CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL QUINTA DOS GUIMARÃES.

CAPÍTULO I – DA PROPRIEDADE CONDOMINIAL

ARTIGO 1° - A empresa **VENDECASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** promove a urbanização de um terreno alodial situado na Rua São Sebastião , n° 4.420 , Bairro Sul do Rio, área Urbana do Município de Santo Amaro da Imperatriz, com benfeitorias e próprio para edificações com a área superficial de 387.791,27 m2 (Trezentos e oitenta e sete mil, Setecentos e noventa e um metros e vinte e sete decímetros Quadrados), constante da Matrícula de n.° 16439 do livro 2-CJ, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santo Amaro da Imperatriz – SC., com às seguintes metragens lineares e confrontações atualizadas:

FRENTE, AO NORTE, medindo de 12,00 metros, com a Rua São Sebastião; FUNDOS, **AO SUL,** medindo 294,80 metros, com a área dos vendedores; **LADO DIREITO, A LESTE,** em diversos lances, ou seja: em 892,35 metros; 73,42 metros; 18,31 metros; 35,82 metros; 205,87 metros; 232,37 metros; 171,02 metros também com terras dos vendedores e na extensão de 881,18 metros com terras de Sucessores ; **LADO ESQUERDO, AO OESTE,** em diversos lances, ou seja: em 892,46 metros; 69,32 metros; 18,31 metros; 39,66 metros; 57,77 metros igualmente com terras dos vendedores; em 815,31metros com terras de Extremante e em 297,57 metros com terras de Extremantes , que está dividido em 103 (cento e três) lotes de terras , conforme memorial descritivo que faz parte desta Convenção.

A propriedade condominial será toda cercada com arame farpado e cerca viva tipo sansão do campo, conforme projetos e memoriais descritivos anexos e que passam a fazer parte integrante da presente Convenção. O Condomínio se destina única e exclusivamente para construções residenciais unifamiliares ou de inverno/veraneio dos próprios condôminos.

Artigo Primeiro – O conjunto de plantas e memoriais descritivos a que se refere o presente artigo, inclui as seguintes infra-estruturas :

1- Macadamização – As ruas serão terraplenadas e revestidas com saibro, com projeto a ser definido pela empresa executante.

2- Pluvial – Será executado rede de Esgoto pluvial nas travessias de talvegues e onde se fazer necessárias, conforme Projeto específico.

3-. Rede Elétrica – Será executada rede de Alta e Baixa Tensão com cablagem aérea, conforme Projeto específico.

4- Esgoto Cloacal – O esgoto cloacal será tratado através do Sistema de Fossa, Filtro Anaeróbico e Sumidouro e será definido em função dos Projetos a serem executados nos lotes .

5- Distribuição de água – A distribuição de água será executada conforme Projeto específico.

ARTIGO 2° - Os lotes que compõem o presente empreendimento, são indivisíveis, não podendo, portanto, nenhuma unidade ser desmembrada para constituição de novas unidades autônomas.

CAPÍTULO II – DAS ÁREAS PRIVATIVAS.

16 (dezesseis) Quadras, denominadas "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G", "H", "I", "J", "K", "L", "M" e "N", "O" e "P" com a Área Total de 213.420,73 m2 (Duzentos e treze mil, quatrocentos e vinte metros e setenta e três decímetros quadrados), assim constituídas:

CAPÍTULO III – DAS ÁREAS DE USO COMUM

III.1– ÁREA VERDES

7 (sete) Áreas, denominadas como ÁREA VERDE "01" com a área de 5.524,19 m2, ÁREA VERDE "02" com a área de 3.344,55 m2, ÁREA VERDE "03" com a área de 1.581,47 m2 , ÁREA VERDE "04" com a área de 669,92 m2, ÁREA VERDE "05" com a área de 4.840,29 m2, ÁREA VERDE "06" com a área de 1.464,52 m2 e ÁREA VERDE "07" com a área de 26.528,83 m2; somando uma Área Total de 43.953,77 m2 (Quarenta e três mil, novecentos e cinqüenta e três metros e setenta e sete decímetros quadrados).

III.2– ÁREA DE LAZER E RECREAÇÃO

GLEBA DE TERRAS, INTEGRANTE DA QUADRA "L" denominada como ÁREA DE LAZER E RECREAÇÃO, com 17.451,20 m2 (Dezessete mil, quatrocentos e cinqüenta e um metros e vinte decímetros quadrados).

