

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA fls. 11

RUA 5, nº 369- CEP.13500-040 – TEL: (019)3522-9999

José Gentil Cibien Filho
Oficial

Luis Antonio Paulino
Oficial Substituto

José Gentil Cibien Filho, 2º Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Rio Claro, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, na forma da Lei, etc...

CERTIFICA, a pedido verbal de pessoa interessada, que a presente cópia reprográfica da “**CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO e REGIMENTO INTERNO**”, composta de 21 (vinte e uma) folhas, por mim numeradas e rubricadas, a qual tem o mesmo valor do respectivo original, para todos os fins de direito, em juízo ou fora dele, de acordo com o artigo 217 do Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2.002) e artigo 161, da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1.973, foi extraída de seu respectivo original, arquivado neste 2º Oficial de Registro de Imóveis, junto ao processo do “**Condomínio Residencial Aroeira**”, registrado sob nº 3 (três), na matrícula 57.468, em 25 (vinte e cinco) de agosto de 2.014 e a “Convenção” registrada no Livro “3” (Auxiliar), sob nº de ordem 5.631, na mesma data. O referido é verdade e dá fé. Rio Claro, 19 (dezenove) de setembro de 2.014 (dois mil e catorze). Eu, Rafael Freschi Rombola (Rafael Freschi Rombola), Escrevente Autorizado, digitei, subscrevi e assino.

VALOR COBRADO PELA CERTIDÃO:
AO OFICIAL:R\$10,82
AO ESTADO:R\$3,08
À CART. PREV.:R\$2,28
AO REGISTRO CIVIL:R\$0,57
AO TRIBUNAL DE JUSTIÇA:R\$0,57
TOTAL:R\$17,32

Recibo:

(Responsável)

Guia nº 038/2014

Rafael Freschi Rombola
Escrevente Autorizado

Rafael Freschi Rombola

Escrevente Autorizado





CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO RESIDENCIAL AROEIRA

CAPÍTULO I DO OBJETO

ARTIGO 1º - Que em virtude do CONTRATO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL E DE PRODUÇÃO DE EMPREENDIMENTO HABITACIONAL, NO PMCMV – 0 A 3 SM – RECURSOS FAR, COM PAGAMENTO PARCELADO, com força de escritura pública, assinado em 30/03/2012, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-lei, nº 759, de 12.08.69, constituída pelo Decreto-lei nº 66.303, de 06.03.1970, alterado pelo Decreto-lei nº 1.259, de fevereiro de 1973 e regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, em nome do **Fundo de Arrendamento Residencial - FAR**, CNPJ/MF nº. 03.190.167/0001-50, fundo financeiro criado pela CEF por determinação constante do caput do Art. 2º da Lei nº. 10.188, de 12/02/2001 e respectivas alterações e pela Lei 11.977, de 07/07/2009 e, na qualidade de gestora desse Fundo, por força do parágrafo oitavo do artigo 2º e inciso VI do artigo 4º da Lei nº 10.188 de 12/02/2001, com a redação que lhe foi dado pela Lei nº 10.859, de 14/04/2004, neste ato representada SEDEVAL SEBASTIÃO RODOLFFI, brasileiro, economiário(a), portador(a) da carteira de identidade nº 16.690.980-4 SSP/SP e CPF 094.287.138-30, nos termos da procuração lavrada em notas do 2º Tabelião de Notas e Protestos de Brasília/DF, livro 2.944, fls. 149, substabelecimento lavrado no 3º Tabelião de Notas de Piracicaba /SP, livro 851, fls. 103 a 106 de 25/05/2011 e substabelecimento lavrado em notas do 7º Tabelião de Notas de São Paulo, SP, Livro 5998, página 119, de 04/01/2012, adquiriu de(a) MUNICÍPIO DE RIO CLARO, constante da certidão da matrícula do imóvel 57.468, um lote, situado no Perímetro Urbano, na cidade e comarca de Rio Claro, medindo 6.769,12 m², estando devidamente registrado no 2º Registro de Imóveis de Rio Claro/SP, na matrícula nº 57.468, que mediante o Alvará de Licença nº 030/2012 expedido pela Prefeitura Municipal de Rio Claro - SP, em 16/03/2012, construiu um Condomínio Residencial constituído de Apartamentos Residenciais;



10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE APARECIDO BONORA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/11/2019 às 14:45, sob o número 10103067220190260510. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastaDigital/pgAbrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1010306-72.2019.8.26.0510 e código Srj6ydx8.

Condomínio Residencial ficou denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL AROEIRA", que recebeu o Alvará de Conclusão da Prefeitura Municipal de Rio Claro e ficou constando em seus cadastros o nº 145/2014.

ARTIGO 2º - As numerações, identificações e distribuição dos Apartamentos, serão efetivadas da seguinte forma:

BLOCO A

- Pavto Térreo: apartamentos 11, 12, 13 e 14
- 1º Pavimento: apartamentos 21, 22, 23 e 24
- 2º Pavimento: apartamentos 31, 32, 33 e 34
- 3º Pavimento: apartamentos 41, 42, 43 e 44

BLOCO B

- Pavto Térreo: apartamentos 11, 12, 13 e 14
- 1º Pavimento: apartamentos 21, 22, 23 e 24
- 2º Pavimento: apartamentos 31, 32, 33 e 34
- 3º Pavimento: apartamentos 41, 42, 43 e 44

BLOCO C

- Pavto Térreo: apartamentos 11, 12, 13 e 14
- 1º Pavimento: apartamentos 21, 22, 23 e 24
- 2º Pavimento: apartamentos 31, 32, 33 e 34
- 3º Pavimento: apartamentos 41, 42, 43 e 44

BLOCO D

- Pavto Térreo: apartamentos 11, 12, 13 e 14
- 1º Pavimento: apartamentos 21, 22, 23 e 24
- 2º Pavimento: apartamentos 31, 32, 33 e 34
- 3º Pavimento: apartamentos 41, 42, 43 e 44

BLOCO E

- Pavto Térreo: apartamentos 11, 12, 13 e 14
- 1º Pavimento: apartamentos 21, 22, 23 e 24
- 2º Pavimento: apartamentos 31, 32, 33 e 34
- 3º Pavimento: apartamentos 41, 42, 43 e 44

BLOCO F

- Pavto Térreo: apartamentos 11, 12, 13 e 14
- 1º Pavimento: apartamentos 21, 22, 23 e 24
- 2º Pavimento: apartamentos 31, 32, 33 e 34
- 3º Pavimento: apartamentos 41, 42, 43 e 44

Parágrafo Único - Todas as unidades identificadas neste artigo destinam-se a fins residenciais.



