

# CONVENÇÃO

## CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CATALUÑA

RUA RIACHUELO, 417 - SANTA MARIA – RS

Os proprietários das unidades autônomas do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CATALUÑA**, situado nesta cidade de Santa Maria, RS, na Rua Riachuelo, 417, reunidos em Assembléia Geral Ordinária, no dia 08 de Novembro de 2010 e 29 de Outubro de 2011, abaixo assinados, resolveram estabelecer a **Convenção do Condomínio Edifício Cataluña**, segundo os termos e em cumprimento a lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e alterações posteriores, cujas disposições se sujeitam e se submetem, como também a seguinte redação:

### DAS COISAS COMUNS

**Art.1º** - São coisas de uso comum, todas as que se refere o artigo da lei supra mencionada:

- a) O terreno em que se acha o mesmo construído;
- b) As fundações, paredes periféricas, paredes mestras, colunas, vigas, lajes e telhados;
- c) Os encanamentos de água, luz, força, gás, esgoto, telefones, bem como as instalações respectivas até os pontos de interseção com as ligações de propriedade do comunheiro;
- d) As calhas, condutores de águas pluviais e canalizadas, fios, troncos, entradas e saídas de todos os ramais, o porteiro eletrônico;
- e) O hall de entrada, corredores, escadarias e o banheiro de serviço;
- f) A cela do motor da bomba d'água, as caixas d'água inferior e superior, o motor e a bomba d'água e, os compartimentos de luz e água;
- g) O elevador, máquinas, cabos, acessórios e o poço;
- h) A sala na cobertura do prédio;
- i) A rampa de acesso para as garagens, as áreas de circulação dos veículos, os halls de circulação dos pavimentos, enfim, todas as coisas e áreas destinadas ao uso comum e fim proveitoso da edificação, mesmo que aqui não especificadas.

**§ Único** - As coisas de uso comum são indivisíveis e inalienáveis, destacadamente das unidades autônomas e insuscetíveis de uso exclusivo pelos condôminos, nos termos do art. 3º da lei nº 4.591/64, referida conservadas as restrições desta convenção.

### DA UTILIZAÇÃO

**Art. 2º** - Os condôminos usarão e fruirão com exclusividade das unidades autônomas, segundo suas conveniências e interesses, condicionados às normas de boa vizinhança e poderão usar das partes e coisas de uso comuns, de maneira a não causar danos e incômodos aos demais, nem obstáculos ao bom uso das mesmas partes por todos.

§ 1º - O edifício terá fins comerciais e residenciais, servindo os apartamentos apenas para moradia dos condôminos, seus locatários, cessionários ou comodatários.

§ 2º - O regulamento interno estabelecerá detalhadamente as normas referentes à utilização do edifício, dentro do critério geral traçado nesta convenção e adequará multas e penalidades pela violação dos deveres e obrigações dos condôminos.

§ 3º - Aplicam-se aos ocupantes das unidades autônomas, a qualquer título, as disposições relativas ao uso e destino das partes comuns e exclusivas, bem como, em geral e no que couber o estabelecido nesta convenção e no regulamento interno.

§ 4º - As partes comuns e aquelas que digam respeito à harmonia do edifício, especialmente qualquer parte das fachadas, assim como as paredes divisórias, não poderão ser alteradas sem o consentimento dos condôminos que detenham frações ideais que representem mais de 2/3 (dois terços) do condomínio.

§ 5º - Os condôminos que alugarem ou cederem suas unidades, serão responsáveis pelos danos causados pelos inquilinos ou cessionários às coisas comuns do edifício, cabendo ao síndico providenciar nas reparações por conta dos primeiros, se esses, notificados, em caso de não as promoverem imediatamente.

§ 6º - Os condôminos obrigam-se-ão pelo cumprimento desta convenção e do regulamento interno, por si, seus cessionários, usuários ou inquilinos, respondendo solidariamente com eles, no caso de não fazerem dos respectivos contratos de uso ou locação, cláusula que os obrigue à sua estrita observância.

