

## **MINUTA DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA**

O **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA**, doravante denominado, simplesmente, por “**CONDOMÍNIO**”, rege-se pelas disposições contidas na Lei nº 10.406/2002 (Código Civil), na Lei Federal nº 4.591/64, pela Lei Municipal nº 185/2007, de 13/11/2007, e Decreto Municipal nº 021/2008, de 11/02/2008, e legislação complementar aplicável, pelas cláusulas e condições desta convenção.

Planejado nos moldes e utilizando-se da concepção “*Jardins*” de loteamentos e condomínios horizontais fechados, concepção tal adotada pelas empresas do “**Grupo FGR**” em todo o país, o **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA**, além de todos os diferenciais em quesitos como infra-estrutura e qualidade de materiais empregados, contempla, daí advindo o maior diferencial do conceito e da marca empregados, uma filosofia de bem-estar e viver-bem única, caracterizada pelo restabelecimento e desenvolvimento das relações humanas e comunitárias dos moradores do empreendimento, bem como a relação direta e sustentável da coletividade com o meio-ambiente e a natureza.

E como parte essencial ao alcance do acima disposto, seguem adiante as normas gerais que nortearão a convivência entre os moradores e freqüentadores do condomínio, bem como o aproveitamento e as restrições de uso das unidades autônomas e das áreas de uso comum do condomínio.

### **CONSIDERAÇÕES GERAIS:**

Sempre que nesta convenção se fizer menção a condômino ou condôminos, no que se referir ao uso e utilização de unidade autônoma e partes de propriedade e uso comuns, as regras se estenderão e serão obedecidas pelo usuário, a qualquer título, seus familiares, convidados, clientes e empregados; no que se referir ao direito de propriedade, as regras se aplicarão ao titular de domínio e se estenderão, e serão obedecidas, pelo titular de direito de compra de unidade autônoma.

Não obstante o estabelecido acima, o usuário da unidade autônoma que dela não seja proprietário ou titular do respectivo direito de compra, não terá qualquer representação perante o **CONDOMÍNIO**, ficando o proprietário ou titular desse direito de compra responsável pelas infrações e danos por aquele cometido e eventual débito por aquele assumido.

Fica ressalvado, no entanto, o direito de o locatário votar nas decisões de assembléia geral que não envolvam despesas extraordinárias do condomínio, na hipótese de o condômino-locador a ela não comparecer, consoante o disposto no art. 24, § 4º, da lei nº 4.591/64.

### **DO CONDOMÍNIO**

O **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA** será edificado sobre a Área 03, Quinhão 01, matriculada sob o número de ordem 192, devidamente registrada junto ao Cartório de 2º Ofício do Registro de Imóveis de Marituba – Estado do Pará – Brasil, parte da antiga Fazenda Itapepucú, com acesso pela Rodovia BR-316, Km 19, localizada no Município de Marituba-PA, em uma área de

526.475,07m<sup>2</sup> (quinhentos e vinte e seis mil, quatrocentos e setenta e cinco vírgula zero sete metros quadrados).

O CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA será destinado ao uso residencial unifamiliar, exclusivamente. Com 526.475,07m<sup>2</sup> (quinhentos e vinte e seis mil, quatrocentos e setenta e cinco vírgula zero sete metros quadrados) de área total, da qual 16.122,44m<sup>2</sup> (dezesesseis mil, cento e vinte e dois vírgula quarenta e quatro metros quadrados) corresponde a áreas de preservação permanente, divididas em 04 (quatro) unidades, terá área parcelável equivalente a 510.352,63m<sup>2</sup> (quinhentos e dez mil, trezentos e cinqüenta e dois vírgula sessenta e três metros quadrados).

Da área parcelável destacam-se as áreas privativas, de uso e propriedade exclusivos, que ocuparão uma área de 256.236,50m<sup>2</sup> (duzentos e cinqüenta e seis mil, duzentos e trinta e seis vírgula cinqüenta metros quadrados) e compreenderão as unidades autônomas, e as áreas de uso e propriedades comuns, que abrangerão uma área de 254.116,13m<sup>2</sup> (duzentos e cinqüenta e quatro mil, cento e dezesseis vírgula treze metros quadrados) .

## **1 – DAS PARTES DE USO E PROPRIEDADE COMUNS**

**1.1.** Com área de 254.116,13m<sup>2</sup> (duzentos e cinqüenta e quatro mil, cento e dezesseis vírgula treze metros quadrados), indissolúvelmente vinculadas às partes de propriedade e uso exclusivos, nos termos das plantas aprovadas pela Prefeitura Municipal de Marituba-PA e especificações estabelecidas nos quadros NB-12.721, cuja construção, em condomínio, se dará conforme a Lei 4.591, de 16/12/1964, as partes de propriedade e uso comuns do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA** compreendem:

I - 04 (quatro) áreas verdes extra-muro, somando 10.119,73m<sup>2</sup> (dez mil, cento e dezenove vírgula setenta e três metros quadrados);

II - 13 (treze) áreas verdes intra-muro e 01 (uma) praça intra-muro, compreendendo 118.652,69m<sup>2</sup> (cento e dezoito mil, seiscentos e cinqüenta e dois mil vírgula sessenta e nove metros quadrados);

III - sistema viário intra e extra-muro (vias e canalização de tráfego), que ocupa uma área de 124.427,15m<sup>2</sup> (cento e vinte e quatro mil, quatrocentos e vinte e sete vírgula quinze metros quadrados);

IV - o Complexo da Portaria, formado por bloco de administração, guarita principal, bloco de serviço e guarita de serviço, a ser edificado em 4 (quatro) “lotes”, somando 916,56m<sup>2</sup> (novecentos e dezesseis vírgula cinqüenta e seis metros quadrados);

V - o muro e o gradil do perímetro, bem como todo e qualquer equipamento de segurança aí instalado;

VI – o Sistema de Abastecimento de Água e todos os equipamentos e materiais necessários para tanto, ainda que externos ao perímetro delimitado pelos muros, com exceção da ligação domiciliar dos lotes (unidades uni familiares);

VII – o Sistema de Esgoto Sanitário e todos os equipamentos e materiais necessários para tanto, ainda que externos ao perímetro delimitado pelos muros, com exceção da ligação domiciliar dos lotes (unidades uni familiares);

VIII – as Galerias de Águas Pluviais, incluindo todos os equipamentos desde a coleta até o lançamento, ainda as partes externas ao perímetro delimitado pelos muros.

§ 1º Caso seja desenvolvido por concessionária (pública e/ou privada) de serviços de rede de distribuição de água ou de rede coletora de esgoto, sistemas de abastecimento de água e coleta de esgoto sanitário, que atendam a região de instalação do empreendimento e possam ser utilizados pelo CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA, a incorporadora (FGR) não edificará as obras descritas nos itens VI e VII, visto que os sistemas oferecidos pelas concessionárias atenderam a demanda do empreendimento. Ficando ao encargo da incorporadora a construção apenas das redes de distribuição de água e das redes coletoras de esgoto (intra e extramuros), e essas após a edificação, serão doadas às concessionárias competentes, não sendo parte do memorial deste condomínio. Entretanto, caso não sejam criados esses sistemas pelas concessionárias, a incorporadora será responsável pela edificação dos mesmos acima descritos nos itens VI e VII.

**1.1.1.** Algumas áreas verdes intra-muro (A.U.C.), serão destinadas para a instalação de equipamentos, tais como: complexo de lazer, pista de cooper, parque infantil e quadras esportivas.

**1.1.2.** São, também, consideradas partes de propriedade e uso comuns do CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA as edificações construídas e os equipamentos instalados sobre e sob os terrenos considerados partes comuns do Condomínio, inclusive sobre os lotes do complexo da portaria. Desta forma, o são: as fundações, paredes, tetos e coberturas, pisos, áreas internas, estruturas de concreto armado, divisórias, sistemas: hidráulicos, de esgoto e elétricos, vestiários, banheiros, alambrados, equipamentos esportivos (tais como cestas de basquete, redes de vôlei e tênis, redes de futebol, gols, equipamentos de ginástica), esquadrias, vidros, muros do perímetro, cerca elétrica, pavimentação das vias internas, sinalização horizontal e vertical, plantas das áreas verdes, bancos, dutos subterrâneos internos e externos ao perímetro do muro dos sistemas citados nos incisos VI, VII e VIII do **Item 1.1, ressaltado o disposto no parágrafo 1º do mesmo item**, bem como todo e qualquer equipamento que, embora não citado acima, sirva às edificações em geral e aos equipamentos instalados sobre terrenos considerados partes comuns.

**1.2.** As partes de propriedade e uso comuns não são suscetíveis de divisão e alienação destacadas de cada unidade autônoma, ou de utilização exclusiva por qualquer condômino, e somente podem ser alteradas, suprimidas ou substituídas na forma prevista nesta Convenção ou mediante o consentimento dos condôminos, na forma da lei.

## **2 – DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO EXCLUSIVOS**

**2.1.** Com área de 256.236,50m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta e seis mil, duzentos e trinta e seis vírgula cinquenta metros quadrados), as partes de propriedade e uso exclusivos corresponderão a 443 (quatrocentos e quarenta e três) unidades autônomas (lotes), numeradas de forma seqüencial com números de ordem de 01 a 443, com área mínima de 512,00m<sup>2</sup> (quinhentos e doze metros quadrados) cada, distribuídas não uniformemente em 23 (vinte e três) quadras. No Projeto Urbanístico aprovado pela Prefeitura Municipal de Marituba-PA, e que detalha o condomínio, as unidades autônomas são identificadas pelos seus números de quadra e lote, identificação tal que será aqui adotada. A discriminação, individualização e estremação das unidades de

propriedade exclusiva são as constantes da documentação que instrui o processo de registro do empreendimento junto ao cartório de registro de imóveis competente.

**2.2.** As partes de propriedade e uso exclusivos de cada condômino são de domínio individual e se constituem nas unidades autônomas do empreendimento.

**2.3.** As unidades autônomas têm área total, privativa, de uso comum e fração ideal conforme as constantes da documentação que instrui o processo de registro do empreendimento junto ao cartório de registro de imóveis competente.

### **3 - DAS RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS**

**3.1.** Todos os condôminos são obrigados a observar e cumprir em suas unidades autônomas (lotes) as restrições urbanísticas aqui previstas, inclusive e principalmente no que tange aos Projetos, Construções e Uso e Gozo das mesmas que compõem o **CONDOMÍNIO**.

#### **DAS OBRAS**

**3.2.** A execução de toda e qualquer atividade (construções, reformas, obras e serviços de qualquer natureza) em unidades autônomas (lotes) integrantes do **CONDOMÍNIO**, ou nas edificações destas, deverá atender, obrigatória e incondicionalmente, as exigências, disposições e restrições urbanísticas aqui previstas.

**3.3.** As restrições urbanísticas aqui contidas, ainda que mais exigentes que as normas federais, estaduais e municipais de mesma natureza, prevalecem e devem ser totalmente observadas e cumpridas pelos condôminos, haja vista a importância das mesmas ao alcance e atendimento do conceito proposto e aplicado ao **Condomínio Horizontal JARDINS COIMBRA**.

**3.4.** O conceito “*JARDINS*” de condomínio horizontal, proposto e aplicado no **Condomínio Horizontal JARDINS COIMBRA**, visa promover o desenvolvimento comunitário, a integração e a melhoria da qualidade de vida dos condôminos/moradores, sendo que o franco atendimento das Normas de Restrições Urbanísticas e demais disposições de proteção, uso e gozo dos imóveis, têm a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado das unidades autônomas (lotes), sempre atendendo aos seguintes princípios básicos:

- a) proteger os proprietários contra o uso indevido e danoso dos imóveis, o que poderá vir a desvalorizar a propriedade;
- b) assegurar a adequação do imóvel às especificações do seu uso no empreendimento;
- c) segurança;
- d) harmonia.

**3.5.** Faz-se necessária a prévia aprovação, pelo **CONDOMÍNIO** e pela Prefeitura Municipal de Marituba-PA, de todos os projetos de arquitetura das unidades habitacionais a serem edificadas nas unidades autônomas (lotes) integrantes do **CONDOMÍNIO**. Uma vez aprovados os projetos, vinculado estará o condômino às

condições aí constantes, não podendo, em hipótese alguma, as obras colidirem ou desobedecerem os projetos já aprovados.

**3.5.1.** A fim de que o **CONDOMÍNIO** aprove os projetos de arquitetura das unidades habitacionais (a serem edificadas sobre as unidades autônomas), cada um dos condôminos deverá apresentar, no ato da solicitação de aprovação, autorização expressa para tanto da **FGR URBANISMO BELÉM S/A-SPE**, incorporadora do empreendimento.

