



MINUTA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL

Pelo instrumento particular os abaixo assinados proprietários das unidades autônomas do Condomínio “Reserva Aruanã”, resolvem regular os seus direitos e deveres para o que estabelecem a presente CONVENÇÃO a qual doravante se sujeitam.

CAPÍTULO I

DO “OBJETIVO”

Art. 1º - A presente Convenção Condomínio Reserva Aruanã com área de **56.625,00 m²**, dividido em 92 lotes de dimensões variados, sito à Rua João Mota Santos s/nº, Bairro Aruana, Zona Sul e Urbana desta Capital tem por objeto primordial a regulamentação das relações entre condôminos, condição essencial ao convívio cordial e harmônico que se faz necessário ao bem comum, intrínseco espírito da Lei, bem como, resguardar o condomínio da responsabilidade por atos de terceiros e estimular a participação dos condôminos nas assembleias gerais. Elaborada de forma a sintetizar o pensamento e o sentimento coletivo, de modo a viabilizar com que tudo que dela emane seja o mais justo e perfeito possível ao ideal comum.

Parágrafo único. O Condomínio regular-se-á no geral pelas disposições do Novo Código Civil (CÓDIGO CIVIL), em especial no tocante ao que este dispõe sobre condomínios edilícios, Leis Nrs 4591/64 e 4864/65, pela presente “Convenção de Condomínio”, “Regimento Interno”, “Regimento do Fundo de Reserva e por deliberações das Assembleias Gerais de Condôminos, doravante aqui denominada e grafada por sua sigla: A G.E.

CAPÍTULO II

DA PROPRIEDADE COMUM

Art. 2º. Constituem a propriedade comum do condomínio, tidas e havidas como inalienáveis e indivisíveis todas aquelas que por natureza ou função sejam de uso comum. Muito especialmente as seguintes: o terreno, fundações, estruturas e coberturas; a guarita; o jardim e seus canteiros, ruas, calçadas, as piscinas; o salão de festas, bar; os dutos de distribuição de água e esgoto; as linhas de distribuição de energia elétrica e demais áreas de lazer, de serviços ou de circulação, bem como os bens posteriormente agregados ao patrimônio comum, todos com seus respectivos equipamentos, móveis, utensílios e acessórios.

CAPÍTULO III

DO PLANO DIRETOR

Art. 3º O referido Plano estabelece as normas básicas de construção no Condomínio Reserva Aruanã, normas estas que **obrigatoriamente** deverão ser seguidas para o melhor aproveitamento deste e melhoria da qualidade de moradia dos condôminos.

§ 1º As áreas de terreno de uso exclusivo são destinadas à construção de residências unifamiliares, em cada lote no máximo uma residência de no máximo 02 (dois) pavimentos cada, incluindo o térreo, sendo vetado o uso para comércio de qualquer natureza. As construções devem observar recuo em uma lateral de pelo menos 1,50m (um metro e meio), com exceção aos lotes de

esquina que deverão obedecer ao recuo de no mínimo 3m (três metros) na lateral da esquina, como disposto no plano diretor aprovado pela prefeitura.

1.1-Fica estabelecido que as construções podem ser coladas nas seguintes laterais:

- **Lote 01 ao 29** – lateral esquerda.
- **Lote 30 ao 39 (esquina)** – lateral direita
- **Lote 40 (esquina) ao 42** – lateral esquerda.
- **Lote 43 ao 46 (esquina)** – lateral direita.
- **Lote 47 (esquina) ao 50** – lateral esquerda.
- **Lote 51 ao 53 (esquina)** – lateral direita.
- **Lote 54 (esquina) ao 63** – lateral esquerda.
- **Lote 64 ao 92** – lateral direita.

§ 2º O Colegiado Gestor, composto pelo Síndico, Sub Síndico e três membros do Conselho Consultivo (podendo o Síndico estender o convite para mais duas pessoas) deverá fornecer um parecer de liberação das construções, conforme disposto nesta convenção.