**Art. 3º** - São expressamente vedados a qualquer condômino, seus inquilinos ou cessionários, além do disposto no artigo 10, da lei nº 4.591/64:

- a) Prejudicar o direito dos demais condôminos, locatários e cessionários;
- b) Comprometer a segurança e solidez e o bom nome do edifício, bem como modificar a forma externa da fachada dos apartamentos;
- c) Ferir de qualquer modo a estrutura de concreto, faces internas e/ou paredes divisórias, sem o conhecimento e consentimento prévio do síndico e/ou administração;
- d) Colocar janelas, grades, telas de proteção ou vidros diferentes do tipo adotado, pintar ou decorar as paredes e esquadrias externas com tonalidades diferentes e das empregadas no conjunto do edifício, salvo colocação de cortinas e grades internas de proteção;
- e) Colocar em qualquer lugar, externo ou interno, enfeites, ornamentos, placas, letreiros, cartazes, avisos, anúncios, aparelhos luminosos ou qualquer inscrição ou publicidade, com exceção da parte comercial. Fica permitido a colocação de cartazes de venda ou aluguel padronizados nas janelas e enfeites nas portas dos apartamentos, desde que não prejudique os demais moradores do edifício;
- f) Usar, ceder ou alugar apartamentos ou unidade comercial a pessoas ou empresas de atividades ou vida duvidosas ou de maus costumes, e, para fins a que não se destinem;

- g) Perturbar o repouso dos condôminos, devendo ser observado o silêncio das 23 (vinte e três) horas às 07 (sete) horas;
- h) Produzir ruídos nos apartamentos ou nas áreas comuns, utilizando-se de instrumentos de música, rádios, vitrolas, alto falantes e outros aparelhos de tonalidade, que possam perturbar o sossego dos moradores ou ocupantes do edifício;
- i) Executar, aos domingos e feriados, serviços de limpeza, reformas ou reparações nos apartamentos, que venham produzir ruídos perturbadores do sossego dos moradores dos outros apartamentos. Nos demais dias da semana será permitido executar os referidos serviços, somente das 08hs às 12hs e das 13hs30min às 18hs30min, salvo em situações de emergência;
- j) Praticar jogos infantis ou esportes no hall de entrada, corredores, escadarias, garagem e demais partes de uso comum;
- k) Atirar água, papéis, pontas de cigarro e qualquer outro tipo de objeto, pelas janelas externas, sacadas e áreas de iluminação, ou, ainda, nos corredores, escadas, hall, bem como limpar tapetes, capachos, almofadas, colchões, cobertores, roupas, etc., nas janelas, sacadas ou áreas comuns.
- l) Estender ou secar roupas, tapetes, capachos, cobertores, almofadas, colchões e outros objetos nas janelas e sacadas, sendo somente permitido secar roupas no interior das áreas de serviço, ou na sacada e terraço, desde que utilizando varal móvel de chão;
- m) Colocar vasos ou outros objetos nas janelas, parapeitos das áreas de serviço, etc., donde possam cair e causar danos;
- n) Lançar lixo em outro local que não seja o permitido e em sacos plásticos;
- o) Lançar pelo WC e demais aparelhos sanitários, materiais que possam obstruir os encanamentos e esgotos do edifício;
- p) Usar as dependências de uso comum e ou as áreas privativas dos boxes garagem como depósito para guarda de objetos particulares, podendo utilizar um armário suspenso padronizado, desde que não prejudique os demais moradores, sob a responsabilidade exclusiva do proprietário e fica vedado o estacionamento de veículo fora do espaço a ele destinado;
- q) Promover leilões, exposições ou vendas públicas nas áreas residenciais ou de uso comum;
- r) Conservar aberta a porta de entrada dos apartamentos;
- s) Entrar com automóvel com descarga aberta nas partes a eles destinadas no edifício e trafegar no seu interior e pelos acessos, em velocidade superior a 10 km/h;
- t) Permitir a permanência de crianças no hall do edifício e demais áreas comuns, quando não acompanhadas por seus respectivos familiares ou responsáveis;
- u) Estacionar veículos fora de seu local próprio;
- v) Guardar, nas economias, explosivos ou inflamáveis, salvo quanto aos últimos, em pequenas quantidades, destinado ao consumo doméstico e conservado em recipientes próprios;

