



## MINUTA DA ESCRITURA PARTICULAR DE CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES

### CAPÍTULO I - DA CONSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art.01. Pelo presente instrumento de CONVENÇÃO CONDOMINIAL, os signatários abaixo identificados constituem o Condomínio Horizontal denominado **BEACH PLAZA CONDOMÍNIO & RESORT**, constituído nos termos da Lei nº 4.591/64, localizado à Rua Projetada, Ponta de Lucena – Sítio Urubu, Gameleira – Lucena - PB, sujeitando-se às normas nesta estabelecidas, ficando convencionado que o Regimento Interno e o Termo de Compromisso de aprovação de projeto e execução de obra, este, doravante denominado simplesmente de "Termo de Compromisso", são partes integrantes e complementares da presente convenção.

§1º- Finalidade: esta convenção tem por finalidade submeter o Condomínio Horizontal de Lotes denominado **BEACH PLAZA CONDOMÍNIO & RESORT**, ao regime instituído pela Lei nº 4.591/64, ao Novo Código Civil - NCC, regular os direitos e deveres de seus condôminos, estabelecer as regras referentes à sua administração, manutenção dos equipamentos urbanos e áreas comuns e estipular as determinações do Regimento Interno e do Termo de Compromisso, como parte integrante desta convenção, como anexo I e II respectivamente, de acordo com as referidas leis e demais legislações aplicáveis à espécie.

§2º- Empreendimento: Construção de um Condomínio Horizontal de Lotes de uso residencial denominado "**BEACH PLAZA CONDOMÍNIO & RESORT**", constituído de Área Privativa: 761(setecentos e sessenta e um) lotes de uso privativo residencial cujas unidades unifamiliares (casas) serão construídas posteriormente pelos adquirentes dos lotes conforme projetos específicos a serem aprovados pelo Condomínio e pela Prefeitura Municipal; Áreas de Uso Comum – Área Social compreendendo: **Portal de Entrada** guarita c/ web; **Estacionamento de Visitantes** com vagas de estacionamento no Lazer e Piscina, vagas de estacionamento na Praça de Esportes e vagas de estacionamento na Praça de Festas; **Lazer e Piscina**: composto de piscina, deck da piscina adulto e infantil, vestiários c/ web's masculino / feminino, quiosques com apoio para churrasqueiras e bar central. **Praça de Esportes**: quadra poliesportiva, futebol society, 02(duas) quadras de tênis, 02(duas) quadras de volei de praia, academia ao ar livre, vestiário c/ web masculino e feminino, play ground e spiriball; **Praça de Festas**: Clube:salão de festas c/ bar, cozinha, wc masculino/ feminino, WC PNE masculino / feminino, fraudário, salão de jogos, web masculino, wc feminino, WC PNE masculino e feminino, academia, sala de massagem, sala de hidromassagem, sauna masculino, sauna feminina, fraudário, chuveiros, home cinema, sala de música e espaço kids e depósito; pista de skate, pista de cooper, praça, heliponto e piscina coberta e aquecida. **Praças 01, 02, 03 e 04** de acordo com paisagismo; **Administração**: recepção, sala do síndico, sala de reunião, depósito, arquivo, sala de monitoramento, vestiário c/ web masculino e feminino; refeitório e cozinha funcionários, e área p/lixo; Rio Araçá: a área de proteção no entorno do Rio e a área de proteção do Pau serão tratadas e/ ou preservadas com a vegetação nativa existente; Áreas Verde: distribuídas em 03(três) áreas discriminadas no projeto urbanístico, que serão preservadas e/ou plantadas mudas de árvores de espécies nativas ou exóticas. Os taludes e passeios serão revestidos com grama ou outra variedade de vegetação forrageira, adequados ao solo e clima local; Sistema Viário: o pavimento será composto de camadas adequadamente projetadas, de acordo com dimensionamento estrutural e em função do tráfego previsto. O revestimento do pavimento será executado em paralelepípedo e/ ou bloco intertravado e/ou asfalto. O Condomínio "Beach Plaza Condomínio & Resort" possui uma Área total de 439.117,13m<sup>2</sup>, com Área Total de Lotes de 243.573,01m<sup>2</sup>, Área de Equipamentos Comunitários - Área Social: Portal de Entrada, Estacionamento visitantes, Lazer e Piscina, Praça de Esportes e Praça de Festas Áreas Verdes 01, 02 e 03, área de proteção rio, área de proteção Pau e Vias e calçadas, guarita, administração, lixo, faixa de serviço e área do rio. Ficando o mesmo submetido ao regime instituído pela Lei 4591 de 16/12/64 e regulamentações subsequentes.

### CAPÍTULO II - DESTINAÇÃO DO CONDOMÍNIO



Art.02. O Condomínio Horizontal de Lotes denominado **BEACH PLAZA CONDOMÍNIO & RESORT** destina-se ao uso exclusivamente residencial e de forma alguma qualquer lote poderá ser utilizado à atividade que não seja exclusivamente residencial.

### CAPÍTULO III - DAS PARTES COMUNS E UNIDADES AUTÔNOMAS

Art.03. O Condomínio é constituído por partes comuns e unidades autônomas (Lotes), estas de uso privado de seus respectivos proprietários, desde que não alterem a sua finalidade única, e, aquelas indivisíveis e inalienáveis, de propriedade de todos os condôminos, conforme quadro de áreas, que fazem parte desta pasta de incorporação.

§1º - Por partes comuns entende-se o terreno sobre o qual se erguerão as edificações e suas instalações de uso comum, à saber:

Portal de Entrada: contendo guarita c/ wcb, executados em conformidade com especificações técnicas e de acabamento do Projeto de Arquitetura das Áreas Comuns;

Lazer e Piscina: composto de piscina, deck da piscina adulto e infantil, vestiários c/ wcb's masculino / feminino, quiosques com apoio para churrasqueiras e bar central; executados em conformidade com especificações técnicas e de acabamento do Projeto de Arquitetura das Áreas Comuns;

Praça de Esportes: quadra poliesportiva, futebol society, 02(duas) quadras de tênis, 02(duas) quadras de volei de praia, academia ao ar livre, vestiário c/ wcb masculino e feminino, play ground e spiriball;

Praça de Festas: Clube:salão de festas c/ bar, cozinha e depósito, salão de jogos, vestiário c/ wcb masculino / wc feminino, academia, sala de massagem, sauna masculino / feminino, home cinema, sala de música e espaço kids; pista de skate, pista de cooper, praça e heliponto; executados em conformidade com especificações técnicas e de acabamento do Projeto de Arquitetura das Áreas Comuns;

Praças 01,02, 03 e 04: executados em conformidade com especificações técnicas e de acabamento do Projeto de Arquitetura das Áreas Comuns;

Administração: recepção, sala do síndico, sala de reunião, depósito, arquivo, sala de monitoramento, vestiário c/ wcb masculino e feminino; refeitório e cozinha funcionários; executados em conformidade com especificações técnicas e de acabamento do Projeto de Arquitetura das Áreas Comuns;

Rio Araçá: a área de proteção no entorno do Rio e a área de proteção do Pau serão tratadas e/ ou preservadas com a vegetação nativa existente;

Área p/ Lixo : contendo área de recolhimento de lixo, com áreas específicas para lixo plástico, metal, vidro, papel e lixo orgânico, executados em conformidade com especificações técnicas e de acabamento do Projeto de Arquitetura das Áreas Comuns;

Áreas Verde: distribuídas em 03(três) áreas discriminadas no memorial descritivo e no projeto urbanístico, que serão preservadas e/ou plantadas mudas de árvores de espécies nativas ou exóticas. Os taludes e passeios serão revestidos com grama ou outra variedade de vegetação forrageira, adequados ao solo e clima local, executados em conformidade com especificações técnicas e de acabamento do Projeto de Arquitetura das Áreas Comuns;

Sistema Viário: o pavimento será composto de camadas adequadamente projetadas, de acordo com dimensionamento estrutural e em função do tráfego previsto, executados em conformidade com especificações técnicas e de acabamento do Projeto de Arquitetura das Áreas Comuns. O revestimento do pavimento será executado em paralelepípedo e/ ou bloco intertravado e/ou asfalto.

§ 2º- Por unidades autônomas entendem-se os lotes de propriedade exclusiva de cada condômino. As unidades autônomas correspondem a 761(setecentos e sessenta e um) lotes de uso privativo residencial, localizados, distribuídos e numerados conforme projeto de implantação aprovado pela Prefeitura Municipal de Lucena -PB.