§ 3º As calçadas têm a largura de 2,0(dois metros) e devem obedecer ao nivelamento do meio fio, bem como o padrão a ser definido em Regimento interno, podendo ter uma inclinação de no máximo 2%.

§ 4º As rampas de acesso para as garagens deverão ser confeccionadas de forma a não exceder o limite do meio fio.

§ 5º A taxa de ocupação não poderá exceder 60%(sessenta por cento) do terreno, ou seja, a área construída de cada lote não poderá exceder essa taxa, o restante podendo ser usada como área verde, piscina etc.

§ 6º Todos os lotes devem reservar no mínimo 20% de área permeável;

§ 7º As construções dos muros de divisa de cada unidade de lote deverão obedecer ao seguinte limite, tendo sempre como referência o meio fio da respectiva quadra:

6.1. Frente do lote: muro de até 1,0m (um metro) de altura.

6.2. Fundo do lote: muro de até 2,20m (dois metros e vinte centímetros) de altura, máximo permitido. Quando o fundo do lote fizer divisa com a lateral de um outro, prevalece a determinação de fundo de lote, altura 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

6.3. Laterais (observando uma lateral como regra): do fundo para frente o muro poderá ter na sua extensão até 14,0m (quatorze metros), 2,20m (dois metros e vinte centímetros) de altura e a partir daí, descendo para 1,0m (um metro) de altura em um ângulo de 45°, fechando assim com a frente, sendo proibido na parte frontal e lateral a colocação de grades, telas e cercas vivas, com altura acima de 1,0m (um metro).

§ 7º O sistema de águas pluviais deve ser totalmente independente do sistema de tratamento de esgotos domésticos.

§ 8º O Sistema de Tratamento de Esgoto do empreendimento é provido de um sistema de tratamento de esgoto aeróbico de alta eficiência no qual o efluente tratado será reutilizado no próprio condomínio e o excedente será destinado à rede de drenagem do mesmo;

§ 9º O Sistema de Reuso do Efluente Tratado esta contemplado com uma rede secundária para reuso deste efluente tratado, o qual deve seguir as seguintes orientações:

- a) Esse efluente tratado será utilizado prioritariamente para a irrigação das áreas verdes, lavagem das calçadas e ruas do condomínio;
- b) Em segunda instância, essa rede secundária está dimensionada para que o efluente tratado possa ser utilizado nas descargas sanitárias, irrigação, lavagem das calçadas nos lotes e lavagem de veículos nas unidades habitacionais;
- c) O cliente optará pela utilização do sistema de reuso apenas na sua unidade habitacional, mas terá ciência sobre a rede secundária do condomínio, ficando sob a responsabilidade da gestão do condomínio o rateio dos custos operacionais e de manutenção do sistema coletivo;
- d) Será de responsabilidade do cliente que optar pelo reuso a execução da rede interna do lote / unidade habitacional através de: tubulações, conexões, válvulas, registros, conjuntos moto-bomba, reservatórios inferior e superior etc;
- e) Apesar de opcional a utilização da rede de reuso do efluente tratado, o cliente não pode utilizar sistemas de tratamento de esgoto individuais;
- f) Fica proibida a interligação do efluente gerado nas unidades habitacionais e nas áreas comuns diretamente na rede secundária de reuso, devendo o mesmo ser interligado na rede coletora de esgoto interna do condomínio;
- g) O efluente tratado a ser reutilizado não pode ter uso potável tais quais: beber, lavar pratos, roupas, banhos etc;
- h) O condomínio deve destinar um funcionário para ser devidamente treinado para o monitoramento e operação do sistema. Esse funcionário não precisará ficar exclusivamente destinado a essa atividade;
- i) A construtora irá ao primeiro ano de operação do sistema, contados a partir do Habite-se do condomínio, responsabilizar-se-á pelo monitoramento e operação do sistema, assim como pelo treinamento do funcionário a ser escolhido pela gestão do condomínio;
- j) O local destinado à estação de tratamento é próximo a quadra de areia com isolamento e deverá ser preservado pelo condomínio de modo a não fazer outros usos da sua área;

§ 10º Os Condôminos das quadras às margens do Condomínio, são responsáveis pela manutenção e conservação da fração do muro que corresponde aos limites de seu lote.