- w) Usar os acessos de veículos para circuito de motonetas ou qualquer outro veículo motorizado;
- x) Usar dos apartamentos para atelier de costura, laboratórios fotográficos ou de análise, lojas e armazéns para a venda, escritórios profissionais, civis ou comerciais;
- y) Fazer serviço doméstico fora do apartamento ou nas áreas comuns do edifício e box;
- z) Deixar destrancada a porta de entrada geral do edifício em qualquer hora do dia ou da noite;
- aa) Animais domésticos: Somente é permitida a permanência de animais domésticos de pequeno porte (entenda-se pequeno porte o animal que possa ser carregado pelo responsável) nas unidades privativas do prédio, ficando condicionado que os mesmos não poderão perturbar ou causar constrangimento aos demais condôminos. Os animais, quando conduzidos para seus passeios, deverão ser levados no colo, carrinhos ou cestos apropriados quando estiverem usando as áreas comuns do edifício, da mesma forma quando o deslocamento ocorrer do apartamento para o térreo ou garagem. Em hipótese alguma os animais poderão andar livremente dentro do condomínio;
- bb) É expressamente proibido fumar nas áreas de uso comum do prédio;
- cc) É vedada a locação e/ou cessão dos boxes-garagem à pessoas não residentes no prédio;
- dd) O morador, inquilino ou proprietário após as 22h até as 7h, quando receber visita, deve descer até a portaria e abrir a porta para seus convidados e continuar mantendo a porta chaveada. Quando da saída de seus convidados, deve acompanhar novamente suas visitas até a portaria e novamente chavear a porta após a saída dos mesmos;
- ee) Transportar mudanças pelo hall de entrada do prédio, sendo permitindo o transporte de mudanças somente pela garagem, devendo ser comunicado com dois dias de antecedência, ao síndico e/ou administradora, para colocação da capa de proteção do elevador;
- ff) É vedado a instalação de ar condicionado fora dos locais destinado pela construtora, como também descumprir as orientações estabelecidas no manual do proprietário;
- gg) Utilizar equipamentos e aparelhos elétricos e hidráulicos que sejam inadequados a capacidade de carga elétrica e/ou hidráulica do prédio e/ou da unidade autônoma. Em caso de utilização de equipamentos que necessitem de maior capacidade de energia, deverá o proprietário da unidade, adequar à instalação elétrica com profissional habilitado, ficando expressamente vedado a utilização com sobrecarga de qualquer ponto de energia elétrica.

149

*[Handwritten signatures and initials]*

## DO EDIFÍCIO E SUAS UNIDADES

Art. 4º - Constituem-se unidades autônomas do edifício aquelas assim descritas e caracterizadas como tais, na forma dos precedentes registros procedidos pelo competente ofício do registro imobiliário.

	UNIDADE	ÁREA PRIVATIVA	ÁREA REAL	FRAÇÃO IDEAL
BOX	01	12,4800 m <sup>2</sup>	15,5007 m <sup>2</sup>	0,0035182
	02	11,1700 m <sup>2</sup>	13,8736 m <sup>2</sup>	0,0031489
	03	15,0300 m <sup>2</sup>	18,6679 m <sup>2</sup>	0,0042371
	04	19,1900 m <sup>2</sup>	23,8349 m <sup>2</sup>	0,0054099
	05	12,3600 m <sup>2</sup>	15,3517 m <sup>2</sup>	0,0034844
	06	11,6400 m <sup>2</sup>	14,4574 m <sup>2</sup>	0,0032814
	07	11,5400 m <sup>2</sup>	14,3332 m <sup>2</sup>	0,0032532
	08	12,8100 m <sup>2</sup>	15,9106 m <sup>2</sup>	0,0036112
	09	24,2100 m <sup>2</sup>	30,0699 m <sup>2</sup>	0,0068251
	10	12,2600 m <sup>2</sup>	15,2274 m <sup>2</sup>	0,0034562
	11	11,2900 m <sup>2</sup>	14,0226 m <sup>2</sup>	0,0031827
	12	11,8400 m <sup>2</sup>	14,6685 m <sup>2</sup>	0,0033293
	13	13,2800 m <sup>2</sup>	16,4944 m <sup>2</sup>	0,0037437
	14	21,8300 m <sup>2</sup>	27,1138 m <sup>2</sup>	0,0061541
	15	14,4300 m <sup>2</sup>	17,9227 m <sup>2</sup>	0,0040679
	16	12,8400 m <sup>2</sup>	15,9478 m <sup>2</sup>	0,0036197
	Loja 101	88,0100 m <sup>2</sup>	130,6147 m <sup>2</sup>	0,0496222
APARTAMENTO	301	134,5500 m <sup>2</sup>	188,8212 m <sup>2</sup>	0,0632104
	302	155,1100 m <sup>2</sup>	201,6856 m <sup>2</sup>	0,0589056
	401	104,6300 m <sup>2</sup>	155,2802 m <sup>2</sup>	0,0589930
	402	88,9300 m <sup>2</sup>	131,9800 m <sup>2</sup>	0,0501409
	501	104,6300 m <sup>2</sup>	155,2802 m <sup>2</sup>	0,0589930
	502	88,9300 m <sup>2</sup>	131,9800 m <sup>2</sup>	0,0501409
	601	104,6300 m <sup>2</sup>	155,2802 m <sup>2</sup>	0,0589930
	602	88,9300 m <sup>2</sup>	131,9800 m <sup>2</sup>	0,0501409
	701	104,6300 m <sup>2</sup>	155,2802 m <sup>2</sup>	0,0589930
	702	88,9300 m <sup>2</sup>	131,9800 m <sup>2</sup>	0,0501409
	801	104,6300 m <sup>2</sup>	155,2802 m <sup>2</sup>	0,0589930
	802	88,9300 m <sup>2</sup>	131,9800 m <sup>2</sup>	0,0501409
	901	104,6300 m <sup>2</sup>	155,2802 m <sup>2</sup>	0,0589930
	902	88,9300 m <sup>2</sup>	131,9800 m <sup>2</sup>	0,0501409
	1001	104,6300 m <sup>2</sup>	155,2802 m <sup>2</sup>	0,0589930
	1002	88,9300 m <sup>2</sup>	131,9800 m <sup>2</sup>	0,0501409