**3.5.2.** Não serão aprovados pelo **CONDOMÍNIO** projetos de unidades habitacionais (casas) com área a ser construída menor que 200,00 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e/ou mais de dois pavimentos (térreo e superior). Não serão aprovados, também, projetos contemplando a construção de pavimento subsolo, ou pavimento nivelado abaixo do nível do meio-fio, ainda que destinado a abrigo de veículos.

**3.6.** O início dos serviços de construção das unidades habitacionais nas unidades autônomas (lotes), tais como movimentação de terra; construção de muros de arrimo; muros de divisa ou qualquer fechamento do imóvel; ou qualquer outro trabalho relacionado ao início das construções (servindo a enumeração aqui contida somente como exemplificação, não esgotando as possibilidades), somente se dará mediante autorização expressa, diversa da autorização de aprovação dos projetos, do **CONDOMÍNIO**.

### **RECUOS E TRATAMENTO DE DIVISAS**

**3.7.** A construção principal, obrigatoriamente, obedecerá aos seguintes afastamentos/recuos mínimos:

- a) Afastamento/Reco de frente: 5,00 m (cinco metros), medidos a partir do alinhamento com a divisa de frente do terreno (calçada);
- b) Afastamento/Reco de fundos: 3,00 m (três metros), medidos a partir da divisa de fundos do terreno;
- c) Afastamento/Recuos laterais: 2,00 m (dois metros), medidos a partir da divisa lateral do terreno;

**3.7.1.** Todos os Afastamentos/Recuos mencionados nas alíneas "a", "b" e "c" serão contados a partir da alvenaria. Sacadas, jardineiras, pergolados e/ou qualquer outro elemento arquitetônico não deverá avançar sobre qualquer Afastamento/Reco. A projeção do beiral do telhado poderá avançar sobre os Afastamento/Recuos no máximo 1,00 m (um metro).

**3.7.2.** Os Afastamentos/Recuos mínimos exigidos deverão ser respeitados em todos os pavimentos.

**3.7.3.** Os Afastamentos/Recuos mínimos apresentados deverão ter tratamento paisagístico.

**3.7.4.** Unidades Autônomas (lotes) lembradas pela divisa dos fundos serão consideradas imóveis com duas frentes, assim, devem respeitar o Afastamento/Reco mínimo de 5,00 m (cinco metros) para as duas testadas.

**3.7.5.** Os lotes de esquina, considerados lotes especiais, relacionados na tabela seguinte, deverão observar os Afastamentos/Recuos diferenciados descritos nos projetos anexos à presente Convenção de Condomínio.

**TABELA DE LOTES ESPECIAIS**

<b>QUADRAS</b>	<b>LOTES</b>				
1	01	08	09	15	
2	01	10	11	20	
3	08	09			
4	01	16			
5	07	08			
6	01	14			
7	01	12			
8	07	08			
9	06	07			
10	01	12			
11	01	10	11	20	
12	01	09	10	18	
13	01	11	12	21	
14	01	13	14	25	
15	01	14			
16	08	09			
17	01	13	14	26	
18	01	14	15	28	
19	01	18			
20	10	11			
21	01	16	17	32	
22	01	17	18	35	
23	01	13	14	26	

**3.8.** As piscinas, duchas e/ou cascatas, obrigatoriamente, obedecerão aos seguintes Afastamentos/Recuos mínimos:

- a) Afastamento/Reco de frente: 5,00 m (cinco metros), medidos a partir do alinhamento com a divisa de frente do terreno (calçada);
- b) Afastamento/Reco de fundos: 1,00 m (um metro), medido a partir da divisa de fundos do terreno;
- c) Afastamentos/Recuos laterais: 1,00 m (um metro), medido a partir da divisa lateral do terreno;
- d) Duchas não poderão ter altura superior a 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), medida a partir da cota corte/aterro do projeto aprovado.
- e) Cascatas não poderão ter altura superior a 2,00 m (dois metros), medida a partir da cota corte/aterro do projeto aprovado.

**3.8.1.** Nos termos do **item 3.23.** adiante, na lateral do terreno onde houver servidão, o Afastamento/Recuo, medido a partir da divisa lateral do terreno, será de 2,00 m (dois metros), não podendo piscinas, duchas e/ou cascatas serem aí edificadas.

**3.9.** Em cada unidade residencial (a ser construída) é obrigatória a construção de abrigo para veículos (garagem), devendo este abrigo constar do projeto arquitetônico.

**3.9.1.** Não é permitida a utilização das faixas de Afastamentos - Recuos de fundos e Recuos Frontais, para a construção de abrigo para veículos.

**3.9.2.** O abrigo de veículos somente será edificado sobre o Afastamento/Recuo lateral da unidade autônoma (lote), não podendo tal abrigo exceder o comprimento de 7,00 m (sete metros), incluindo os beirais, respeitando as demais faixas de Afastamentos/Recuos.

**3.9.3.** A altura máxima do abrigo não poderá exceder a medida de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), contada a partir do piso acabado até o ponto mais alto da cobertura da garagem.

**3.9.4.** Nas unidades autônomas (lotes) de esquina, considerados lotes especiais, e/ou os que fazem divisa com áreas verdes ou públicas de lazer, o abrigo de veículos não poderá encostar nessas divisas.

**3.10.** A altura máxima de fechamento das unidades autônomas (lotes) não poderá exceder a medida de 2,00 m (dois metros), observando:

- a) na divisa frontal não será permitido nenhum tipo de fechamento;
- b) o fechamento é permitido apenas a partir do recuo frontal de 5,00 m (cinco metros);
- c) nas divisas laterais será permitido o fechamento por muro, devendo ser respeitada a faixa de Afastamento/Recuo frontal de 5,00 m (cinco metros);
- d) na divisa de fundos será permitido o fechamento por muro;
- e) unidades autônomas (lotes) confrontantes com as Ruas de Lazer poderão ter fechamento nas divisas laterais com essas ruas somente através de cerca viva ou gradil.

**3.10.1.** Na utilização de gradis, a altura máxima de fechamento, 2,00m (dois metros), deve sempre ser respeitada, e, caso o gradil seja apoiado em mureta de alvenaria, esta mureta não poderá exceder a altura de 50cm (cinquenta centímetros).

**3.11.** A faixa de recuo frontal se destinará, obrigatoriamente, a jardim, sendo vedada qualquer outra utilização, fechamento ou bloqueio visual, mesmo que com cerca viva, sendo permitido, porém, a implantação das lixeiras e da parede de serviço, com medidores de água, luz, telefone, tv a cabo e caixa de correio, utilizando-se, para tanto, os padrões definidos pelo **CONDOMÍNIO** constantes do Manual do Cliente.

**3.12.** As unidades autônomas (lotes) são distribuídas em quadras, as quais são organizadas a partir de uma “linha mediana”, sendo as unidades (lotes) distribuídas em ambos os lados desta “linha”, esta considerada, sempre, como divisa de fundos de todos os lotes. Uma vez estabelecida tal linha como divisa de fundos das unidades de cada

uma das quadras, considerar-se-á como “frente” do lote o lado oposto a tal linha de fundo; e como laterais das unidades os demais lados da unidade (lote).

**3.13.** As unidades autônomas (lotes) de esquina são tidas pela legislação municipal como “possuindo” 02 (duas) frentes (testada frontal e testada lateral, essa perpendicular aquela), de forma que, por questão legal, o afastamento de 5 (cinco) metros deve ser respeitado nessas 02 (duas) frentes, observando o disposto no presente instrumento. O acesso de veículos nas unidades autônomas (lotes) poderá se dar tanto por uma frente quanto pela a outra.

**3.13.1.** Independente da consideração legal acima relatada, para questões internas do **CONDOMÍNIO**, as unidades autônomas (lotes) de esquina serão consideradas como possuindo somente 01 (uma) frente, 01 (uma) divisa de fundos e 02 (duas) laterais, nos termos definidos no item 3.12 supra.

**3.14.** No recuo frontal, o perfil natural do terreno deverá ser mantido, observando, inclusive, sua continuidade com os terrenos adjacentes.

**3.15.** Qualquer modificação do perfil natural do terreno, dentro do recuo frontal, deverá ser corrigida através de taludes com inclinação máxima de 25% (vinte e cinco por cento), não sendo permitida a utilização de muros de arrimo ou qualquer elemento arquitetônico, como espelhos d’água, fontes ou floreiras.

**3.16.** A faixa de 3,00m (três metros), destinada a passeio público, deve permanecer totalmente desobstruída, livre de qualquer obstáculo, rampas ou degraus, devendo ainda acompanhar o nível do meio-fio, com inclinação máxima de 3% (três por cento) entre o lote e o meio-fio, devendo ser construída conforme o projeto anexado à presente Convenção.

**3.17.** As unidades autônomas (lotes) destinadas à construção da portaria, consideradas áreas de uso comum, não se sujeitam às restrições de afastamento de divisas e de construção aqui impostas.

## **RESTRIÇÕES DE CONSTRUÇÃO**

**3.18.** As unidades autônomas (lotes), conforme legislação municipal vigente, deverão observar os seguintes Índices Urbanísticos:

- Aproveitamento máximo: **100% (cem por cento)**;
- Ocupação máxima: **60% (sessenta por cento)** no pavimento térreo;  
**50% (cinquenta por cento)** no pavimento superior;
- Permeabilidade mínima: **30% (trinta por cento)**.

**3.18.1.** Tais Índices Urbanísticos emanam da legislação municipal vigente à época deste contrato, razão pela qual, uma vez alterados pelo Poder Público Municipal, ou por qualquer outra norma competente para tanto, os índices aqui contidos serão suplantados por aqueles que os substituíram, independente se mais permissivos ou restritivos estes.

**3.19.** É permitida a construção de edícula (área de serviço, sauna, churrasqueira, ducha etc.), considerando:

- a) deve ser uma edificação térrea, com altura máxima de 3,80m (três metros e oitenta centímetros), considerada a partir do piso acabado até o ponto mais alto da cobertura ou qualquer elemento arquitetônico, com exceção dos dutos de ventilação;
- b) o pé-direito mínimo deverá ter altura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros);
- c) a área construída da edícula não poderá ser superior a 25,00 m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados);
- d) toda face externa da edícula deverá ser revestida e pintada;
- e) deverão ser respeitados os afastamentos definidos no **Item 3.7.** retro.

**3.20.** Os aterros e cortes nos terrenos (muros de arrimo) não poderão ultrapassar a altura máxima de 1,00 m (um metro), tendo como referência o nível do perfil natural do terreno. É vetada a locação da construção principal e edícula abaixo do nível do meio-fio.

**3.21.** A altura máxima da edificação, a partir do piso acabado do pavimento térreo, não poderá exceder 10,00 m (dez metros), tomando-se por referência a parte mais alta da edificação (incluindo cumeeira, platibanda, caixa d'água e casa de máquinas), que devem fazer parte do conjunto arquitetônico e estar dentro dos limites do terreno.

**3.22.** A parede de serviço deverá ser locada junto à edificação principal, na lateral do terreno. As ligações externas de luz, energia elétrica, telefone, campainha ou similares serão, obrigatoriamente, subterrâneas, entre a via pública e a edificação principal.

**3.22.1.** Tais ligações deverão ser implantadas de acordo com as normas das respectivas concessionárias e solicitadas e executadas exclusivamente por cada um dos **COMPRADORES**.

**3.23.** Todo e qualquer Proprietário obriga-se a dar servidão, para passagem de águas pluviais e esgotos, em uma das faixas de recuo lateral livre, desde que devidamente canalizados. O eixo da rede deve distanciar-se, ao menos, 50cm (cinquenta centímetros) das divisas do terreno. Correrá por conta do usuário da servidão toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como sua manutenção, respondendo diretamente e em primeiro grau pelos danos causados a terceiros, inerentes à servidão.

**3.24.** A edícula não poderá ser edificada antes do início da construção principal, todavia, após a autorização da Administração do **CONDOMÍNIO**, será permitida a construção de um barracão provisório, para depósito de materiais de construção e apoio da obra.

**3.24.1.** Esse barracão (depósito de materiais de construção) deverá ser demolido caso a obra não seja iniciada dentro do prazo máximo e improrrogável de 120 (cento e vinte) dias, a contar da data de expedição do competente Alvará e/ou da autorização do **CONDOMÍNIO** para construção do barracão.

**3.24.2.** O barracão deverá ser edificado dotado de fossa séptica e sumidouro de efluentes, os quais, porém, somente poderão ser interligados ao sistema de esgoto do **JARDINS COIMBRA** após a finalização total e efetiva da construção principal.

**3.25.** Sendo verificada a paralisação da obra, a Administração do **CONDOMÍNIO** tomará as providências cabíveis visando a demolição do barracão provisório.

**3.26.** A perfuração de poços-artesianos ou semi-artesianos dependerá de prévia autorização dos órgãos públicos competentes.

