirá ao Conselho Fiscal, composto de 03 (três) membros condôminos, assessorarem o Síndico e o Subsíndico na solução dos problemas que digam respeito ao Condomínio.

Artigo 23 - Os empregados do Condomínio estão subordinados ao síndico ou seus propostos incumbindo-lhes a execução de todos os serviços necessários, tais como: serviço de portaria, limpeza, conservação, etc. Os empregados deverão portar-se com urbanidade e cortesia, apresenta-se corretamente vestidos e uniformizados, de acordo com a respectiva função, e manter estrita disciplina de trabalho.

Artigo 24 - Será mantido um cadastro de Condôminos e demais moradores das unidades autônomas que deverão ser preenchidos, comunicando ao síndico ou Administradora, sempre que houver alteração quantitativa ou qualitativa de moradores de cada unidade autônoma.

Artigo 25 - Contrato de Locação: Sendo o Condomínio rigorosamente condomínio e familiar, todos os Condôminos ficam obrigados, em caso de alienação, locação ou empréstimo de suas unidades autônomas, a inserir no instrumento de contrato, uma cláusula em que e estipule que o adquirente locatário ou mero ocupante recebeu um exemplar ou tem conhecimento deste Regulamento Interno, o qual se obriga a cumprir e respeitar sob pena de rescisão contratual.

Bel.ª Maise Camp... Oficial

Artigo 26 - Penalidade: O Condômino, ou aquele que for responsável que violar as disposições legais, bem como as contidas na Convenção, no Regimento Interno e seus adendos, ficará sujeito à multa de 30% (trinta por cento) do valor de suas contribuições mensais, e no caso de reincidência da infração será o dobro, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se do ato praticado ou ainda a reparar os danos que causar. Haverá a expedição de 03 (três) notificações de advertência antes da aplicação da multa acima estipulada que será cobrada em boleto bancário, juntamente com o valor da taxa do condomínio.

Parágrafo único - O pagamento da multa não exime o infrator de sua responsabilidade civil, pelos danos causados.

Artigo 27 - Isenção de Responsabilidade do Condomínio - O Condomínio, por si ou seus prepostos, não assume responsabilidades: **a)** por acidente ou danos de ordem pessoal ou material, bem como extravios, estragos, quebra de instalações ou objetos que, em quaisquer condições e ocasiões sofram os Condôminos e demais moradores ou estranhos dentro do condomínio e área comuns, nem por objetos ou coisas confiadas a empregados; **b)** por furtos ou roubos que sejam vítimas, dentro do condomínio os Condôminos e demais moradores e estranhos em quaisquer circunstâncias e ocasiões; **c)** pela interrupção eventual que se verificar no Condomínio, em qualquer ocasião, dos serviços de eletricidade, água, luz, telefone, etc., seja qual fora causa; **d)** excetuam-se os casos em que ficar clara a negligência por parte dos Órgãos Condominiais.

CAPITULO VIII - DIREITOS DOS CONDÔMINOS

Artigo 28 - São direitos dos condôminos: **a)** usar suas unidades residenciais, respeitando a destinação do imóvel a segurança do condomínio, observando não só as normas de relação de vizinhança, como também cuidando do imóvel com a diligência que as leis em vigor exigem, não infringindo as disposições constantes na Convenção de Condomínio do condomínio; **b)** usar as partes comuns do Residencial, respeitando as normas de convivência social e o principio da coexistência de direitos e deveres; **c)** formular sugestões, queixas e reclamações por escrito ao síndico; **d)** constitui um direito de todos os Condôminos, o exame a qualquer tempo, dos livros e arquivos da Administração, solicitando esclarecimentos ao síndico ou Administradora; **e)** comparecer a Assembléias e nelas discutir, votar e ser votado.