ARTIGO 3º - O CONDOMÍNIO: Fica instituído o **CONDOMÍNIO “RESIDENCIAL AROEIRA”**, que é composto além das unidades a que se refere o artigo acima deste instrumento, de uma parte de coisa de propriedade e uso comum dos proprietários das unidades autônomas, inalienáveis e indivisíveis, acessórios e indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas, quais sejam: terreno em que está edificado o Condomínio, fundações e estruturas de concreto armado, pisos, paredes externas, os ornamentos de fachada, as janelas, hall de entrada, corredores, circulações, escadas, compartimentos técnicos (medidores de energia elétrica e gás, quando houver, bombas, energia, telefone etc.), centro comunitário (composto por banheiros/vestiários, incluindo um banheiro/vestiário adaptado, copa e churrasqueira), lixeiras, play ground, guarita, rede primária de água, força e esgoto, compreendendo os ramais destinados às dependências de uso comum, condutores de águas pluviais, caixas d’água, acesso de pedestres, calçadas para pedestres, jardim externo, acesso e estacionamento para veículos, 96 vagas descobertas para automóveis, sendo 3 vagas descobertas adaptadas para PNE, área pavimentada sobre o terreno e instalações destinadas ao funcionamento comum do Condomínio, compreendendo tudo aquilo que por sua destinação ou natureza intrínseca seja de utilidade comum.

CAPÍTULO II

DO REGIMENTO INTERNO, QUANTO AO USO, FRUIÇÃO E DESTINAÇÃO

ARTIGO 4º - Todas as pessoas, condôminos e ocupantes, a qualquer título, que residem no Condomínio, suas famílias e empregados, são obrigados a cumprir, respeitar e fiscalizar a observância das disposições desta Convenção, que só poderá ser alterada no todo ou em parte desde que assim fique resolvido, a qualquer tempo, por decisão dos Condôminos em Assembléia Geral Extraordinária, tomada pelo mesmo número de votos previstos para a alteração desta Convenção, devendo as modificações constar de escritura pública ou instrumento particular devidamente registrado.

Parágrafo Único - São condôminos os proprietários ou detentores de direito real sobre as unidades residenciais, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, sendo que os locatários dos imóveis não são considerados condôminos.

ARTIGO 5º - Em caso de venda, doação, legado, usufruto, cessão de direitos, locação ou qualquer forma legal de transação, que importe na transferência da propriedade ou da posse, de suas respectivas unidades autônomas, os adquirentes, quer da propriedade, quer da posse, ficam automaticamente obrigados à observância de todos os dispositivos desta Convenção, ainda que



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE APARECIDO BONORA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/11/2019 às 14:45 , sob o número 10103067220190260510. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10103067220190260510 e código Sr.16ydx8.

nenhuma referência a esta cláusula seja feita no contrato público ou particular, pelo qual se efetive a transferência e aquisição da propriedade ou da posse.

ARTIGO 6º - Os ocupantes a qualquer título, que não sejam proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes às unidades autônomas, não terão, perante o Condomínio, qualquer representação nas decisões da Assembléia que envolvam despesas ordinárias do Condomínio, caso o condômino ou locador a ela não compareça, ou comparecendo, se abstenha de votar.

ARTIGO 7º - São direitos de cada condômino, proprietário ou ocupante a qualquer título, bem como seus familiares que residem no Condomínio:

- a) usar, gozar, fruir e dispor da sua unidade autônoma, com exclusividade e segundo suas conveniências e interesses, observadas as normas de boa vizinhança e respeitadas as disposições desta convenção, de maneira a não prejudicar igual direito dos demais condôminos ou ocupantes a qualquer título, assim como não comprometer a segurança, higiene e o bom nome do Condomínio;
- b) usar as partes e coisas comuns conforme o seu destino e sem causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos;
- c) examinar livros, arquivos, contas, balancetes, extratos bancários e documentos outros do Condomínio, podendo ainda, a qualquer tempo, solicitar informações ao Síndico ou Sub-Síndico(s), acerca de questões atinentes à administração do Condomínio;
- d) fazer consignar no livro de atas da Assembléia ou no livro de reclamações do Condomínio eventuais críticas, sugestões, desacordos ou protestos contra decisões e atos que repute prejudiciais à boa administração do empreendimento, solicitando ao Síndico, se for o caso, a adoção das medidas corretivas adequadas.

ARTIGO 8º - São deveres de cada condômino, proprietário e ocupante a qualquer título:

- a) cumprir, fazer cumprir, respeitar e fiscalizar a observância do disposto nesta Convenção, nos artigos nº 1.331 a 1.358 do Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/2002) e no Regimento Interno, aprovado em Assembléia Geral pelos titulares de direitos que representem, no mínimo, dois terços das frações ideais que compõem o Condomínio;
- b) concorrer na proporção fixada para sua unidade, com as despesas ordinárias necessárias à conservação, funcionamento, limpeza e segurança do Condomínio, incluindo o prêmio de seguro da unidade e partes comuns, e, ainda, com qualquer outra despesa, seja de que natureza for, desde que aprovada em Assembléia, por maioria simples dos condôminos ou moradores com direito a voto, nos termos dos Artigos 6º e 34 desta Convenção;



Convenção de Condomínio – Empreendimento Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV



- c) suportar, na mesma proporção, os ônus a que tiver ou ficar sujeito o Condomínio, em seu conjunto;
- d) zelar pelo asseio e segurança do Condomínio, devendo o lixo das unidades ser acondicionado em sacos plásticos perfeitamente fechados e colocados em local e horário estipulado pelo Síndico, para coleta;
- e) exigir do Síndico as providências que forem necessárias ao cumprimento fiel da presente Convenção;
- f) comunicar ao Síndico qualquer caso de moléstia epidêmica para fins de providências junto à Saúde Pública;
- g) facilitar ao Síndico, ao proprietário ou seus prepostos, o acesso às unidades onde residem, quando houver fundada necessidade de inspeção que objetive a determinação de reparos visando à segurança e salubridade das unidades vizinhas e do Condomínio.