**3.27.** A coleta de lixo será seletiva, ou seja, cada condômino necessariamente apartará "seu lixo" em 02 (duas) "partes", uma parte orgânica e outra seca (destinada à reciclagem), e se realizará conforme normas e horários pré-estabelecidos pelo **CONDOMÍNIO**, ficando, portanto, proibido a exposição do mesmo fora das residências em horários diversos dos estabelecidos.

**3.27.1.** O acondicionamento do lixo deverá ser feito em embalagens próprias e resistentes.

**3.28.** Na hipótese de ainda não haver vizinhos, os muros de fechamento do terreno deverão receber pintura nas faces externas.

### **REMEMBRAMENTO E DESMEMBRAMENTO**

**3.29.** É permitido lembrar (unir) e/ou desmembrar (dividir) duas ou mais unidades autônomas (lotes) contíguas, pelas laterais ou pelos fundos, de modo a formar uma ou mais unidades. Todas as obrigações desta Convenção continuarão a ser aplicadas a essas novas unidades resultantes, além das seguintes restrições específicas para lembramento e/ou desmembramento de unidades autônomas contíguas:

- a) frente mínima de uma unidade autônoma (lote): 16,00 (dezesesseis) metros;
- b) a área mínima de qualquer unidade não poderá ser inferior a 512,00 m<sup>2</sup> (quinhentos e doze metros quadrados);
- c) para lembramento e/ou desmembramento de unidades autônomas contíguas por divisa lateral, obrigatoriamente manter-se-á a profundidade padrão da quadra em que estão situadas, podendo a sua recomposição ser feita unicamente por testada de frente;
- d) para lembramento (união) de unidades autônomas contíguas por divisa de fundos, será permitida a sua unificação para configurar uma única unidade, com duas frentes, tendo cada frente no mínimo 16,00 m (dezesesseis metros);
  - d.1) na unidade autônoma resultante será permitida a construção de uma única habitação, com sua respectiva construção secundária incorporada e respeitando os recuos frontais de 5,00 m (cinco metros). O projeto do "muro frontal", a ser erguido no "fundo do lote" resultante da unificação, deverá respeitar a estética frontal da rua e ser aprovado pelo **CONDOMÍNIO**;
- e) para lembramento e posterior desmembramento de unidades autônomas, em hipótese alguma será possível a instituição de alguma unidade com metragem menor que a área mínima estipulada na alínea "b" acima e/ou com frente mínima com metragem inferior a 16,00 (dezesesseis metros);
- f) não será permitida, em hipótese alguma, a abertura de vielas, ruas, praças ou passagens de pedestres, quando da união ou recomposição de unidades autônomas.

**3.29.1.** O empreendimento **JARDINS COIMBRA** foi planejado para receber uma única habitação por unidade autônoma (lote). Assim, em hipótese alguma poderá ser edificada mais que uma unidade habitacional num único lote, assim pretendendo, o adquirente necessariamente providenciará o desmembramento (divisão) da unidade autônoma (lote) em quantidade coincidente ao número de unidades habitacionais que se queira edificar, desde que as unidades autônomas (lotes) resultantes não tenham área mínima inferior a **512,00 m<sup>2</sup> (quinhentos e doze metros quadrados)** cada uma. Da mesma forma, em hipótese alguma poderá ser edificada uma única unidade habitacional em mais de uma unidade autônoma (lote), de forma que o adquirente de duas ou mais unidades autônomas (lotes) contíguas, que queira edificar nas mesmas uma única unidade habitacional, necessariamente deverá promover a unificação (remembramento) dessas unidades autônomas (lotes).

### **POLUIÇÃO VISUAL**

**3.30.** São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações. Somente serão permitidos anúncios em quadros específicos colocados na portaria, desde que previamente autorizado pela administração do condomínio. Caso sejam, indevidamente colocados letreiros e anúncios nos terrenos e edificações, o **CONDOMÍNIO**, fica desde já autorizado a retirar qualquer placa de anúncio nos respectivos terrenos, inutilizando-as, sem comprometimento de qualquer indenização aos interessados.

### **SERVIÇOS DE TERRAPLENAGEM E DESATERRO**

**3.31.** Não poderá ser feita no terreno qualquer terraplenagem, desaterro ou extração de material sem prévio consentimento, por escrito, do **CONDOMÍNIO**. O consentimento dado não isentará o proprietário da responsabilidade de obter alvarás junto aos órgãos públicos, ou por qualquer tipo de dano daí proveniente, nem gerará qualquer obrigação do **CONDOMÍNIO** de responder por tais fatos.

### **PADRÃO DO LOTEAMENTO**

**3.32.** Os adquirentes de unidades autônomas e/ou edificações são obrigados a contribuir pela manutenção do alto padrão do **Condomínio Horizontal JARDINS COIMBRA**.

**3.33.** O cumprimento da obrigação imposta no **Item 3.32** acima, bem como de todas as demais obrigações constantes deste regulamento, poderá ser exigido pela **FGR URBANISMO BELÉM S/A-SPE** e/ou pelo **Condomínio Horizontal JARDINS COIMBRA**, e, ainda, por qualquer condômino.

### **APROVAÇÃO DE PROJETOS**

**3.34.** Todo projeto arquitetônico, modificações ou acréscimos, bem como a união ou recomposição de unidades autônomas, deverão ser previamente apresentados para aprovação do **CONDOMÍNIO**, que verificará a obediência à presente Convenção. Após a aprovação pelo **CONDOMÍNIO**, os projetos deverão ser submetidos às autoridades públicas competentes. As providências, os custos e taxas destes procedimentos são de responsabilidade dos proprietários.

**3.35.** Para a aprovação de projetos pelo **CONDOMÍNIO**, os mesmos deverão ser elaborados observando o procedimento para elaboração de projetos presente no Manual do Cliente, entregue ao condômino. Ainda, deverão ser fornecidos ao **CONDOMÍNIO** os documentos considerados pelo mesmo como necessários ao perfeito entendimento dos projetos.

**3.35.1.** O proprietário deverá adequar os projetos de acordo com as verificações e anotações feitas pelo **CONDOMÍNIO**.

**3.35.2.** Após as verificações, o projeto arquitetônico será autorizado e aprovado expressamente pelo **CONDOMÍNIO**, devendo o condômino interessado submetê-lo(s) a aprovação das autoridades públicas competentes.

**3.36.** Aprovado o projeto pelas autoridades públicas competentes, o **CONDOMÍNIO** arquivará uma cópia dos documentos e devolverá as demais devidamente certificadas ao proprietário.

**3.37.** Não serão permitidas construções de edificações utilizando-se o sistema de pré-fabricação, quaisquer que sejam os materiais empregados.

**3.38.** Por cada projeto arquitetônico aprovado, o **CONDOMÍNIO** cobrará o valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) do salário mínimo vigente.

**3.39.** Para os casos de alteração de projeto já aprovado, o valor a ser cobrado será diferenciado daquele mencionado no **Item 3.38**; valor este a ser estabelecido pelo **CONDOMÍNIO**.

**3.39.1.** Será considerado como novo projeto as alterações que abranjam modificações de mais de 50% (cinquenta por cento) da área a ser construída.

**3.40.** Deverá ser necessariamente apresentado ao **CONDOMÍNIO**, para análise e aprovação dos projetos arquitetônicos, o contrato de aquisição do imóvel devidamente registrado, declaração emitida pela **FGR URBANISMO BELÉM S/A-SPE** autorizando a construção e os documentos exigidos no Manual do Cliente entregue aos proprietários.

**3.41.** As obras somente serão iniciadas após serem apresentados ao **CONDOMÍNIO** os documentos exigidos no Manual do Cliente e, conseqüentemente, após a autorização expedida pelo mesmo.

**3.42.** Toda e qualquer edificação divergente do projeto arquitetônico aprovado ou em desacordo com as normas do **CONDOMÍNIO** estarão sujeitas a multa e demolição.

#### **4 – DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS**

**4.1.** As disposições da presente Convenção de Condomínio e do presente Regimento Interno obrigam todos aqueles que, ainda que transitariamente, adentrem, independente do motivo, razão ou modo, a área de atuação do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA** e/ou utilize-se de qualquer de suas dependências, equipamentos e bens, mesmo que tal pessoa mantenha-se circunscrita à área exclusiva de qualquer das

unidades autônomas (lotes) integrantes do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA**.

**4.1.1.** Os condôminos respondem por todos os seus dependentes. São considerados dependentes dos condôminos: seus familiares, inquilinos, comodatários, visitantes, prestadores de serviços e toda e qualquer pessoa que, de alguma forma, adentre a área de atuação do condomínio, independente do motivo e se o condômino reside ou não no condomínio, mediante autorização dos mesmos ou de qualquer de seus dependentes.

**4.1.2.** Todos aqueles que adentrarem a área de atuação do condomínio deverão atender e estarão subordinados às disposições do presente regimento, durante todo o período de permanência, independente se longo ou exíguo.

**4.2.** O condômino poderá exercer direitos e deverá cumprir obrigações, a saber:

a) **DIREITOS:**

a1) usar e gozar de sua unidade autônoma (parte de uso e propriedade exclusivos), podendo obter fruição do seu bem imóvel, desde que esta fruição seja com o fim único e específico de uso residencial, para moradia, que não prejudique a segurança e a tranquilidade do **CONDOMÍNIO**, não cause danos às coisas comuns ou de terceiros, incômodos aos demais condôminos ou ocupantes das unidades e não infrinjam as normas legais, as disposições desta Convenção e as disposições do Regimento Interno do Condomínio;

a2) usar das partes de propriedade e uso comuns e sobre elas exercer todos os direitos que confere a lei, esta convenção e o regimento interno, com observância das normas de boa vizinhança;

a3) convocar assembléia geral, pela forma prescrita nesta convenção, e, ainda, concorrer aos cargos eletivos do Condomínio, desde que atendidas as disposições desta Convenção e do Regimento Interno, se houver;

a4) examinar, a qualquer, tempo livros e arquivos do **CONDOMÍNIO**;

a5) formular queixas e reclamações, por escrito, ao síndico;

a6) recorrer das decisões proferidas pelo síndico à assembléia geral;

a7) realizar modificações ou benfeitorias nas unidades autônomas, desde que não afetem ou prejudiquem a ordem e a segurança do **CONDOMÍNIO**, e que respeitem as disposições legais, as desta convenção e do regimento interno e demais aplicáveis pertinentes às construções e reformas a serem realizadas;

a8) utilizar os serviços de portaria, desde que não perturbe a sua ordem, nem desvie empregados para serviços internos de sua unidade autônoma;

a9) se adimplente com todas as suas obrigações perante o **CONDOMÍNIO**, comparecer, discutir, deliberar e votar em Assembléias Gerais.

b) **OBRIGACÕES:**

b1) atualizar seu endereço constante dos registros do **CONDOMÍNIO**;

b2) permitir ao síndico e aos prepostos, empregados ou não do **CONDOMÍNIO**, acesso à unidade autônoma de sua propriedade, para fins de execução de obras ou serviços necessários;

b3) executar, em sua própria unidade autônoma e às expensas próprias, obras e serviços, devendo para tanto observar as diretrizes impostas pela presente convenção e pelo

regimento interno;

b4) destinar a unidade autônoma à finalidade prevista nesta convenção, vedando-se utilização diversa, ainda que de forma temporária e de pouca intensidade, que não de uso residencial e/ou moradia;

b5) guardar decoro e respeito aos demais condôminos, aos funcionários do **CONDOMÍNIO** e qualquer pessoa que adentre o **CONDOMÍNIO**;

b6) dar às partes comuns a destinação e o uso adequados às mesmas, evitando atividades que fujam à destinação almejada e/ou que possam, por qualquer meio, causar dano ou impedir o uso pelos demais condôminos;

b7) comunicar imediatamente ao síndico a ocorrência de moléstia contagiosa em sua unidade autônoma;

b8) denunciar ao síndico qualquer irregularidade observada;

b9) ressarcir o **CONDOMÍNIO** pelos danos que, mesmo involuntariamente, causar às partes comuns;

b10) concorrer para o pagamento dos encargos e despesas comuns e extraordinárias do **CONDOMÍNIO**, na proporção das respectivas frações ideais de terreno, pagando-as pontualmente;

b11) submeter e adequar seus projetos arquitetônicos às especificações, exigências e orientações do **CONDOMÍNIO**;

b12) edificar as obras residenciais rigorosamente de acordo com o projeto aprovado pelo **CONDOMÍNIO** e pelos órgãos públicos competentes;

b.13) zelar pela ordem e boa reputação do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA**, não praticando atos, nem atividades que possam, de alguma forma, produzir danos à imagem e ao bom conceito do Condomínio;

b.14) mandar reparar, por sua conta e risco, qualquer dano que locatários, comodatários, familiares, usuários eventuais e visitantes “seus” causarem ao Condomínio ou a terceiros;

**4.2.1.** Os direitos enunciados nas “alíneas” “a3” e “a4”, acima, são privativos dos condôminos adquirentes de unidades, não podendo serem exercidos por inquilino, comodatário ou qualquer outro morador que não possua a propriedade do bem imóvel. Poderá o proprietário nomear representante através de mandato instrumentalizado nos termos previstos na Convenção de Condomínio e na legislação vigente.