III. 3– ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

6 (seis) Áreas, denominadas como A.P.P. "01" com a área de 11.406,59 m2, A.P.P. "02" com a área de 8.626,61 m2, A.P.P. "03" com a área de 4.264,63 m2 , Á.P.P. "04" com a área de 6.510,03 m2,

A.P.P. "05" com a área de 23.150,57 m2 e A.P.P. "06" com a área de 5.710,84 m2; somando uma Área Total de 59.669,27 m2 (Cinqüenta e nove mil, seiscentos e sessenta e nove metros e vinte e sete decímetros quadrados).

III.4- ÁREAS DO SISTEMA VIÁRIO

RUAS DENOMINADAS "L-1", "L-2", "L-3", "T-1", "T-2", "T-3", "T-4", "T-5", "T-6", "T-7" e "T-8"; com a Área Total de 53.296,30 m2 (Cinqüenta e três mil, duzentos e noventa e seis metros e trinta decímetros quadrados), com largura de 12,00 metros por toda a sua extensão com retornos de raio 12,00 metros.

CAPÍTULO IV - DOS PADRÕES ARQUITETÔNICOS E PAISAGÍSTICOS

ARTIGO 3° - Os padrões arquitetônicos definidos neste Capítulo têm por objetivo assegurar a manutenção do aspecto arquitetônico e paisagístico que inspirou o plano original, sob o qual os signatários da presente Convenção fizeram as suas opções de compra e só poderá ser alterado com a aquiescência de Condôminos que representem 2/3 (dois terços) do total de frações ideais.

ARTIGO 4° - Os seguintes princípios básicos deverão ser seguidos em todos os projetos de construções.

a) As propriedades serão exclusivamente de caráter unifamiliar sendo vedada a construção de mais de uma unidade habitacional no mesmo imóvel. O condômino deverá obrigatoriamente oficializar a construção da sua obra através de uma declaração de compromisso juntamente com cópias do projeto à uma comissão formada por 03 condôminos, aclamados ou eleitos em Assembléia Geral . Esta comissão será criada exclusivamente para esse fim, para que as edificações tenham uma arquitetura aceitável. O projeto será considerado aprovado , se estiver assinado por maioria simples dos membros desta Comissão.

b) Somente serão permitidas construções de tijolos ou de blocos de cimento e ter no mínimo 70 m2 . O abrigo para animais, deverá seguir os mesmos padrões de materiais. as casas poderão ser edificadas com, no máximo, 03 (três) pavimentos superpostos. Para efeito deste item, será, também considerado o nível da rua.

c) Não será considerado pavimento adicional o aproveitamento do sótão sob oitão do telhado ou porão utilizado pelo desnível do terreno;

d) Após cumpridas estas formalidades , os projetos serão submetidos à aprovação dos órgãos da Prefeitura Municipal de Sto. Amaro da Imperatriz que emitirá o competente Alvará de Construção

e) Nenhuma obra poderá ser iniciada sem o cumprimento desta cláusula Contratual.

f) O afastamento entre o alinhamento do lote no passeio e qualquer ponto de projeção vertical, varanda ou sacada sobre o terreno será de, no mínimo 4,00 (quatro) metros. Este afastamento mínimo se refere, principalmente, aos pontos extremos da construção; as fachadas principais deverão ser alinhadas relativamente às construções próximas, de modo a assegurar, sempre que possível, uma ampla visão dos espaços verdes;

g) A taxa de ocupação será de até 65% (sessenta e cinco) sobre a área do lote;

h) – as casas deverão obedecer a um afastamento mínimo entre os lotes, de 1,5 mt. (um metro e meio) com abertura, sem abertura pode ser na divisa.

i) é obrigatório em todos os terrenos privativos, a existência de garagem ou abrigo para carro ou ainda, área interna para estacionamento, mesmo que sem cobertura;

j) No projeto do Condomínio de lotes/chácaras consta uma rua que termina numa rótula , e que dá acesso ao imóvel de propriedade dos Srs. Vendedores , em cuja rótula será, por eles edificado um portão ou porteira de entrada e saída , para si ou seus sucessores, ao referido imóvel, cujo acesso será ad AETERNUM,.