Parágrafo Único - Aplicam-se aos moradores, familiares ou empregados, todas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino das unidades e partes comuns.

ARTIGO 9º - É vedado aos condôminos, proprietários e ocupantes a qualquer título, suas famílias e empregados:

- a) alterar a forma, materiais, pintura, cores e tonalidades dos elementos dos componentes das fachadas, tais como, paredes, esquadrias, forros, tetos, beirais, tabeiras etc., salvo as modificações permitidas nesta Convenção e, ainda assim, desde que previamente aprovada em Assembléia Geral Extraordinária, convocada para esse fim, por decisão tomada nos termos do que dispõe o Artigo 30 desta Convenção (caso de condomínio de apartamentos);
- b) destinar a unidade autônoma de sua propriedade, ou que ocupe, bem como às partes comuns, utilização diversa da finalidade exclusivamente residencial estabelecida nesta Convenção ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade, à higiene e à segurança das pessoas, dos demais condôminos, ocupantes, suas famílias e empregados;
- c) instalar em qualquer dependência do Condomínio ou suas unidades autônomas, qualquer atividade comercial, cultural ou recreativa, incluindo, entre outras: hospedarias, repúblicas, oficinas, de qualquer natureza, clubes carnavalescos, agremiações ou partidos políticos, cursos ou escolas, entidades ou agremiações estudantis, laboratórios de análises químicas, enfermarias, ateliers de corte e costura, salões de beleza, cabeleireiros, manicures, instituições destinadas à prática de cultos religiosos, assim como sublocações de forma geral e qualquer outra destinação que não a residencial;
- d) executar serviços de lavagem e qualquer conserto de carros, mecânica ou lanternagem, nos locais destinados à guarda dos mesmos, salvo pequenos reparos necessários a desenguiçar veículos próprios;
- e) usar, ceder ou alugar as unidades residenciais e partes comuns para fins incompatíveis com a decência e o sossego do Condomínio ou permitir a sua



12

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE APARECIDO BONORA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/11/2019 às 14:45, sob o número 10103067220108260510. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010306-72.2019.8.26.0510 e código Sr.16ydx8.

- utilização por pessoa de maus costumes passíveis de repreensão penal ou policial, ou que, de qualquer modo ou forma, possam prejudicar a boa ordem ou afetar a reputação do Condomínio;
- f) remover o pó de tapetes e cortinas e outros pertences nas janelas, promovendo a limpeza de suas unidades em prejuízo das partes comuns;
 - g) estender ou secar roupas, tapetes, toalhas e outros pertences em locais visíveis do exterior das unidades;
 - h) violar de qualquer forma a lei do silêncio, usar aparelhos radiofônicos, alto-falantes, televisão e similares, buzinas, instrumentos de sopro, corda, percussão e quaisquer outros, em elevado som, de modo que perturbe o sossego dos condôminos e moradores vizinhos;
 - i) promover, sem o conhecimento e anuência prévia do Síndico, festas, reuniões e ensaios em suas unidades ou partes comuns, com orquestras e conjuntos musicais, quaisquer que sejam os gêneros de música;
 - j) usar rádios transmissores e receptores que causem interferência nos demais aparelhos elétricos existentes no Condomínio e de propriedade e uso dos demais condôminos e moradores;
 - k) usar aparelhos como fogões, aquecedores e similares, do tipo que não seja a gás e à eletricidade;
 - l) lançar papéis, cinzas, pontas de cigarro, líquidos, lixo e quaisquer outros objetos e detritos por locais e formas que não apropriados ou previstos no Artigo 8º, letra “d”;
 - m) usar toldos externos, sanefas ou equivalentes nas janelas, varandas, terraços, áreas de serviço ou amuradas;
 - n) usar nas pias, ralos, lavatórios, vasos e demais instalações sanitárias das unidades produtos que provoquem entupimentos ou que contenham agentes corrosivos;
 - o) deixar de reparar, no prazo de 48 horas, os vazamentos ocorridos na canalização secundária que sirva privativamente a sua unidade autônoma, bem como infiltrações nas paredes e pisos das mesmas, respondendo pelos danos que porventura ditos vazamentos e infiltrações vierem a causar à unidade autônoma de terceiros;
 - p) gritar, conversar, discutir em voz elevada, e ainda, pronunciar palavras de baixo calão, nas dependências do Condomínio, áreas de serviço, partes comuns etc., que comprometam o bom nome do Condomínio, com violação das normas elementares da boa educação;
 - q) permitir e realizar jogos infantis em outras partes que as destinadas aos mesmos;
 - r) utilizar-se das pessoas a serviço do Condomínio, para seus serviços particulares no horário de trabalho dos mesmos;
 - s) guardar explosivos e inflamáveis nas unidades residenciais e dependências ou quaisquer dependências do Condomínio, queimar fogos de artifícios de qualquer natureza, ter ou usar instalações ou materiais suscetíveis que, de qualquer forma, possam afetar a saúde e a segurança dos demais



moradores do Condomínio, ou de que possa resultar o aumento do prêmio do seguro;

- t) instalar no Condomínio rádio amador de qualquer amplitude, sem as devidas licenças legais, fios ou condutores, colocar placas, avisos, letreiros, cartazes, anúncios ou reclames na parte externa do Condomínio, prejudicando a sua estética, e ainda usar máquinas e aparelhos ou instalações que provoquem trepidações ou ruídos excessivos;
- u) obstruir o passeio, entrada, áreas comuns, ainda que em caráter provisório, ou utilizar algumas dessas dependências para qualquer fim que não o de trânsito;



ARTIGO 10 - As disposições deste capítulo bem como aquelas constantes dos Capítulos V e VI, devem ser afixadas nas áreas comuns do Condomínio e em locais definidos a critério do Síndico.