Os Lotes com suas respectivas áreas estão descritos e caracterizados nas planilhas anexas Quadros: QUADRO-V(A), QUADRO-V(B), QUADRO-V(C), QUADRO-V(D), QUADRO-V(E), QUADRO-V(F), QUADRO-V(G), QUADRO-V(H); QUADRO-V(I), QUADRO-V(J), QUADRO-V(K), QUADRO-V(L), QUADRO-V(M), QUADRO-V(N), QUADRO-V(O), QUADRO-V(P), QUADRO-V(Q), QUADRO-V(R), QUADRO-V(S), QUADRO-V(T), QUADRO-V(U), QUADRO-V(V), QUADRO-V(X), QUADRO-V(Y), QUADRO-V(Z), QUADRO-V(A1) e QUADRO-V(A2); e seus Limites, Confrontações e Recuos estão descritos no Memorial Descritivo aprovado pela Prefeitura Municipal de Lucena e fazem parte desta Pasta de Incorporação. Estas informações devem constar na escrituração dos lotes individuais no Cartório. Conforme modelo abaixo:

LOTE N° \_\_\_\_\_

Lote em condomínio horizontal com área real privativa de \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, fração ideal de \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, mais cota parte em área real de uso comum de equipamentos, urbanização e áreas verdes de \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, área real total de \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> e cota ideal de terreno de \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>. Confrontações: \_\_\_\_\_



§ 3º- O Condomínio Horizontal de Lotes "BEACH PLAZA CONDOMÍNIO & RESORT" dispõe da infraestrutura abaixo discriminada:

Terraplenagem: será executada de forma a buscar a compensação de volumes entre cortes e aterros e, ainda, melhorar e disciplinar o caminhamento das águas de chuva.

Sistema Viário: a via interna principal 01 terá largura total de 23,42m, sendo 7,21 a largura de cada leito carroçável, 5,00m de canteiro central e 2,00m a largura das calçadas de cada lado da rua.

A via interna principal 02 terá largura total de 19,60m, sendo 6,30 a largura de cada leito carroçável, 3,00m de canteiro central e 2,00m a largura das calçadas de cada lado da rua.

As vias internas locais terão largura total de 11,00m, sendo 7,00m a largura do leito carroçável e 2,00m a largura das calçadas de cada lado da rua.

Sistema de Abastecimento e Rede de Água: o condomínio contará com sistema de abastecimento e distribuição de água potável fornecido pela concessionária local CAGEPA ou poço artesiano c/reservatório elevado.

Sistema de Coleta de Esgoto: Não existe rede coletora de esgoto, o sistema de tratamento de esgoto será individual composto fossa séptica e vala de infiltração para cada lote de acordo com projeto de solução sanitária aprovado pela SUDEMA.

Rede de Distribuição de energia elétrica e Iluminação Pública: as redes de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública serão executadas em conformidade com as exigências da ENERGISA. As redes internas e externas de iluminação pública e distribuição de energia elétrica serão aéreas.

Sistema de Drenagem e Águas Pluviais: a maior parte do escoamento será superficial e nas demais áreas serão executadas as galerias para a captação das águas pluviais, composta de tubulações, bocas de lobo, caixas de passagem etc., devidamente calculadas em função das áreas das bacias de contribuição de acordo com Projeto de Drenagem.

Demarcação dos Lotes: os lotes serão demarcados com marcos de concreto, nas dimensões de 8cm x 8cm x 35cm, ficando enterrados 25cm no solo.

Guias e Sarjetas: as laterais das pistas de rolamento serão entregues com guias e sarjetas em paralelepípedo de acordo com Projeto de Pavimentação.

Pavimentação: o pavimento será composto de camadas adequadamente projetadas, de acordo com dimensionamento estrutural e em função do tráfego previsto. O revestimento do pavimento será executado em paralelepípedo e/ ou bloco intertravado e/ou asfalto.

Arborização: nos passeios serão plantadas mudas de árvores de espécies nativas ou exóticas. Os taludes e passeios serão revestidos com grama ou outra variedade de vegetação forrageira, adequados ao solo e clima local.

Muro de Fechamento: salvo impedimento legal, todo o entorno do condomínio será fechado por muro de alvenaria e/ou alambrado e/ou bloco de concreto e nas áreas próximas do Rio será executada cerca ou estaca de cimento com 10 fios de arame onde não poder ser muro; de acordo as condições de segurança e paisagismo das áreas limítrofes, e em conformidade com projeto de implantação aprovado pelo órgão.

Portal de Entrada: será executado pelo empreendedor pórtico de entrada para controle de acesso ao condomínio.

#### **CAPÍTULO IV - DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO**

Art.04. A direção e administração do Condomínio serão exercidas:

-Pela Assembléia Geral;

-Pelo Conselho Consultivo e Fiscal - CCF;



-Pelo Síndico e Sub-Síndico.

## SEÇÃO I - DA ASSEMBLÉIA GERAL

Art. 05. A Assembléia Geral compor-se-á dos proprietários dos lotes, aqui chamados Condôminos, em pleno gozo dos direitos que lhe são conferidos por esta Convenção e legislação em vigor, inclusive quites com suas cotas de condomínio normais e extras e multas aplicadas.

Art.06. As Assembléias Gerais Ordinárias - AGO, dos condôminos, realizar-se-ão anualmente, na primeira quinzena do mês de março, convocada pelo síndico por meio de cartas registradas e/ou protocoladas, enviadas aos condôminos, e, por edital colocado no mural do Condomínio, ambos, com antecedência mínima de 10 (dez) dias.

§1º - Os condôminos, quando não puderem comparecer, poderão fazer-se representar por procuração expressa, sendo limitada a presente representação a apenas mais um condômino além de si próprio, sendo desnecessário o reconhecimento de firma no "Instrumento de Procuração", nos termos das hostes forenses cíveis.

§2º - Nas Assembléias, os votos serão proporcionais aos lotes pertencentes a cada condômino, computando-se 01 (um) voto por cada lote, sendo desprezadas as frações ideais do terreno.

§3º - As Assembléias Gerais Extraordinárias - AGE, poderão ser convocadas com antecedência mínima de 05(cinco) dias, quando houver reconhecimento de urgência.

§ 4º - Os entes responsáveis pela convocação limitar-se-ão a fazê-lo nos seguintes casos:

- a) caso fortuito ou força maior, que implique em despesas extras;
- b) desavença grave entre condôminos, entre este e seus ou outros dependentes, empregados domésticos ou do condomínio, e, entre dependentes ou dependentes e outros, como empregados domésticos, do condomínio e visitantes;
- c) desavença ou destruição causada por visitante ou convidado.
- d) Nos demais casos previstos nesta convenção ou na lei.

Art.07- São competentes para convocar a Assembléia Geral:

- a) O Síndico;
- b) O Presidente do Conselho Consultivo e Fiscal ou seu substituto legal;
- c) Os condôminos com pedido referendado por no mínimo 1/4 (um quarto) dos votos, em abaixo-assinado, especificado a pauta, dirigida ao síndico e também ao presidente do Conselho Consultivo.

§ 1º - Os condôminos em número que represente, pelo menos, 1/4 (um quarto) do condomínio, em pleno gozo de seus direitos, poderão solicitar ao Síndico e ao Presidente do Conselho Consultivo a convocação da Assembléia Geral Extraordinária, devendo o Presidente do Conselho, na omissão do Síndico, fazê-lo, mencionando na convocatória, em consonância com o pedido formulado no requerimento, o assunto a ser debatido. Caso a Assembléia por maioria não considere a matéria como sendo do interesse geral do Condomínio, caberá aos requerentes o pagamento de todas as despesas decorrentes da convocação.

§ 2º. Qualquer modificação às disposições encartadas neste instrumento, bem como no Regimento Interno, só ocorrerá em Assembleia Geral extraordinária – AGE, se aprovada pelo mínimo de condôminos que representem a maioria (50%+1) dos presentes à Assembléia observado quorum mínimo de ¼ (um quarto) dos condôminos.

§ 3º- Caso a Assembléia Geral não seja convocada dentro de 10(dez) dias da data do recebimento do requerimento, pelo Síndico e pelo Presidente do Conselho Consultivo, cabe aos próprios requerentes o direito de fazerem diretamente a convocação, sem que se deixe de observar, em assembléia, o exame de sua necessidade e oportunidade, com as sanções dela decorrente.



Art.08. Na convocação das Assembléias Gerais, serão observadas as seguintes disposições:

- a) as convocações indicarão, em resumo, a ordem do dia, a data, a hora, o local da Assembléia e a assinatura de quem as fizer;
- b) as convocações das AGO, serão acompanhadas de cópias do relatório anual, contas do Síndico, e o orçamento de despesas para o exercício seguinte;
- c) é lícito fixar no mesmo anúncio o momento em que se realiza a Assembléia em primeira e em segunda convocação mediando o intervalo mínimo de 30 minutos;
- d) as convocações serão enviadas por cartas registradas ou protocolo nos endereços dos respectivos condôminos, resguardado o direito de receberem em endereço diverso, salvo se estes tiverem feito, em tempo oportuno, comunicação de outro endereço para o qual devem ser remetidas.
- e) No caso de Edital, será afixado com antecedência mínima de 10 (dez) dias da data da Assembleia.

Art.09. As Assembléias serão abertas pelo Presidente do Conselho Consultivo e Fiscal ou seu substituto legal, o qual designará um condômino para secretário que redigirá a ata.

§ ÚNICO - Além do Presidente e respectivo secretário, também fará parte da mesa diretora dos trabalhos o Síndico.

Art.10. Haverá um LIVRO DE PRESENÇA, com suas folhas devidamente rubricadas pelo Conselho Consultivo, no qual aporão suas assinaturas os condôminos que comparecerem às Assembléias. O Presidente da Assembléia fará o encerramento da lista de presença com a sua assinatura.