k) Tendo em vista de que os Srs. Vendedores ou seus sucessores adentrarão , ad aeternum, no Condomínio para acessarem à sua área externa , no final do empreendimento, estes pagarão uma cota de Condomínio referente à citada área externa e se, futuramente, for desmembrada em áreas menores, pagarão tantas cotas quantas forem as áreas desmembradas

l) O acesso principal que corta terras de propriedade dos Srs. Vendedores, conforme projeto anexo a esta, será mantido em perfeitas condições de tráfego, com motoniveladora e, quando e onde for necessário, ensaibrada , por conta exclusiva do Condomínio, até o momento em que os proprietários resolvam parcelar o citado imóvel , quando então, a responsabilidade, também, passa a ser do novo empreendimento

m) as fossas e sumidouros serão obrigatoriamente, construídas segundo as especificações das normas técnicas e dimensionadas, proporcionalmente, ao número máximo de pessoas, estimado pelo tamanho da casa, conforme MEMORIAL DE CÁLCULO abaixo transcrito:

"CÁLCULOS DA FOSSA SÉPTICA:

PARA RESIDÊNCIAS:

PARA 05 PESSOAS:

V = 1000 + N (CT + KLF) C = Comprimento
V = 1000 + 5 (160 x 1 + 97 x 1) L = Largura
V = 1000 + 1285 H = Altura
V = 2.285 Litros
Volume considerado = 2.400 litros
Dimensões – (C = 2,00 L = 1,00 x H = 1,20 m)

PARA 10 PESSOAS:

V = 1000 + 10 (160 x 0,92 + 97 x 1)
V = 1000 + 2442
V = 3.442 Litros
Volume Considerado = 3.456 litros
Dimensões – (C = 2,40 x L = 1,20 x H = 1,20 m)

PARA 15 PESSOAS:

V = 1000 + 15 (160 x 0,92 + 97 x 1)
V = 1000 + 3663
V = 4.663 Litros
Volume Considerado = 4.701 litros
Dimensões – (C = 2,80 x L = 1,40 x H = 1,20 m)

PARA SEDE SOCIAL

PARA 50 PESSOAS:

V = 1000 + 50 (25 x 1 + 97 x 010)
V = 1000 + 1735
V = 1.735 Litros
Volume Considerado = 2.400 litros
Dimensões – (C = 2,00 x L = 1,00 x H = 1,20 m)

A FOSSA DEVERÁ SE LIMPA A CADA 02 ANOS

CALCULO DE FILTRO ANAERÓBIO

PARA RESIDÊNCIAS

PARA 05 PESSOAS:

V = 1,60 X N X C X T
V = 1,60 X 5 X 160 X 1
V = 2.280 Litros
Volume Considerado = 1.800 litros
Dimensões – (C = 1,00 x L = 1,00 x H = 1,80 m)

PARA 10 PESSOAS:

V = 1,60 X 10 X 10 X 160 X 0,92
V = 2.355,2 Litros
Volume Considerado = 2.592 litros
Dimensões – (C = 1,20 x L = 1,20 x H = 1,80 m)

PARA 15 PESSOAS:

V = 1,60 X 15 X 160 X 0,92
V = 3.532,8 Litros
Volume Considerado = 3.784 litros
Dimensões – (C = 1,45 x L = 1,45 x H = 1,00 m)

PARA SEDE SOCIAL

PARA 50 PESSOAS:

V = 1,6 X 50 X 25 X 1
V = 2.000 Litros
Volume Considerado = 2.178 litros
Dimensões – (C = 1,10 x L = 1,10 x H = 1,80 m)

CÁLCULO PARA SUMIDOURO

PARA RESIDÊNCIAS

PARA 05 PESSOAS:

$A = \frac{V}{C1} = \frac{800 \text{ Litros}}{50 \text{ Litros}} = 16 \text{ m}^2$

Dimensões – (C = 6,50 X L = 1,5 X H = 1,0 m)

$A = \frac{V}{C1}$ A área (m^2)
V = volume (N.C)

C1 = Coeficiente de infiltração (L/m²)

Será utilizado o coeficiente 50 L/m² considerando um terreno argiloso

PARA 10 PESSOAS:

$$A = \frac{1.600\ L}{50\ L/m^2} = 32\ m^2$$

Dimensões – (C = 900 X L = 2,00 X H = 1,5 m)

PARA 15 PESSOAS:

$$A = \frac{2.400\ L}{50\ L/m^2} = 48\ m^2$$

Dimensões – (C = 13,50 X L = 2,5 X H = 1,5 m)

PARA SEDE SOCIAL

PARA 50 PESSOAS:

$$A = \frac{1.250\ L}{50\ L/m^2} = 25\ m^2$$

Dimensões – (C = 7,00 X L = 1,5 X H = 1,5 m)

Parágrafo Único: O sistema de tratamento de esgoto será por unidade individualizada e nos casos em que não haja possibilidade de infiltração, será analisado, em separado, e proposto um sistema alternativo em blocos e conduzidos a pontos que tenham possibilidade de infiltração.