**4.2.2.** Os direitos enunciados na “alínea a.9”, supra, poderão ser exercidos por inquilino, comodatário ou qualquer outro morador que não possua a propriedade do bem imóvel, desde que não estejam em discussão questões envolvendo despesas extraordinárias e caso o proprietário não se faça presente à Assembléia.

**4.2.3.** Toda e qualquer comunicação, crítica ou sugestão, dirigida ao Condomínio, deverá dar-se por escrito.

**4.2.4.** O condômino interessado no exame da documentação do **Condomínio Horizontal JARDINS COIMBRA** deverá materializar sua pretensão por escrito ao Síndico, aduzindo as razões do pedido. O Condomínio terá o prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contados da data do recebimento do pedido, para determinar dia e hora para o exame.

**4.3.** O condômino é responsável pelos danos a que der causa, seja nas partes de propriedade e uso comuns do **CONDOMÍNIO**, seja nas unidades autônomas de outros

condôminos.

**4.4.** A unidade autônoma (lote) se destinará exclusivamente à habitação de uma única família e de seus empregados, ou seja, destinar-se-á unicamente à edificação voltada à finalidade de residência, moradia unifamiliar. Cada unidade autônoma (lote) comportará somente uma única residência e sua respectiva construção secundária (edícula), obedecidas todas as demais disposições desta Convenção.

**4.5.** Toda e qualquer acessão ou construção edificada sobre as unidades autônomas (lotes) deverá ter por fim único e exclusivo o estabelecimento de residência e moradia, vedado sob qualquer hipótese construções tipo: (I) Prédio não residencial; (II) Prédio de apartamentos para habitação coletiva; (III) Prédio para fins comerciais, industriais, prestação de serviços, escritórios, artísticos, religiosos e de associações; (IV) Prédios e/ou edificações que de alguma forma venham a ter por objetivo a obtenção de lucros e/ou finalidade econômica, incluindo também as sociedades simples (exceto as edificações – casas – destinadas a locação); enfim, todo e qualquer ramo de atividade que descaracterize a destinação residencial do imóvel.

**4.6.** Não é permitida a utilização das unidades autônomas, unidades habitacionais ou áreas de uso comum ou o desenvolvimento nas mesmas de atividades comerciais, independente da natureza destas atividades, ainda que esporádicas.

## **5 – DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO**

### **DO SÍNDICO E DO SUBSÍNDICO**

**5.1.** O **CONDOMÍNIO** será administrado por um síndico, pessoa física ou jurídica, necessariamente condômino.

**5.2.** O síndico será assessorado por um administrador, contratado pelo Síndico, após aprovação “do nome” pelo Conselho Consultivo, pessoa física ou jurídica, e, eventualmente, por um **CONSELHO CONSULTIVO** e/ou por um subsíndico, condômino.

**5.3.** Todos os cargos indicados acima, inclusive o administrador, e os suplentes do **CONSELHO CONSULTIVO**, serão eleitos pela Assembléia Geral, sendo, desde logo, considerados empossados para um mandato de 02 (dois) anos, podendo serem reeleitos por igual prazo.

**5.3.1.** O cargo de subsíndico poderá permanecer vago indefinidamente.

**5.4.** Não poderá ser eleito para síndico, subsíndico, membro (efetivo ou suplente) do **CONSELHO CONSULTIVO** e de outros eventuais órgãos, o condômino que tenha sido multado ou acionado judicialmente para cobrança das “taxas condominiais” de sua responsabilidade, em qualquer dos 2 (dois) exercícios sociais anteriores ao da eleição, ou que não esteja, na data da realização da eleição, adimplente com o pagamento de todas as “taxas condominiais”, independente da natureza dessas.

**5.5.** Além daquelas imputadas pela legislação, o síndico tem as seguintes atribuições, devendo atuar com moderação:

- a) fixar as atribuições do subsíndico, se houver;
- b) apresentar o orçamento do exercício social até o dia 31 de dezembro do ano anterior. Considerando que o exercício social corresponde ao período de 1 (um) ano, tendo início no dia 1º de janeiro e findando-se no dia 31 de dezembro do mesmo ano;
- c) fazer demonstração mensal das despesas efetuadas e receitas auferidas, apresentando aos condôminos, quando solicitado, a documentação correspondente, que deverá estar arquivada com o restante dos documentos do **CONDOMÍNIO**;
- d) fazer concorrências ou tomada de preços para serviços do **CONDOMÍNIO**, podendo ordenar qualquer reparo ou adquirir o que for necessário, submetendo previamente à aprovação do **CONSELHO CONSULTIVO** ou da Assembléia Geral as despesas extra-orçamentárias;
- e) mandar executar quaisquer consertos ou reparos de vulto, de caráter urgente, nas instalações danificadas, independentemente de consulta aos condôminos, desde que as peculiaridades e a urgência das medidas a serem tomadas não possibilitem tal consulta prévia;
- f) advertir, verbalmente ou por escrito, o condômino infrator de qualquer disposição da presente convenção e do regimento interno, e, ainda, aplicar a multa prevista;
- g) representar, ativa e passivamente, o **CONDOMÍNIO** em juízo ou fora dele, receber e dar quitação em nome do **CONDOMÍNIO**;
- h) movimentar as contas bancárias, e assinar quaisquer documentos para tanto, sempre em conjunto com o Presidente do Conselho Consultivo, emitindo e endossando cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamento, etc., aplicando os respectivos valores, inclusive as parcelas referentes ao fundo de reserva, em instituição financeira de escolha da **Assembléia Geral**;
- i) contratar o seguro do **CONDOMÍNIO**, previsto nesta convenção, devendo fazer constar da respectiva apólice previsão da reconstrução do **CONDOMÍNIO**, em caso de destruição total ou parcial;
- j) contratar os seguros do **CONDOMÍNIO** contra incêndios e de responsabilidade civil contra terceiros;
- k) convocar assembléia geral e reunião do **CONSELHO CONSULTIVO** e de outros órgãos eventuais, e resolver casos que, porventura, não tiverem solução prevista, expressamente, na lei ou nesta convenção;
- l) dispor dos seguintes documentos para a administração, que deverão ser, obrigatoriamente, transferidos a seus sucessores, tudo devendo constar de relação na ata da eleição de cada novo síndico: livro de atas da assembléia geral; livro de presença de condôminos na assembléia geral; livro de atas das reuniões do **CONSELHO CONSULTIVO**; livro-caixa; livro de queixas; ocorrências e sugestões; fichário de empregados; plantas e etc;
  - 11) Os livros serão em papel e poderão ser constituídos por conjunto de folhas soltas contínuas, devendo ser vistados em todas as suas folhas e assinado ao final do ato e/ou fato por todos os presentes na assembléia;
- m) providenciar abertura, numeração, rubrica e encerramento dos livros;
- n) determinar execução de obras e serviços, sem prévia autorização, quando inadiáveis, ou mediante autorização da assembléia geral, nos casos gerais, tanto nas partes de propriedade e uso comuns, quanto nas próprias unidades autônomas, especialmente, neste caso, se não cumpridas pelo condômino suas próprias obrigações;
  - n1) na hipótese de não cumprimento das obrigações pelo condômino, os serviços serão realizados às suas expensas, e, se necessário, o **CONDOMÍNIO** adiantará o pagamento das despesas, cujo valor será reembolsado dentro de 15 (quinze) dias, a

contar do recebimento de notificação enviada ao condômino, acrescido de taxa de administração de 20% (vinte por cento);

n2) inadimplente o condômino devedor, incidirá as penalidades previstas no capítulo respectivo;

o) admitir e demitir empregados do **CONDOMÍNIO**, exceto o administrador, dentro dos critérios e normas legais; fixar-lhes salários e definindo-lhes funções, para os efeitos de legislação trabalhista e de previdência social, observadas as bases correntes, sem prejuízo do orçamento anual;

p) dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir e punir os empregados do **CONDOMÍNIO**, submetendo-os à disciplina adequada;

q) propor a apresentar ao Conselho Consultivo, para escolha e deliberação deste, “candidatos” à vaga de administrador do **CONDOMÍNIO**, bem como propor e apresentar as razões para eventual demissão do mesmo;

r) emitir e enviar os carnês de cobrança a cada condômino;

s) pagar pontualmente as taxas de serviços utilizados pelo **CONDOMÍNIO**, tais como telefone, luz, água, gás, esgoto etc;

y) proceder ao registro de todos os empregados do **CONDOMÍNIO** nos prazos legais, assim como efetuar os recolhimentos de tributos e contribuições, previstos em lei;

u) enviar cartas de convocação para a Assembléia Geral, providenciando os respectivos registros das atas e disponibilizando cópias aos condôminos;

v) delegar parcialmente poderes de representação, especificando-os quando da outorga do mandato, a pessoas, físicas ou jurídicas, de sua confiança;

x) determinar as atribuições do administrador e delegar ao mesmo poderes totais de representação, isto mediante aprovação da assembléia geral;

z) manter guardada, durante o prazo de 05 (cinco) anos, toda a documentação relativa ao condomínio, para eventuais necessidades de verificação contábil.

**5.6.** Das decisões do síndico caberá recurso para a assembléia geral.

**5.7.** As funções do síndico, do subsíndico, do **CONSELHO CONSULTIVO** e dos membros de outros órgãos eventuais são de natureza não remunerada.

**5.8.** Na hipótese de renúncia, destituição ou impedimento do síndico, assumirá as funções o subsíndico, se houver, e, na sua falta ou impedimento, o presidente do **CONSELHO CONSULTIVO**. Realizar-se-á Assembléia Geral, no prazo máximo de 5 (cinco) dias, para realização de nova eleição.

**5.8.1.** O presidente do **CONSELHO CONSULTIVO**, assumindo as funções do síndico, convocará a assembléia geral, para fins de eleger novo síndico, cujo mandato vigorará até a realização da próxima assembléia geral ordinária.

## **DO CONSELHO CONSULTIVO**

**5.9.** O **CONSELHO CONSULTIVO** será instalado mediante deliberação da Assembléia Geral e será constituído por 03 (três) condôminos, que elegerão entre si o Presidente do Conselho, tendo as seguintes atribuições, além daquelas fixadas por lei:

a) assessorar o síndico e fiscalizar sua ação nas soluções dos problemas;

b) autorizar o síndico a efetuar despesas extraordinárias não previstas no orçamento aprovado pela assembléia geral;

- c) emitir parecer sobre as contas do síndico, conferindo-as, sugerindo a aprovação ou rejeição das mesmas, não estando, porém, a Assembléia Geral vinculada à sugestão deste parecer;
- d) auxiliar o síndico na seleção e contratação dos empregados a serem admitidos, apresentando sugestões que possam favorecer a coletividade;
- e) decidir conjuntamente com o síndico acerca da utilização do Fundo de Reserva e deliberar sobre os casos omissos nesta Convenção, bem como interpretar as disposições da mesma;
- f) escolher o administrador a ser contratado pelo síndico, bem como decidir pela demissão deste administrador, quando proposta pelo síndico.

**5.9.1.** Cabe ao Presidente do Conselho Consultivo, sempre em conjunto com o Síndico, movimentar as contas bancárias do **CONDOMÍNIO** e assinar quaisquer documentos para tanto, emitindo e endossando cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamento, etc., aplicando os respectivos valores, inclusive as parcelas referentes ao fundo de reserva, em instituição financeira de escolha da **Assembléia Geral**.

**5.9.2** Quando da eleição dos membros do **CONSELHO CONSULTIVO**, serão eleitos também até 3 (três) suplentes.

**5.9.3** No caso de vacância do cargo de conselheiro, o substituto será nomeado pelos remanescentes, dentre os suplentes, e permanecerá até a próxima assembléia geral.

**5.9.4** Se ocorrer vacância da maioria ou da totalidade dos cargos, a assembléia geral será convocada para realização de nova eleição.

**5.10.** O **CONSELHO CONSULTIVO** reunir-se-á sempre que os interesses do **CONDOMÍNIO** exigirem, podendo a reunião ser convocada, também, pelo síndico. As decisões do **CONSELHO CONSULTIVO** serão tomadas pelo voto da maioria dos presentes, devendo ser lavrada ata, observado o disposto, no que couber, quanto às da assembléia geral.