Belª Maise Campos Sarlo
Oficial

CAPÍTULO IX - DEVERES E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS

Artigo 29 - São deveres dos condôminos: **a)** acatar as decisões do síndico e da Assembléia Geral e a esta comparecer ou se fazer representar por procurador, devidamente constituido por instrumento público ou particular, neste último caso com firma reconhecida, instrumento que deverá ser apresentado na ata de cada reunião ou Assembléia para o devido registro no livro de Atas, a fim de que as deliberações tomadas expressem realmente a vontade condominial; **b)** respeitar o uso das coisas e partes comuns, usando-as somente para fim estritamente RESIDENCIAL; **c)** permitir o acesso, em suas respectivas unidades autônomas, do síndico do Residencial ou prepostos funcionários do Condomínio, bombeiros, enfim qualquer pessoa autorizada pelo síndico ou autoridade pública, quando se tomar necessário à inspeção ou realização de trabalhos relativos à estruturação do Residencial, sua segurança, solidez, ou indispensável à realização de obras de reparos em instalações, serviços e tubulações nas unidades vizinhas, ou que se relacionem com o interesse condominial; **d)** notificar imediatamente ao síndico, a existência de moléstia infecto-contagiosa em sua unidade; **e)** tratar com respeito os funcionários do Condomínio; **f)** comunicar ao zelador, com antecedência mínima de 24 horas, a entrada e saída de mudanças no Residencial, respeitando os horários de 2ª a 6ª feira, das 8:00 às 18:00 horas e aos sábados das 8:00 às 20:00 horas; **g)** manter o máximo silêncio no Residencial, notadamente no período compreendido entre 22:00 e 8:00 horas; **h)** assumir o pagamento de conserto ou substituição de qualquer peça, objeto ou partes, pertencentes ao Condomínio e danificado pelo condômino, seus familiares, prepostos ou visitantes; **i)** não remover pó de tapetes, cortinas ou de paredes das casas, se não por meios que impeçam a sua dispersão, devendo as vidraças, beirais do terraço e as áreas externas, serem limpas unicamente com panos úmidos, sem o emprego de água, através de mangueiras, baldes ou outro recipiente; **j)** cuidar para que todo lixo domiciliar seja acondicionado em sacos plásticos adequado devidamente amarrados, e colocados na lixeira, pelo próprio condômino. Cuidar para não colocar na lixeira sacos molhados, furados, etc. de modo a colaborar com a higiene e limpeza da lixeira; **k)** manter fechada e trancada as portas de suas unidades, e em nenhuma hipótese o Condomínio poderá ser responsabilizado por furtos nas unidades, ou em qualquer outra parte do Residencial; **l)** preocupar-se com gasto inútil de água providenciando o imediato reparo dos vazamentos existentes em sua unidade evitando-se assim o aumento da respectiva despesa; **m)** comunicar previamente ao zelador, a entrada e retirada de móveis, objetos, roupas, ou qualquer outro tipo de entrega ou serviço a ser realizado por terceiros, para que a zeladoria possa acompanhar a entrada e saída

dessas pessoas; **n)** Deverá fazer parte integrante dos contratos de locações, compra e venda que por ventura venham a ser realizados, exemplares deste Regulamento, cuja infringência motivará a respectiva rescisão.

CAPÍTULO X - DAS PROIBIÇÕES

Artigo 30 - É proibido aos condôminos: **a)** utilizar, alugar, ceder ou explorar, no todo ou em parte, as casas para fins que não sejam estritamente residenciais; **b)** obstruir com objetos ou veículos de qualquer espécie, as áreas do Residencial, ou seja, as entradas, escadarias, compartimentos de bombas, estacionamento, etc., e aqueles que forem encontrados nesses locais, mesmo momentaneamente, serão removidos e somente devolvidos ao legitimo proprietário depois de pagar as despesas decorrentes de sua remoção; **c)** pisar ou brincar nas áreas que compõe os jardins, bem como nele intervir adicionando ou removendo plantas ou mudando-lhes o arranjo, sem prévio consentimento da Administradora do Condomínio; **d)** atirar pelas janelas, para a rua e áreas comuns, fragmentos de lixo, papéis, pontas de cigarros, detritos de qualquer objeto e líquidos, bem como sacudir e bater tapetes, toalhas e panos de pó nas janelas ou áreas de serviços; **e)** colocar vasos, antenas, varais, ou pendurar roupas, tapetes ou quaisquer outros objetos sobre os peitoris das janelas externas, exaustores e aparelhos de refrigeração ou calafetação; **f)** colocar toldos ou equivalentes nas janelas externas, excetuando-se as grades, móveis e redes protetoras, que tenham por objetivo prevenir acidentes; **g)** manter, ainda que temporariamente, nas unidades e áreas comuns, animais de qualquer espécie, e aves barulhentas, ressalvados animais de pequeno porte "não barulhentos". Os animais somente poderão circular nas áreas do Condomínio no colo e não poderão fazer necessidades fisiológicas nas áreas comuns, nos jardins e taludes; **h)** usar rádios, vitrolas, aparelhos de som, televisores, ou quaisquer instrumentos musicais em volume de som ou ruídos (furadeiras, lixadeiras, enceradeiras), arrastar móveis ou andar de tamancos ou similar, provocando ruídos audíveis que cause incômodo aos demais moradores de casas vizinhas, em qualquer horário, especialmente no período compreendido entre 22:00 e 8:00 horas; **i)** ter e usar instalações ou materiais explosivos, inflamáveis, odoríferas e perigosas, ou suscetíveis de por qualquer forma, afetarem a saúde, a segurança e tranqüilidade dos moradores, ou que possam acarretar o aumento do seguro comum, que neste caso será pago pelo seu causador; **j)** utilizar os funcionários do Condomínio, a qualquer tempo para execução de serviços particulares; **k)** o uso de bola, skate, patins e bicicletas, com exceção de bicicletas pequenas para crianças menores de 10 anos, nas vias de passeio do Condomínio e de estacionamento de