ARTIGO 5° - No caso de o proprietário/condônimo alterar o aspecto físico do terreno, como, por exemplo, detonação de pedras ou terraplenagem necessária à construção do imóvel, deverá se responsabilizar pela proteção dos taludes, colocando gramas, canaletas, muros de arrimo, fazendo drenagem e aplicando outros recursos de modo a evitar o escorregamento de terra, erosão e infiltração nos lotes vizinhos e respectivas ruas do Condomínio.

ARTIGO 6° - As demarcações e as cercas de divisas tem como padrão original o seguinte:
a) – a divisa entre os terrenos é feita com cerca tipo pilaretas de concreto com fios de arame liso, constituindo base para cerca viva, a ser implantada, segundo critério acordado entre os lindeiros, com, no máximo, 1,50 metro de altura;
b) – a divisa dos lotes junto ao passeio comum é apenas indicada por marcos de concreto nas extremas do terreno, ou por cerca viva mantida até o limite de 0,80 cm. de altura.

Parágrafo Único: Estes critérios deverão ser mantidos para assegurar a ampla visão de espaços verdes e integração visual de jardins, características principais do paisagismo do conjunto.

ARTIGO 7° - Cada proprietário deverá zelar pela harmonia do conjunto, não adotando solução unilateral, nem utilizando materiais depreciativos. Igualmente, cada proprietário-condômino deverá minimizar os problemas de entulhos e montouros nas ruas, a fim de não prejudicar a estética do Condomínio, ou, ainda, expostos ao espalhamento pelos ventos e chuvas, em prejuízo das propriedades vizinhas.

ARTIGO 8° - Cada condômino poderá manter o aspecto externo de sua propriedade com critério que desejar, mas nunca, deixando com aspecto de lote ou propriedade abandonados. Se for caracterizado o desleixo , o condomínio providenciará a limpeza enviando na próxima fatura da taxa de Condomínio o valor que será pago pelo proprietário do referido terreno.

ARTIGO 9° - A administração das áreas verdes de uso comum será feita seguindo um plano paisagístico para as áreas de lazer quadras de esportes, estacionamentos, etc..., que regulamentará entre outros aspectos:

a) – a preservação e o desenvolvimento da vegetação em geral, especialmente as da flora nativa;

b) – os critérios de poda do crescimento excessivo e do corte exigível para permitir um conjunto harmônico e não saturado da vegetação;

c) – os critérios de rearbonização para as árvores que devam ser cortadas por estarem mortas, semimortas, semicaídas, danificadas por raio, incêndio ou outro evento acidental ou criminoso.

§ 1° - Não serão consideradas por este artigo as áreas de preservação permanente definidas previamente por lei.

§ 2° - O aspecto fisionômico e paisagístico do condomínio não poderá ser alterado, após a construção das casas.

ARTIGO 10° - É vedado o corte de qualquer árvore nas partes comuns por iniciativa de qualquer condômino ou por iniciativa unilateral do Síndico, sem a aprovação do Conselho Consultivo e com expressa aprovação dos órgãos ambientais pertinentes.

CAPITULO V – DOS DIREITOS DE VIZINHANÇA

ARTIGO 11° - Cada proprietário pode usar, gozar e dispor de sua propriedade autônoma como melhor lhe aprouver, desde que não prejudique, incomode ou cause danos aos demais, não infrinja as normas legais ou as disposições desta Convenção, podendo, ainda, usar gozar das partes comuns, desde que não impeça idêntico uso e gozo por parte dos demais condôminos.

ARTIGO 12° - O proprietário do lote contíguo a área externa ao Condomínio obriga-se a manter em bom estado a cerca ou muro que tenha ou venha a receber, de modo a melhorar a segurança interna contra a penetração de estranhos ou animais vadios.

Parágrafo Único: - Será permitido o acesso do Síndico ou seu preposto para inspeção do estado e segurança das cercas ou muros externos do condomínio.