CAPÍTULO III

DO SEGURO, DO INCÊNDIO, DA DEMOLIÇÃO, DA RECONSTRUÇÃO, DOS DANOS E OBRAS.

ARTIGO 11 - O Condomínio é obrigado a proceder à contratação de seguro para o Condomínio no prazo legal, e assim mantê-lo sob as penas da lei, contra riscos de incêndio e outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do Condomínio, discriminando-se todas as unidades autônomas e partes comuns.

Parágrafo Único - Integrarão o presente contrato de seguro, como se cláusulas deste fossem, os artigos nº 1.357 e nº 1.358, do Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/2002), cujos termos, os condôminos se obrigam a respeitar quando da ocorrência das hipóteses neles previstas.

ARTIGO 12 - Os danos causados às partes comuns do Condomínio serão indenizados por quem der causa, seja condômino, ocupante a qualquer título, seus familiares ou empregados, inclusive os danos causados às partes comuns ou unidades autônomas por defeitos, má utilização ou conservação das instalações da unidade ocupada.

ARTIGO 13 - Os condôminos poderão requerer ao Síndico que seja providenciado o conserto da unidade daquele que não realizou os reparos necessários e que, por este motivo, vem causando danos às partes comuns e/ou unidades autônomas, devendo as despesas com o custeio da reparação serem ressarcidas pelo condômino ou ocupante responsável.

ARTIGO 14 - As obras, ou reparos, nas unidades autônomas deverão ser expressamente autorizadas pelo proprietário do imóvel, quando realizadas por locatário ou ocupante a qualquer título, sendo previamente comunicadas aos demais condôminos e moradores através do Síndico, indicando-se o prazo das obras bem como os dias e horários de sua realização.



(Handwritten mark)

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE APARECIDO BONORA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/11/2019 às 14:45, sob o número 1010306-72.2019.8.26.0510 e código SCLJ6ydx8. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do?informe=1010306-72.2019.8.26.0510> e código SCLJ6ydx8. Comarca de Rio Claro, SP.

Parágrafo único: Não serão permitidas, sob nenhuma hipótese, obras que afetem a solidez do edifício nem as que contrariem disposições legais, códigos de postura ou a presente Convenção.

ARTIGO 15 - O morador, em cuja unidade forem realizadas obras, será responsável pela perfeita limpeza das áreas comuns e outros locais por onde transitarem materiais de construção ou entulhos, os quais não poderão ser depositados sem anuência do Síndico, em qualquer espaço de uso comum, correndo por sua exclusiva conta e risco os ônus ou prejuízos que resultarem nas partes em razão do transporte dos mencionados materiais de construção e entulhos ou das obras propriamente ditas.

ARTIGO 16 - As obras de reformas, transformações ou modificações nas unidades, ou nas áreas de uso comum que interessem à harmonia das fachadas externas, internas ou laterais, bem como quaisquer outras não previstas nesta Convenção, necessitarão do voto e quorum de no mínimo 2/3 dos condôminos a ser manifestado em Assembléia Geral Extraordinária, especialmente convocada para esse fim, precedida, em qualquer caso, da aprovação dos Poderes Públicos competentes, observados cuidados especiais quanto ao sistema construtivo do prédio/unidade residencial ou de uso comum em razão do sistema de construção adotado, por serem paredes estruturais.

CAPÍTULO IV

DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO, DO SÍNDICO, DO CONSELHO CONSULTIVO, DAS ASSEMBLÉIAS, DAS DESPESAS E DO FUNDO DE RESERVA.

ARTIGO 17 - O Condomínio será administrado por um Síndico, pessoa física ou pessoa jurídica, e por Subsíndicos, em empreendimentos com mais de 100 unidades, se for o caso, eleito(s) em Assembléia Geral Extraordinária dos condôminos, com mandato(s) de, no máximo, 02 (dois) anos, imediatamente empossado(s), podendo ser reeleito(s) em Assembléia Geral dos Condôminos; e um Conselho Consultivo composto de, no mínimo, 3 (três) condôminos residentes no Condomínio, com mandatos iguais ao do Síndico e eleitos por Assembléia Geral dos Condôminos; na forma desta Convenção.

Parágrafo Primeiro – O presidente do conselho consultivo será o substituto eventual do síndico, substituindo-o em todas as circunstâncias, nas suas ausências e impedimentos.

Parágrafo Segundo - No caso do Síndico ser pessoa jurídica, esta poderá contratar terceiros, sob sua inteira responsabilidade, para a execução dos serviços necessários, inclusive os serviços permanentes, ou conforme deliberação da Assembléia Geral dos Condôminos.

ARTIGO 18 - Pelos trabalhos prestados em suas funções, o Síndico pode receber remuneração mensal do Condomínio, de acordo com o disposto nesta Convenção.



ARTIGO 19 - Pertencerão ao quadro de funcionários do Condomínio ou de empresa terceirizada, quando for o caso, os empregados lotados no Condomínio, sendo de inteira responsabilidade de quem os contratou, a remuneração, os encargos e demais obrigações trabalhistas e previdenciárias, inclusive as indenizações trabalhistas.

Parágrafo Único - O montante mensal das despesas de pessoal do Condomínio deve ser compatível com a prática de mercado e será rateado e inteiramente embutido no valor da taxa de Condomínio mensal, exceto as indenizações trabalhistas e multas, e o valor correspondente arrecadado será utilizado exclusivamente para esse fim.