Art.11. As decisões de Assembléias Gerais, salvo quorum especial, serão tomadas pela aprovação da maioria de votos dos presentes no ato da votação.

§ ÚNICO - Em caso de empate na votação o Presidente da Assembléia terá direito ao voto de desempate.

Art.12. As Assembléias, para serem realizadas em primeira convocação, funcionarão com o quorum mínimo de  $\frac{1}{4}$  (um quarto).

§ ÚNICO - Não atingido este mínimo, serão instaladas em segunda convocação, com qualquer número de presentes.

Art.13. O proprietário de lote terá direito a um voto, nos termos do disposto no § 2º do Art.6º.

§ ÚNICO - Se um lote tiver mais de um proprietário, estes, deverão designar um, dentre eles, para representar perante o condomínio, mediante "Instrumento de Procuração" simples, sem prejuízo, porém, de qualquer de suas obrigações, pelas quais serão sempre solidariamente responsáveis.

Art.14. Será exigida aprovação unânime dos condôminos, para as seguintes matérias:

- a) alterações sobre o destino do condomínio ou de suas unidades autônomas;
- b) modificações das estruturas ou aspecto arquitetônico do condomínio.
- c) Afastamento das divisas

§ 1º- Nos seguintes casos exige-se, para sua aprovação a presença e o voto de  $\frac{2}{3}$  (dois terços) dos condôminos em Assembléia Geral especialmente para cada caso:

- a) realização das benfeitorias voluptuárias no condomínio.
- b) alterações da Convenção de Condomínio.



§ 2º - É vedado aos condôminos votarem assuntos em que tenham particular interesse.

**Art.15.** À AGO, que se realizará na primeira quinzena de março de cada ano, compete:

- a) discutir e votar o relatório e as contas do Síndico com o parecer do Conselho Consultivo e Fiscal, relativo ao exercício findo;
- b) discutir e votar o orçamento de despesas e receitas para o exercício seguinte, fixando as contribuições para o fundo de reserva;
- c) eleger, com mandato de 02 (dois) anos o síndico e o sub-síndico, os membros efetivos e suplentes do Conselho Consultivo e Fiscal, sendo dada preferência aos que residam no condomínio;
- d) discutir e votar resoluções sobre assuntos de interesses gerais que lhe forem apresentados;
- e) fixar ou não, uma ajuda de custo para o Síndico determinar a isenção do pagamento de cada cota do condomínio com exceção das cotas extraordinárias.

**Art.16.** As AGE, serão convocadas quando haja assuntos de interesse relevante há discutir e votar, entre outros:

- a) deliberar nos casos considerados omissos na presente convenção;
- b) decidir em grau de recurso, os assuntos que tenham sido deliberados pelo síndico e CCF, levados a AGE, a pedido dos interessados;
- c) resolver sobre pedido de reforço de verbas ou rateio extraordinário e ainda quanto a realização de obras ou melhoramento de vulto ou de urgência para o condomínio;
- d) destituir em Assembléia Geral Extraordinária, especialmente convocada para tal fim, se houver motivos, o Síndico ou membros do Conselho Consultivo e Fiscal, e, a administradora, designando os seus substitutos;

**Art.17.** As deliberações das Assembléias Gerais atingem a todos, sendo obrigatórias para todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou não, ou de ter sido voto vencido, não podendo delas se escusar ou argüir desconhecimento, em seu benefício, desde que atendido o quorum mínimo exigido na presente convenção.

§ **ÚNICO** - Nos oito dias subseqüentes à realização das Assembléias Gerais o Síndico comunicará a todos os condôminos, por carta registrada ou protocolada ou cópia da ata, as deliberações nelas tomadas.

**Art.18.** Das Assembléias Gerais, serão lavradas atas em livro próprio aberto, encerrado e rubricado pelo Presidente do Conselho Consultivo e Fiscal - CCF, as quais serão assinadas pelos condôminos presentes, que terão o direito, quando dissidentes, de fazer delas constar as suas declarações de voto.

§ 1º. O LIVRO DE ATAS que será registrado no registro público e o de presença ficarão sob a guarda do Síndico.

§ 2º. A ata poderá ser lavrada na ocasião, oportunidade em que será lida e submetida ao plenário ou para lavratura posterior, mas, deverá ser apreciada e assinada pelos presentes depois de lida na reunião seguinte, devendo ser imediatamente registrada no Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

**Art.19.** Se a Assembléia Geral não se reunir para exercer quaisquer dos poderes que lhe competem, dentro de 15 (quinze) dias após a data para que foi convocada, caberá decisão judicial, a requerimento dos interessados.

## SEÇÃO II - DO CONSELHO CONSULTIVO E FISCAL - CCF.

**Art.20.** De dois em dois anos de mandato, coincidindo com o do Síndico, será eleito o Conselho Consultivo e Fiscal CCF, composto de 03 (três) condôminos titulares e 02 (dois) suplentes, os quais escolherão o presidente, um secretário e o vice presidente, cabendo aos suplentes, nos impedimentos, serem previamente avisados para substituí-los, nas mesmas funções do substituído.



§ 1º- Os membros do Conselho Consultivo poderão ser reeleitos uma única vez, mas, não receberão pró-labore da isenção de pagamento da cota do condomínio.

§ 2º- As reuniões convocadas pelo presidente deverão ter sempre a presença mínima de 03 (três) membros: quando um dos efetivos não puder comparecer, será convocado um dos suplentes.

**Art.21.** Ao CCF compete:

- a) colaborar com o síndico na administração do condomínio e atender as suas consultas respondendo-as sempre em 08 (oito) dias ou na reunião seguinte;
- b) resolver os casos de caráter urgentes que sejam submetidos à sua apreciação pelo síndico;
- c) examinar e dar parecer sobre as contas do síndico, à serem apresentadas na Assembléia Geral, e, sobre o orçamento anual a ser elaborado pelo síndico;
- d) examinar e dar parecer sobre concorrências para obras e serviços, bem como sobre o Regimento Interno, Termo de Compromisso e Regulamentos, que deverão ter sua prévia aprovação;
- e) opinar sobre quaisquer assuntos de caráter administrativo perante o Síndico ou Assembléia Geral;
- f) aprovar o nome do Banco ou Instituição Financeira indicada pelo Síndico, para manutenção da conta de Fundo de Reserva ou de qualquer outra conta em nome do Condomínio;
- g) aprovar o nome da companhia de seguro para o condomínio, indicada pelo Síndico e a Administradora do Condomínio, para os serviços de administração e contabilidade;
- h) opinar nos assuntos pessoais junto ao Síndico e comunicar aos condôminos;
- i) autorizar obras de urgência imediata de natureza imprevista, até o limite correspondente a 20 (vinte) vezes o salário mínimo vigente ou a número de cotas condominiais estipuladas e aprovadas em assembléia;
- j) nos casos de renúncia ou destituição do síndico ou subsíndico, designar 01 (um) de seus membros para exercer o cargo até que a assembléia geral eleja o seu substituto;
- k) o presidente convocará as assembléias gerais quando não providenciadas pelo síndico ou quando solicitadas por condôminos que representem 1/3 (um terço) da totalidade e que sejam julgados justos os motivos da convocação e rubricará os livros de atas e o de presença às assembléias.

**Art.22.** O Conselho Consultivo e Fiscal será convocado sempre que necessário por seu presidente, ou a pedido, e, será regulamentado por seu regimento interno.

### SEÇÃO III – DO SÍNDICO E DO SUBSÍNDICO E SUAS ATRIBUIÇÕES

**Art.23.** A administração direta do condomínio caberá a um síndico, condômino, preferencialmente um morador do condomínio, eleito com mandato de 02 (dois) anos, podendo ser reeleito por uma única vez.

**Art.24.** Compete ao Síndico:

- a) coordenar, fiscalizar e supervisionar a administração geral do condomínio, zelar pela sua conservação, higiene, disciplina, vigilância, segurança e bom nome, de modo a garantir o sossego ou passivamente, em tudo que se referir a seus interesses com os poderes da cláusula ad-judicia, agindo ativa e passivamente em juízo ou fora dele, podendo constituir advogado para defender os interesses do condomínio, ouvindo previamente o conselho consultivo inclusive junto aos Bancos instituições financeiras ou autárquicas;
- b) cumprir e fazer cumprir pelos condôminos, locatários e visitantes a presente convenção, o Regimento Interno, o Termo de Compromisso, os regulamentos em vigor e as deliberações das Assembléias Gerais;