ARTIGO 13° - É proibida a presença de animais domésticos (caninos e felinos) ou cavalos nas áreas comuns,
Parágrafo Único: Animais somente poderão ser criados ou mantidos dentro de sua área privativa, desde que obedeça todas as normas sanitárias da legislação pertinente no município para este fim, caso contrário será imediatamente notificado e caso não tome as providências da referida notificação, serão aplicadas as penalidades previstas .

O animal não poderá circular sem a companhia do seu dono ou responsável, qualquer dano causado pelo mesmo será atribuída a responsabilidade ao seu proprietário.

É vedado o tráfego de animais de montaria nas áreas comuns de lazer e recreação, somente sendo permitido nas ruas de circulação, sempre acompanhado pelo proprietário ou responsável.

ARTIGO 14° - As ruas e acessos internos devem ser conservadas livres e desimpedidas.

§ 1° - O estacionamento de veículos deverá ser feito nas garagens, abrigos ou pátios internos das propriedades autônomas, exceto as áreas que forem destinadas para estacionamento. O estacionamento ao longo do meio-fio somente será permitido em caráter temporário e eventual, tais como caminhões de mudanças, transporte de materiais de construção, carro de visitantes etc...

§ 2° -É proibida a circulação interna de veículos a mais de 20 km/h., bem como a aceleração exagerada dos motores e uso de buzinas.

ARTIGO 15° - Não será permitida a prática de esportes, brincadeiras ou atividades que representem risco à segurança alheia, ainda que praticadas nos limites das áreas exclusivas.

ARTIGO 16° - Cada condômino deverá, ainda:

a) – guardar decoro e respeito no uso das unidades autônomas e partes comuns, não as usando, nem permitindo que as usem, para fins diversos daqueles a que se destinam;

b) – não usar as respectivas propriedades autônomas para instalação de qualquer atividade ou depósito de objetos capazes de causar danos ao conjunto ou incomodo aos demais condôminos;

c) – não lançar lixo, detritos ou quaisquer objetos, sólidos ou líquidos sobre as áreas comuns e de preservação permanente ou mesmo sobre a sua área exclusiva, de forma a não provocar mau cheiro, propiciar desenvolvimento de insetos ou prejudicar a estética do conjunto;

d) – zelar pelo bom uso e conservação da propriedade comum, denunciando irregularidades, inclusive corte de árvores e abertura de passagens nas cercas ou muros.

CAPITULO VI – DA UTILIZAÇÃO E DESTINAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS:

ARTIGO 17° - As partes de uso comum estão claramente indicadas na planta geral de situação e localização constante no plano original a que se refere o artigo primeiro. A regulamentação detalhada de seu uso será estabelecida pelo Regimento Interno Integrado do Condomínio.

ARTIGO 18° - Nenhum condômino poderá alterar a propriedade comum sem consenso dos outros e a estes responderá pelos danos causados.

ARTIGO 19° - São partes necessárias e indispensáveis ao uso comum e, portanto, inalienáveis e insusceptíveis de utilização exclusiva para qualquer dos condôminos:
a) – portal ;

b) – as vias de acesso comum às propriedades autônomas e as áreas de instalações comuns;
c) – as redes de água potável, redes pluviais, redes de energia elétrica e de telefone, até os pontos de interseção com as ligações de cada propriedade autônoma.

ARTIGO 20° - A realização de despesas extraordinárias de natureza voluntária, assim entendidas aquelas de custo superior a cinco mil reais (R$ 5.000,00) e que não sejam indispensáveis ou essenciais a segurança e bem estar comum dos Condôminos, somente será feita por decisão da Assembléia Geral.

CAPÍTULO VI – DA ADMINISTRAÇÃO E DO CONSELHO CONSULTIVO

ARTIGO 21° - A administração do Condomínio é estruturada com um Síndico, um Sub-Síndico e um Conselho Consultivo e exercida por um dos condôminos, bem como os demais cargos, todos eleitos pelo período de 02 (dois) anos, sendo permitida a reeleição, por mais um período.