ARTIGO 20 - Compete ao Síndico:

- a) cumprir e fazer cumprir a presente Convenção de Condomínio e Regulamento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da Assembléia Geral;
- b) representar, ativa ou passivamente, o Condomínio perante terceiros, em Juízo e fora dele, e praticar todos os atos em defesa dos interesses comuns, nos limites fixados pela lei e por esta Convenção;
- c) exercer a administração interna do Condomínio no que respeita à sua vigilância, funcionamento, moralidade e segurança, bem como nos serviços que interessem aos moradores, baixar as instruções e detalhes de seus serviços, inclusive quando solicitado por escrito pela maioria simples dos condôminos, em Assembléia Geral, podendo, admitir e despedir empregados, fixando-lhes ordenados compatíveis com as funções e dentro da previsão orçamentária do exercício;
- d) cobrar, inclusive judicialmente, se necessário for, quotas de despesas de todos os condôminos e ocupantes, multas estabelecidas na Convenção, na Lei e no Regulamento Interno e as deliberações das Assembléias Gerais;
- e) prestar contas à Assembléia dos Condôminos e ao Conselho Consultivo das contas mensais do exercício findo, até o terceiro dia útil após o término do período em referência, com exibição de documentos comprobatórios;
- f) apresentar e submeter previamente à Assembléia Geral, no prazo de até 7 dias após sua designação, ou de até 7 dias após o término do exercício anterior, o orçamento do exercício em curso, que terá por base a data da sua posse no Condomínio, discriminando as despesas pertinentes à Administração do Condomínio e o valor da taxa de custeio mensal;
- g) apresentar a demonstração mensal e/ou anual das contas do Condomínio, aos condôminos ou ocupantes, uma vez a cada trimestre, ou menor ínterim, ou, ainda, quando solicitado, a documentação, ou cópia existente em arquivo;
- h) dentro das previsões orçamentárias efetuar a administração das despesas ordinárias, com concorrência e tomada de preços para materiais e serviços contratados, e ainda, ordenando a execução dos mesmos;

C

11

llly

[Signature]



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE APARECIDO BONORA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/11/2019 às 14:45, sob o número 10119306720198760510. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pasta_digital/pg/abrirConferenciaDocumento.do informe o processo 1010306-72.2019.8.26.0510 e código Sr.16ydX8.



Convenção de Condomínio – Empreendimento Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV

- i) representar o Condomínio junto às repartições públicas e empresas concessionárias de serviços públicos sobre assuntos que disserem respeito ao Condomínio e suas partes comuns;
- j) advertir, verbalmente ou por escrito, o morador, seus familiares e empregados, infrator(es) de qualquer disposição da presente Convenção ou Regulamento Interno;
- k) juntamente com o Presidente do Conselho Consultivo, quando este existir, receber e dar quitação, em nome do Condomínio, movimentar contas bancárias do mesmo, emitindo ou endossando cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamento, etc.;
- l) convocar ou coordenar reuniões informais, sem cunho deliberativo, com os moradores, e ocupantes a qualquer título do Condomínios;
- m) convocar as Assembléias dos Condôminos e, conforme orientação desta, resolver os casos que, porventura, não tiverem solução prevista, expressamente, na lei ou nesta Convenção;
- n) dispor dos seguintes elementos para a administração, que deverão ser, obrigatoriamente, transferidos a seus sucessores, de tudo devendo constar uma relação na ata de eleição ou designação de cada novo Síndico: livro de queixas, ocorrências e sugestões, livro de atas, livro de presença nas Assembléias, fichário de empregados, livro de protocolo, livro de documentação de despesas, registro de moradores e outros que a prática aconselhar, além do arquivo de documentos de propriedade do Condomínio, como escrituras, plantas do Condomínio, etc. sendo que os livros acima, deverão ser numerados, abertos e rubricados por quem a Assembléia Geral designar;
- o) manter, sob sua guarda e responsabilidade, durante 5 (cinco) anos, ou em caso de ação judicial, durante o tempo necessário, toda documentação relativa ao Condomínio;
- p) executar ou mandar executar os serviços de limpeza, conservação e reparos das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos, de segurança etc., de uso comum, ou, quando autorizado pelo proprietário, nas unidades autônomas;
- q) viabilizar o treinamento de equipes para orientar os moradores e empregados no salvamento e prevenção de incêndio;
- r) guardar as chaves das casas de máquinas e demais dependências comuns do Condomínio, tais como: guarita, armários e/ou cômodos para medidores, correios, telefones e outros que ficarão sempre em local pré-definido, bem como guardar a duplicata de tais chaves, para uso em caso de emergência.
- s) orientar zeladores, porteiros, vigias, serventes e demais empregados para fiscalizar o fiel cumprimento do disposto nesta Convenção e no Regimento Interno.
- t) acionar administrativa ou judicialmente a construtora, nos casos de indicação de vícios construtivos, observadas as disposições contidas no Código Civil Brasileiro.



u) resolver os casos omissos, submetendo-os previamente ao Conselho Consultivo ou à Assembléia Geral dos condôminos.

ARTIGO 21 - As funções administrativas podem ser delegadas ou contratadas pelo Síndico, sob sua inteira responsabilidade, à pessoa física ou jurídica de sua confiança, mediante aprovação da Assembléia Geral dos Condôminos.

Parágrafo Único - No impedimento ocasional do Síndico, as funções deste podem ser exercidas pelo Presidente do Conselho Consultivo, quando for o caso, sob sua inteira responsabilidade.

ARTIGO 22 - Das decisões do Síndico caberá recurso para a Assembléia Geral Extraordinária dos Condôminos, convocada pelo interessado, conforme Artigo 29.

ARTIGO 23 - O Síndico poderá ser destituído pelo voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos, em Assembléia Geral Extraordinária para esse fim especialmente convocada, conforme Artigos 28 e 29.

ARTIGO 24 - No caso de morte, renúncia ou destituição do Síndico assumirá a sindicância o presidente do Conselho Consultivo até a contratação ou eleição pela Assembléia Geral dos Condôminos de novo Síndico, o que deverá ocorrer no prazo de 30 dias, prorrogável por até mais 30 dias.