## DOS ENCARGOS EXCLUSIVOS

**Art. 5º** - Todas as instalações internas de água, luz, esgoto e telefone de cada economia e seus ramais, até os encanamentos troncos, serão reparados por conta dos respectivos proprietários, como também o revestimento colocado sobre o piso de concreto armado, as portas e janelas, aparelhos sanitários e todos os demais acessórios e instalações de seu uso exclusivo.

**§ 1º** - Os reparos que lhes competem privativamente, ainda que determinem execução de quaisquer serviços sobre as coisas de uso comum e, em especial, se relacionarem às unidades do primeiro pavimento, ou andar térreo, o reparo e recolocação das coisas comuns ao estado primitivo, serão de exclusiva responsabilidade e risco dos respectivos condôminos que as promoverem.

**§ 2º** - Quando as reparações forem suscetíveis de atingir as coisas comuns, não poderão ser feitas sem o prévio consentimento do síndico, cuja decisão poderá ser reformada pela maioria dos condôminos.

## DOS ENCARGOS COMUNS

**Art. 6º** - Constituem encargos comuns ordinários a serem suportados por todos os condôminos, proprietários, que serão divididos em quotas mensais, proporcionais às suas frações ideais de participação nas coisas do edifício:

- a) Prêmios de seguro contra fogo e outros riscos;
- b) Impostos e taxas incidentes sobre as coisas de uso comum;
- c) Despesas de manutenção e asseio das partes comuns;
- d) Despesas de manutenção preventiva do elevador;
- e) Eventual remuneração do porteiro, zelador e serventes admitidos, como também de síndico e administradora;
- f) Despesas de luz e força e as de custeio dos serviços e utilização comum.

**§ 1º** - Poderá ser acrescido à previsão de despesas, no orçamento, o valor correspondente de até 10% (dez por cento) e suportado como encargo comum, para constituição de fundo de reserva do condomínio, que será satisfeito em quotas mensais, nas proporções e condições gerais estabelecidas para os encargos ordinários. A destinação do fundo de reserva somente poderá ser utilizado para fins estabelecidos em Assembléia Geral Ordinária, entretanto a Assembléia Geral Extraordinária, convocada para tal fim, terá competência para mudá-la. A forma de cálculo para arrecadação do Fundo de Reserva deverá ser decidida em Assembléia Geral Ordinária.

**§ 2º** - O condômino que aumentar as despesas comuns para uso individual deverá suportar o excesso correspondente.

**§ 3º** - O síndico e/ou administradora fará o recolhimento das cotas das despesas comuns antecipadamente, até o dia (10) dez de cada mês, na forma de boleto bancário.

**§ 4º** - Cabe ao síndico e/ou administradora a responsabilidade quanto à arrecadação das contribuições, competindo-lhe promover, inclusive judicialmente, via executiva, a cobrança



das quotas-partes em atraso. O condômino inadimplente por mais de 30 (trinta) dias, será notificado extrajudicialmente e após prazo determinado terá sua cobrança realizada por via judicial, arcando com as custas judiciais, multa, juros e correção monetária, e demais despesas necessárias a efetivação da cobrança, sendo acrescidos ao montante do débito, o percentual de 20% (vinte por cento) a título de honorários advocatícios.