- c) admitir, punir ou demitir empregados e fixar-lhe a respectiva remuneração, e, obedecendo à consolidação das leis do trabalho e previdenciárias, evitar o pagamento de horas-extras ou pagamento autônomos, salvo o estritamente necessário, de acordo com a legislação em vigor, dentro dos seus recursos orçamentários;
- d) ordenar qualquer reparo e adquirir o que for necessário à boa conservação do condomínio até o limite das verbas orçamentárias;
- e) ordenar reparos extraordinários, de natureza inadiável, não previstos no orçamento anual, após sua aprovação pelo conselho consultivo;
- f) convocar as Assembléias Gerais;
- g) prestar, a qualquer tempo, informações sobre os atos de sua administração;
- h) ao fim de cada exercício, com a colaboração do subsíndico redigir relatório de sua atuação, fazendo balanço das contas e elaborar a proposta orçamentária para o exercício seguinte que serão apresentados à assembléia geral, por intermédio do CCF;
- i) cobrar, inclusive em juízo, as cotas condominiais, ordinárias e extraordinárias, aprovadas pela Assembléia Geral, impor e cobrar multas por infração de disposições legais e ou desta convenção;
- j) receber as cotas de condomínio por cada condômino para fazer face às despesas comuns e efetuar pagamento correspondente podendo para tal fim abrir conta corrente em banco de sua confiança, movimentá-la ou encerrá-la sempre com a assinatura do presidente do conselho consultivo ou seus substitutos legais;
- k) submeter à aprovação do Conselho Consultivo, o nome de um banco ou instituição bancária para abertura do fundo de reserva, que, deverá ser movimentada com a sua assinatura. O Presidente do Conselho Consultivo será o substituto legal do síndico para assinatura dos cheques no impedimento do síndico;
- l) remeter, mensalmente, a cada um dos condôminos, o balancete de prestação de contas mensal;
- m) comunicar à assembléia geral, as citações recebidas da justiça, para amplo conhecimento dos condôminos;
- n) procurar meios conciliatórios, dirimindo as divergências entre condôminos;
- o) promover os seguros obrigatórios do condomínio, após a aprovação da companhia escolhida pelo CCF, e, fixação do seu valor pela Assembléia Geral. Assinar os contratos de conservação de máquinas, equipamentos, instalações e outros;
- p) designar, se for o caso, após a autorização da Assembléia Geral, a empresa administradora do condomínio ou profissionais especializados, cujos atos cabe fiscalizar, sobretudo os de arrecadação, pagamentos e contábeis;
- q) entregar a seu sucessor, em devida ordem, todos os livros, documentos pertencentes ao condomínio em seu poder pelos quais é responsável, inclusive a escrituração contábil em dia e os saldos de contas bancárias e outras devidamente autenticadas;
- r) zelar pelo fiel cumprimento de todas as obrigações das leis trabalhistas e previdenciárias;
- s) controlar e manter em dia o registro de moradores e respectivos dados cadastrais.

**Art.25.** Em caso de renúncia ou destituição do síndico, assume o subsíndico, caso este renuncie, o Presidente do CCF assume, devendo convocar a Assembléia Geral imediatamente, para eleger síndico e subsíndico, para complementação do mandato.



§ **ÚNICO** - O novo síndico, seja o subsíndico ou o novo eleito, este por renúncia do sub-síndico, exercerá um mandato pelo período restante;

**Art.26.** O Síndico poderá delegar funções administrativas a terceiros de sua confiança, mas sob sua exclusiva responsabilidade.

**Art.27.** O Síndico receberá, durante o tempo em que estiver no exercício de sua função, um pró-labore fixado pela Assembléia Geral Ordinária ou ficará isento do pagamento da cota normal do condomínio se for condômino, mas não de outras taxas ou contribuições a que estejam obrigados todos os condôminos.

§ **ÚNICO** - Não será permitido a ambos, nem mesmo ao Conselho Consultivo a concessão de ajuda de custo, de locomoção ou representação a quem quer que seja, devendo cingir-se ao orçamento aprovado pela assembléia geral.

**Art.28.** O Síndico não é responsável, pessoalmente, pelas obrigações contraídas em nome do Condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições; poderá, contudo, ser responsabilizado pelo excesso ou omissão de representação e pelos prejuízos que der causa, por dolo ou culpa, cabendo ao Presidente do CCF ou ao seu substituto, em pleno exercício do mandato ou imediatamente a sua destituição, ou ainda, findo o mandato, ao síndico que o suceder, promover as ações cíveis, independente das sanções penais, visando recompor o patrimônio atingido ou desfalcado.

**Art.29.** O Síndico submeterá, através do CCF, a aprovação da Assembléia Geral às obras ou reparos de conservação não previstos no orçamento anual no valor de 20 (vinte) vezes o salário mínimo.

**Art.30.** Dos atos do síndico, caberão recursos, pelos condôminos atingidos ou diretamente interessados, para o Conselho Consultivo, em primeira instância e para a Assembléia, em segunda e última instância administrativa.

**Art.31.** Findo o mandato, o síndico e o subsíndico aguardarão no posto a posse de seus substitutos, pela qual deverão ter lugar nos 08 (oito) dias subseqüentes à eleição.

## **CAPÍTULO V - DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS**

**Art. 32.** São direitos dos Condôminos:

- a) Usar, gozar e dispor do respectivo lote, sem prejuízo aos demais condôminos, de acordo com o seu destino, desde que, não prejudique a moral, a higiene, a segurança e a solidez do condomínio, não causem danos ou incômodos aos demais condôminos e não infrinjam as normas legais, as disposições desta convenção, as do Regimento Interno, do Termo de Compromisso ou Regulamentos vigentes, podendo nele edificar acessões, desde que obedecidas às restrições construtivas previstas na legislação urbanística aplicável a espécie e nesta convenção;
- b) Usar ou gozar das partes comuns do condomínio desde que não impeçam ou perturbem idêntico uso ou gozo pelos demais condôminos com as mesmas restrições da alínea anterior;
- c) Examinar, em qualquer tempo, os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos ao síndico e ao subsíndico;
- d) Utilizar os serviços da portaria e estacionamento desde que não perturbem a sua ordem, nem desviem empregados para serviços internos de suas unidades autônomas durante o horário de trabalho;
- e) Comparecer as Assembléias ou nelas fazer-se representar e, quando quite com suas contribuições, nelas discutir, votar e serem votados;
- f) Denunciar ao Conselho Consultivo ou ao Síndico qualquer irregularidade que observem;
- g) Representar, por Instrumento de procuração, no máximo, 01 (um) condômino nas Assembléias;
- h) Exercer o direito de recurso contra atos e decisões do síndico e do conselho consultivo e fiscal, para a Assembléia.



**Art. 33.** São deveres do Condômino:

- a) guardar decoro e respeito no uso das coisas comuns, não as usando nem permitindo que sejam usadas, tanto quanto aos respectivos lotes para fins diversos a que se destinam especialmente não sendo permitidas acessões que infrinjam as restrições urbanísticas e construtivas previstas na Lei e nesta convenção;
- b) não lançar quaisquer detritos, objetos ou líquidos para o exterior dos lotes, nem colocar entulhos de obras, móveis ou qualquer objeto nas partes comuns do condomínio;
- c) não colocar lixo, detritos, cigarros acesos, líquidos, etc., no tanque de coletor respectivo sem que estejam devidamente embrulhados e dentro dos limites que a capacidade permitir;
- d) não colocar ou permitir que sejam colocados letreiros, placas, cartazes de publicidade ou quaisquer outros, conforme artigo 39 desta convenção;
- e) não permitir que sejam ocupadas as partes comuns do condomínio com a colocação de objetos de qualquer natureza;
- f) não realizar reuniões públicas, leilões ou outros que perturbem a tranqüilidade dos demais condôminos. As festividades deverão ser precedidas de comunicação ao síndico com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas;
- g) contribuir com as despesas comuns ao condomínio, inclusive despesas provenientes do consumo de água, energia, determinadas pela Assembléia Geral, na proporção das respectivas frações, efetuando recolhimentos nos prazos estabelecidos;
- h) permitir o ingresso do Síndico ou de seu preposto em sua unidade autônoma (lote), quando isto se torne indispensável à inspeção ou realização de trabalhos relativos à higiene, segurança e estrutura geral do condomínio ou necessário à efetuação de serviços ou reparos em tubulações da própria unidade autônoma ou das vizinhas;
- i) contribuir para o custeio de obras, para o seguro coletivo, contra riscos diversos inclusive das partes comuns, de responsabilidade contra terceiros e de acidentes dos empregados e de despesas extraordinárias pelas Assembléias, na forma por que for estabelecida e na proporção das respectivas frações;
- j) comunicar imediatamente ao Síndico a ocorrência de moléstia contagiosa em sua unidade autônoma;
- k) dar ciência ao Síndico da locação do móvel, cessão ou venda do lote, oportunidade em que deverá entregar cópia desta convenção e demais normas do condomínio, ao novo proprietário;
- l) preencher as fichas de registro de morador de todos os ocupantes de sua unidade autônoma (lote);
- m) mandar reparar por sua conta própria e risco qualquer dano que seus dependentes, prepostos, locatários ou visitante causem aos demais condôminos ou ao condomínio;
- n) respeitar o sossego dos demais moradores no que se refere ao uso de auto falantes, aparelhos musicais, nas unidades autônomas (lote) e patins, patinetes, bicicletas, motocicletas e jogos de bola nas partes comuns.

**Art.34.** O Condomínio Horizontal de Lotes denominado **BEACH PLAZA CONDOMÍNIO & RESORT** destina-se ao uso exclusivamente residencial, e de forma alguma qualquer lote poderá ser utilizado à atividade que não seja exclusivamente residencial.

**Art.35.** Os Condôminos não poderão alterar a disposição interna das unidades autônomas (lote) sem a autorização expressa do Síndico, que ouvirá previamente o Conselho Consultivo.