ARTIGO 25 - O Conselho Consultivo será composto por um presidente, um vice e um secretário, eleitos em chapa única nas Assembléias Ordinárias e terão as seguintes atribuições:

- a) assessorar o Síndico e fiscalizar a sua ação nas soluções dos problemas que dizem respeito ao Condomínio;
- b) autorizá-lo a efetuar despesas extraordinárias urgentes, não previstas no orçamento ou pela Assembléia Geral Ordinária;
- c) emitir parecer mensal sobre as contas do Síndico, conferindo-as, aprovando-as ou rejeitando-as;
- d) elaborar proposta de regulamento e alterações que forem necessárias para o uso das partes do Condomínio, sem disposições contrárias aos preceitos desta Convenção, o qual obrigará a todos os condôminos após aprovação em Assembléia.

Parágrafo Único - Pelos trabalhos prestados em suas funções, os membros do Conselho Consultivo não receberão do Condomínio qualquer remuneração.

ARTIGO 26 - A Assembléia Geral Ordinária ou Extraordinária será realizada em conformidade com a Legislação vigente e com as condições estabelecidas nesta Convenção.

15



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE APARECIDO BONORA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/11/2019 às 14:45, sob o número 101030672201983660510. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pasta_digital/pg/abrConferenciaDocumento?informe=processo%201010306-72.2019.8.26.0510 e código Sr.16ydx8.

ARTIGO 27 - Será realizada anualmente uma Assembléia Geral Ordinária dos Condôminos, findo cada exercício, sendo ela soberana para resolver todo e qualquer assunto de interesse do Condomínio, suas dependências e instalações, e que será dirigida por um presidente eleito no início dos trabalhos, ou pelo próprio Síndico, à qual caberá principalmente:

- a) aprovar o orçamento do ano em início;
- b) eleger ou destituir membros do Conselho Consultivo;
- c) aprovar as resoluções do Síndico e do Conselho Consultivo;
- d) decidir sobre assuntos de interesse geral, além das matérias inscritas na ordem do dia, exceto os relativos à modificação da Convenção do Condomínio e eleição ou destituição do Síndico;
- e) aprovar a prestação das contas do exercício anterior apresentadas pelo Síndico.

ARTIGO 28 - As Assembléias Gerais, ordinárias e extraordinárias, serão realizadas mediante convocação por carta circular assinada pelo Síndico e colocada em local visível por todos os moradores e condôminos e/ou enviada por carta registrada ou sob protocolo, a cada condômino, com antecedência mínima de 8 (oito) dias da data fixada para a sua realização, com informação dos assuntos mencionados na pauta e indicação do dia, hora e local da reunião.

ARTIGO 29 - As Assembléias Extraordinárias dos condôminos ocorrerão sempre que forem convocadas, a qualquer tempo, pelo Síndico ou por, no mínimo, $\frac{1}{4}$ (um quarto) dos condôminos, mediante convocação por carta circular assinada, via carta registrada ou sob protocolo, com 8 dias de antecedência e com a indicação da pauta, dia, hora e local da reunião.

Parágrafo Único - As reuniões serão dirigidas por uma mesa presidida pelo proprietário que for escolhido pela maioria dos presentes e secretariada por um proprietário de livre escolha do presidente eleito.

ARTIGO 30 - As decisões, ressalvados os casos de quorum especial previstas nesta Convenção, serão tomadas por aprovadas com a maioria simples dos votos dos condôminos presentes, (metade mais um), em primeira convocação e, em segunda convocação a assembléia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, realizando-se esta $\frac{1}{2}$ (meia) hora após a determinada para a primeira.

Parágrafo Único - Ficarão obrigados também a respeitar as deliberações os que não comparecerem à reunião, ainda que ausentes do domicílio.

ARTIGO 31 - As decisões referentes às modificações desta Convenção e à destituição do Síndico, só poderão ser tomadas em Assembléia Geral



Extraordinária, especialmente convocada para tal fim, pelo quorum de 2/3 dos condôminos, inclusive os não quites com o Condomínio e pelo voto de, no mínimo, 2/3 dos presentes.

ARTIGO 32 - As decisões das Assembléias Gerais dos condôminos serão registradas em atas no livro próprio, lavradas pelo secretário da mesa que dirigir a reunião respectiva, cujas folhas serão rubricadas pelo presidente da Assembléia, e essas atas deverão ser assinadas por todos os componentes da mesa.

Parágrafo Único - As deliberações da Assembléia devem ser comunicadas pelo Síndico, no prazo de até 5 (cinco) dias a contar da data da realização da Assembléia, e aplicam-se obrigatoriamente a todos os condôminos e moradores do Condomínio.

ARTIGO 33 - Os proprietários poderão fazer-se representar nas reuniões por procuradores com poderes gerais e bastantes para legalmente praticar os atos necessários e contrair obrigações, devendo o instrumento de procuração ter firmas reconhecidas e ser apresentado no início da Assembléia.

ARTIGO 34 - A cada unidade do Condomínio corresponde um voto, sendo que os condôminos em atraso no pagamento das quotas que lhes couberem nas despesas de Condomínio, assim como das multas que lhes tenham sido impostas, não poderão tomar parte nas deliberações, exceto nas modificações desta Convenção e à destituição do Síndico.

Parágrafo Primeiro - Os votos dos inadimplentes, na forma do *caput* deste artigo, porventura existentes serão considerados nulos, salvo a hipótese prevista no Artigo 31.

Parágrafo Segundo - Se a unidade pertencer a mais de um proprietário, deverá ser designado, dentre eles, um, mediante mandato especial, para representação perante o Condomínio, sob pena de suspensão temporária do exercício dos direitos e vantagens assegurados pela presente Convenção.

ARTIGO 35 - Cada condômino, ou, em seu lugar e por força de disposição contratual expressa, o proprietário ou ocupante a qualquer título, concorrerá para as despesas de Condomínio, devidamente aprovadas na forma desta Convenção, de acordo com o orçamento fixado para o exercício, recolhendo as respectivas quotas até o 5º (quinto) dia útil de cada mês.

Parágrafo Primeiro - Somente os condôminos concorrem com suas respectivas quotas de rateio, para o custeio das despesas extraordinárias.

Parágrafo Segundo - A quota parte correspondente a cada condômino, para rateio das despesas mencionadas no presente artigo e no parágrafo anterior, será proporcional à fração ideal de cada unidade.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE APARECIDO BONORA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/11/2019 às 14:45, sob o número 10103067220198260510. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1010306-72.2019.8.26.0510 e código SrJ6ydx8.