**5.11.** Apesar de sua natureza de órgão de assessoria, as decisões do **CONSELHO CONSULTIVO** vinculam a atuação do síndico.  
**DO(A) ADMINISTRADOR(A)**

**5.12.** O(a) administrador(a) é empregado necessário do **CONDOMÍNIO**, terá as funções administrativas que lhe forem delegadas pelo síndico e procederá de acordo com as determinações deste.

**5.13.** O(a) administrador(a) será contratado, se pessoa física, observando os ditames da legislação trabalhista e previdenciária vigente, e, se pessoa jurídica, mediante contrato específico com período de vigência máximo de 02 (dois) anos, sendo permitida a prorrogação deste contrato por períodos sucessivos de idêntica duração.

#### **DA ASSEMBLÉIA GERAL:**

**5.14.** As deliberações conjuntas dos condôminos serão tomadas em assembléia geral, ordinária ou extraordinária, realizada em dependências do próprio **CONDOMÍNIO**.

**5.15.** A convocação da assembléia geral poderá ser efetuada:

- a) pelo síndico;
- b) por condôminos, que representem 1/4 (um quarto) dos votos do **CONDOMÍNIO**;
- c) pelo **CONSELHO CONSULTIVO**.

**5.15.1.** Se, por qualquer motivo, a assembléia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino.

**5.16.** A assembléia geral será convocada por meio de edital de convocação, colocado em local visível do **CONDOMÍNIO** e enviado, por cópia e através de carta registrada, ou sob protocolo, a cada condômino, para o endereço registrado no **CONDOMÍNIO**, com antecedência mínima de 08 (oito) dias corridos.

**5.16.1** No edital de convocação constará, ainda que abreviadamente, a ordem do dia sobre a qual deliberarão os presentes, e mais o item “assuntos gerais e de interesse do **CONDOMÍNIO**”.

**5.16.2** Serão indicados no edital de convocação o dia, hora e local da realização da assembléia geral e a disposição de que, não havendo quorum suficiente para instalação da assembléia geral, em primeira convocação, a segunda far-se-á 30 (trinta) minutos após.

**5.16.3** Como exceção, ainda que não conste da ordem do dia, a assembléia geral tomará conhecimento de recurso apresentado por condômino ou pelo **CONSELHO CONSULTIVO** de decisão proferida pelo síndico ou, por delegação deste, pelo subsíndico ou pelo(a) administrador(a), e que se refira, especialmente, a esse mesmo condômino ou ao **CONSELHO CONSULTIVO**.

**5.17.** As reuniões serão dirigidas por mesa composta por um presidente, cargo que será exercido pelo síndico ou, no impedimento ou impossibilidade deste, por pessoa escolhida por aclamação dentre os condôminos, e secretariada por pessoa de livre escolha do presidente.

**5.17.1** Caberá ao presidente da assembléia geral:

- a) examinar o livro de registro de presença e verificar os requisitos necessários à instalação da reunião;
- b) examinar as procurações apresentadas, admitindo, ou não, o respectivo mandatário, com recurso dos interessados à própria assembléia geral; enquanto não deliberado a respeito, o voto dos mesmos será tomado em apartado;
- c) dirigir os trabalhos, determinando os atos a serem praticados pelo secretário, colocando os assuntos em debate e votação, aceitando, ou não, as propostas apresentadas, podendo, até mesmo, inverter a ordem do dia;
- d) suspender a reunião, em face do adiantado da hora, ou se houver necessidade de coligir elementos ou completar informações, ou se os trabalhos estiverem tumultuados, transferindo-a para outro dia ou local mais apropriado;
- e) encerrar o livro de registro de presença e assinar o livro de atas da assembléia geral.

**5.18.** Dos trabalhos e deliberações da assembléia geral será lavrada ata, em livro próprio, que poderá ser constituído por conjunto de folhas soltas contínuas, a qual

poderá ser elaborada na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, e conter apenas a transcrição das deliberações tomadas, desde que:

a) os documentos ou propostas submetidos à assembléia geral, assim como as declarações de voto ou dissidência, referidos na ata, sejam numerados seguidamente, autenticados pela mesa e por qualquer condômino que o solicitar, e arquivados no **CONDOMÍNIO**;

b) a mesa, a pedido do condômino interessado, autentique exemplar ou cópia de proposta, declaração de voto ou dissidência, ou protesto apresentado.

**5.18.1.** A ata da assembléia geral será lavrada pelo secretário, devendo ser assinada pelo presidente e, se for assim deliberado ou caso a legislação assim exija, levada a registro no registro de títulos e documentos.

**5.18.2.** Quando a ata refletir alteração ou acréscimo de dispositivo constante nesta convenção, será averbada no registro de imóveis competente.

**5.19.** A assembléia geral ordinária deverá ser realizada até o final do primeiro trimestre, após o término do exercício social, e a ela competirá, principalmente:

a) apreciar e deliberar sobre a prestação de contas do síndico e o relatório das atividades do(a) administrador(a), tudo relativamente ao exercício social anterior;

b) fixar o orçamento anual para o exercício social vincendo e a forma de cobrança das respectivas despesas de condomínio;

c) eleger o síndico, subsíndico, os membros do **CONSELHO CONSULTIVO** e de outros eventuais órgãos;

d) impor multa a condômino;

e) conhecer e decidir recurso de condômino ou do **CONSELHO CONSULTIVO**;

f) decidir sobre assuntos de interesse geral e de outras matérias constantes da ordem do dia.

**5.19.1.** A assembléia geral extraordinária decidirá, entre outros itens, sobre:

a) matéria específica da assembléia geral ordinária, quando esta não for realizada tempestivamente, ou que tenha surgido posteriormente;

b) alteração da presente convenção ou do regimento interno;

c) destituição do síndico, subsíndico e/ou membros do **CONSELHO CONSULTIVO** e de outros eventuais órgãos, sem necessidade de motivação para essa decisão;

d) substituição do(a) administrador(a) ou restrição de suas funções;

e) decidir sobre assuntos de interesse geral e de outras matérias constantes da ordem do dia.

**5.20.** Para instalação da assembléia geral será observado o seguinte quorum, quando o assunto não o exigir diversamente:

a) primeira (1º) convocação: 2/3 (dois terços) dos votos do **CONDOMÍNIO**;

b) segunda (2º) convocação: qualquer número de votos do **CONDOMÍNIO**.

**5.20.1.** Para fins de aprovação pela assembléia geral, observar-se-á o seguinte:

a) assuntos gerais, que não os abaixo relacionados, inclusive realização de obras úteis no condomínio: **maioria simples de votos dos condôminos presentes à assembléia (metade mais um)**;

- b) destituição do síndico que praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar convenientemente o condomínio; destituição do subsíndico, membros do **CONSELHO CONSULTIVO** e de outros eventuais órgãos: **maioria absoluta dos votos do CONDOMÍNIO (metade mais um)**;
- c) modificação desta convenção, inclusive acréscimo de novas disposições, salvo se o assunto exigir aprovação superior: **2/3 (dois terços) dos votos do CONDOMÍNIO**;
- d) realização de obras voluptuárias no condomínio: **2/3 (dois terços) dos votos do CONDOMÍNIO**;
- e) realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização: **2/3 (dois terços) dos votos do CONDOMÍNIO**;
- f) modificação das “Condições Gerais” desta convenção, do “**Item 6 – DO SEGURO**”, do “**ITEM 1 – DAS PARTES DE USO E PROPRIEDADE COMUNS**” e dos “**Itens 5.20**” e “**5.20.1**”, total ou parcialmente: 90% (noventa por cento) dos votos do **CONDOMÍNIO**;
- g) reconstrução ou venda do terreno e materiais, na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de 2/3 do **CONDOMÍNIO**: metade mais uma fração ideal do **CONDOMÍNIO**;
- h) alteração, total ou parcial, do **Item 3 – DAS RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS**: 100% (cem por cento) dos votos do **CONDOMÍNIO**.

**5.21.** Na assembleia geral os votos serão computados por cada unidade autônoma (1 – uma – unidade autônoma é igual a 1 – um – voto), independente das áreas das mesmas, não se computando os votos em branco.

**5.21.1.** Em caso de empate na apuração dos votos, além de seu voto normal, caberá o de qualidade (desempate) ao presidente da assembleia geral.

**5.21.2.** O condômino em atraso no pagamento de sua “taxa condominial”, bem como respectivos reajustes monetários, juros e multa, terá suspenso seu direito de deliberação e voto em qualquer matéria.

**5.22.** As decisões da assembleia geral serão obrigatórias para todos os condôminos, ainda que vencidos nas deliberações, mesmo àqueles que a ela não comparecerem, independentemente do recebimento pessoal do edital de convocação ou se ausentes do domicílio, desde que regularmente convocados.

**5.23.** Se a unidade autônoma pertencer a mais de uma pessoa, deverá ser designada uma delas para que represente as demais na assembleia geral, mediante mandato, sob pena de suspensão temporária do exercício dos direitos e vantagens assegurados pela presente convenção, inclusive do direito de voto.

**5.24.** O condômino poderá ser representado na assembleia geral por procurador bastante, com poderes gerais para, legalmente, praticar os atos necessários e contrair obrigações, devendo o instrumento de procuração ser depositado em mãos do síndico – que o encaminhará ao presidente da assembleia geral – ou do próprio presidente, tudo antes de iniciadas as deliberações. Necessário se fará o reconhecimento de firma no instrumento de mandato.

**5.25.** A assembleia geral se reunirá e deliberará em ato contínuo. Os trabalhos poderão

ser suspensos e prosseguirão em data posterior, quer pelo adiantado da hora, quer pela necessidade de obter novos elementos ou completar informações, quer por estarem tumultuados os trabalhos.

**5.25.1** O prosseguimento da assembléia geral em outra data independerá de nova convocação, cabendo, exclusivamente, ao presidente da reunião suspensa, definir data, horário e local para prosseguimento, o que deverá ser comunicado aos presentes, quando da suspensão. Na reunião em continuação poderão participar condôminos não presentes na anterior, sendo elaborada nova lista de presenças, a qual, juntamente da anterior, comprovarão o quorum das deliberações e a presença dos condôminos.

**5.26.** As assembléias geral ordinária e a extraordinária poderão ser, cumulativamente, convocadas e realizadas no mesmo local, data e hora e instrumentalizadas em ata única. Serão consideradas suplantadas quaisquer irregularidades de convocação e/ou instalação, e, portanto, consideradas regulares, quaisquer assembléias às quais compareçam a totalidade dos condôminos.

## **DE OUTROS ÓRGÃOS**

**5.27.** Além do **CONSELHO CONSULTIVO**, poderá a assembléia geral instituir outros órgãos administrativos ou de assessoria, com atribuições que expressamente definir.

**5.28.** Esses órgãos complementares terão caráter transitório ou permanente, conforme os interesses do **CONDOMÍNIO**. Quando instituídos, adotar-se-ão, quanto a seu procedimento, as normas estabelecidas ao **CONSELHO CONSULTIVO**, no que couberem, inclusive a natureza não remunerada de suas funções.

**5.29.** Em especial, poderá ser instituído um **CONSELHO FISCAL**, composto por 03 (três) membros, eleitos pela assembléia, com mandato de 02 (dois) anos, ao qual competirá emitir pareceres sobre as contas do síndico e sobre as atividades do administrador, função que nesta hipótese não mais caberá ao **CONSELHO CONSULTIVO**.

## **6 – DO SEGURO**

**6.1.** O **CONDOMÍNIO** é obrigado a proceder e manter, sob as penas da lei, o seguro contra riscos de incêndio ou outro sinistro que cause destruição, no todo ou em parte, de todas as partes comuns que compõem o condomínio, discriminando-as, individualmente, com os respectivos valores.

**6.1.1.** Cada condômino poderá aumentar, por sua conta exclusiva, o valor do seguro de sua unidade autônoma, para cobrir o valor das benfeitorias, úteis ou voluptuárias, que, porventura, tenha realizado, e, neste caso, pagará diretamente à companhia seguradora o prêmio correspondente ao aumento solicitado.

**6.2.** Ficam fazendo parte integrante da presente convenção, como se cláusulas desta fossem, os artigos 1.357 e 1.358 do Código Civil Brasileiro, cujos termos os condôminos se obrigam a respeitar, quando da ocorrência das hipóteses neles previstas, adequando-os, porém, às especificidades deste condomínio.

**6.3.** No caso de sinistro parcial, o valor da respectiva indenização será aplicado, preferencialmente, na reconstrução das coisas de uso e propriedade comuns e o saldo, se houver, rateado entre os condôminos afetados pelo sinistro.

## **7 – DOS ENCARGOS COMUNS AOS CONDÔMINOS**

**7.1.** Cada condômino participará de todas as despesas do **CONDOMÍNIO**, de acordo com o orçamento fixado para o exercício, assim como das despesas extraordinárias, recolhendo as respectivas “taxas condominiais” no dia 10 de cada mês a que correspondam. A “taxa condominial” de cada condômino será devida proporcionalmente à fração ideal correspondente à sua unidade autônoma.