§ 11º As áreas de uso comum constituem Condomínio de todos e serão insuscetíveis de alienação e não se admitem divisão ou utilização exclusiva por qualquer Condômino.

Art.4º Cada Condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados aos estatutos legais vigentes, às normas de boa vizinhança, às normas da Convenção do Condomínio e às normas do Regimento Interno, e poderá usar as partes e coisas comuns, de maneira a não causar dano, incômodo, obstáculo ou embaraço ao sossego, à saúde, à tranqüilidade e à segurança dos demais Condôminos.

Art 5º Nenhum Condômino poderá alugar ou ceder sua unidade, a qualquer título e em qualquer prazo, para outros fins que não exclusivamente residenciais unifamiliares, devendo fornecer ao Síndico, por antecipação, cópia do Contrato de Locação.

§ 1º Nos Contratos de Locação das unidades autônomas deverá constar a obrigação dos locatários, seus dependentes, herdeiros, sucessores, hóspedes e visitantes, de respeitarem Regimento Interno, sob pena de despejo ou multas, segundo o caso.

§ 2º O acesso do locatário e de sua mudança ao Condomínio ficará condicionado ao cumprimento do previsto no caput deste artigo e seu parágrafo primeiro e conforme Regimento Interno.

Art 6º O uso da Sede Social, em especial da piscina, Salão de Festas e quadra de esportes, por visitante obriga o visitado a acompanhá-lo pessoalmente ou através de parente que com ele resida no Condomínio, enquanto aquele permanecer usando-as.

§ 1º Aplicam-se aos visitantes as mesmas exigências e obrigações feitas aos Condôminos e moradores nesta Convenção e no Regimento Interno.

§ 2º O proprietário que alugar sua unidade autônoma perderá automaticamente o direito de frequentar as partes comuns, em especial a Sede Social, exceto na condição de visitante, observando-se as restrições previstas no caput deste artigo.

CAPÍTULO IV

DO DESTINO E DA UTILIZAÇÃO DAS PARTES

COMUM E EXCLUSIVA

Art. 7º. A piscina destina-se ao uso exclusivo dos condôminos e seus hóspedes ou visitantes, observando-se o disposto no Regimento Interno.

Art. 8º. As Áreas de Lazer destinam-se exclusivamente à realização de eventos de lazer ou comemorativos do condomínio ou de seus condôminos, observando-se o disposto no Regimento Interno.

Art. 9º. O salão de jogos, play ground, sauna, ofurô, espaço fitness, espaço relax, as quadras e demais dependências sociais destinam-se ao uso dos condôminos, observando-se o disposto no Regimento Interno.

Art. 10. Os serviços comuns pagos e mantidos com a contribuição pecuniária de todos destinam-se exclusivamente ao proveito comunitário, observando-se o disposto no Regimento Interno.

CAPÍTULO V

DOS DIREITOS

Art. 11 Usufruir e dispor de sua unidade autônoma, de conformidade com suas respectivas destinações e o disposto no CÓDIGO CIVIL nas Leis Nrs 4591/64 e 4864/65, pela presente “Convenção de Condomínio”, “Regimento Interno”, “Regimento do Fundo de Reserva e por deliberações das Assembléias Gerais de Condôminos.

Art. 12 Usufruir das partes e áreas comuns, bem como dos serviços do condomínio, de conformidade com suas respectivas destinações e o CÓDIGO CIVIL nas Leis Nrs 4591/64 e 4864/65, pela presente “Convenção de Condomínio”, “Regimento Interno”, “Regimento do Fundo de Reserva e por deliberações das Assembléias Gerais de Condôminos.