veículos; **l)** obstruir as entradas, "hall", corredores, escadas, ou utilizá-los para fins diversos, sendo proibido o estacionamento nos mesmos; **m)** decorar as paredes, portas e esquadrias externas em cores ou tonalidades ou materiais diversos dos empregados no residencial; **n)** lançar lixo nas áreas comuns, corredores, escadas de estacionamento; **o)** permitir o acesso às unidades e demais áreas comuns do Residencial a vendedores, propagandistas, mendigos e pessoal com o fim de angariar donativos de qualquer espécie; **p)** permitir a ida ou permanência nos altos de coberturas dos residenciais; **q)** instalar antenas, equipamentos de quaisquer tipos, transmissor ou receptor, nos altos ou janelas das casas, ressalvados os casos permitidos pelas autoridades competentes; **r)** ceder suas chaves a pessoas estranhas, salvo em casos especiais e após devida comunicação à portaria e ao síndico por escrito; **s)** modificar as disposições das paredes internas de divisão de suas casas, bem como modificar a forma ou aspectos externos do Residencial; **t)** realizar obras ou serviços, ainda que não impedidos neste Regulamento Interno, ou pela Convenção do Condomínio, nas unidades ou nas áreas de uso comum, no período compreendido entre 17:00 e 20:00 horas da manhã e aos domingos e feriados, das 17:00 às 10:00 horas da manhã. O entulho e materiais das obras deverão ser retirados do Residencial pelos responsáveis por ele dentro de 24 horas, sob pena de a retirada ser feita por sua conta e por ordem do síndico. **u)** fazer em sua propriedade qualquer instalação que importe em sobrecarga para o Residencial quer elétrica, hidráulica ou estrutural; **v)** para promover a instalação de aparelhos de ar condicionado deverá ser submetida a uma comissão condominial que deverá regular o assunto, sobretudo no que tange as suas condições técnicas e estéticas; **x)** nenhum condômino ou morador poderá ordenar aos funcionários o desligamento de bombas ou injetores de água no residencial, quando em funcionamento, a qualquer hora do dia ou da noite; **y)** nos contratos de locação das unidades, deverá constar a obrigação dos locatários e seus dependentes, de respeitarem o presente regimento, sob pena de ação rescisória; **w)** encomendas, recebidas na portaria, deverão ser retiradas no prazo máximo de 12 horas, sob pena da retirada ser efetuada por ordem do síndico; **z)** o uso de brinquedos instalados no playground por adultos ou crianças maiores a aqueles de destinação às crianças menores.

CAPÍTULO XI - DA ZELADORIA

Artigo 31 - Como executor das ordens do síndico e Administradora (quando houver) , cumpre-lhes atender com solicitude aos condôminos e moradores, assim como dirigir,

orientar e fiscalizar a boa ordem do residencial, inclusive os serviços e atribuições dos respectivos funcionários.

Artigo 32 - Além dos serviços de praxe é dever do zelador: **a)** manter serviço permanente na portaria, exercer a vigilância do residencial, impedindo o ingresso de pessoas estranhas em particular de vendedores ou promotores, devendo os visitantes informar o nome da pessoa a ser visitada, sendo que o acesso do visitante, à unidade autônoma só será permitido após o consentimento dos moradores; **b)** orientar os porteiros e demais funcionários para que, juntamente com ele, auxilie os condomínios a carregar volumes de grande porte, malas, pacotes, etc., desde que sem prejuízo de seus serviços; **c)** apresentar-se sempre convenientemente uniformizado, limpo, barbeado e com os cabelos aparados; **d)** manter em estado de conservação e asseio as partes comuns do residencial; **e)** acender e apagar as luzes das partes comuns do residencial em horários pré-determinados pela administração; **f)** guardar as chaves da entrada e das dependências comuns do residencial no quadro apropriado; **g)** comunicar ao síndico qualquer irregularidade havida no residencial, ou na sua utilização pelos condôminos ou moradores; **h)** executar as instruções emanadas pelo síndico; **i)** orientar todos os funcionários do Condomínio sobre o uso dos equipamentos de combate a incêndio; **j)** fica proibido ao zelador e demais funcionários do residencial a passagem de lista para auxílio, donativos ou gratificações em qualquer época do ano, aos senhores condôminos ou moradores, bem como executar serviços particulares para os mesmos.

Artigo 33 - Ao zelador, porteiro ou vigia, fica autorizado tomar todas as providências cabíveis dentro de suas atribuições quando tiverem que resolver qualquer assunto, não fugindo ao Regulamento, devendo comunicar ao síndico, todas as infrações ao presente Regulamento Interno.

Artigo 34 - É ainda de competência do zelador, o controle da recepção das correspondências destinadas aos senhores condôminos, moradores e do próprio condomínio, observando-se além de outras formalidades e rapidez da entrega, as seguintes: a) quando se tratar de correspondência registrada, cuja entrega exija recibo por parte do funcionário do Condomínio será ela devidamente anotada em livro próprio, no qual o destinatário assinará, acusando o recebimento; b) deverá ser entregue em mãos do destinatário, sem interferência do síndico, toda e qualquer correspondência, documentos e intimações de Autarquia, Repartições da União, Estados, Municípios, Cartórios, bem como da Justiça Comum e Especializada.

CAPÍTULO XII - DO USO DA ÁREA DE ESTACIONAMENTO

Artigo 35 - As vagas de estacionamento destinam-se exclusivamente a guarda de veículos de pequeno porte.