**7.1.1.** O síndico enviará a cada condômino, por carta registrada ou sob protocolo, o respectivo boleto bancário, acompanhado da prestação de contas mensal. Os pagamentos de tais boletos somente poderão se dar na rede bancária conveniada, nunca junto a qualquer órgão da administração do **CONDOMÍNIO**.

**7.1.2.** Se o vulto das despesas extraordinárias aconselhar seja feito o recolhimento em prestações, com a autorização do **CONSELHO CONSULTIVO**, se instalado, ou da Assembléia Geral, será fixado o número de prestações. Tais prestações serão recolhidas juntamente do pagamento da “taxa condominial”.

**7.2.** As “taxas condominiais” das despesas de condomínio serão devidas pelos condôminos a partir da realização da assembléia/reunião que aprovar a presente convenção e instituir o condomínio.

**7.3.** São consideradas despesas condominiais, exemplificativamente, não se limitando a tanto:

- a) tributos incidentes sobre as partes comuns do **CONDOMÍNIO**;
- b) prêmios de seguro, com exclusão do valor correspondente ao seguro facultativo que cada condômino queira fazer, além dos obrigatórios;
- c) remuneração do(a) administrador(a);
- d) salários, seguros e encargos previdenciários e trabalhistas, relativos aos empregados do condomínio;
- e) despesas de manutenção, conservação, limpeza, reparos e funcionamento das partes, dependências, instalações e equipamentos de propriedade e uso comuns;
- f) despesas de luz, força, água, gás, esgoto e telefone do **CONDOMÍNIO**;
- g) despesas necessárias à implantação, funcionamento e manutenção dos serviços prestados e equipamentos disponibilizados pelo **CONDOMÍNIO** aos condôminos, especialmente dos sistemas citados nos incisos VI, VII e VIII do **Item 1.1.** acima, e tudo o mais que interessa ou tenha relação com as partes de propriedade e uso comuns, ou que os condôminos deliberem fazer como de interesse coletivo, inclusive verba para o fundo de reserva;
- h) custeio de manutenção e de consumo corrente de todos os equipamentos, máquinas e motores de propriedade do condomínio, ainda que temporária ou permanentemente a serviço apenas de algum condômino;
- i) contribuição para a ASSOCIAÇÃO JARDINS DE MARITUBA, a qual possui como finalidade a administração e manutenção do Setor Habitacional Jardins, onde está

localizado o **Condomínio Horizontal JARDINS COIMBRA**, sendo este membro daquela; contribuição esta calculada nos termos do Estatuto Social da citada ASSOCIAÇÃO.

**7.4.** O condômino, por si e seus sucessores, obriga-se a concorrer com todas as despesas relativas à limpeza das unidades autônomas e serviços de vigilância da área, portaria e conservação do muro, gradil e cerca de segurança, bem como a manutenção dos jardins, quadras, praças, clube e tudo o mais de uso comum. Despesas estas apuradas pelo **CONDOMÍNIO** e rateadas entre os proprietários das unidades autônomas, variando a taxa proporcionalmente à fração ideal correspondente a cada unidade autônoma.

**7.4.1.** Os serviços de limpeza das unidades autônomas, a que se refere o *caput* acima, excluem a remoção de entulhos provenientes de obras, ficando a retirada destes sob responsabilidade do condômino proprietário da obra, os quais deverão ser retirados freqüentemente, nunca ocasionando acúmulo.

**7.4.2.** A contratação dos serviços de vigilância e portaria não implicam a assunção de qualquer responsabilidade por parte do **CONDOMÍNIO** decorrente de atos delituosos, danos, caso fortuito, acidentes, etc, que vierem a ocorrer no interior e intermediações.

**7.5.** O condômino que aumentar as despesas comuns, por sua exclusiva conveniência, pagará o excesso que motivar.

**7.6.** Os condôminos suprirão o **CONDOMÍNIO** das “taxas condominiais” com que tenham de concorrer para as despesas comuns aprovadas em assembléia geral, na forma em que nela ficar decidido.

**7.7.** As obras que interessarem à estrutura das partes comuns do **CONDOMÍNIO** serão feitas mediante orçamento prévio, obtido em concorrência ou tomada de preços, mediante aprovação em assembléia geral, ficando o síndico encarregado de mandar executa-las.

**7.8.** As despesas com a remoção e depósito de coisas e objetos deixados em área de propriedade e uso comuns serão cobradas do condômino responsável.

**7.9.** O atraso no pagamento de qualquer contribuição condominial acarretará ao condômino imediata incidência de reajuste monetário, de acordo com a variação percentual acumulada do Índice Geral de Preços-Mercado (IGP-M), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como índice-base o do mês anterior ao inicialmente previsto para seu pagamento e como índice-reajuste o do mês anterior ao da efetiva purgação da mora, sempre calculado “pro rata die”, acrescido dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, contados dia a dia, e de multa moratória definida pela **ASSEMBLÉIA GERAL**, estando à mesma limitada ao máximo legalmente permitido, sendo que as penalidades moratórias incidirão sobre o valor principal corrigido monetariamente.

**7.9.1.** Se o índice acima eleito for extinto ou considerado inaplicável a esses casos, haverá sua imediata substituição pelo IPC/FIPE e, na sua falta, por outro índice indicado pelo síndico, “ad referendum” da **ASSEMBLÉIA GERAL**.

**7.10.** Para o exercício do seu direito de credor, o **Condomínio Horizontal JARDINS COIMBRA** poderá utilizar-se de todos os meios admitidos para cobrança, inclusive sacando Letras de Câmbio ou Duplicatas de Serviços contra o condômino, ou seus sucessores, levando-as a protesto e executando-as.

**7.11.** Fica o **CONDOMÍNIO** autorizado a cadastrar os condôminos inadimplentes no serviço de proteção ao crédito (SPC ou SERASA), bem como utilizar-se de todos os meios legalmente admitidos visando o recebimento dos valores devidos, inclusive expedientes comerciais bancários (desconto de títulos, letras e certificados de créditos, etc) e/ou extrajudiciais ou judiciais, inclusive protesto dos títulos junto aos Tabelionatos de Protestos.

**7.12.** Em caso de alienação ou de compromisso de alienação da unidade autônoma, o condômino alienante se obriga a cientificar o **CONDOMÍNIO**, caso em que os boletos relativos às despesas condominiais poderão passar a ser emitidos em nome do adquirente, que será, então, responsável pelo seu pagamento a partir da comunicação formal ao **CONDOMÍNIO**. Caso o **CONDOMÍNIO** não seja cientificado, serão considerados devedores solidários de todo e qualquer valor devido ao **CONDOMÍNIO** tanto o vendedor ou compromitente vendedor, quanto o comprador ou compromitente comprador da unidade autônoma.

**7.12.1.** O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

**7.12.2.** Herdeiros ou sucessores do condômino sub-rogar-se-ão automaticamente nas obrigações ora assumidas.

**7.12.3.** As responsabilidades ora assumidas pelo condômino somente poderão ser subrogadas a terceiros quando houver, concomitantemente, a alienação do imóvel ou dos direitos sobre ele. Na hipótese de rescisão de contrato celebrado entre o condômino e terceiros (ou então entre estes e outros terceiros), o então cedente ou vendedor, reassumirá tacitamente sua condição de beneficiário dos serviços e responsável pelas obrigações.

## **8 – DO FUNDO DE RESERVA**

**8.1.** Fica criado o fundo de reserva do **CONDOMÍNIO** para a realização de despesas não previstas no orçamento anual aprovado, cobrável juntamente com as contribuições para as despesas comuns, o qual será constituído das seguintes parcelas:

- a) 10% (dez por cento) da contribuição mensal de cada condômino;
- b) juros moratórios e multas previstas nesta convenção, e que venham a ser cobrados dos condôminos;
- c) rendimentos decorrentes da aplicação das verbas do próprio fundo de reserva.

**8.2.** A assembléia geral poderá estabelecer o valor total limite do fundo de reserva, a partir do qual não mais se fará necessário o recolhimento dos valores, continuando, porém, a ser adicionado pelos valores relativos aos itens “b” e “c” acima.

**8.3.** O síndico, desde que autorizado pela **Assembléia Geral**, observado o disposto

nesta convenção, poderá utilizar o fundo de reserva para execução de obras ou serviços considerados inadiáveis.

**8.4.** Ressalvado o disposto no **Item 7.3**, a **Assembléia Geral** deliberará sobre a utilização do fundo de reserva.

**8.5.** As cotas arrecadadas para o Fundo de Reserva serão mantidas em conta bancária diversa da ordinariamente movimentada, em caderneta de poupança ou qualquer outro investimento, desde que este último seja prévia e expressamente autorizado pela assembléia geral.

## **9 – DAS PENALIDADES**

**9.1.** A falta de cumprimento ou inobservância de qualquer das estipulações desta Convenção e/ou do Regimento Interno tornará o condômino ou possuidor infrator passível de advertência formulada pelo síndico ou pelo(a) administrador(a) e/ou pagamento de multa.

**9.1.1.** Em caso de infração, estará sujeito o infrator a uma advertência, na 1º (primeira) infração, e, em caso de reincidência, será cobrada a multa estipulada. A partir da segunda reincidência a multa será cobrada em dobro

**9.1.2.** Não havendo previsão específica, a multa equivalerá a 50% (cinquenta por cento) do valor pago pelo infrator a título de “taxa condominial” no mês anterior.

**9.2.** O condômino, ou possuidor, que executar obras que comprometam a segurança e a solidez das demais unidades autônomas e/ou de qualquer das áreas de uso comum, bem como der à sua unidade autônoma destinação diversa da aqui prevista (finalidade residencial, para fins de moradia) ou a utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos demais possuidores e/ou aos bons costumes, pagará multa equivalente a cinco vezes o valor pago pelo infrator a título de “taxa condominial” no mês anterior, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

**9.3.** O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor pago pelo infrator a título de “taxa condominial” no mês anterior, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

**9.4.** O condômino ou possuidor, que por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor pago pelo infrator a título de “taxa condominial” no mês anterior, até ulterior deliberação da assembléia.

**9.5.** Referente ao descumprimento das Restrições Urbanísticas das Unidades Autônomas, a irregularidade deverá ser sanada (seja através de demolições, de construções e de quaisquer outros meios necessários) no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da notificação da Administração ao condômino, de forma que, a partir desta data, a título de penalidade, a multa instituída passa a vigorar diariamente.

**9.6.** Institui-se como de **Tipo “F”** a penalidade aplicável ao descumprimento de alguma das disposições contidas nas Restrições Urbanísticas das Unidades Autônomas.

**9.7.** Os valores correspondentes às multas serão fixados de acordo com a tabela abaixo:

<b>TIPO DE INFRAÇÃO</b>	<b>VALOR DA PENALIDADE</b>
Infrações do Tipo “A”	20% (Vinte por cento) do salário mínimo vigente à época
Infrações do Tipo “B”	30% (Trinta por cento) do salário mínimo vigente à época
Infrações do Tipo “C”	40% (Quarenta por cento) do salário mínimo vigente à época
Infrações do Tipo “D”	50% (Cinquenta por cento) do salário mínimo vigente à época
Infrações do Tipo “E”	70% (Setenta por cento) do salário mínimo vigente à época
Infrações do Tipo “F”	100% (Cem por cento) do salário mínimo vigente à época

## **10 – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**10.1.** A tolerância quanto a alguma demora, atraso ou omissão no cumprimento de qualquer das obrigações ajustadas nesta convenção, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações nela constantes, não importará em novação ou cancelamento das penalidades, podendo estas serem aplicadas a qualquer tempo e situação.

**10.1.1.** A ocorrência de tolerância não implica em precedente, novação ou modificação de quaisquer das condições ou itens desta convenção, os quais permanecerão íntegros e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

**10.2.** A eventual concessão de algum direito especial a determinado condômino será sempre a título provisório, podendo ser revogada a qualquer tempo.

**10.3.** O **CONDOMÍNIO** não será responsável:

- a) por prejuízos ocorridos ou decorrentes de furtos ou roubos acontecidos em qualquer de suas dependências;
- b) por sinistros decorrentes de acidentes, extravios e danos, que venham a sofrer os condôminos;
- c) por extravios de quaisquer bens entregues pelos condôminos aos empregados do **CONDOMÍNIO**;
- d) por acidentes com veículos automotores quando em trânsito nas vias de circulação do **CONDOMÍNIO**.