**CAPÍTULO VI - DAS RESTRIÇÕES**

**Art. 36.** Além dos dispositivos estabelecidos na Convenção do Condomínio, deverá ainda o Condômino, observar as restrições de ordem específica para esse Condomínio, a seguir estabelecidas, que regulam o direito de utilização e aproveitamento, sendo que tais limitações são supletivas e prevalecem após o cumprimento das legislações municipais, estaduais e federais, tanto quanto ao uso do solo, como quanto à aprovação de projetos. Tais restrições deverão ser cumpridas pelo Condômino e seus sucessores, sendo que, as partes, desde já, autorizam o Sr. Oficial de Registro de Imóveis a proceder à averbação destas obrigações.

§ 1º. As condições seguintes de normas de proteção, restrição e uso adequado, têm a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado e atender aos princípios básicos de: proteger os proprietários contra o uso indevido e danoso dos imóveis, que poderá a vir desvalorizar a propriedade; assegurar um adequado e razoável uso da propriedade e estimular a construção de residências de arquitetura compatível com as características do empreendimento, ficando vedada à edificação de prédios exóticos cuja arquitetura seja desarmônica com as características de imóveis residenciais.

#### SEÇÃO I – RESTRIÇÕES DE USO DO(S) LOTE(S)

**Art.37.** Havendo fusão de 02 (dois) ou mais lotes contíguos de modo a formar um só lote maior, todas as obrigações e restrições constantes deste contrato, serão observadas como se fosse 01 (um) só lote, exceto a taxa de condomínio que será cobrada sobre o número de lotes contíguos e respectiva fração ideal do terreno.

**Art.38.** É permitido ao condômino remembrar lotes dentro do Condomínio, entretanto o desmembramento é proibido.

**Art.39.** São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações, inclusive placas referentes à venda ou locação do imóvel. As referidas placas e/ou anúncios serão alocados em espaço específico a ser determinado em assembléia ordinária do condomínio;

**Art.40.** Só será permitido em caráter privado a criação de animais domésticos, sendo vedado a criação de outros (cães ferozes de grande porte, porcos, aves de canto alto, etc.) que venham a causar perturbação ou efeitos nocivos e à segurança da vizinhança e dos condôminos;

**Art.41.** Enquanto não edificar, o Condômino deverá providenciar a limpeza de seu(s) Lote(s), pelo menos duas vezes a cada ano, conservando plantadas todas as árvores existentes.

#### SEÇÃO II - RESTRIÇÕES QUANTO A CONSTRUÇÃO.

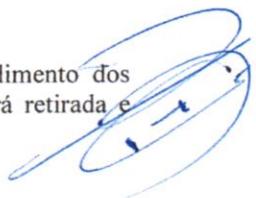
**Art.42.** Não é permitida a construção de mais de uma residência e respectiva edícula por lote, que se destinara exclusivamente à habitação unifamiliar. Não é permitida a construção de edificação residencial multifamiliar, horizontal ou vertical, tal como prédio de apartamentos e/ ou edificação em forma de condomínio edilício.

§ 1º- Não será permitida a construção de mais de uma residência por lote, cujo projeto e respectiva forma de construção (alvenaria, pré-fabricada, etc), deverão ser analisados e aprovados previamente pelo CONDOMÍNIO, por profissional credenciado num prazo de 20 (vinte) dias contados da entrega, antes de ser encaminhados para aprovação da Prefeitura Municipal e demais Órgãos dos Poderes Públicos competentes;

§ 2º- Nenhuma planta ou projeto que não se enquadre perfeitamente nas condições descritas nesta Minuta de Convenção de Condomínio e/ou anexo-I Regimento Interno e/ ou anexo-II Termo de Compromisso, terá aprovação do CONDOMÍNIO.

§ 3º. O CONDOMÍNIO, assistido por Responsável Técnico, analisará as plantas e projetos de construção nova, reformas ou ampliações de residências, que deverão ser obrigatoriamente apresentadas pelos CONDOMÍNOS antes do início da obra. O responsável técnico verificará se tais plantas ou projetos se enquadram nas determinações e restrições da Convenção de Condomínio, no anexo-I Regimento Interno e no anexo-II Termo de Compromisso, aprovando ou não tais plantas ou projetos.

§ 4º- Para exame pelo CONDOMÍNIO, ser-lhe-ão fornecidas as plantas necessárias ao entendimento dos projetos assim como as respectivas memórias descritivas. No caso de aprovação, uma cópia será retirada e arquivada pelo CONDOMÍNIO e as demais devolvidas aos interessados, devidamente certificadas.





§ 5º- Será cobrada taxa no valor de 1/2 (meio) salário mínimo para análise e aprovação das plantas e projetos e somente nos casos de alteração de projetos ou reforma que não abranjam mais de 50% do projeto original, será concedido desconto de 50% da referida taxa.

§ 6º- O Condomínio não possui rede coletora interna de esgoto sanitário, o sistema de tratamento de esgoto será individual composto fossa séptica e vala de infiltração para cada lote de acordo com projeto de solução sanitária aprovado pela SUDEMA.

**Art.43.** Não será permitida a construção de prédio não residencial, tais como prédios para fins comerciais, industriais ou escritórios, de forma a nunca se exercerem no interior do condomínio atividades de comércio, indústria, hospitais, consultórios, clínicas, colégios, ateliês para prestação de serviços, templos, cinemas, teatros, hotéis e outras construções destinadas a fins estranhos ao de moradia.

**Art.44.** Nenhuma habitação poderá ter mais de 02 (dois) pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua, exceto o mirante ou solarim descoberto;

a) Entende-se por rua principal a de menor testada do lote, e por rua secundária aquela voltada para a maior dimensão do lote, quando ocorrer lote com duas testadas e lotes irregulares prevalece as informações constantes nas planilhas de limites e confrontações, que faz parte da Pasta de Incorporação do Condomínio.

**Art.45.** Além dos dois pavimentos acima mencionados, não serão tolerados porão e sótão;

**Art.46.** A área de construção deverá:

a) Ter no mínimo 80,00 m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados);

b) Ter no máximo 47,66% (quarenta e sete vírgula sessenta e seis por cento) da área do lote construída por pavimento.

c) Obedecer aos limites estabelecidos pela Prefeitura Municipal de Lucena-PB e demais legislações aplicáveis;

**Art.47.** As edículas não poderão ser edificadas antes do início da construção principal. Todavia, após a expedição do alvará de licença do Poder Público, será permitida a construção do barracão provisório para o depósito de materiais ou uso de guarda da obra. Esse barracão deverá ser demolido se a obra não for iniciada dentro do prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da data de expedição do referido alvará de licença;

**Art.48.** As ligações externas de luz, força elétrica, telefone, e similares, serão executados em conformidade com as normas da concessionária local, entre a via pública e a edificação principal;

**Art.49.** Qualquer obra que tenha repercussão nos terrenos vizinhos ou em áreas de uso comum (praças, ruas, jardins, leitos de rua, calçadas e sarjetas) e particularmente nos casos de movimentação de terra, mesmo executado nos limites do(s) lote(s) ora compromissado(s), deverão ser previamente autorizado(s) pelo CONDOMÍNIO, que por sua vez poderá ouvir a municipalidade a respeito.

**Art.50.** A inobservância por parte do comprador possibilitará, quando estas obras ocasionarem danos em áreas públicas ou privadas, a imediata comunicação desta irregularidade quer seja ao condomínio ou aos órgãos públicos, a fim de que estes providenciem o necessário embargo das obras e adotem as medidas punitivas pertinentes, ficando às expensas do Comprador infrator, todos os serviços necessários à retificação ou demolição da edificação irregular.

**Art.51.** Quando realizar edificação no lote, respeitadas todas as demais condições e exigências previstas nesta CONVENÇÃO, o Condômino obriga-se também a:

a) Manter os taludes de aterro e corte, bem como os locais potencialmente erodíveis com cobertura vegetal, de forma a impedir a erosão: nas linhas divisórias laterais do lote, na extensão mínima de 5,00 m (cinco metros) correspondente ao recuo da frente, plantar vegetação com altura máxima de 1,00m (um metro) podendo a partir desse ponto utilizar muro em alvenaria pelo restante da extensão das divisas laterais e de fundo com altura máxima de 2,00m (dois metro) a partir do nível do embasamento da casa que fica do lado do respectivo muro;



- b) Ao longo do alinhamento da frente do(s) lote(s) será permitido o uso de cerca viva com altura de 1,00m, sem portão.
- c) As calçadas serão executadas pelos proprietários dos lotes (condôminos) e deverá obedecer a padronização proposta pelo incorporador com dimensões e acabamento conforme o projeto urbanístico.

**Art.52.** Não será permitida a ocupação de lote(s) vizinho(s) e/ou frontal (ais), para fins de canteiro de obras, depósito de materiais ou para quaisquer outras finalidades sem prévia autorização por escrito do proprietário/possuidor do lote que se pretende ocupar, e estar devidamente aprovado pelo SÍNDICO;

**Art.53.** Não será permitida a realização de qualquer obra de terraplenagem no lote sem que haja projeto de construção devidamente aprovado, devendo os serviços de terraplenagem atender aos requisitos da construção a ser erguida;

**Art.54.** Objetivando dotar o condomínio de características que beneficiem os futuros moradores e concorra para preservar as condições ambientais, o Condômino deverá observar o seguinte:

- a) Para supressão de cada árvore existente no lote, após a obtenção de autorização do Órgão competente quando for o caso, deverá ser plantada outra árvore em substituição à suprimida;
- b) O Condômino deverá plantar pelo menos 01 (uma) árvore em cada lote, onde não existir originariamente árvores.