Parágrafo Primeiro - Os veículos de passageiros devem ser de propriedade ou posse dos proprietários das unidades autônomas ou moradores, incluem-se a estes as motocicletas, que obrigatoriamente deverão estar na vaga de estacionamento e não em área de circulação do estacionamento. Entende-se por área de circulação, qualquer área não demarcada como vagas, calçadas, corredores e halls.

Parágrafo Segundo - Não é permitida a guarda dentro da vaga de carros, que pelo seu tamanho ou dimensões, prejudiquem a circulação no interior do estacionamento.

Parágrafo Terceiro - As vagas serão numeradas conforme projeto arquitetônico apenas para controle de lotação, não havendo vinculação a qualquer das unidades autônomas.

Artigo 36 - É proibido estacionar veículos fora das vagas delimitadas e próprias e/ou nos corredores de acesso, bem como de motocicletas que deverão estar no interior das vagas de seus proprietários. O usuário deverá estacionar o veiculo com as portas fechadas, desligado e engrenado.

Artigo 37 - Não é permitido usar as vagas para abrigo de coletivos, lotações, barcos, tampouco para a guarda de móveis, utensílios, motores, pneus, equipamentos, ferramentas ou quaisquer outros objetos, bem como armários ou despensas.

Artigo 38 - É expressamente proibido usar a vaga para serviços de mecânica, lavagem, polimento, lanternagem e outros reparos, a não ser emergência, entendendo-se por emergência o caso em que o veículo não possa ser deslocado. Da mesma forma, é proibida a experimentação e uso de buzinas e rádios, motores e o batimento ruidoso de veículos.

Artigo 39 - Os veículos no estacionamento deverão estar convenientemente fechados a chaves, não se responsabilizando o síndico, condomínio e a Administradora por furtos ou danos eventuais.

Artigo 40 - São proibidos os jogos com bola, skate, patins, bicicletas e outras brincadeiras de crianças e adolescentes nas áreas de estacionamento dos veículos.

Artigo 41 - Os eventuais danos materiais ou pessoais, por motivo de manobra, movimentação, má localização de veículos, bem como abalroamento, colisões ou engavetamento, serão resolvidos pelas partes envolvidas, não cabendo ao síndico, ou ao condomínio nenhuma responsabilidade, senão a de exigir a satisfação de danos causados as partes comuns do condomínio ou a seus equipamentos.

Artigo 42 - Para evitar acidentes é recomendado o uso de faróis para o ingresso e a saída do estacionamento, assim como transitar com velocidade inferior a 10 (dez) Km/h.

Artigo 43 - A saída terá preferência sobre a entrada de veículos.

Artigo 44 - Os motoristas deverão aguardar o fechamento por completo do portão, como medida de segurança, tanto na saída, quanto na entrada.

CAPÍTULO XIII – DO USO DO SALÃO DE FESTAS

Artigo 45 - O salão se destina à realização de festividade e outras comemorações. Sendo responsabilidade dos Órgãos Condominiais sua manutenção, conservação, decoração e outras atividades necessárias para que o mesmo possa satisfazer a contento fins específicos a que se destina. Por outro lado, caberá também a zeladoria a limpeza. Vistoria antes e após as festas, elaboração de agenda de festas, recebimentos de aluguel do salão e retirada de recibo junto á administradora. Constitui um direito de todos os condôminos e moradores do residencial, o uso do salão para reuniões, festas e recepções, respeitando o estabelecido neste regulamento.

Artigo 46 - Os interessados, somente moradores do residencial, poderão reservar o salão com antecedência máxima de 30 dias, diretamente com o zelador, ou a quem for delegado poderes para isso, mencionando obrigatoriamente a finalidade, data, horário e sujeitando-se às seguintes formalidades:

Parágrafo Primeiro - O salão funcionará em regime de 'ALUGUEL' estipulado em percentual com base do salário mínimo em vigor, cujo valor nunca seja inferior a 5% (cinco por cento). Esta arrecadação será revertida á conta ordinária para custeio de

material de limpeza, despesas com luz e água, custos provenientes da utilização do Salão.

Parágrafo Segundo - O salão só poderá ser alugado para apenas um condômino num mesmo dia.

Parágrafo Terceiro - Eventuais cancelamentos deverão ser comunicados com antecedência.

Parágrafo Quarto - O salão deverá ser fechado, impreterivelmente ás 24:00 horas, não sendo permitida a reunião após este horário.

Artigo 47 - O morador requisitante se responsabilizará pelos aparelhos de som que eventualmente venham a ser utilizado para que não prejudiquem, o sossego e a tranqüilidade dos demais moradores do residencial respeitando o horário máximo das 22:00 horas e a "Lei do Silêncio". Não será permitida a instalação de aparelhos de som fora do salão.

Artigo 48 - Toda a recepção ou festa infantil deverá ter a presença e responsabilidade de pelo menos um adulto condômino ou morador.