Art. 13. Examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração e solicitar esclarecimentos sobre a administração do condomínio.

Art. 14. Participar das assembléias gerais expressando livremente sua opinião e manifestando seu voto nas questões em pauta, desde que em dia com suas obrigações condominiais.

Art. 15. Apresentar propostas, ou opinar sobre os assuntos de interesse geral do condomínio, sobretudo no que se refere à aquisição de bens ou contratação de serviços para o condomínio.

- I. Comparecer às Assembléias e nelas discutir, votar e ser votado.
- II. Denunciar ao Síndico ou administrador qualquer irregularidade que observe.

CAPÍTULO VI DOS DEVERES

Art. 16. Cumprir e fazer cumprir a Lei, a Convenção e o Regimento Interno e de Fundo de Reserva do condomínio, bem como as deliberações aprovadas em Assembléias Gerais e as decisões administrativas do Colegiado Gestor ou do síndico, possibilitando com isso a plena satisfação do disposto no “caput” do artigo primeiro desta Convenção, de acordo com os seguintes incisos:

- I. Guardar decoro e respeito no uso das respectivas unidades autônomas e das coisas comuns, não as usando nem permitindo que outrem as usem para fins diversos a que se destinam.
- II. Não usar as respectivas unidades autônomas, nem alugá-la ou cedê-las para atividades ruidosas, ou a pessoas de maus costumes ou para instalação de qualquer atividade capaz de causar danos ou incômodos aos demais Condôminos.
- III. Não usar alto falante ou instrumento de música com volume excessivo, conforme determinado em Regimento Interno.
- IV. Não estender ou secar roupas em lugares que dêem para a rua.
- V. Não manter animais que não os domésticos conforme determinado em Regimento Interno
- VI. Não afixar cartazes, inscrições, placas, avisos, anúncios ou letreiros, tanto nas áreas comuns do Condomínio quanto das respectivas unidades autônomas.
- VII. Não utilizar os empregados do Condomínio para serviços particulares dentro de seus horários de trabalho.
- VIII. Não fracionar a respectiva unidade autônoma, para fins de aliená-la a mais de uma pessoa separadamente.
- IX. Contribuir para as despesas comuns do Condomínio, inclusive as do seguro e as de custeio das obras determinadas pela Assembléia, em proporções iguais correspondentes a sua fração ideal.

CAPÍTULO VII DAS DESPESAS

Art. 17. Constituem despesas comuns do condomínio:

- I. As relativas à conservação, manutenção, modernização, reparações ou reconstruções das coisas comuns;
- II. O prêmio de seguro do **condomínio** e dos empregados
- III. Os impostos e taxas que incidam sobre as coisas comuns;
- IV. A remuneração dos funcionários do **condomínio**, bem como os respectivos encargos;
- V. As relativas ao consumo de energia elétrica, água e telefone das coisas comuns;
- VI. As relativas a aquisição de bens e materiais ou contratação de serviços para melhorias e reparos, obedecendo-se as instruções convencionadas.
- VII. Outras devidamente aprovadas em A. G. O e A.G.E.

CAPÍTULO VIII DO PROCEDIMENTO DE RATEIO E CONTROLE DAS DESPESAS

Art. 18. O exercício financeiro será de 12 (doze) meses, de janeiro a dezembro, cabendo ao Síndico preparar o orçamento para o exercício seguinte, estimando despesas e fixando a receita do condomínio, apresentando-o para aprovação em A.G.O. com antecedência mínima de 08 (oito) dias.

Parágrafo único - A provisão poderá ser reajustada por A.G.E. com aprovação da maioria relativa, ou seja, a metade e mais um dos presentes, para as despesas emergenciais, assim consideradas pelo Colegiado gestor e ratificada por deliberação da Assembléia.