**10.4.** Os locatários/ocupantes serão responsáveis, perante o proprietário e o **CONDOMÍNIO**, por todos os danos e prejuízos causados por si, seus prepostos, funcionários em quaisquer partes comuns, instalações e equipamentos do **CONDOMÍNIO**, correndo por sua conta o integral custeio das despesas necessárias aos consertos, reparos ou alterações que se fizerem necessárias.

**10.4.1.** Todavia, o proprietário será responsável, perante o **CONDOMÍNIO**, pelos danos mencionados no item 10.4 supra, na hipótese de os reparos não serem iniciados no prazo máximo de 10 (dez) dias a contar da constatação de quaisquer danos, ficando, a seu critério, posteriormente, promover contra os locatários/ocupantes, as medidas necessárias para se ressarcir dos prejuízos sofridos.

**10.5.** As empresas corretoras de vendas de lotes ou quem a FGR URBANISMO JARDINS BELÉM S/A-SPE indicar, terão permissão para liberar a entrada de

corretores por ela autorizados, junto a potenciais adquirentes de lotes, em se tratando de simples visita ao condomínio. No entanto, estes últimos deverão respeitar as regras usuais de civilidade de um visitante, sendo que a Administração do Condomínio poderá mandar retirar ou proibir a entrada de quem não se comporte convenientemente

## **11 – DO REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO**

**11.1.** O REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA compreende as normas a seguir estabelecidas:

### **REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA**

#### **OBJETIVO**

*Artigo 1º - O presente Regimento tem por objetivo estabelecer normas de convivência, no intuito de assegurar o bom uso e gozo das instalações e dependências do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA**, bem como das unidades autônomas (lotes) que o compõem, a fim de promover o desenvolvimento comunitário, a integração e melhoria da qualidade de vida dos condôminos pela manutenção do padrão, asseio, higiene e conforto.*

*Artigo 2º - No intuito de cumprir os objetivos e funções estabelecidos em sua Convenção e no presente Regimento Interno, o **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA** atuará como órgão de orientação, fiscalização, autuação e execução, observando sua competência. Atuará, também, como fiscal voluntário, informante e parceiro dos competentes órgãos municipais, estaduais ou federais, sem perder, porém, sua individualidade e poder de decisão e autonomia.*

*§ 1º. Ficará a cargo da Administração do Condomínio instalar e manter as placas de identificação das unidades autônomas (lotes) até o início das obras de construção da unidade habitacional pelo proprietário/condômino. Deverá manter, também, as placas de identificação dos logradouros, sempre obedecendo aos padrões adotados para cada uma.*

*§ 2º. O condômino será responsável pelo ressarcimento de qualquer dano causado à placa de identificação na sua unidade privativa, se isto ocorrer em decorrência de mau uso, descuido ou acidente com veículo de sua unidade ou de seus moradores e visitantes.*

*Artigo 3º - O **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA** limitará as áreas internas, tanto as de uso comum quanto as de uso privado, das áreas externas ao mesmo por meio de muro ou gradil.*

*Artigo 4º - A coleta de lixo será seletiva, ou seja, cada condômino necessariamente apartará "seu lixo" em 02 (duas) "partes", uma parte orgânica e outra seca (destinada à reciclagem), e se realizará conforme normas e horários pré-estabelecidos pela Administração do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA**, ficando, portanto, proibido a exposição do mesmo fora das residências em horários diversos dos estabelecidos.(C)*

*Parágrafo Único - O acondicionamento do lixo deverá ser feito em embalagens próprias e resistentes. (C)*

#### **DAS REGRAS DE CONVIVÊNCIA**

*Artigo 5º - Todo condutor de veículo deverá ser identificado e cadastrado junto à Administração do Condomínio. É proibido a condução de qualquer veículo motorizado por*

peessoas menores de idade ou não habilitadas, cabendo à Administração do Condomínio, por meio de sua segurança, fiscalizar, coibir e tomar qualquer medida necessária ao cumprimento do presente mandamento, inclusive solicitar apoio dos órgãos públicos competentes. (F)

**Artigo 6°** - A velocidade máxima permitida nas vias internas do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA** não poderá exceder os 30 KM/h (trinta quilômetros por hora), cabendo à Administração do Condomínio, por meio de sua segurança, fiscalizar, coibir e tomar qualquer medida necessária ao cumprimento do presente mandamento, inclusive solicitar apoio dos órgãos públicos competentes. (F)

**Artigo 7°** - Os danos pessoais ou materiais causados a terceiros ou aos bens do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA** por veículos, em razão de manobras ou da incorreta circulação dos mesmos, são de exclusiva responsabilidade civil e penal dos seus condutores e do Condômino responsável.

**Artigo 8°** - É proibido utilizar os empregados do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA** para atividades particulares, durante o expediente normal de trabalho. (B)

**Artigo 9°** - É proibido ter ou usar, nas respectivas residências e em quaisquer das áreas de uso comum, líquidos inflamáveis, produtos químicos, produtos tóxicos, materiais, objetos, aparelhos e instalações que afetem de qualquer forma a saúde, a segurança e a tranqüilidade dos moradores e Condôminos. (E)

**Artigo 10** - É proibido remover ou adicionar plantas nas partes comuns, calçadas e passeios do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA**, bem como realizar, ou tentar realizar, a captura e o abate de aves e animais. (C)

**Artigo 11** - Devem os condôminos, além de cumprir e fazer cumprir as normas regulamentares do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA**, tomar todas as providências para que seus dependentes (considerados como tal conforme os termos estabelecidos na Convenção de Condomínio, subitem 4.1.1.) não perturbem o sossego dos demais moradores. (D)

**Artigo 12** - Os condôminos poderão, desde que restritos aos limites das unidades residenciais, ausentes quaisquer finalidades comerciais, observando todas as condições de higiene, segurança, saúde, poluição visual e sonora, criar animais domésticos, limitados, porém, a cães, gatos e pássaros. (D)

§ 1º. Os animais deverão sempre estar acompanhados por um responsável e transitarem somente nas vias públicas, sendo proibido o trânsito dos mesmos nas áreas de lazer (parquinhos, pista de cooper, áreas do clube, etc). (D)

§ 2º. O responsável pelo animal deverá portar uma sacola plástica para providenciar a higienização (recolher as fezes) dos locais transitados. (D)

§ 3º. Para animais de pequeno porte faz-se obrigatória a condução através de coleira que tragam a identificação de seu associado/proprietário; para a condução de animais de médio e grande porte exige-se, também, a enforcadeira. (D)

§ 4º. Caso o animal seja encontrado solto pelo condomínio sem estar preso por guia e acompanhado por responsável, será apreendido, recolhido à Administração e entregue ao condômino/proprietário, o qual será notificado, por escrito, na primeira ocorrência desta infração; havendo reincidência (qualquer animal do mesmo condômino/proprietário ser encontrado solto pelo Condomínio), o condômino/proprietário será multado. (D)

§ 5º. É proibida a criação e circulação das seguintes raças de caninos, em face de sua agressividade: cane corso, pit bull, fila brasil, rottweiler, akita, grande cão japonês, bulldog americano, bull terrier, chow chow, dogue alemão, boston terrier, shar-pei, mastiff, dogo argentino, dobermann, mastin napolitano, pastor alemão, pastor belga, pastor branco suíço, dinamarquês, bulmastife, dálmata, setter inglês, afganhound, cão de castro laboreiro, fila de são miguel, argentino de bourdeaux, american pit bull terrier, starfforshire terrier americano, bem como demais raças de conhecida agressividade. (F)

§ 6º. Incide também a mesma proibição do parágrafo anterior sobre qualquer cão mestiço, ainda que sem raça predominante, que apresentar agressividade, o qual será retirado do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA**. (F)

§ 7º. É expressamente proibida a criação de todo e qualquer animal que “fuja” às características enunciadas neste artigo. (D)

§ 8º. O condômino deverá fornecer à Administração do Condomínio, 02 (duas) vezes por ano, atestado de vacinação, firmado por médico veterinário ou expedido por órgãos governamentais, dos animais existentes em sua residência. Caso os mesmos animais apresentem doenças suscetíveis a afetar a saúde dos moradores, estes deverão ser retirados do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA**. (D)

**Artigo 13** - Cabe ao condômino providenciar conserto, reparo ou a substituição de qualquer peça, aparelho ou objeto de uso comum, que tenha sido danificado pelo mesmo, por familiar, visitante, empregados ou prepostos do mesmo.(D)

**Artigo 14** - Qualquer reclamação ou sugestão deverá ser dirigida à Administração por escrito.

**Artigo 15** - Para a realização de mudança para as unidades residenciais no interior do Condomínio, devem ser atendidos os seguintes critérios:

**I** - a mudança deverá ser comunicada por escrito, com antecedência de no mínimo 15 (quinze) dias úteis, à Administração do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA**;

**II** - as taxas, ordinárias e extraordinárias devidas ao Condomínio devem estar rigorosamente adimplidas e pagas;

**III** - as portas e janelas da unidade residencial a ser habitada devem estar devidamente instaladas e concluídas;

**IV** - é necessário que os acessos de veículos (garagem) e dos pedestres estejam prontos;

**V** - o recuo frontal deve estar completamente gramado;

**VI** - o acabamento externo da unidade residencial deve estar concluído, de forma a não comprometer o aspecto visual do condomínio;

**VII** - qualquer material e equipamento de construção e entulhos devem ser retirados dos recuos;

**VIII** - reconstituição da guia fronteira do lote (meio-fio e tubulações) porventura danificadas durante a construção de sua unidade residencial;

**IX** - o lote de apoio deve ser desocupado e a vegetação do mesmo reconstituída.

§ 1º. Antes da realização da mudança, deve ser solicitado na Administração do Condomínio um laudo de vistoria técnica final da obra.

§ 2º. Após a vistoria, será entregue ao proprietário notificação contendo pendências a solucionar (caso existam) ou a autorização para mudança.

§ 3º. A mudança será autorizada somente após a regularização das eventuais pendências apontadas.

§ 4º. No ato da autorização da mudança, ou mesmo antes, serão canceladas as senhas dos funcionários da obra recém concluída.

**Artigo 16** – As unidades habitacionais deverão ser utilizadas observando o fim precípuo a que se destinam: fim residencial. Sendo permitido, porém, a realização de eventos e festividades, desde que observando as disposições seguintes.

§ 1º. Eventos superiores a 120 (cento e vinte) convidados externos devem ser comunicados à administração do condomínio com 7 (sete) dias de antecedência. (E)

§ 2º. O morador deverá apresentar à Administração, com 8 (oito) horas de antecedência, a listagem contendo o nome completo de seus convidados, em ordem alfabética. Ainda que constante da listagem, todo condutor de veículo deverá ser identificado na portaria do Condomínio, sendo permitida sua entrada somente mediante a apresentação de documento de identificação. (E)

§ 3º. É expressamente proibida a promoção de festas ou eventos com a venda de ingressos. Neste caso, a Administração, através da segurança, poderá encerrar a festa e impedir a entrada de convidados. (F)

§ 4º. Durante o desenrolar de reunião festiva, o condômino se obriga a não exceder os limites impostos pela legislação vigente para tanto, principalmente no que tange a volume de ruídos de aparelhos sonoros e/ou de conjuntos musicais, especialmente a partir das 23:00 horas. (D) Em caso de descumprimento, será feita uma advertência pela segurança/administração do Condomínio, com tolerância de 30 (trinta) minutos. Após este prazo, notifica-se e aplica-se a multa. (F)

§ 5º. As penalidades previstas neste artigo somente serão aplicadas em caso de reclamação feita formalmente por qualquer condômino/morador que se sentir prejudicado.

§ 6º. É proibido o acesso ao Condomínio com qualquer tipo de arma, estilingues ou similar. O uso de fogos de artifício ou similares somente será permitido em ocasiões especiais festivas, em áreas pré-estabelecidas, contratados somente pelo Condomínio e supervisionados por profissionais reconhecidamente habilitados para este fim. (F)

### **CAPÍTULO III – DA SEGURANÇA**

**Artigo 17** - A portaria social terá funcionamento 24 (vinte e quatro) horas por dia, sendo responsável pela identificação e registro de todas as pessoas que adentrarem no **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA**.

§ 1º. São proibições especiais relativas à Portaria:

- I - Manter as cancelas ou portões abertos, a qualquer hora;
- II - Permitir a entrada de qualquer pessoa não residente sem que haja prévia autorização;
- III - Permitir brigas e agressões de quaisquer pessoas na Portaria.

**Artigo 18** - Toda e qualquer pessoa, para adentrar ao interior do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA**, terá de ser identificada e a sua presença registrada, após a autorização do morador por telefone, pessoalmente ou através do documento de liberação de entrada, fazendo-se necessário a apresentação de documento oficial de identificação legalmente reconhecido.