Artigo 49 - O condômino ou morador que utilizar o salão é responsável pela manutenção da ordem e costumes e por qualquer dano material causado ao salão e seus pertences, durante o período que o mesmo encontrar-se, sob a sua responsabilidade, obrigando-se a repará-lo ou arcar pecuniariamente no prazo máximo de 05 (cinco) dias. Não será permitido pendurar qualquer objeto nas paredes e teto do salão com pregos.

Artigo 50 - Durante a realização da festividade, o condômino responsável deverá zelar para que os seus convidados mantenham uma conduta coerente e respeitosa de maneira a não ferir a tranqüilidade, sossego e liberdade dos demais condôminos, não ficando permitida a permanência dos mesmos na área social (hall) ou nas áreas comuns do condomínio.

Artigo 51 - Não será permitido o uso do salão para reuniões ou recepções de caráter político, religioso, lucrativo ou beneficente, jogos de qualquer natureza, nem qualquer

reunião cujo funcionamento dependa de autorização policial ou judicial, exceto quando em benefício do próprio condomínio.

Artigo 52 - O Condômino que se utilizou o salão deverá retirar todos seus pertences até as 10:00 horas do dia seguinte.

Artigo 53 - O Condômino solicitante terá o direito de não permitir o ingresso durante o horário a ele cedido de qualquer pessoa, mesmo condômino ou morador do residencial, com exceção do síndico e de seus propostos, para fins administrativos.

Artigo 54 - Deixando de ser cumprido pelo condômino, o prazo estipulado no item 5° deste Capitulo, fica autorizado o condômino executar os serviços, e repor os pertences, levando tais custos a débito da conta mensal de despesas Condominiais relativas ao requisitante.

Artigo 55 - O zelador deverá comunicar ao síndico para que tome as providências cabíveis, caso o salão esteja sendo utilizado para fins diversos não previsto neste Regulamento, ou, caso o evento não esteja sendo promovido pelo próprio condômino que solicitou a reserva.

Artigo 56 - Casos de confraternização entre moradores serão objeto de entendimento á parte.

Artigo 57 - A não observância aos princípios de boa conduta, decoro, silêncio e outros que preservem a boa utilização do salão e respeito aos direitos dos demais condôminos, acarretará imediata intervenção do síndico ou seu representante, no sentido de serem tomadas ás medidas necessárias, pelo responsável pela locação do salão a fim de sanar a(s) irregularidade(s) observada(s), sob pena de até suspensão imediata do evento, sem prejuízo das responsabilidades anteriormente assumidas, ficando ainda sujeito a multa pecuniária (Artigo 26) e a efeitos suspensivos no que tange a aluguel do salão. Tais liberações ficarão a critério dos Órgãos Condominiais.

Artigo 58 - A utilização não prevista nas cláusulas anteriores deverão ser precedidas de ciência da Administração, que os autorizará ou não, de acordo com a análise de cada caso.

Artigo 59 - A devolução das chaves será feita ao zelador, que fará imediatamente a vistoria do salão. Caso haja algum dano a ser reparado o morador deverá assinar a ciência do fato sem a qual não serão aceitas as chaves do salão.

Artigo 60 - Nos casos de danos, o Condomínio executará o reparo e o condômino irá arcar com o custo com devida cobrança no boleto da taxa condominial da unidade pertinente.

Artigo 61 - Não poderão alugar o salão, condôminos que estejam em atraso com suas obrigações Condominiais. No ato do aluguel, o zelador deverá se informar com o síndico ou Administradora, se existe algum impedimento neste sentido.

CAPÍTULO XIV - DO USO DAS PISCINAS

Artigo 62 - As piscinas são para uso dos condôminos e moradores. Somente será permitida a utilização por convidados mediante autorização prévia junto ao Condomínio ou com a presença do Condômino. Ficará a critério da administração do Condomínio quantificar o número de convidados por unidade autônoma de modo a resguardar o uso igualitário pelos demais condôminos.

Artigo 63 - É proibido levar garrafas, copos e outros recipientes de vidro ou metal para as áreas das piscinas.

Artigo 64 - É proibido fazer lanches na área que circunda as piscinas de vez que a inobservância dos cuidados necessários prejudicará a sua necessária limpeza e higiene.

Artigo 65 - É proibido o uso das piscinas pelos empregados do Condomínio, serviçais de condôminos e babás. Todavia, as babás poderão permanecer nas áreas que circundam as piscinas, a fim de atender e exercer os cuidados necessários às crianças sob sua responsabilidade.

Artigo 66 - É proibido utilizar as mobílias das piscinas para fins a que não se destinam.

Artigo 67 - A utilização das piscinas por crianças menores de 12 (doze) anos de idade ou por qualquer pessoa que não saiba nadar dar-se-á com o acompanhamento de responsáveis.

Artigo 68 - Para que possam ser mantidas a boa qualidade da água e a preservação dos equipamentos de tratamento, é vedado o uso de óleo, loção bronzeadora ou outros cosméticos que possuam óleo na sua composição.

Artigo 69 - É permitido o ingresso de usuários, em todas as áreas em questão, portando garrafas plásticas.