Art.19º Poderá ser mantido um Fundo de Reserva, destinado à amortização das despesas não previstas que a A.G.E. assim o designar. Ver repetição no art 49.

§ 1º O Fundo de Reserva será regido por Regimento específico a ser aprovado em Assembléia Geral, Regimento esse que entrará em vigor 60(sessenta) dias após a sua aprovação e que ficará fazendo parte integrante desta Convenção.

§ 2º O Fundo de Reserva será mantido em conta bancária específica.

Art. 20. A quota-parte será cobrada por unidades autônomas (lotes).

Parágrafo único – Será considerada unidade autônoma para fins de recolhimento de qualquer rateio de despesas ordinárias ou não, a fração de 1/95 para cada lote tendo como base a aprovação do condomínio inicial junto a prefeitura, sendo que em casos de unificação das unidades mesmo as que regulamentadas em escritura junto ao poder público a junção de uma ou mais unidades terão suas cotas equivalentes ao numero de unidades autônomas agregadas.

Art. 21. Os condôminos concorrerão para o custeio das despesas, extraordinárias ou ordinárias, recolhendo a cota parte que lhe couber mediante rateio em proporções iguais ao numero de unidades autônomas que possuírem.

§ 1º A cota condominial de cada condômino será parcelada em contribuições mensais vencíveis até o dia 10 (dez) do mês corrente.

§ 2º A falta de pagamento na data do vencimento implicará em multa de 2 % (dois por cento) e mais o juro moratório de 1 % (um por cento) ao mês vencido, sobre o valor devido, sem prejuízo de sua cobrança judicial por ação executiva.

CAPÍTULO IX

DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 22. A administração do condomínio caberá a um síndico, condômino proprietário, eleito a cada dois anos, podendo ser reeleito em Assembléia Geral Ordinária.

§ 1º. Será eleito juntamente com o síndico um subsíndico também condômino proprietário que o substituirá em suas ausências ou impedimentos.

Art. 23. O Síndico poderá propor para deliberação da A.G.E. a contratação de empresa especializada em administração de condomínio, com qualificação técnico - jurídica para tanto. Todavia, mantendo sob sua exclusiva responsabilidade o disposto nos incisos I, II, III, V, VI, VII, XIV, XVI, XVII, XIX, XX, XXI, do artigo 27 desta convenção.

Art. 24. Não poderá candidatar-se ao cargo de síndico ou subsíndico o condômino que estiver em atraso com suas obrigações condominiais, ou impedimentos gerais.

Art. 25. O síndico poderá ser destituído pelo voto de representantes de 1/3 dos condôminos, em A.G.E. especialmente convocada.

Parágrafo único. No caso de destituição ou impedimento do síndico, o subsíndico deverá assumir e convocar assembléia para eleição de outro síndico que completará o mandato do destituído.

Art. 26. O síndico poderá ser isento do pagamento mensal de sua quota-parte unitária, referente às despesas comuns de manutenção do condomínio, devendo, no entanto, contribuir mensalmente com os valores correspondente a despesas extraordinárias.

CAPÍTULO X

DA COMPETÊNCIA DO SÍNDICO

Art. 27 Compete ao síndico:

- I.** Cumprir e fazer cumprir a Lei, a Convenção de condomínio, o Regimento Interno e as deliberações das Assembléias Gerais
- II.** Exercer os atos de gestão do condomínio no que concerne à administração de funcionários ou terceirizados, e do patrimônio comum; à manutenção e aperfeiçoamento das condições de segurança, disciplina, ordem e moralidade do condomínio, e, ainda, à boa execução e funcionalidade dos serviços comuns;
- III.** Coordenar o Colegiado Gestor em suas deliberações e votações;
- IV.** Executar fielmente as disposições orçamentárias aprovadas pela A.G. O;
- V.** Representar ativa e passivamente o condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar todos os atos em defesa da Lei, da Convenção, do Regimento Interno e do fundo reserva, e das deliberações das A.G.O. e A.G. E;
- VI.** Submeter à aprovação da maioria, em A.G.E. especialmente convocada, os orçamentos para qualquer aquisição de bens ou contratação de serviços comuns, que não sejam relativas a obras no condomínio, salvo o disposto nos incisos VII, VIII, IX, XVI e XVII;
- VII.** Contratar seguros contra incêndio e outros sinistros que causem destruição no todo ou em parte do condomínio, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns;
- VIII.** Contratar e demitir funcionários, bem como transigir em matéria de indenizações trabalhistas;
- IX.** Substituir empresas contratadas, por questões de melhoria da qualidade dos serviços prestados ou custos, desde que não haja acréscimo das despesas já previstas no orçamento do período;
- X.** Manter e escriturar livros-caixa devidamente abertos, encerrados e rubricados pelos membros do Colegiado Gestor;
- XI.** Disponibilizar para o condômino que a solicite, a pasta de documentos mensais do condomínio contendo notas fiscais, recibos, editais, orçamentos, guias de recolhimento de impostos ou taxas, extratos bancários e demais documentos do mês. O exame dos documentos será agendado com o escritório contábil, onde será realizado.
- XII.** Encaminhar, juntamente ao boleto de cobrança condominial, o balancete mensal referente ao mês anterior ao do envio da cobrança, para todos os condôminos;
- XIII.** Cobrar, inclusive em juízo, as contribuições devidas pelos condôminos sejam de natureza normal ou extraordinárias, e dar-lhes a aplicação necessária ao bom funcionamento dos serviços do condomínio;
- XIV.** Prestar contas de sua gestão à Assembléia e apresentar para aprovação da A.G.O. o orçamento para o exercício seguinte;
- XV.** Recolher todos os tributos e taxas que incidam sobre o condomínio;
- XVI.** Ordenar, após análise prévia de três orçamentos, a realização de obras e serviços emergenciais para manutenção que não possam aguardar por deliberação de A.G.E., que não importem em gastos vultosos, que tenham aprovação de 2/3 do colegiado gestor.

- XVII.** Obter no mínimo três orçamentos que atendam a todas as condições estabelecidas no edital de tomada de preços para todas as aquisições de bens ou contratação de serviços. Em seguida deverá submetê-los à aprovação da Assembléia Geral
- XVIII.** Convocar Assembléias Ordinária e/ou Extraordinária, quando necessário, ou lhe for requerido por um grupo de no mínimo 1/4 (um quarto) dos condôminos;
- XIX.** Prestar informações a qualquer tempo, sobre os atos da sua administração;
- XX.** Procurar por meios suasórios dirimir as divergências entre os condôminos;
- XXI.** Apresentar ao Conselho Fiscal todos os documentos do condomínio em seu poder, quando solicitado.

CAPÍTULO XI

DO CONSELHO FISCAL

Art. 28 O Conselho Fiscal será composto por três membros efetivos e três suplentes, condôminos eleitos a cada dois anos em Assembléia Geral Ordinária em eleição única.

Art. 29 Não poderá candidatar-se ao cargo de conselheiro o condômino que estiver em atraso com suas obrigações condominiais.

Art. 30 Os membros do Conselho Fiscal não serão remunerados.

Art. 31 Compete ao Conselho Fiscal:

- I.** Examinar mensalmente as contas do condomínio;
- II.** Emitir parecer sobre as contas do condomínio e sobre assuntos gerais do condomínio, quando solicitado.

CAPÍTULO XII

DO COLEGIADO GESTOR

Art. 32. O Colegiado Gestor será composto pelo síndico, que o coordenará, o subsíndico, e três conselheiros consultivos eleitos em A.G.O.

Parágrafo único. O condômino que apresentar proposta, conforme o previsto nos cap. VII e VIII , para a análise do Colegiado gestor, deverá ser convidado a participar da reunião em que for analisada.