§ 1° - Ao Síndico compete:

a) – representar os condôminos em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, tudo que se referir aos assuntos de interesses do Condomínio;

b) – superintender a administração do Condomínio;

c) – cumprir e fazer cumprir a lei, a presente Convenção e as deliberações das assembléias;

d) – admitir e demitir empregados, bem como fixar-lhes a respectiva remuneração "ad referendum" da assembléia;

e) – ordenar reparos urgentes ou adquirir o que seja necessário à segurança ou conservação do Condomínio, até o valor de 05 (cinco) salários mínimos;

f) – executar fielmente as disposições orçamentárias aprovadas pelas assembléias;

g) – convocar as assembléias gerais ordinárias nas épocas próprias e, extraordinárias, quando julgar conveniente ou lhe for requerido fundamentalmente por um grupo de, no mínimo, 08 (oito) condôminos;

h) – prestar, a qualquer tempo, informações sobre sua administração;

i) – prestar, às Assembléias, contas de sua gestão, acompanhada da respectiva documentação, incluindo balanço financeiro e patrimonial, com o devido parecer do Conselho Consultivo oferecer proposta de orçamento para o exercício seguinte, bem como, propostas de revisão orçamentária que se fizerem necessárias;

j) – manter e escriturar livro-caixa, devidamente aberto, encerrado e rubricado pelo Síndico e membros do Conselho Consultivo;

l) apresentar balancetes mensais com visto do Conselho Consultivo;

m) – providenciar para que todo recebimento seja depositado em banco e manter em caixa um valor equivalente a 05 (cinco) salários mínimos;

n) – emitir cheques nominais quando maiores de ½ (meio) salário mínimo e podendo efetuar pagamentos em dinheiro até este valor;

o) – cobrar, inclusive em juízo, as taxas que couberem em rateio aos condôminos, nas despesas normais ou extraordinárias do Condomínio aprovadas pelas assembléias, bem como as multas impostas por infração de disposições legais ou desta Convenção.

p) – comunicar às assembléias as citações que o Condomínio venha a receber;

q) – procurar, por meios persuasórios, dirimir divergências entre condôminos;

r) – entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e pertences em seu poder;

§ 2° - Ao Sub-Síndico, compete:

a) – substituir o Síndico em suas férias e impedimentos, ainda que eventuais, inclusive para assinatura de documentos e emissão de cheques;
b) – cooperar com o Síndico na administração do Condomínio.

§ 3° - Ao Conselho Consultivo, composto por 03 (três) membros e 03 (três) suplentes, compete:

a) – assessorar o Síndico na solução dos problemas que digam respeito ao Condomínio;

b) – fiscalizar os livros e arquivos do Condomínio;

c) – fiscalizar as contas do Condomínio;

d) – auxiliar o Síndico no controle das disposições regulamentares;

e) – comunicar os condôminos, por carta registrada ou protocolo, as irregularidades havidas na gestão do Síndico;
f) – dar parecer sobre as contas do Síndico, bem como sobre a proposta do orçamento para o exercício seguinte, informando a assembléia geral;

g) – abrir, encerrar e rubricar o livro-caixa, justamente com o Síndico e dar visto nos balancetes mensais;

h) – dar parecer em matérias relativas a despesas extraordinárias;
i) – dar parecer sobre a aplicação dos princípios que regem os padrões arquitetônicos e paisagísticos.

ARTIGO 22° - O Síndico perceberá remuneração de natureza pecuniária, o valor será fixado em Assembléia Geral Ordinária, a título de ajuda

de custos, porem, não será dispensado das contribuições normais devidas ao Condomínio.

ARTIGO 23° - Em caso de qualquer vaga na administração do Condomínio, as assembléias a completarão, por eleição, pelo tempo restante do mandato anterior.

ARTIGO 24° - O Síndico não é responsável, pessoalmente, pelas obrigações contraídas em nome do Condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições. Responderá, porém, pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa, por dolo ou por culpa.

Parágrafo Único: - Em caso de destituição, o Síndico prestará, imediatamente, contas de sua gestão.

CAPÍTULO VII – DAS ASSEMBLÉIAS

ARTIGO 25° - As assembléias serão convocadas pelo Síndico mediante carta registrada ou protocolada.

§ 1° - As convocações indicarão o resumo da ordem do dia, a data, a hora e o local da assembléia e serão assinadas pelo Síndico ou pelos condôminos que a fizerem.

§ 2° - As convocações das assembléias deverão ser feitas com uma antecedência mínima de 10 (dez) dias.

§ 3° - O Síndico endereçará as convocações para as residências ou trabalhos dos respectivos condôminos.

§ 4° - As assembléias serão presididas pelo Síndico, o qual escolherá, entre os presentes, o secretário que lavrará a ata dos trabalhos no livro próprio.