Artigo 70 - Não é permitido ao usuário jogar nas piscinas qualquer objeto não apropriado ao ambiente.

Artigo 71 - É expressamente proibido o uso das piscinas para outra finalidade que não a prática de esportes aquáticos e recreação, bem como para a promoção de festas, eventos ou reuniões de qualquer natureza.

Artigo 72 - Não é permitida a entrada de qualquer animal na área da piscina.

Artigo 73 - O morador que ocasionar a interdição da piscina, em virtude de poluição por quaisquer detritos por si deixados, incorrerá em aplicação de penalidade prevista neste Regimento.

Artigo 74 - Nos horários destinados ao tratamento d' água e conservação da piscina, só poderão permanecer em suas dependências as pessoas encarregadas de tal tarefa.

Artigo 75 - Os equipamentos e demais pertences da piscina são patrimônio do Condomínio, e ficarão sob a guarda e responsabilidade de empregado treinado, especificamente designado pela administração do Condomínio.

Artigo 76 - O uso de trajes de banho é restrito às áreas molhadas do Condomínio, não sendo permitida a permanência nestes trajes em outras áreas.

CAPÍTULO XV - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

Belª Maise Câmp...
Oficial

As assembléias gerais serão convocadas mediante carta protocolada ou registrada, pelo síndico ou por condôminos que representem, no mínimo, um quarto (1/4) dos condôminos e serão realizadas no térreo do condomínio, salvo motivo de força maior.

Artigo 77 - As convocações indicarão o resumo da ordem do dia, o local e hora da reunião e serão assinadas pelo síndico ou pelos condôminos que as fizerem.

Artigo 78 - As convocações das assembléias gerais serão acompanhadas de cópia do relatório e das contas de síndico, bem como da proposta de orçamento, relativa ao exercício respectivo.

Artigo 79 - Entre a data da convocação e da assembléia deverá mediar um prazo de 05 dias, no mínimo.

Artigo 80 - As assembléias gerais extraordinárias poderão ser convocadas com o prazo mais curto do o que mencionado no parágrafo anterior, quando houver, comprovada urgência.

Artigo 81 - É lícito, no mesmo anúncio, fixar o momento em que se realizará a assembléia em primeira e em segunda convocação, mediado entre ambas o período de meia hora, no mínimo.

Artigo 82 - As assembléias gerais serão presididas pelo síndico ou por condômino especialmente aclamado, o qual escolherá entre os presentes, o secretário que lavrará a ata dos trabalhos em livro próprio.

Artigo 83 - A cada unidade autônoma corresponde um voto, computando-se os resultados das votações por maioria de votos, calculados sobre o número de presentes, à vista do livro de presença, por todos assinados.

Parágrafo Primeiro - Se uma unidade pertencer a vários proprietários, elegerão estes o condômino que os representará, credenciando-o por documento escrito, a ser exibido em assembléia.

Parágrafo Segundo - Nas Assembléias Gerais ordinárias e extraordinárias os resultados das votações serão computados por maioria de votos, calculados sobre o

CONSTRUTORA TENDA S.A. JURÍDICO

numero de presentes, à vista do livro de presença, por todos assinados, salvo o disposto no parágrafo 3º desta cláusula.

Parágrafo Terceiro - Será exigida maioria qualificada ou unanimidade nos seguintes casos: **a)** maioria absoluta para a realização de benfeitorias meramente úteis ou inovações no residencial, bem como para deliberar a destituição do síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio; **b)** metade mais um dos votos dos condôminos para deliberar sobre a não reedificação em caso de incêndio ou outro sinistro que importe na destruição total do residencial; **c)** unanimidade para aprovar modificações na estrutura ou no aspecto arquitetônico do residencial, bem como matéria que altere o direito de propriedade dos condôminos; **d)** dois terços dos votos dos condôminos para deliberar acerca de alteração ou modificação da convenção de condomínio e do Regimento Interno; **e)** unanimidade ou maioria qualificada para deliberações para as quais a lei imponha uma ou outra.

Artigo 84 - É lícito fazer-se o condômino representar, nas assembléias, por procurador com poderes especiais, condômino ou não, desde que não seja o próprio síndico ou membros do Conselho Fiscal, bem como seus respectivos parentes até o terceiro grau.

Artigo 85 - A assembléia geral ordinária realizar-se-á na segunda quinzena do mês de março de cada ano e a ela compete: a) discutir e votar o orçamento das despesas do período administrativo seguinte, fixando fundo de reserva; b) eleger o síndico, o subsíndico e, se for o caso, fixar-lhes a remuneração; c) eleger os membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes; d) votar as demais matérias constantes da ordem do dia.

Artigo 86 - Compete às assembléias gerais extraordinárias: a) deliberar sobre matéria de interesse geral do condomínio e dos condôminos; b) decidir, em grau de recurso, os assentos que tenham sido deliberados pelo síndico e a ela levados a pedido do(s) interessado(s); c) examinar os assuntos que tenham sido propostos por qualquer condômino; d) destituir o síndico a qualquer tempo, independente de justificação e sem indenização; e) apreciar as demais matérias constantes da ordem do dia.