ARTIGO 36 - São consideradas despesas ordinárias as necessárias à administração do Condomínio, às quais corresponderão a uma taxa mensal de custeio, de responsabilidade de todos os condôminos ou ocupantes a qualquer título, conforme Artigo 35, tais como, entre outras:

- a) a remuneração do Síndico, quando for o caso;
- b) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais de pessoal alocado exclusivamente para execução de serviços de manutenção, limpeza e vigilância do Condomínio, quando tais atribuições ficarem a cargo do condomínio;
- c) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de pessoal alocado exclusivamente para execução de serviços de manutenção e vigilância do Condomínio quando tais atribuições ficarem a cargo do condomínio.
- d) consumo de água, coleta de esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum e autônomas, quando não possuírem registros individuais de consumo;
- e) limpeza, manutenção e conservação das instalações e dependências de uso comum;
- f) manutenção e conservação das instalações físicas e equipamentos elétricos, mecânicos, de segurança, esporte e lazer de uso comum;
- g) manutenção e conservação (limpeza, lubrificação e manutenção) de bombas hidráulicas, caixas d'água, registros, relógios e instalações de esgotamento sanitário;
- h) pequenos reparos em equipamentos e instalações elétricas de uso comum que, rateados, custem menos de 50% da taxa de custeio do Condomínio;
- i) reparos em equipamentos e instalações hidráulicas de uso comum, como troca de torneiras e canos com vazamento, que, rateados, importem em menos de 50% da taxa de custeio do Condomínio;
- j) manutenção e conservação de móveis e decoração das áreas comuns - pequenos consertos, troca de tecido danificado dos sofás etc.;
- k) manutenção de jardim, como poda, adubo, jardineiros etc.;
- l) manutenção e conservação de instalações e equipamentos de intercomunicação, como porteiro eletrônico e interfone;
- m) manutenção e conservação de antena coletiva;
- n) recarga e manutenção de extintores de incêndio, inclusive a pintura anti-corrosiva que deve ser efetuada periodicamente;
- o) rateio para pagamento de furto de bens do Condomínio;
- p) reposição total ou parcial de fundo de reserva, no montante utilizado no custeio ou complementação das despesas ordinárias;
- q) rateios de déficit nas contas do Condomínio, ocasionadas pelo uso dos recursos para despesas ordinárias;



fls. 26
Oficial de Registro
37
No. 10103067220190200510

- r) cópias reprográficas, manutenção de conta bancária, correios para envio de correspondências de interesse dos condôminos;
- s) outras despesas relativas a serviços rotineiros de manutenção e conservação e que não acrescem em nada à aparência do prédio ou à sua estrutura;
- t) tudo o mais que interesse ou tenha relação com as partes comuns ou que os condôminos deliberem fazer como interesse coletivo;
- u) seguros de DFI e de Manutenção de Imóveis;

Oficial de Registro
Fls. 26
37
Carimbo

ARTIGO 37 - São consideradas despesas extraordinárias as que não se referem a gastos rotineiros de manutenção do empreendimento, nem são necessárias para a administração do Condomínio, às quais corresponderão a uma taxa extraordinária conforme parágrafo primeiro do Artigo 35, tais como, entre outras:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) pinturas de fachadas e empenas, das esquadrias e janelas da parte externa, das paredes internas das áreas comuns, dos poços de aeração e iluminação;
- c) reforma de pisos e telhados e impermeabilização;
- d) consertos na rede e em componentes elétricos de uso comum que, rateados, importem em mais de 50% da taxa de custeio do Condomínio;
- e) consertos em equipamentos e instalações hidráulicas de uso comum que, rateados, importem em mais de 50% da taxa de custeio do Condomínio;
- f) troca ou aquisição de extintores de incêndio;
- g) instalações e reparos de vulto ou reforma em equipamentos de segurança e de incêndio, telefonia, intercomunicação, esporte e lazer;
- h) decoração e paisagismo nas partes de uso comum, exceto sua manutenção;
- i) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de pessoal alocado exclusivamente para execução de serviços de manutenção e vigilância do Condomínio;
- j) constituição de fundo de reserva, conforme decisão de assembléia geral dos condôminos;
- k) outras despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício.

ARTIGO 38 - As despesas extraordinárias deverão ser submetidas à aprovação da Assembléia Geral Extraordinária, na forma prevista nessa Convenção.

Parágrafo Único - O limite para os gastos extraordinários fica fixado em até 50% (cinquenta por cento) da Arrecadação de taxas de Condomínio do mês imediatamente anterior.

3

[Handwritten signature]

TABELÃO DE NOTAS
30
TABELÃO DE NOTAS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE APARECIDO BONORA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/11/2019 às 14:45, sob o número 10103067220190200510. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pasta_digital/pg/abrirConferenciaDocumento?informe=processo%201010306-72.2019.8.26.0510 e código Sr.16ydx8.



ARTIGO 39 - As obras que interessarem à estrutura integral do Condomínio terão seus custos rateados entre todos os proprietários, na proporção das respectivas frações ideais a que lhes pertencem, desde que previamente aprovadas pela Assembléia Geral Extraordinária convocada especialmente para esse fim, observando-se o que determina o Artigo 30.

ARTIGO 40 - A renúncia de qualquer condômino, proprietário ou ocupante de seus direitos, em hipótese alguma valerá como escusa para exonerá-lo do cumprimento de seus deveres e principalmente, do pagamento dos encargos a que ficar obrigado.

ARTIGO 41 - As despesas com remoção de coisas e objetos depositados em partes comuns serão cobradas do respectivo proprietário ou ocupante da unidade responsável, podendo ainda, o Síndico impor multas estabelecidas no Artigo 47.

ARTIGO 42 - O condômino ou ocupante que agravar as despesas comuns do Condomínio com instalações de uso pessoal suportará isoladamente o excesso correspondente.