**Art. 7º** - As despesas extraordinárias, constantes de obras ou instalações que interessem à estrutura ou ao serviço comum, aproveitável a todas as economias, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os condôminos, mediante orçamento prévio e esquema de pagamento aprovados pela Assembléia Geral, concorrendo cada uma das unidades, na proporção de suas frações ideais, as quais serão pagas, segundo a forma adotada para os encargos comuns, em parcelas mensais, juntamente com estas, a partir do mês que imediatamente se seguir à aprovação da Assembléia.

**Art. 8º** - A(s) economia(s) não residencial(is) que possui(em) acesso somente externamente ao prédio, que não usar(em) o hall e as circulações e dependências internas, deverá(ão) efetuar regularmente a limpeza da calçada em frente à sua unidade e não participará(ão) do rateio das despesas condominiais ordinárias e extraordinárias, que será efetuado entre as unidades residenciais e box-garagens, salvo as que se referirem à segurança da edificação, como recarga de extintores de incêndio, seguro predial, e à manutenção externa do prédio.

## **DA ADMINISTRAÇÃO**

**Art. 9º** - A administração do condomínio caberá a 01 (um) síndico, 01 (um) subsíndico e 01 (um) conselho consultivo/fiscal composto por 03 (três) membros titulares e 03 (três) suplentes, eleitos em Assembléia Geral Ordinária, de preferência entre os condôminos usuários, com mandato de dois anos, permitida 01 (uma) recondução para a mesma função.

**§ 1º** - Recaindo a escolha sobre pessoa estranha ao Condomínio, deverá esta prestar caução arbitrada pela Assembléia Geral.

**§ 2º** - A função de síndico será remunerada e fixada até o valor correspondente a 40% (quarenta por cento) do salário mínimo nacional por mês, e as demais serão exercidas de forma gratuita. A remuneração deverá ser votada na data de sua eleição.

**Art. 10º** - COMPETE AO SÍNDICO, além dos casos expressamente previstos em lei:

- a) Representar o condomínio em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, em tudo o que se referir aos interesses da comunhão;
- b) Exercer a administração interna do edifício;
- c) Cumprir e fazer com que se cumpra a lei, a presente convenção, o regimento interno e as deliberações da Assembléia;
- d) Executar o orçamento, supervisionar obras de reparações ou recuperações, ordenar despesas de manutenção e conservação do edifício, até o limite de (01) um salário mínimo nacional;



- e) Adquirir o que seja necessário à segurança, manutenção e conservação do edifício, a partir de 01 (um) até o limite de 05 (cinco) salários mínimos nacionais, com o consentimento e aprovação do Conselho Consultivo/Fiscal;
- f) Manter conta remunerada, preferencialmente pelo Sistema de Poupança em nome do condomínio em estabelecimento bancário para o depósito do fundo de reserva e em Conta Corrente Simples as quotas-partes;
- g) Manter escriturado um livro caixa, sem prejuízo de outros que são ou venham a ser exigidos, onde serão registradas ordenadamente as receitas e as despesas do condomínio, cuja documentação deverá guardar durante 05 (cinco) anos, para eventual verificação contábil, transferida de síndico para síndico, no lapso desse prazo;
- h) Prestar contas de sua gestão, anualmente, à Assembléia Geral Ordinária e ao Conselho Consultivo/Fiscal, quando este julgar conveniente;
- i) Exibir ao Conselho Consultivo/Fiscal ou a qualquer condômino, quando solicitado, as contas e documentos relativos ao condomínio;
- j) Impor multas e exigi-las;
- k) Afixar instruções complementares reguladoras dos casos omissos na presente Convenção e/ou Regimento Interno, que, entretanto, poderão ser modificados pela Assembléia Geral.
- l) Ter a disposição dos condôminos um Livro de Reclamações e Sugestões, para registro de qualquer irregularidade ou sugestão;

§ 1º - O síndico poderá ser destituído pela Assembléia Geral adrede convocada, por negligência no cumprimento de suas obrigações e prática de atos de malversação.

§ 2º - O síndico poderá, sob sua exclusiva responsabilidade, acometer a terceiros, alguma de suas atribuições.