Artigo 87 - As deliberações das assembléias gerais serão obrigatórias a todos os condôminos independente do seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo ao síndico executa-las e fazê-las cumprir.

Parágrafo único - Nos oito dias que se seguirem ao da assembléia, o síndico afixará as deliberações nelas tomadas em lugar visível do residencial, onde permanecerão, no mínimo, por dez dias, e fornecerá cópia para os condôminos que as solicitarem.

Artigo 88 - Das assembléias gerais serão lavradas atas em livro próprio, as quais serão assinadas pelos condôminos presentes.

CAPÍTULO XVI- DO CONSELHO FISCAL E CONSULTIVO

Artigo 89 - Anualmente a assembléia geral, conjuntamente com a eleição do síndico, elegera o Conselho Fiscal, composto de 03 membros efetivos e 03 suplentes, escolhidos entre os condôminos, os quais exercerão gratuitamente as suas funções.

Artigo 90 - Compete ao Conselho Fiscal: **a)** fiscalizar as atividades do síndico e examinar as suas contas, relatórios e comprovantes; **b)** comunicar aos condôminos, por carta protocolada ou registrada, as irregularidades havidas na gestão do condomínio; **c)** dar parecer sobre as contas do síndico, bem como sobre proposta de orçamento para subseqüente exercício, informando à assembléia geral; **d)** abrir, rubricar e encerrar livro caixa; **e)** prestar assistência ao síndico, quando consulado, sobre assuntos de interessado condomínio.

CAPÍTULO XVII - DO ORÇAMENTO DO CONDOMÍNIO

Artigo 91 - Todos os condôminos concorrem, conjuntamente, na proporção das respectivas Frações Ideais, para as seguintes despesas comuns do condomínio: **a)** despesas com reparações gerais na fachada e divisas laterais; **b)** despesas referentes a prêmio de seguro e taxa de lixo; **c)** impostos e taxas que incidam ou venham incidir sobre o imóvel; **d)** despesas com passeio; **e)** outras despesas de interesse de todos; **f)** ficarão a cargo exclusivo de cada condômino as despesas decorrentes de atos por ele praticados, bem como o aumento de despesas a que der causa. O disposto neste

parágrafo é extensivo aos prejuízos causados às partes comuns do residencial, pela omissão do condômino na reparação de defeitos em sua unidade autônoma.

Parágrafo único – O pagamento das despesas citadas acima deverá ocorrer até o 5º dia útil de cada mês.

Artigo 92 - O residencial será segurado contra incêndio ou outro risco que possa destruí-lo no todo; ou em parte, em companhia idônea.

Parágrafo único - É licito a cada condômino, individualmente e às suas expensas, aumentar o valor do seguro de sua unidade autônoma, ou segurar as benfeitoras e melhoramentos por ele introduzidos na mesma.

CAPÍTULO XVIII- DAS PENALIDADES

Artigo 93 - Os condôminos em atraso com os pagamentos das respectivas contribuições pagarão multa de 2% (dois por cento) sobre o débito, além dos juros moratórios de 1 % (um por cento) ao mês, computáveis a partir da data do vencimento do respectivo prazo, independentemente de interpelação. No caso de atraso superior a 30 (trinta) dias poderá o síndico cobrar-lhes judicialmente, hipótese em que, além da multa e dos juros moratórios, ficarão sujeitos à atualização monetária do débito e ao ressarcimento das custas processuais e honorários advocatícios.

Artigo 94 - Além das penas cominadas em lei, fica ainda o condômino que, transitória e eventualmente, perturbar o uso das coisas e partes comuns ou der causa a despesas, sujeito a multa correspondente ao que for fixada em assembléia, sem prejuízo das demais conseqüências cíveis e criminais do seu ato.

Artigo 95 - Ao valor das despesas de condomínio, será acrescida a porcentagem que, em assembléia se fixar, para constituição do fundo reserva do condomínio, não inferior a 5% (cinco por cento) da taxa mensal.

CAPÍTULO XIX - DISPOSIÇÕES ESPECIAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 96 - O condomínio não é responsável, nem poderá ser responsabilizado por furtos de quaisquer objetos, aparelhos e máquinas, ocorridas no interior do condomínio.

Artigo 97 - Assim, o condomínio será regido e disciplinado pelas cláusulas e condições estipuladas no presente instrumento e a serem fielmente cumpridas pelos outorgantes e futuros adquirentes de unidades autônomas, extensivas aos seus herdeiros e sucessores e ainda a todos os ocupantes do condomínio, por qualquer ação ou dúvida que, direta ou indiretamente, decorrido presente instrumento.

Artigo 98 - Enquanto a **INCORPORADORA** estiver comercializando as unidades autônomas, independentemente da conclusão do empreendimento e/ou da instalação do condomínio, será permitido a ela, **INCORPORADORA**, aos seus funcionários, prepostos e à empresa de corretagem por ela escolhida, o livre acesso à área comum do condomínio de utilização ou na unidade autônoma liberada pelo proprietário, da mesma forma será permitido a instalação de placas de vendas na frente do condomínio.