Art. 33 As propostas deliberadas pelo Colegiado Gestor serão aprovadas por voto da maioria, tendo votado no mínimo três dos seus componentes, dentre os quais o Síndico em exercício não poderá faltar. Posteriormente, quando cabível, serão submetidas à apreciação da A. G. E.

Art. 34 Compete ao Colegiado gestor:

- I.** Auxiliar o Síndico na elaboração da previsão orçamentária;
- II.** Auxiliar o Síndico na fixação dos salários dos funcionários do condomínio;
- III.** Analisar propostas para emendas à Convenção ou Regimento Interno;
- IV.** Analisar propostas para aquisição de bens ou contratação de serviços, modernização, manutenção preventiva ou reformas das áreas comuns e seus acessórios.
- V.** Liberar construção, após aprovação dos projetos pelo Colegiado Gestor conforme disposto nesta Convenção e no Regimento Interno

- VI. A qualquer tempo os membros do Colegiado Gestor, terão acesso à obra em andamento para vistoria se está de acordo com as normas estabelecidas pelo Plano Diretor.

CAPÍTULO XIII

DAS ASSEMBLÉIAS

Art. 35. A Assembléia Geral Ordinária realizar-se-á por convocação do síndico, na primeira quinzena de _____:

- I. A cada um ano, para eleição do Síndico, Subsíndico, Conselhos Consultivo e Fiscal;
- II. Anualmente para aprovação da prestação de contas do ano em término.

§ 1º Quanto às A.G.E., realizar-se-ão tantas quantas necessárias para a realização dos interesses gerais do condomínio;

§ 2º O aviso de convocação das Assembléias, quando feito por carta, será endereçada para as unidades autônomas dos condôminos, salvo se houverem estes, feito eventualmente em tempo oportuno, comunicação de outro endereço para onde deva ser remetido.

§ 3º É lícito fixar, no mesmo aviso de convocação, o momento que se realizará a Assembléia, em primeira e segunda convocação, medindo entre ambas um intervalo de trinta minutos, no máximo.

§ 4º Deverá haver um prazo mínimo de 08 (oito) dias entre a data da postagem ou do protocolo da carta de convocação e a data de sua realização;

Art. 36. Sempre que o exigirem os interesses gerais, o síndico ou condôminos que representem no mínimo 1/4 (um quarto) do condomínio, poderá convocar A.G.E.

Art. 37 Ressalvadas as exceções previstas em lei e nesta Convenção, a A.G.E. instalar-se-á em primeira chamada com condôminos que representem 2/3 de sua totalidade, ou com qualquer número em segunda chamada, 30 (trinta) minutos após a hora prevista na convocação.

Art. 38. As A.G.E. serão presididas por um condômino especialmente aclamado, o qual escolherá dentre os presentes, o Secretário, sendo vedado ao Síndico presidir.

Art. 39 O livro para registro de atas deverá ser escriturado por ocasião da realização da Assembléia de modo a relatar os assuntos deliberados em reunião e deverá registrar, na ordem em que se segue:

- I. Data, hora e local da reunião, mencionando se em primeira ou segunda convocação;
- II. Abertura dos trabalhos, pelo síndico; no caso de convocação de assembléia por 1/4 dos condôminos, passa-se imediatamente ao item III;
- III. Escolha do Presidente e Secretário;
- IV. Transcrição da Ordem do Dia;
- V. Resumo das discussões;
- VI. Resultado de cada votação;
- VII. Abstenções havidas e suas motivações, se enunciadas;
- VIII. Encerramento dos trabalhos, declarando se houve aprovação da ata, no caso de ter sido redigida, discutida e votada no momento.
- IX. As sugestões apresentadas e deliberadas a serem apresentadas para aprovação final na próxima Assembléia Geral,
- X. As assinaturas do Secretário e Presidente da Assembléia seguidas das de todos os demais presentes e votantes.

Art. 40. Relatando as deliberações, o Secretário deverá mencionar as abstenções havidas, o nome de cada votante.