§ 5° - Poderá haver Assembléias Gerais Extraordinárias convocadas pelo Síndico ou por Condôminos que represente 50% (cinqüenta por cento) mais um do Condomínio, sempre que os interesses gerais o exigirem.

ARTIGO 26° - Cada condômino terá direito a um voto por propriedade autônoma que possuir.

§ 1° - Se uma propriedade autônoma pertencer a mais de um proprietário, estes elegerão o condômino que os representará, credenciando-o, por escrito, o que será exibido em assembléia.

§ 2° - É lícito fazer-se o condômino representar, por procurador nas assembléias, com poderes especiais, condômino ou não, podendo dita

procuração ser por instrumento particular, desde que reconhecida a firma. Todavia, se a votação versar sobre alienação ou oneração de partes comuns, o mandato terá que ter, como outorgante, também, o cônjuge do respectivo condômino, com firma reconhecida.

ARTIGO 27° - Para realização de uma assembléia será exigida, em primeira convocação, a presença de condôminos que representem 50% (cinqüenta por cento) mais um do total das frações ideais, podendo o edital incluir uma segunda e última convocação para meia hora após, em caso de falta de quorum na primeira convocação, com qualquer número de presentes.

ARTIGO 28° - Salvo os casos expressos em contrário, as deliberações das assembléias serão tomadas pela maioria simples dos votos presentes, desde que o condômino esteja em dia com suas contribuições condominiais.

ARTIGO 29° - Fica estabelecido o seguinte quorum em assembléia para apreciação dos casos abaixo.

I) – metade mais um das frações ideais para reconstrução ou venda da propriedade comum e materiais, em caso de sinistro que destrua mais de 50% (cinqüenta por cento) do seu valor.

II) – 50% (cinqüenta por cento) das frações ideais:

a) – para eleição do Síndico, Sub-Síndico e Conselho Consultivo;

b) – para realização de benfeitorias à segurança e bem estar comum, que tenham custo igual ou superior a R$ 5.000,00 (cinco mil reais).

III – 50% (cinqüenta por cento) mais um das frações ideais para demolição ou restauração de edificação condenada pelas autoridades, ou que ameace tornar-se ruína.

ARTIGO 30° - As deliberações das assembléias obrigam a todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo ao Síndico executá-las e fazê-las cumprir.

Parágrafo Único: - Nos 08 (oito) dias que se seguirem à realização da assembléia, o Síndico enviará cópia das deliberações tomadas a todos os condôminos, por carta registrada ou protocolada.

ARTIGO 31° - As assembléias serão lavradas em livro próprio, aberto, encerrado e rubricado pelo Síndico, as quais serão assinadas pelo Síndico, pelo Secretário e pelos condôminos presentes, que terão sempre o direito de fazer constar as suas declarações de votos, quando dissidentes.

ARTIGO 32° - As assembléias ordinárias realizar-se-ão na primeira quinzena de julho de cada ano e a elas compete:

a) – discutir e votar o orçamento para o exercício seguinte, gerir fundos de reserva e o superávit orçamentário, se houver;

b) – eleger o Síndico, o Sub-Sindico e o Conselho Fiscal para a próxima gestão;

c) – votar as demais matérias constantes da ordem do dia.

ARTIGO 33° - Compete às assembléias extraordinárias:

a) – deliberar sobre matéria de interesse geral;

b) – decidir, em grau de recurso, os assuntos que tenham sido deliberados pelo Síndico e a elas levados a pedido do interessado;

c) – examinar os assuntos que lhes sejam propostos por qualquer condômino;

d) – deliberar sobre solução de déficit orçamentário, se houver, e votar as revisões orçamentárias que se fizerem necessárias, e, ainda, autorizar despesas extraordinárias não previstas no orçamento;

e) – destituir o Síndico, o Sub-Síndico ou o Conselho Consultivo;

f) – deliberar sobre os casos omissos nos regulamentos;

g) – apreciar as demais matérias constantes da ordem do dia;

h) – deliberar sobre novos investimentos, alienação de bens e dissolução do Condomínio.

Parágrafo Único: As despesas com a assembléia extraordinária serão inscritas a débito do Condomínio, mas as relativas à assembléia convocada para apreciação de recurso de condômino serão pagas por ele, se o recurso for desprovido.