**Art. 11º - COMPETE AO SUBSÍNDICO** além dos casos expressamente previstos em lei:

- a) Substituir o síndico em suas faltas ou impedimentos;
- b) Auxiliar o síndico na administração do condomínio, inclusive com delegação de poderes;
- c) Exercer as atribuições que lhe forem cometidas pela Assembléia Geral, pelo Regulamento Interno ou pelo síndico.

**Art. 12º - COMPETE AO CONSELHO CONSULTIVO/FISCAL** além dos casos expressamente previstos em lei:

- a) Manter escriturado em Livro de Atas as decisões tomadas em suas reuniões;
- b) Assessorar o síndico nas soluções dos problemas do condomínio, operando como órgão consultivo e fiscalizador;
- c) Rubricar, por um de seus membros, as folhas e assinar os termos de abertura e encerramento dos livros, inclusive "caixa";
- d) Examinar e visar o balancete da gestão do síndico;
- e) Autorizar as despesas extraordinárias *ad referendum* da assembléia até o limite de 05 (cinco) salários mínimos nacionais;

- f) Dar parecer sobre as contas anuais do síndico, que serão levadas à consideração da Assembléia;
- g) Servir como órgão mediador nas divergências entre o síndico e os condôminos.

**Art. 13º** - Os condôminos reunir-se-ão em Assembléias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias, sendo qualquer delas soberana para resolver os assuntos de interesse geral constantes na ordem do dia.

**§ 1º** - Tal soberania será manifestada **por unanimidade, maioria absoluta ou maioria simples**:

- a) **Unânime** é a aprovação formulada por todos os condôminos;
- b) **Majoria absoluta** entende-se a aprovação de matéria votada pelos condôminos que detenham frações ideais que representem mais de 2/3 (dois terços) do condomínio;
- c) **Majoria simples**, a aprovação por mais de 50% (cinquenta por cento) dos condôminos presentes à Assembléia.

**§ 2º** - Locatários ou meros usuários ou ocupantes não detêm a condição de votantes.

**§ 3º** - O condômino poderá fazer-se representar por procurador habilitado, nas assembléias, munido de procuração pública ou particular, com firma devidamente reconhecida, que ficará arquivada em poder do síndico e/ou administradora.

**§ 4º** - Para efeito de computação dos votos nas decisões tomadas em assembléia, será o "voto quantitativo", 01 (uma) unidade igual a 01 (um) voto. Caso haja empate ou diferença de até 01 (um) voto, a decisão será tomada pelo "voto qualitativo", ou seja, pela soma da fração ideal das unidades votantes.

**Art. 14º** - Para autenticidade das deliberações tomadas em Assembléia Geral, haverá o livro de atas próprio; para comprovação do número de participantes, o de presenças, e, para o registro competente, o de procuradores.

**Art. 15º** - As convocações serão feitas pelo síndico mediante carta-circular, entregue nas unidades autônomas, contra-recibo, ou no lugar onde puder encontrar o condômino não residente no edifício, ou por carta AR/MP quando não residente em Santa Maria/RS, sempre com antecedência mínima de 08 (oito) dias da realização da Assembléia, designando o dia, hora (em primeira e segunda chamada), e local em que a mesma deverá realizar-se.

**Art. 16º - Anualmente**, na segunda quinzena do mês de outubro, reunir-se-á a Assembléia Geral Ordinária, cabendo-lhe:

- a) Fixar o valor do seguro total do edifício;
- b) Apreciar as contas do síndico;
- c) Fixar o fundo de reserva;
- d) Fixar o valor das quotas-partes;
- e) Dar destinação aos eventuais saldos dos exercícios;
- f) Discutir sobre o custeio do déficit porventura ocorrente;
- g) Eleger os membros da administração e do Conselho Fiscal;
- h) Fixar o salário do síndico para a gestão que se inicia;

- i) Examinar outras matérias constantes da ordem do dia.

**Art. 17º** - Constitui prerrogativa exclusiva da Assembléia Geral, que decidirá:

**§ 1º - Por unanimidade:**

- a) Para aprovar modificações na estrutura ou no aspecto do edifício, especialmente nas fachadas, e, ainda sobre as benfeitorias voluntárias e votar as despesas extraordinárias daí decorrentes e a forma do rateio;
- b) Para aprovar deliberações que visem o destino do edifício e o direito de propriedade dos condôminos em caso de reconstrução, demolição ou desapropriação;
- c) Para alterar as disposições constantes da presente convenção, em Assembléia Geral Extraordinária;
- d) Para permitir alteração no destino, uso, gozo e fruição das coisas de uso comum.