**Art. 55.** Informações úteis para Condomínio Horizontal

§ 1º- Estas normas foram elaboradas em conformidade com as Leis Federais, Estaduais e Municipais para projetos e obras do Condomínio no que se refere ao Uso e Ocupação do Solo, através da aprovação de projetos, fiscalização de obras, liberação de habite-se e observação permanente pela Administração e pelos Órgãos Públicos competentes. As condições a seguir têm por finalidade precípua assegurar o uso apropriado dos imóveis por seus proprietários ou quem se fizer direito, visando melhores condições de vida e convívio social, bem como inibir qualquer desvalorização patrimonial que venha a lesar os interesses dos condôminos. Ficam obrigados os condôminos/proprietários, construtores e empreiteiros, a cumprir na íntegra, o termo de execução de obras, fornecidos pela Administração do Condomínio, quando da aprovação do projeto.

§ 2º- A sondagem e o levantamento planialtimétrico do terreno serão permitidos independentemente da aprovação do projeto.

§ 3º- Não é permitido fazer escavações nos passeios.

§ 4º- As ligações de água serão realizadas por profissionais credenciados pelo Condomínio, devendo o proprietário do lote proceder à compra dos materiais segundo relação fornecida pela Administração. Esta ligação só será efetuada se o Condômino estiver em dia com suas obrigações junto ao Condomínio.

§ 5º- Todo caminhão transportador de materiais passíveis de derramamento (brita/areia/etc.) deve transitar com lonas de cobertura, sem o que não será autorizada a entrada no residencial. Se mesmo com esta proteção, houver vazamento de material na pista, a limpeza será de responsabilidade do transportador ou do proprietário da obra.

§ 6º- Quando da utilização de caçambas para a retirada de entulho, materiais, etc., as mesmas deverão permanecer frontais à obra/residência ou respectivos lotes de apoio, não sendo permitida a colocação nas vias e passeios públicos.

§ 7º- É expressamente proibida a utilização de áreas de lazer e praças para circulação e estacionamento de veículos automotores e depósito de materiais.

§ 8º- Não é permitido fazer argamassa na via pública.

§ 9º- Não será permitido o depósito e permanência de lixo, detritos e restos de materiais e entulho referentes à obra nos limites do canteiro e fora dele, por período superior a 30 (trinta) dias.

§ 10º- Não será permitida a queima de entulho, bem como colchões e materiais que possam causar poluição ambiental.

§ 11º- É expressamente proibida a entrada de bebidas alcoólicas, armas e entorpecentes, para locais de obras, e estas não poderão manter animais domésticos (cães).

§ 12º- Não é permitida a construção de fossa séptica no passeio público ou área comum, durante a escavação da fossa séptica, ao final de cada dia de trabalho, deverá esta ser coberta para evitar acidentes.

§ 13º- Só será permitida a perfuração de mini-poço no lote se houver a outorga do poço junto ao órgão competente, juntamente com o ART do responsável pela perfuração, antes de iniciar a perfuração, o proprietário deverá estar com o projeto aprovado e com todos os documentos exigidos em mãos, caso isto não aconteça não será permitida a entrada da empresa responsável pela perfuração.

§ 14º- Durante a escavação da piscina, deverá ter tapume em volta e após a execução, o proprietário deverá mantê-la limpa, tratada e com tela de proteção apropriada para evitar acidentes, de acordo com o Código Sanitário, caso contrário a Vigilância Sanitária será comunicada, e na falta desta a Administração, tomará as providências necessárias, apropriando os custos ao proprietário e aplicação de multa.

§ 15º- A permanência de animais domésticos será tolerada, devendo seus proprietários mantê-los restrito a seus quintais e, quando a passeio, deverão estar sempre contidos por guias adequadas. Cabe ao proprietário do animal zelar pela higiene e limpeza nas áreas comuns do Condomínio. Os animais encontrados em estado de abandono serão apreendidos e seus proprietários advertidos por escrito. Na reincidência o animal poderá vir a ser entregue às autoridades competentes. O mesmo ocorrerá com animais cuja presença seja considerada perigosa ou nociva à segurança e tranquilidade dos demais moradores.

§ 16º- É expressamente proibida a utilização de funcionários do Condomínio para serviços particulares, ainda que eventual ou em suas horas de folga. Os empregados assim encontrados serão dispensados, e o usuário advertido por escrito.

§ 17º- A coleta de lixo é efetuada a partir às 8:00 horas, exceto aos domingos. Os lixos devem ser colocados para fora das residências antes desse horário em sacos apropriados para coleta seletiva.

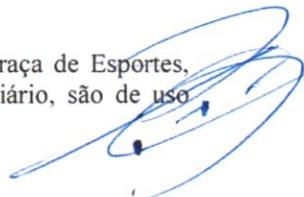
§ 18º- Para agilizar os serviços de portaria, relacionar e comunicar à Administração sobre recepções com número superior a 15 (quinze) pessoas.

§ 19º- Situações não previstas neste Regulamento, dúvidas ou omissões serão dirimidas pelo Síndico. O proprietário será sempre avisado via postal e terá o prazo de 10 (dez) dias úteis a partir do recebimento da correspondência, para regularizar a sua situação, somente após este prazo é que a administração poderá embargar a obra. Durante a vigência do embargo da obra não será permitida a permanência de funcionários na obra, nem a entrada de materiais para a mesma. A aplicação de qualquer penalidade pela administração não afasta nem impede que o agente venha sofrer medidas de ordem judiciais cabíveis quando seu ato configurar ilícito civil, ou penal.

§ 20º- Os selos de identificação para acesso ao Condomínio deverão ser fabricados e numerados para controle e segurança dos próprios condôminos, em material e forma auto-destrutíveis quando da sua remoção e deverão ser revistos a cada 36 (trinta e seis) meses no máximo, a instalação do selo deverá ser realizado por funcionário do residencial, à esquerda do pára-brisa dos veículos e na parte frontal das motos, o morador e/ou proprietário terá direito a um selo por veículo. Somente será permitida a instalação de selos em veículos que estejam registrados em nome de moradores e/ou proprietários, seus dependentes, desde que residentes. As penalidades previstas neste regulamento são: Advertência escrita e multa pecuniária. A advertência escrita é privativa da Administração, e será aplicada através de carta ao infrator, contra recibo ou via portal com AR, após sucinta apuração do fato. Tanto da pena de advertência escrita, quanto da multa, caberá defesa escrita ou oral a ser oferecida em assembléia.

**Art. 56.** Regulamento para Utilização das Áreas de Uso Comum:

§ 1º- As áreas de Uso Comum são: Portal de Entrada, Estacionamentos, Lazer e Piscina, Praça de Esportes, Praça de Festas, Praças 01, 02, 03 e 04; Administração, Lixeira, Áreas verde e Sistema Viário, são de uso exclusivo dos condôminos e seus dependentes, podendo se estender a convidados.

A large, stylized handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

§ 2º- Na Praça de Esportes, em cada local específico, só poderão ser praticados os esportes a que se destinam, com número de atletas condizentes às suas modalidades. Nas quadras é expressamente proibido o uso de patins, skates, sapatos, tacos, scooters e bicicletas, assim como quaisquer outros objetos que possam danificar o piso das quadras próprias às práticas esportivas.

§ 3º- Na Praça de Esportes, a visita de outras equipes para jogos amistosos e competições só será possível através de prévia autorização por escrito do Síndico.

§ 4º- Quando for necessário reformar e/ou realizar manutenções de qualquer uma das áreas, essa será interditada, na sua totalidade ou em parte, pelo tempo necessário à execução da obra. Serão obrigatoriamente afixados avisos nos locais. É proibido o uso de qualquer espaço esportivo para realização de eventos sociais e/ou comemorações de caráter particular, sem autorização por escrito do Síndico.

§ 5º- No Clube, especificamente o salão de festas, é exclusivo dos Condôminos e seus dependentes em dia com as obrigações condominiais, que só poderão usá-lo para promoção de atividades sociais, festas, recepções e aniversários, sendo vedada a cessão do salão de festas para atividades religiosas, político-partidário, profissionais, mercantis e jogos considerados "de azar" pela legislação pertinente.

§ 6º- A requisição do Salão de Festas deverá ser feita por escrito ao síndico, havendo mais de uma solicitação de reserva para o mesmo dia, a preferência será para a festa do primeiro solicitante. O requisitante assumirá, para todos os efeitos legais, a responsabilidade de manutenção do respeito e das boas normas de conduta e convivência social no decorrer das atividades, comprometendo-se, na medida do possível, a reprimir abusos e excessos e afastar pessoas cuja presença seja considerada inconveniente.