ARTIGO 43 - Quando se verificar qualquer dano nas partes comuns e apurando-se que o mesmo não foi causado por qualquer condômino, ocupante, seus familiares ou empregados e visitantes, ou ainda, não sendo possível determinar o causador, o Síndico mandará executar os reparos e os custos correrão por conta dos condôminos ou ocupantes, na forma desta Convenção.

ARTIGO 44 - O Fundo de Reserva será composto das seguintes parcelas:

- a) pelos juros moratórios e multas previstas nesta Convenção, exceto a parcela de que trata o Artigo 18;
- b) pelo saldo do orçamento verificado no fim de cada exercício;
- c) 5% (cinco por cento) das taxas de custeio mensais, a ser cobrado juntamente com as contribuições para as despesas comuns, percentual este que a elas devem ser acrescidas destacadamente quando da aprovação da previsão orçamentária.
- d) Por quaisquer outras receitas ordinárias ou extraordinárias que a assembléia não determinar outra destinação.

Parágrafo Único: Quando o fundo de reserva atingir valor superior a 2 arrecadações mensais do condomínio, sem que lhe seja atribuída destinação, a assembléia poderá deliberar pela interrupção da destinação ao fundo dos 5% referidos no item "c" acima.



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



ARTIGO 45 - As parcelas referentes ao Fundo de Reserva serão aplicadas de acordo com decisão tomada em Assembléia Geral Extraordinária dos Condôminos, na forma desta Convenção.

ARTIGO 46 - Os saldos do fundo de reserva, sempre que possível, destinar-se-ão à cobertura dos gastos extraordinários e emergenciais não previstos no orçamento ou não autorizados por Assembléia por verba própria a ser arrecadada, após deliberação do Conselho Consultivo.



CAPÍTULO V DAS PENALIDADES

ARTIGO 47 – O descumprimento ou inobservância de qualquer dos artigos desta Convenção e do Regimento Interno, tornará o infrator passível de notificação de advertência escrita pelo Síndico que, se não atendida no prazo nela especificado, será convertida em multa equivalente a 50% da taxa de custeio de Condomínio vigente atribuída à sua unidade, além da obrigação de reparar os danos causados ao Condomínio, moradores ou terceiros, a abster-se da prática do ato, e, quando for o caso, a desfazer a obra irregular, sem prejuízo das demais consequências civis e criminais de seu ato.

Parágrafo Primeiro - Na hipótese de reincidência das infrações dispostas nesta Convenção, a multa determinada no *caput* deste artigo será acrescida de 50% (cinquenta por cento), totalizando até 100% (cem por cento) da taxa de custeio vigente do Condomínio.

Parágrafo Segundo - A multa por transgressão das obrigações condominiais não relacionadas à impontualidade no pagamento de taxa de custeio do Condomínio, deve ser cobrada em separado e vence na data seguinte ao vencimento da taxa de custeio de Condomínio, aplicando-se os mesmos encargos por atraso em caso de impontualidade.

Parágrafo Terceiro - Cabe ao Síndico, com autorização judicial, mandar desmanchar a obra irregular, à custa do Condomínio, a ser ressarcido pelo transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe foi estipulado.

ARTIGO 48 - Caso haja a necessidade de se recorrer ao poder judiciário para a cobrança de qualquer contribuição, multa, juros, ou outro valor previsto nesta Convenção, serão devidas também as custas judiciais e honorários advocatícios despendidos pelo Condomínio.

ARTIGO 49 - O condômino que não pagar a sua contribuição condominial até a data de vencimento, fica sujeito a:

- atualização monetária do débito (pela variação da TR), no caso de atraso por período igual ou superior a 6 meses;
- juros moratórios de 1% ao mês, sobre o débito atualizado diariamente, se for o caso;
- multa de 2% sobre o débito atualizado, se for o caso.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE APARECIDO BONORA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/11/2019 às 14:45, sob o número 10103067220198260510. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pasta_digital/pg/autorConferenciaDocumento.do; informe o processo 1010306-72.2019.8.26.0510 e código SJ16ydX8.

ARTIGO 50 - A tolerância quanto a alguma demora, atraso ou omissão no cumprimento de qualquer das obrigações ajustadas neste instrumento, ou não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações nele constantes, não importam em novação ou cancelamento das penalidades, as quais poderão ser aplicadas a qualquer tempo, caso permanecerem as suas causas. Fica entendido, também, que a ocorrência de tolerância não implica em precedentes, novação ou modificação de qualquer das condições ou artigos desta Convenção, os quais permanecerão íntegros e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse intercorrido.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

ARTIGO 51 - Visando preservar a harmonia e a segurança do Condomínio, até que ocorra a alienação de 50% mais 1 das unidades do Empreendimento, a CAIXA e/ou futuros condôminos, se já conhecidos, poderá (ão) indicar pessoa idônea para administração do Condomínio, pelo prazo máximo de 60 dias, prorrogável por igual período.

Parágrafo Primeiro - Neste período de transição a administração do condômino restringir-se-á ao pagamento de despesas ordinárias e emergenciais básicas, indispensáveis à manutenção do condomínio, sendo vedada a realização de quaisquer obras acessórias ou serviços de melhoria no empreendimento, realização de despesas extravagantes ou aquisição de equipamentos não imprescindíveis ao funcionamento do empreendimento.

Parágrafo Segundo - O Síndico em transição obriga-se a realizar a prestação de contas até o dia 10 do mês subsequente ao da realização das despesas necessárias ao funcionamento do condomínio.

ARTIGO 52 - A primeira taxa de condomínio será estimada pelo síndico e paga pelos condôminos no início do mês em que o condomínio iniciar seu funcionamento, com a finalidade de propiciar capital de giro e aquisição de materiais e equipamentos básicos, necessários ao funcionamento do condomínio.

ARTIGO 53 - Por ocasião da instalação do Condomínio, provisória ou permanente, o Síndico deverá orientar e organizar o Condomínio, obedecendo ao disposto nesta Convenção;

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 54 - A eventual concessão de algum direito especial a determinado condômino, proprietário ou ocupante, será sempre a título precário, podendo ser revogada a qualquer tempo.