**§ 2º - Por maioria absoluta:**

- a) Para aprovar modificações na estrutura ou no aspecto do edifício, especialmente nas fachadas, e, ainda sobre as benfeitorias voluntárias e votar as despesas extraordinárias daí decorrentes;
- b) Para decidir sobre benfeitorias úteis e inovações no edifício e votar as despesas extraordinárias emergentes;
- c) Para destituir o síndico, subsíndico, ou membros do Conselho Consultivo/Fiscal;
- d) Para aprovar o regimento interno e promover suas alterações;
- e) Para apreciar as questões de competência da Assembléia Geral Ordinária.

**§ 3º - Por maioria simples:**

- a) Para eleger o síndico, subsíndico, ou membros do Conselho Consultivo/Fiscal;
- b) Para aprovação do *quantum* destinado ao Fundo de Reserva;
- c) Para decidir sobre demais despesas extraordinárias necessárias e forma de atendimento pelos condôminos, em caso de divergir dos critérios de rateio mensal em que se baseiam os atendimentos das quotas-partes;
- d) Para discutir e decidir sobre as demais matérias que não sejam exigidas unanimemente ou maioria absoluta;
- e) Para deliberar e aprovar as matérias referidas no subitem "b" § 2º supra, em caso de segunda convocação da Assembléia Geral Extraordinária.

**Art. 18º** - Em qualquer tempo poderá ser convocada e instalada a Assembléia Geral Extraordinária, com a respectiva ordem do dia, pela forma disposta no artigo 15º, e que poderá ser convocada:

- a) Pelo Síndico;
- b) Pelo Conselho Consultivo/Fiscal;
- c) Pelos condôminos, em número não inferior aos titulares de 1/3 (um terço) das unidades autônomas do edifício.

**Art. 19º** - As assembleias realizar-se-ão em primeira chamada com a presença da maioria absoluta dos condôminos e, em segunda chamada, com qualquer número, sendo que ambas devem fazer parte da mesma carta-circular.

**Art. 20º** - Fica responsável pelo pagamento da taxa condominial não somente o proprietário, mas todo e qualquer ocupante da unidade autônoma, a qualquer título, seja cessionário, locatário, usufrutuário entre outros.

**§ 1º** - Quando o condômino atrasar por mais de 30 (tinta) dias o pagamento da taxa condominial, o síndico e/ou administradora, buscará em entendimento pessoal ou por notificação extrajudicial, os valores devidos, acrescidos de juros de 1% ao mês mais multa de 10%.

**§ 2º** - Não havendo acordo com o condômino inadimplente, o síndico e/ou administradora, após ouvir o Conselho Consultivo/Fiscal, promoverá ação de cobrança para haver dele o valor do seu débito, acrescido dos juros de mora, correção monetária, custas judiciais e honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) calculados sobre o valor dos débitos, além da multa prevista no Código Civil Brasileiro ou outra forma que vier a ser instituída que será aplicada sobre o valor da quota em atraso.

**Art. 21º** - Serão passíveis de multa as infrações cometidas pelos condôminos, quer quanto às disposições constantes desta Convenção, quer quanto à infração ao Regimento Interno, multas que serão aplicadas com ou sem advertência prévia, a critério do síndico, com a ouvida do Conselho Consultivo/Fiscal.

**§ 1º** - As multas corresponderão às faltas leves, faltas medianas e faltas graves, gradativas em suas limitações, segundo a natureza e a gravidade das mesmas, correspondendo-lhes as seguintes sanções:

- a) **Faltas leves:** o valor equivalente a 02 (duas) vezes o valor de sua quota-parte condominial devida no mês anterior;
- b) **Faltas medianas:** o valor equivalente a 03 (três) vezes o valor de sua quota-parte condominial devida no mês anterior;
- c) **Faltas graves:** o valor equivalente a 05 (cinco) vezes o valor de sua quota-parte condominial devida no mês anterior.

**§ 2º** - Em caso de reincidência, as multas aludidas serão aplicadas em dobro.

**§ 3º** - Poderá o Regimento Interno capitular outras sanções julgadas necessárias.

**§ 4º** - As multas incidentes serão exigíveis extrajudicialmente e judicialmente, com os acréscimos resultantes e demais cominações legais e de direito, as quais reverterão sempre em favor do condomínio, inclusive correção monetária, e serão destinadas para o fundo de reserva.