§ 7º- O horário de utilização da Praça de Esportes, Lazer e Piscina, Clube: sala de ginástica e sala de jogos; é limitado até as 22:00hs, e não poderá ser utilizados aparelhos sonoros no interior ou mediações dos mesmos.

§ 8º- É vedada a cessão do Salão de Festas, para comemorações particulares dos condôminos nas seguintes datas tradicionais; a) véspera e dia de Natal, b) véspera e dia de Ano Novo, c) dias de carnaval, d) véspera e dia de São João e São Pedro. O horário do Salão de Festas é limitado até às 22:00hs durante a semana e domingos, aos sábados e vésperas de feriados até às 24:00hs. Aparelhos sonoros e conjuntos musicais deverão ser usados com moderação. Ao assinar a cessão do Salão de Festas, o condômino ficará expressamente consignado haver recebido as referidas dependências em perfeitas condições, assumindo integralmente o ônus de quaisquer danos que se venham registrar desde a entrega do Salão de Festas ao término da festa, o condômino, em conjunto com o funcionário do condomínio, efetuará uma conferência do equipamento e das peças decorativas e vistoria das áreas utilizadas. Os prejuízos causados ao Condomínio devem ser ressarcidos no prazo de até 15 (quinze) dias por parte do condômino requisitante. O condômino usuário do Salão de Festas deverá orientar seus convidados no sentido de que não utilizem outras áreas comuns do condomínio, que evidentemente não façam parte do Salão. O condômino usuário deverá cuidar também para que não haja aglomeração das pessoas na frente do Condomínio durante o período em que se utilizar o Salão. As atividades do Salão de Festas ficarão suspensas em caso de manutenção.

§ 9º- Estacionamento para visitantes servirá de apoio para guarda de veículos dos convidados dos condôminos as diversas atividades sociais e esportivas oferecidas pelo condomínio, estes deverão ser identificados na entrada do condomínio, através de lista de convidados entregue previamente na portaria, anotados horário de entrada e saída dos mesmos. O condomínio não assume qualquer responsabilidade por eventuais danos, furtos ou roubos em relação aos veículos ou acessórios destes, ocorridos na área de estacionamento. Não é permitido estacionar veículos sobre jardins, guias ou calçadas.

§ 10º- O condomínio será responsável pela manutenção dos limites do rio existente no empreendimento. Não será permitido: a) jogar ou atirar qualquer tipo de objeto; b) nadar ou adentrar; c) utilizar água para consumo humano; d) manter as crianças à distância seguras das margens. O condomínio poderá permitir a pesca esportiva mediante autorização prévia do síndico.

§ 11º- No Lazer e Piscina somente é permitido o ingresso de pessoas em trajes de banho, descalças e após passarem nas duchas. Não é permitido o ingresso de pessoas com doenças infecto-contagiosas, que possuam feridas e/ou machucados expostos ou usando curativos, bem como em outros casos que possam colocar em risco a saúde dos demais usuários; crianças com menos de 10 anos só poderão adentrar acompanhada por adulto. O parque aquático poderá ser interditado durante período necessário a sua limpeza geral ou reparos.



§ 12º- As áreas verdes serão preservadas e/ou plantadas mudas de árvores de espécies nativas ou exóticas. Os taludes e passeios serão revestidos com grama ou outra variedade de vegetação forrageira, adequados ao solo e clima local. Na utilização deste espaço deverá ser observados cuidados com a manutenção e preservação da fauna e flora existentes. É terminantemente proibido utilização de aparelhos sonoros no interior ou mediações deste espaço.

#### **Art. 57. AFASTAMENTO DAS DIVISAS**

§ 1º- A construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios: Recuo de frente: 5,00m (cinco metros) a partir do alinhamento da testada do lote; Recuo de fundo: 2,00m (dois metros) medidos da divisa aos fundos e Recuos laterais de 2,00 (dois metros). Nos lotes 02,03 04 e 05 das quadras 01 e 02 com área de 200,00m<sup>2</sup> a construção principal obedecerá aos seguintes recuos mínimos obrigatórios: Recuo de frente: 5,00m (cinco metros) a partir do alinhamento da testada do lote; Recuo de fundo: 2,00m (dois metros) medidos da divisa aos fundos e Recuos laterais de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros).

§ 2º- Todos os recuos mencionados no §1º acima citado serão contados a partir dos limitrofes do lote, merecendo consulta obrigatória no que diz respeito à dimensões e confrontações dos lotes às Planilhas de Limites e Confrontações em anexo nesta Pasta de Incorporação.

§ 3º- Ao longo do alinhamento da frente do(s) lote(s) será permitido o uso de cerca viva com altura de 1,00m, sem portão;

§ 4º- A faixa de recuo da frente só poderá ser usada como jardim e/ou piscina (apenas lâmina de água de forma alguma estrutura ou área de apoio à mesma) não podendo ter outra utilização;

§ 5º - Em lotes de esquina, a construção principal obedecerá aos seguintes recuos obrigatórios, merecendo consulta obrigatória no que diz respeito a dimensões e confrontações dos lotes às Planilhas de Limites e Confrontações em anexo nesta Pasta de Incorporação.

Para rua principal: 5,00m (cinco metros);

Para rua secundária: 5,00m (cinco metros);

Recuos laterais: 2,00 (dois) metros.

Recuo fundos: 2,00m (dois metros)

**Art.58.** O descumprimento das obrigações previstas nesta cláusula, sujeita o Condômino à cominação da multa mensal, estabelecida pelo CCF, enquanto não for restabelecida a situação de normalidade contratual, e, poderá ser ajuizada sua cobrança pelo CONDOMÍNIO.

§ 1º - No período inicial deste Condomínio, ou seja, enquanto não for eleito o primeiro síndico é de responsabilidade do Incorporador, entregar e esclarecer aos adquirentes cópia desta Minuta de Convenção de Condomínio, Anexo-I Regimento Interno e Anexo-II Termo de Compromisso, e estes em assembléia a ser convocada deverão realizar uma AGE para fazer as mudanças que acharem pertinentes e em seguida colocar em votação a Convenção de Condomínio que deverá ser aceita e obedecida integralmente pelo adquirente.

§ 2º - A taxa de condomínio do Incorporador quando da entrega do empreendimento para as unidades não comercializadas será de 30% da taxa de condomínio das respectivas unidades, que após comercialização passarão a contribuir com a taxa de condomínio total.

#### **CAPÍTULO VII - RATEIO DAS CONTRIBUIÇÕES PARA AS DESPESAS**

**Art.59.** Constituem despesas comuns do CONDOMÍNIO as que se referem:

- a) Aos salários e encargos sociais dos empregados, uniformes, as contribuições previdenciárias e as demais previstas na C.L.T.
- b) A conservação, manutenção, limpeza, reparação e construção das áreas de uso comum e elementos urbanísticos;



- c) Aos prêmios de seguros e riscos diversos e de responsabilidade contra terceiros e de acidentes de trabalho dos empregados;
- d) Aos impostos, ao foro, às taxas, aos emolumentos, honorários advocatícios e custas judiciais na defesa dos interesses do condomínio a quaisquer encargos que recaiam, englobadamente, sobre o condomínio;
- e) A ajuda de custo do Síndico se porventura existir;
- f) Aos consumos de força elétrica para bomba e quaisquer aparelho elétrico do condomínio bem como para as iluminações das partes comuns do condomínio;
- g) A administração do condomínio, inclusive, os pagamentos a terceiros para a cobrança das cotas de condomínio;
- h) As taxas relativas à luz da moradia dos empregados;
- i) As despesas de conservação das áreas comuns do condomínio:

§ 1º - O condômino que atrasar o pagamento de sua cota condominial ficará sujeito à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, mais juros legais e atualização monetária pelo Índice Nacional de Preços ao consumidor – INPC, ou outro que vier a substituí-lo;

§ 2º- Caberá a Assembléia Geral fixação do percentual de desconto deferido ao condomínio que efetuar o pagamento de suas cotas condominiais com antecedência.

**Art.60.** Compete a Assembléia Geral fixar o orçamento anual das despesas comuns e cabe aos condôminos concorrer para o respectivo custeio nos prazos e formas que forem estabelecidos inclusive com a cota de fundo de reserva;

**Art.61.** Serão igualmente, imediatamente, rateadas em proporções das respectivas frações dos avos, na forma supra entre os condôminos, as despesas extraordinárias ou os déficits que houver, devendo ser pagas nos prazos e na forma que a Assembléia Geral determinar;

**Art. 62.** Ficará a cargo exclusivo de cada Condômino as despesas que der causa;

§ ÚNICO - O disposto neste artigo é extensivo aos prejuízos causados às partes comuns do condomínio ou a terceiros pela omissão do condômino nas execuções dos trabalhos ou reparos de sua unidade autônoma bem como durante as mudanças;

**Art.63.** A Assembléia Geral ordinária determinará a forma e as datas do recolhimento das cotas de condomínio para o fundo de reserva. A taxa de condomínio do Incorporador quando da entrega do empreendimento para as unidades não comercializadas será de 30% da taxa de condomínio das respectivas unidades, que após comercialização passarão a contribuir com a taxa de condomínio total.