Artigo 99 - Todos os que vierem a adquirir unidades do Condomínio, desde já conferem à **INCORPORADORA**, e a investem de poderes amplos, além dos especiais que, sob forma irrevogável, irretratável, lhe constituem sua bastante procuradora para assinar todos os documentos e escrituras exigidos, para viabilizar as alterações, de quaisquer naturezas, desta escritura de convenção (em tabelionatos de notas, em serviços dos registros imobiliários, na Prefeitura, em órgão da administração direta e indireta, meio ambiente etc.), respeitando a área privativa de cada unidade autônoma. O mandato permite substabelecimento livre e a quem a **INCORPORADORA** indicar.

Artigo 100 – A **INCORPORADORA**, reserva a si, desde já, o direito de utilizar, gratuitamente, as fachadas dos blocos, o espaço aéreo e as áreas comuns do condomínio, nos locais que lhe for conveniente, para a colocação de faixas, painéis, cartazes de vendas, plantões de venda, estacionamento de veículos, manter unidade autônoma decorado, enfim, de aplicar todos os meios necessários para a venda de apartamento. Esta utilização se fará enquanto a mesma possuir alguma unidade autônoma no condomínio.

Artigo 101 - Fica cedido em caráter perpétuo e gratuito à **INCORPORADORA**, as paredes externas do ático dos blocos e/ou o seus espaço aéreo, para que a mesma possa afixar seu logotipo, nas dimensões que achar razoável, podendo ser iluminado.

Artigo 102 - Após a conclusão das obras é de responsabilidade exclusiva do **CONDOMÍNIO** e de cada **COMPRADOR** o respeito e o estrito cumprimento das obrigações exigidas por quaisquer órgãos públicos (municipais, estaduais e/ou

federais) quando das aprovações e licenças outorgadas ao empreendimento ou eventualmente estabelecidas em termos de compromisso ou quaisquer outros instrumentos celebrados com os referidos órgãos.

Parágrafo Primeiro: Da mesma forma, é de responsabilidade de cada condômino comunicar os eventuais ocupantes ou locatários das obrigações porventura existentes perante tais órgãos.

Parágrafo Segundo: Na hipótese de assinatura pela **CONSTRUTORA TENDA** de eventual termo de compromisso e/ou assunção de obrigação perante qualquer órgão público posterior à conclusão das obras, este constará do dossiê de aprovação do empreendimento e será devidamente encaminhado ao **CONDOMÍNIO** para ciência e cumprimento.

Parágrafo Terceiro: Em razão do acima exposto, fica assegurado à Incorporadora o direito de acompanhar e fiscalizar, através de seus prepostos, o cumprimento das obrigações assumidas perante os referidos órgãos públicos, de modo que, para isso, poderão seus prepostos adentrar o empreendimento sempre que for necessário.

Parágrafo Quarto: Por fim, na hipótese de existência, no **CONDOMÍNIO**, de Estação de Tratamento de Esgoto (ETE), a manutenção e limpeza desta são de responsabilidade exclusiva do **CONDOMÍNIO**, quando da conclusão das obras, arcando o mesmo com eventuais penalidades resultantes de incorreta manutenção da mesma.

Artigo 103 - Fica eleito o foro da Comarca de Camaçari/BA com exclusão de qualquer outro, por mais especial que seja, para toda ação ou execução decorrente da aplicação de qualquer dos dispositivos da presente Convenção.

Artigo 104 - CASOS OMISSOS - Quando a Convenção do Condomínio e este Regulamento Interno não forem expressos a respeito de regras para a solução de qualquer caso surgido entre condôminos e precedentes ou de prejulgados, "ad-referendum" da primeira Assembléia Geral que manterá ou reformará a decisão assim havida, mediante a aplicação dos dispositivos da Lei nº 4.591 de 16/12/1964. Outros assuntos de maior extensão e que não se enquadrarem no âmbito deste Regulamento, serão objeto de regulamento especial, de iniciativa do Síndico "ad-referendum" de Assembléia Geral, especialmente convocada para tal fim.

Maise Campos Sarlo
Oficial

Artigo 105 - MODIFICAÇÕES NO REGULAMENTO - O presente Regulamento Interno, poderá ser modificado pela Assembléia Geral dos Condôminos convocada e instalada pela forma prevista na Convenção do Condomínio, desde que seja aprovado por metade mais um dos votos dos condomínios. Ao síndico incumbe suprir as falhas e omissões do presente Regulamento, formulando propostas para a sua alteração sempre que julgar conveniente, bem como encaminhando à Assembléia Geral as sugestões que a respeito lhe sejam apresentadas por qualquer Condômino.

Salvador/BA, 04 de outubro de 2011.

CONSTRUTORA TENDA S.A

2º OFICIO DE IMOVEIS
CAMAÇARI BAHIA
Protocolo 14706
Matrícula nº 6283
Registro Geral
Registro Auxiliar Liv 03 sob nº 420
Ocorrência Registrado e Convenção de Condo
Camaçari, de de
Maise Campos Sarlo - Oficial