**§ 5º** - Aplicações das multas capitulares não autorizam a manutenção do estado de coisas praticadas ou desenvolvidas contrariamente à Lei, à Convenção e ao Regimento Interno, que se cumprirá ainda que por vias judiciais, sem prejuízo, nesse caso, da estipulação da multa em seu grau máximo, embora satisfeita a anteriormente aplicada.

**Art. 22º** - As infrações previstas no artigo 3º, nas letras "a", "g", "h", "i", "l", "m", "p", "r", "t", "y", são capituladas como **faltas leves**; são **faltas graves** as fixadas nas letras "b", "c", "d", "q", "o", "u", e "w" do referido artigo. As demais são tidas, para efeito de aplicação das respectivas multas, como **faltas medianas**, salvo expressa recomendação do síndico e do Conselho Consultivo/Fiscal.

**Art. 23º** - As coisas depositadas, abandonadas ou colocadas nos lugares de uso comum, serão apreendidas e só serão devolvidas mediante o pagamento da multa equivalente a 20% (vinte por cento) do valor de sua quota-parte devida no mês anterior ao fato.

**Art. 24º** - Manter-se-á o edifício sob seguro, abrangendo unidades autônomas e partes de uso comum, contra incêndios e outros riscos que possam causar destruição parcial ou total, computando-se o prêmio das despesas ordinárias de condomínio.

**Art. 25º** - As indenizações, liquidações, como de igual forma as desapropriações havidas e que eventualmente não sejam empregadas na edificação por decisão unânime dos condôminos, serão repartidas entre eles na proporção de suas frações ideais.

### DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 26º** - Aos condôminos é assegurado o direito de colocar antenas à altura da cobertura do edifício, desde que façam dentro de perfeita técnica e sem prejuízo para o condomínio, ou para terceiros.

**Art. 27º** - Na primeira Assembléia Geral, após a eleição do Síndico, ou em outra data a ser estipulada será votado e aprovado o Regulamento Interno a que alude o parágrafo segundo do artigo 2º desta convenção, por maioria absoluta.

**Art. 28º** - A presente convenção obriga tanto as partes, como a seus herdeiros ou sucessores a bem e fielmente cumpri-la, ficando eleito o foro desta cidade para dirimir as questões eventualmente emergentes.

E, por haverem assim, convencionado, firmam o presente instrumento em três vias iguais, para que produza os seus devidos e legais efeitos.

Santa Maria/RS, 29 de Outubro de 2011.

1º TABELIONATO  
1º TABELIONATO  
1º TABELIONATO  
Dona Mônica Benvenuti  
D. Mônica Benvenuti 302 15  
LUIZ ALVES PINHEIRO  
AP. 702 - Box 10

1º TABELIONATO  
1º TABELIONATO  
1º TABELIONATO  
D. Aureci Bitencourt Zonzola  
Apto 1002 Box 01  
ADRIANE MARIANGELA TONDO  
APTO. 601, Box 03

*Geovani Mor Pinto*  
GEOVANI MOR PINTO APTO 701 Box 4

*Luciano de Medeiros*  
Luciano de Medeiros APTO. 1001  
OAB - RS 57.622 Box 08

1º TABELIONATO

1º TABELIONATO

17B

*Fernando Zamberlan*  
ZAMBERLAN INCORPORADORA LTDA.  
Fernando Zamberlan



1º Tabelionato de Santa Maria

Bel. Elaine Soares de Lima

Rua dos Andradas, 1730 - CEP 97010-032 - Santa Maria/RS - Fone: (55) 3221.2900

Reconheço por semelhança as firmas de GEOVANI MOR PINTO e FERNANDO

ZAMBERLANDA SILVA. Doufé.

Em testemunho da verdade  
Santa Maria, 23 de novembro de 2011

Jonas Roberto de Lima Meneghini Tabelião Substituto

Emol: R\$ 6,40 + Selo digital: R\$ 0,40 - 0823.01.11000286444 e 86445

VÁLIDO SOMENTE SEM EMENDAS OU RASURAS

REGISTRO DE IMÓVEIS - SANTA MARIA - RS  
Protocolo Liv \_\_\_\_\_ Registro 20389  
Lº 3 Santa Maria 12/01/12  
JOAO EDSON M. MARTINS  
OFICIAL DESIGNADO