#### **CAPÍTULO VIII - DO FUNDO DE RESERVA**

**Art.64.** Será instituído um fundo de reserva para atender, única e exclusivamente as despesas extraordinárias de conservação e de melhorias do condomínio e outras de emergência não prevista no orçamento anual;

§ 1º- A Assembléia Geral estabelecerá a importância da contribuição de cada condômino para a formação do fundo de reserva;

§ 2º- Depósito em caderneta de poupança, ou a compra de letras de câmbio para a formação do investimento, deverão ser previamente autorizados pela Assembléia Geral;

**Art.65.** Serão obrigatoriamente levados a fundo de reserva:

- a) As importâncias recebidas como juros de títulos havidos pelo condomínio ou provenientes da vendas deste;



- b) A importância das contribuições ordinárias e extraordinárias cobrados após os passados trinta dias do final do exercício a que disserem a respeito;
- c) Quaisquer outras quantias que não tenham sido previstas como receita ordinária no orçamento ou votadas em Assembléia Geral em finalidade específica;

**Art.66.** As cotas arrecadadas, a qualquer título, para o fundo de reserva serão mantidas, em conta separada, num banco ou instituição bancária escolhido pelo síndico com aprovação da CCF. Essa conta só poderá ser movimentada com a autorização do Conselho Consultivo e Fiscal - CCF, devendo os cheques ser assinados pelo síndico e pelo presidente daquele conselho ou pelo substituto legal.

**Art.67.** Em caso de emergência, o síndico, previamente autorizado pelo CCF, poderá realizar despesas ordinárias até que seja possível sua reposição com fundos específicos.

**§ ÚNICO** - Igualmente nos casos de obras de reparação, inadiáveis, para os quais não haja verba própria, e que possam causar danos de vulto ou por em perigo à higiene, segurança ou a solidez do Condomínio, após obter a aprovação do CCF, poderá recorrer ao fundo de reserva para os procedimentos indispensáveis, observando os dispostos da letra i do art. 24 e convocando, logo após, a Assembléia Geral para conceder recursos específicos.

#### **CAPÍTULO IX - DAS PUNIÇÕES SOBRE AS INFRAÇÕES ADMINISTRATIVAS**

**Art.68.** A Assembléia Geral fixará o percentual de multa por infração às regras estabelecidas na presente Minuta de Convenção de Condomínio, bem como dos descontos aplicáveis aos condôminos que antecederem o pagamento de suas cotas;

**§ 1** - Verificada a transgressão por parte do condômino, o síndico notificará para efetuar o pagamento da respectiva multa no prazo mínimo de 10 (dez) dias. Constituído o faltoso em mora, incidirão sobre o seu débito de juros legais, multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e correção monetária pelo índice oficial, devendo proceder a cobrança administrativa e judicial.

**§ 2** - A multa por infração ao artigo 1336 do código Civil será de 05(cinco) vezes o valor da Taxa Ordinária.

**Art.69.** Além das penas cominadas em Lei, ficam, ainda, sujeitos às multas, os Condôminos, que reiterada, deliberada ou insistentemente, perturbem o uso das partes comuns, os que derem causa as despesas e os que transgridem os dispositivos da presente Convenção, do Regimento Interno, do Termo de Compromisso e Regulamento em vigor, sem prejuízo das conseqüências civis ou criminais cabíveis.

#### **CAPÍTULO X - DOS SEGUROS**

**Art.70.** O Condomínio será segurado contra incêndio, responsabilidade civil de terceiros ou quaisquer outros riscos que causem a destruição no todo ou em parte da edificação, devendo a empresa seguradora ser devidamente aprovada pela Assembléia Geral, computando-se prêmio, nas despesas ordinárias do condomínio;

**§ ÚNICO** - O seguro de que trata este artigo será obrigatoriamente feito dentro de 30 (trinta) dias, contados da data da aprovação desta convenção, independente da concessão do "HABITE-SE".

**Art.71.** O Condômino que desejar aumentar o seguro de sua unidade autônoma poderá fazê-lo individualmente e às suas expensas, através de aditivo de apólice.

**Art.72.** Na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de 2/3 (dois terços) de uma edificação seu proprietário decidirá autonomamente, sobre a sua reconstrução ou venda do terreno e materiais;

**§ 1º**- Na hipótese de sinistro total de todas as unidades ou de dois terços de suas unidades, será convocada AGE, para decidir pelo quorum de dois terços, sobre a sua reconstrução. Rejeitada a proposta de reconstrução, a mesma Assembléia, ou outra para este fim convocada decidirá, pelo mesmo quorum, sobre o destino a ser dado ao terreno e aprovará a partilha do valor do seguro entre os condôminos, sem prejuízo do que receber cada um pelo seguro facultativo de sua unidade;



§ 2º- Aprovada, a reconstrução será feita, guardados, obrigatoriamente, o mesmo destino, a mesma forma, externa e a mesma disposição interna, elegendo a mesma Assembléia que votou a aprovação da reconstrução uma comissão de 03 (três) condôminos investida de poderes para:

- a) Receber a indenização e depositá-la em nome do Condomínio no estabelecimento bancário designado pela Assembléia;
- b) Promover os estudos necessários e a abertura da concorrência para a construção do Condomínio ou de suas partes destruídas, comunicando suas partes a Assembléia Geral para a devida deliberação;
- c) Acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os condôminos junto aos construtores, fornecedores, empreiteiros, repartições públicas, etc;

§ 3º- Na hipótese do parágrafo anterior, a minoria não poderá ser obrigada a contribuir para a reedificação, caso em que a maioria poderá adquirir as partes dos dissidentes, mediante a aprovação judicial, feita em vistoria;

§ 4º- Se a indenização paga pela companhia não for suficiente para atender às despesas concorrerão os condôminos para o pagamento do excesso, na proporção de suas frações ideais;

**Art.73.** Em caso de sinistro que destrua menos de 2/3 (dois terços) do condomínio, o síndico promoverá recebimento do seguro e a reconstrução ou os reparos nas partes danificadas.

#### **CAPÍTULO XI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art.74.** Nos casos de alienação, locação ou cedência, a qualquer título, de direito de uso de suas unidades a terceiros, os condôminos comprometem-se fazer constar no respectivo instrumento a obrigação pelo adquirente, locatário ou titular de direito de uso, de observar e cumprir fielmente os dispositivos, desta convenção, do regimento interno e o regulamento do Condomínio, sob pena de nulidade e de incorrer o condômino infrator em multa a ser determinada e aplicada pelo CCF.

**Art.75.** O exercício administrativo e financeiro do Condomínio será contado do dia 15 do mês de março ao dia 14 de março do ano seguinte;

**Art.76.** O Condomínio não é responsável por qualquer roubo ou acidente no condomínio, adotando a cláusula de não indenizar, em suas partes comuns, devendo os seus moradores ou proprietários conservar sempre fechadas as suas portas, cuidando da segurança dos bens e pessoas que guarnecem e residem nas unidades. O porteiro (Zelador) como preposto do Síndico deverá zelar fielmente pelo cumprimento desta convenção, regimento interno e outros, sendo responsável pela fiscalização geral, visando o bom nome e respeito do condomínio inclusive no que se referir à moralidade, higiene, limpeza, conservação e disciplina dos empregados.

§ **ÚNICO** - O Regimento Interno do Condomínio o Termo de Compromisso para aprovação do projeto e a execução de obra, aprovados pela Assembléia complementam esta Convenção, sendo parte integrante desta.

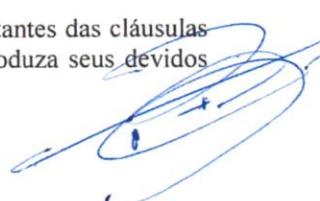
**Art.77.** Fica eleito o foro da Cidade de Lucena/PB, para dirimir todo e qualquer conflito decorrente da aplicação de qualquer dos dispositivos desta Convenção;

**Art.78.** Os casos omissos nesta convenção serão regulados pela Lei nº 4.591 de 16 de Dezembro de 1964 e legislação subsequente.

§ **ÚNICO** - Após o seu registro, uma cópia desta Minuta de Convenção de Condomínio será distribuída a cada Condômino.

Estando por todo o exposto justo e acordado no que concerne aos direitos e obrigações constantes das cláusulas supra mencionadas, assinam a presente Minuta de Convenção de Condomínio, para que produza seus devidos efeitos de direito.

Lucena, 20 de novembro de 2013





SERV. NOT. REGIST. DE LUCENA. Tab. Patricia Cavicchioli Netto  
Americo Falcao, 931, Centro-CEP 5315-000 Fone: (83) 3331-9226

REGISTRO DE IMÓVEIS 2021-000115

Apresentado e protocolado no Livro 1 nº 4  
fls. 7 nº 9239 e registrado no Livro 3  
sob o nº de registro 79.

Lucena - PB. 12/11/2021

EMOL: R\$261,25 FEPJ: R\$48,87 FARPEN: R\$17,92 ISS: R\$0,00

SELO DIGITAL: ALZ63824-WDRH

Confira a autenticidade em <https://selodigital.tjpb.jus.br>



*Patricia Cavicchioli Netto*

PATRICIA CAVICCHIOLI NETTO - TABELIA

PATRICIA CAVICCHIOLI NETTO  
Tabelia e Oficial de Registro Titular  
CRETAB 20.561.978-40