CAPÍTULO VIII – DO EXERCÍCIO SOCIAL E DO ORÇAMENTO DO CONDOMÍNIO

ARTIGO 34° - O exercício deverá abranger as despesas e receitas operacionais e de investimentos previstos para o exercício, bem como a constituição de fundos de reserva.

Parágrafo Único: - Constituem despesas operacionais do Condomínio:

a) – as relativas à conservação, manutenção, limpeza, reparo e reconstrução das partes e coisas comuns;

b) – o prêmio de seguro do condomínio e dos empregados;

c) – os impostos e taxas que incidem ou venham a incidir sobre as coisas comuns do Condomínio;

d) – a remuneração do administrador, faxineira, vigias e demais empregados do Condomínio, bem como as relativas a encargos sociais e trabalhistas;

e) – as relativas ao consumo de água potável, energia elétrica e iluminação pública das partes comuns;

f) – aquisição de materiais de consumo, de limpeza e higiene, de expediente, de reparos gerais, de ferramentas e utensílios e de móveis em geral;

g) – manutenção das construções diversas de uso comum dos condôminos.

CAPÍTULO IX – COMPROMISSO DA EMPRESA EMPREENDEDORA .

ARTIGO 35° - A empresa empreendedora se compromete , dentro do prazo estabelecido do decreto aprovatório do Condomínio de chácaras , de 18 meses, a implantar no mesmo as seguintes benfeitorias de infra-estrutura, sem quaisquer ônus para os compradores .

a) Abertura de vias de projeto ;
b) Sarjetas e tubos de travessia, onde se fazem necessários;
c) Pavimentação com saibro;
d) Redes de energia elétrica, com iluminação pública;
e) Redes de água potável;
f) Cercas de arame farpado e sanção do campo ao redor do condomínio;
g) Pórticos de acesso ao Condomínio conforme projeto anexo a esta convenção;
h) Sede social, play ground, açude, estacionamento e arborização, conforme projeto anexo a esta Convenção, a ser edificada na área de lazer e recreação de 17.451,20 m2 .
i) Colocação de uma lixeira central, em local a ser determinado pela PM de Sto. Amaro da Imperatriz.

CAPÍTULO X - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS.

ARTIGO 36° - A presente Convenção sujeitará e obrigará a todos os condôminos, locatários e sucessores a título universal ou singular e somente poderá ser modificada pelo voto de 50% (cinqüenta por cento)

mais um dos que forem, ao tempo da alteração, proprietários – condôminos.

ARTIGO 37° - Além das penas cominadas em lei específica dos Condomínios, fica, ainda, o condômino que perturbar o uso das coisas comuns, sujeito à multa a ser especificada no Regimento Interno Integrado, até o valor de um salário mínimo vigente, sem prejuízo das demais conseqüências cíveis e criminais do seu ato. A multa poderá ser imposta e cobrada pelo Síndico, com recurso para a própria assembléia.

ARTIGO 38° - O Regimento Interno Integrado fará o detalhamento desta Convenção, mas a esta está subordinado e poderá ser aprovado ou alterado por 50% (cinqüenta por cento) mais um dos votos presentes em assembléia.

ARTIGO 39° - A cobrança da taxa de condomínio, a critério da administração regularmente eleita, poderá ser feita através de empresa especializada com cobrança garantida.

ARTIGO 40° - A taxa de condomínio que não for paga no vencimento, sofrerá os seguintes acréscimos:

a) – correção monetária desde o vencimento, até o pagamento pela variação da TR ou outro índice que o governo venha a criar, inclusive "pró rata" dia;

b) – multa de 10% (dez por cento);

c) – juros de mora de 1% (hum por cento) ao mês;

d) – honorários advocatícios de 10% (dez por cento) se a cobrança for administrativa e, se judicial, o Condômino responderá pelas custas processuais e os honorários passarão a ser de 20% (vinte por cento) e outras de estilo.

ARTIGO 40° - Fica eleito o foro da Comarca de Sto Amaro da Imperatriz, SC, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para ação ou execução decorrente da aplicação de qualquer de seus dispositivos.

ARTIGO 41° - A empresa empreendedora VENDECASA – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, aprovada a presente Ata, a depositará no Cartório de Registro de Imóveis de Santo Amaro da Imperatriz – SC..

Santo Amaro da Imperatriz , aos 07 de Junho de 2005.

_____
VENDECASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
SÓCIO GERENTE