Parágrafo único. Poderá ser adotada a votação secreta apenas em questões de caráter pessoal ou familiar;

Art. 41. As deliberações serão comunicadas a todos os condôminos, através de correspondência, ou exposta ata em mural em lugar de grande circulação dentro do condomínio, no máximo em até 8 (oito) dias após a realização da Assembléia.

Art. 42. Compete à A.G.O.

- I. Deliberar sobre as matérias inscritas na ordem do dia;
- II. Discutir e aprovar as prestação de contas;
- III. Eleger a cada um ano o Síndico, Subsíndico, Conselho Consultivo e Conselho Fiscal.

Art. 43. Compete à A.G. E:

- I. Deliberar sobre as matérias inscritas na ordem do dia;
- II. Deliberar sobre sugestões de condôminos, encaminhando-as para aprovação final da próxima Assembléia Geral;
- III. Destituir a qualquer tempo o Síndico, Subsíndico e membros dos Conselhos Consultivo e Fiscal.
- IV. Deliberar sobre a formação dos Regimentos Interno e Fundo de Reservas;

CAPÍTULO XIV

DAS DISPOSIÇÕES DIVERSAS

Art. 44. A administração providenciará a efetivação do seguro do Condomínio, abrangendo as suas partes comuns e unidades autônomas, contra incêndio ou qualquer outro sinistro que possa causar a destruição total ou parcial do imóvel, discriminando-se na apólice o valor relativo a cada uma das unidades autônomas.

§ 1º O seguro será feito em Companhia da escolha do Colegiado Gestor;

§ 2º Em caso de sinistro proceder-se-á na forma do disposto nos Artigos 14 e 16 da Lei nº 4.591/64, observando o disposto no Artigo 17 inciso II desta Convenção;

§ 3º É facultado ao Condômino, individualmente e as suas expensas, aumentar o seguro da sua unidade autônoma, ou segurar as benfeitorias úteis e voluntárias nelas efetuadas.

Art. 45. O Condômino que der causa ao aumento das despesas comuns por motivo de seu interesse ou proveito pessoal, suportará o excesso correspondente e se não pagar no devido tempo, sujeitar-se-á imediatamente a execução anexando-se à dívida, multa prevista no Regimento Interno, além das custas iniciais e honorários do advogado.

Art. 46. Terá força executiva a cobrança de toda e qualquer importância devida pelos Condôminos ao Condomínio, inclusive quando proveniente de multa por infração da lei, desta Convenção ou Regimento interno.

Art. 47. O Condômino que alienar a sua unidade ficará obrigado a exibir ao Síndico a escritura desta alienação devidamente registrada, sob pena de enquanto não o fizer, responder solidariamente com o adquirente pelos encargos comuns do Condomínio;

Parágrafo Único - O Condômino obriga-se a fazer constar da escritura da alienação da sua unidade autônoma a obrigação de que o adquirente irá respeitar e cumprir a presente Convenção

Art. 48. No caso de inobservância de qualquer disposição desta Convenção, o Condômino faltoso ficará sujeito a uma multa estipulada em Regimento Interno.

Art. 49. Poder-se-á estabelecer um fundo de reserva para fazer face às despesas de caráter coletivo ou imprevistos, quando o julgar conveniente a Assembléia dos Condôminos. Esse Fundo de reserva será integralizado num prazo máximo a ser determinado, em valor a ser fixado, bem como pelo mais que for determinado pela Assembléia Extraordinária.

Art. 50. A presente Convenção obriga a sua observância a todos os Condôminos, seus herdeiros, sucessores ou locatários, bem como a todos ocupantes a qualquer título, de unidade autônoma do Condomínio.

Art. 51. Fica eleito o foro desta Comarca de Aracaju, Estado de Sergipe, para qualquer ação decorrente da aplicação desta Convenção.

Aracaju, ___ de _____ de 2011.