**Artigo 19** - Somente será permitida a entrada de moradores, condôminos, trabalhadores das obras em andamento e empregados domésticos no interior do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA** se os mesmos estiverem devidamente cadastrados junto à Administração e portando sua senha eletrônica. As demais pessoas somente poderão adentrar ao **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA** em companhia de morador/condômino, ou quando previamente autorizada pela Administração, porém deverá ser identificada e registrada a sua presença nos termos do **Artigo 25** acima.

§ 1º. A Senha Eletrônica será “adquirida” junto à Administração do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA** e seu uso será de responsabilidade única e exclusiva do condômino, que deverá arcar com toda e qualquer responsabilidade pelo uso indevido.

§ 2º. Poderão ser efetuadas revistas, tanto pessoal como nos veículos, na entrada e saída do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA**, de empregados domésticos, contratados, prestadores de serviços e outros funcionários, sendo de responsabilidade da Administração do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA** a regulamentação das mesmas.

§ 3º. Todo condômino que ainda não estiver residindo no **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA** somente acessará as suas dependências no período compreendido entre as 07:00 e as 22:00 horas.

§ 4º. Os fiscais do poder público, oficiais de justiça, arquitetos ou engenheiros, no exercício de suas funções e devidamente cadastrados, poderão acessar o **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA** pela portaria social.

§ 5º. Funcionários de obra, fornecedores e prestadores de serviços só terão acesso às obras, de segunda a sexta-feira, das 07:00 às 17:00 horas, pela Portaria de Serviços. Os mesmos deverão se retirar das dependências do Condomínio até as 18:00 horas.

§ 6º. Obras ruidosas só poderão ser executadas após as 08:00 horas. Nos feriados e finais de semana, sábados e domingos, não será permitida a realização de atividades de construção (reformas, obras e demais serviços relacionados).

§ 7º. Nas áreas internas do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA** é proibida a locomoção de funcionários de obras, fornecedores e prestadores de serviços de qualquer natureza que utilizem como meio de transporte bicicletas ou congêneres.

§ 8º. A segurança contratada pelo Condomínio terá plenos poderes para solicitar que qualquer prestador de serviço ou fornecedor, que seguir um destino diferente do declarado na portaria, se retire imediatamente do interior do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA**.

§ 9º. A segurança será executada por agentes ostensivamente armados, de acordo com o Plano de Segurança a ser estabelecido para o **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA**.

**Artigo 20** - Não será permitida a permanência na portaria de funcionários do Condomínio que não sejam ligados às atividades na mesma desenvolvidas, bem como de prestadores de serviços e de funcionários de condôminos.

**Artigo 21** - A entrada de caminhões de carga contendo produtos como areia, brita, pedras, terra e demais materiais congêneres, somente será permitida de acordo com os seguintes parâmetros:

- após as 08:00 (oito) horas;
- caminhão toco com 1 (um) eixo, o qual poderá utilizar adicional de carga de até 30 cm (trinta centímetros);
- as cargas deverão estar cobertas com lona;
- caminhões betoneira somente adentrarão com carga até o máximo de 5 m<sup>3</sup> (cinco metros cúbicos).

§ 1º. Carretas e caminhão truck, com 02 (dois) ou mais eixos, exceto caminhões betoneira, não poderão adentrar o Condomínio.

§ 2º. Danos quaisquer, causados em função do não atendimento das disposições do Artigo 28 e seu parágrafo primeiro, serão arcados integralmente pelo condômino que autorizar a entrada do veículo de carga em desconformidade, ainda que não tenha conhecimento da desconformidade.

§ 3º. É vedado o acesso às partes internas do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA** de pedintes, vendedores, propagandistas e outros de mesma natureza, salvo autorização expressa do condômino, o qual acompanhará estas pessoas até sua unidade autônoma. Tais pessoas não poderão circular pelo Condomínio livremente, ainda que acompanhadas pelo condômino, não podendo, em hipótese nenhuma, abordar demais condôminos, pessoalmente ou nas unidades habitacionais destes.

#### **CAPÍTULO IV ÁREA DE LAZER**

**Artigo 22** - As áreas de uso comum destinadas ao lazer ou à prática esportiva dos condôminos e moradores do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA** são constituídas de:

- 02 (duas) **Quadras de Tênis**, do tipo rápida, construídas em piso de concreto, cercadas por alambrados e iluminadas;
- 01 (uma) **Quadra Poliesportiva**, com piso em concreto polido, pintada, cercada por alambrados e iluminada;
- 02 (dois) **Campos de Futebol Society**, gramados, cercados por alambrados e iluminados;
- 02 (duas) **Quadras de Vôlei de Areia**, iluminadas;
- 01 (uma) **Sala de Ginástica (Fitness)**, contendo 06 (seis) equipamentos;
- 01 (uma) **Piscina**, para a prática de atividades esportivas e lazer;
- 01 (uma) **Pista de Cooper**, com aproximadamente 2.800m (dois mil e oitocentos metros) de extensão, executada em concreto;
- 03 (três) **Estações de Ginástica**;
- 04 (quatro) **Parques Infantis**;
- **Ruas de Lazer**, dotadas de bancos, iluminação e paisagismo em formação;
- 01 (um) **Salão de Festas**, para eventos, sem qualquer fim comercial;
- 09 (nove) **Quiosques**;
- 01 (uma) **Sauna com SPA**;
- 01 (um) **Espaço para Bar**.

§ 1º - Das áreas de lazer e esportivas acima citadas, integram a área do Clube as adiante enumeradas, sendo as demais distribuídas na área interna do empreendimento:

- I – o Salão de Festas;*
- II – o Espaço para Bar;*
- III – a Sala de Ginástica (Fitness);*
- IV – a Sauna com SPA;*
- V – a Piscina;*
- VI – as 02 (duas) Quadras de Vôlei de Areia;*
- VII – a Quadra Poliesportiva;*
- VIII – 05 (cinco) dos 09 (nove) Quiosques;*
- IX – 01 (um) dos 04 (quatro) Parques Infantis.*

**§ 2º** - Os critérios para utilização das áreas de lazer ou esportivas, inclusive as integrantes da área do Clube, serão regulamentados pela Administração do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA**. As regras deverão ser afixadas em placas nas respectivas áreas para que sejam do conhecimento de todos, cabendo penalidades a serem aplicadas àqueles que as descumprirem, ficando a cargo da Administração notificar o condômino-infrator, por escrito.

**§ 3º** - Persistindo a infração por prazo superior a 30 (trinta) dias, a contar da data de notificação anterior, ou havendo reincidência da infração, o condômino-infrator deverá ser multado conforme tabela contida no subitem 9.7. da Convenção de Condomínio. O condômino-infrator poderá recorrer da multa, por escrito e justificando seu pedido, ao Conselho Consultivo.

**Artigo 23** - As áreas de lazer ou esportivas, inclusive as integrantes do Clube, são de uso exclusivo dos condôminos, que somente poderão usufruí-las após a entrega do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA**.

**§ 1º**. Os “dependentes” e convidados dos condôminos poderão ter acesso às áreas de lazer ou esportivas, inclusive as integrantes do Clube, e seus equipamentos, sujeitando-se às normas de sua utilização, sendo que pelos mesmos responsabilizar-se-á o condômino que os convidou. **(B)**

**§ 2º**. Qualquer pessoa que aja em desconformidade com o presente Regimento e demais normas do Condomínio poderá ser retirada da área de lazer, esportivas ou do Clube. Sendo o infrator pessoa convidada de condômino, poderá a Administração, além de retirá-lo das áreas, vedar futuro novo acesso ou nova utilização destas áreas e seus equipamentos pelo mesmo, ainda que com autorização e acompanhado pelo condômino. **(B)**

**Artigo 24** - A área do Salão de Festas é a destinada à realização de eventos festivos e reuniões, não podendo, em hipótese alguma, eventos deste tipo serem realizados em outras áreas comuns do Condomínio, mesmo que no Espaço para Bar e redondezas e às bordas da área da piscina.

**Artigo 25** - É proibida a utilização das áreas de lazer, esportivas ou do Clube por funcionários dos moradores ou do Condomínio.

**Artigo 26** - A Administração do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA** expedirá normas especiais e critérios que regulamentarão a utilização das áreas de lazer, esportivas e do Clube e seus equipamentos, sendo vedado, desde já, disputas de jogos com equipes constituídas em sua maioria por jogadores não moradores ou não condôminos. **(B)**

**Artigo 27** - O horário de uso das áreas de lazer, esportivas e do Clube será o período compreendido entre as 07:00 e as 23:00 horas. A área do Salão de Festas, ainda que integrante do Clube, poderá ter horário alternativo de funcionamento, em função da realização de eventos aos quais é destinada.

**Artigo 28** - Os equipamentos a seguir terão as seguintes regras de funcionamento:

- a) **Sala de Ginástica (Fitness) e demais áreas destinadas à prática esportiva** - horário de funcionamento compreendido entre as 07:00 e as 23:00 horas, sendo vedado o uso por menores de 12 (doze) anos; (A)
- b) **Piscina, Sauna e Bar** - horário de funcionamento compreendido entre as 07:00 e as 23:00 horas; (A)
- c) **Demais áreas do Clube** - poderão contar com horários alternativos de funcionamento.

**Artigo 29** - O usuário das áreas de lazer, esportivas e do Clube deverá obrigatoriamente mantê-las sempre limpas, cuidando por sua conservação e asseio. (A)

**Artigo 30** - As quadras de esporte e os campos de futebol serão utilizados exclusivamente para a prática dos esportes a que se destinam, sendo vedada a utilização para outros fins, tais como festas, passeio de bicicleta, patinetes, patins etc. (B)

**Artigo 31** - Para o uso das áreas de lazer ou esportivas do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA**, o número de convidados será definido pela Administração, de acordo com a demanda de uso dos condôminos.

**Artigo 32** - O condômino se responsabiliza por danos causados à estrutura física e aos bens do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA** por atos negligentes, desrespeitosos, pelo uso de palavras de baixo calão e gestos obscenos seus e de seus convidados, sujeitando-se a multas, solicitação de retirada e registro do impedimento de entrada do dependente ou convidado no Condomínio em outras oportunidades. (F)

**Artigo 33** - No bosque, áreas verdes e praças é terminantemente proibido: (F)

- retirar qualquer tipo de madeira;
- acrescentar e/ou retirar qualquer tipo de vegetação ou animal;
- depositar entulho, lixo ou qualquer outro material que possa causar poluição;
- amarrar placas de identificação nas árvores;
- rastelar ou retirar folhagens secas que formam a camada úmida e nutritiva do solo, exceto nas trilhas;
- provocar qualquer tipo de queimada ou incêndio;
- retirar terra, cascas de madeiras, mudas de plantas ou qualquer outro material;
- caçar, capturar ou aprisionar qualquer tipo de animal;
- aplicar qualquer tipo de pesticida ou veneno;
- promover eventos que comprometam o equilíbrio e o ambiente saudável, tais como piqueniques, encontros amorosos, consumo de drogas, etc.
- pisar nos gramados ornamentais ou canteiros, sendo igualmente vedado colher flores.

**Artigo 34** - No interior do Condomínio é proibido qualquer tipo de brinquedo com motores a combustão, aerodelismo ou pipas (arraia, papagaio, etc) utilizando linhas com cerol ou qualquer material que dê à linha maior capacidade de corte. (F)

**Artigo 35** - A iluminação das áreas de lazer deverá ser ligada e desligada obrigatoriamente por funcionário ou preposto do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA**. Qualquer exceção deverá ser comunicada e aprovada previamente pela Administração, podendo estar sujeita a aplicação de taxas de uso. (B)

**Artigo 36** - Os serviços de Bar e Restaurante serão explorados comercialmente e diretamente pelo Condomínio, ou por terceiros contratados por este para tal fim, mediante aprovação prévia do Conselho Consultivo e assinatura de contrato específico.

**Artigo 37** - As atividades de apoio ao clube, tais como segurança, salva-vidas, limpeza e higienização, etc, serão executadas ou contratadas sua execução pelo Condomínio.

§ 1º. Todos os valores e objetos dos condôminos devem ser por eles devidamente guardados, não se responsabilizando o Condomínio, em hipótese alguma, por eventuais perdas ou danos, mesmo quando deixados nos armários ou confiados a quaisquer de seus prepostos.

§ 2º. A Administração do Condomínio não se responsabilizará por quaisquer acidentes ocorridos durante a utilização das áreas de lazer, esportivas e do Clube, independente da natureza dos mesmos.

**Artigo 38** – Crianças menores de 10 (dez) anos de idade não poderão ingressar na piscina desacompanhadas. (A)

**Artigo 39** - Não será permitido a quem se encontrar na área das piscinas: (D)

- a) usar a piscina sendo portador de doenças de pele, infecciosas e/ou parasitárias, contagiosas;
- b) entrar na piscina sem antes molhar-se no chuveiro;
- c) promover eventos ou situações que privem os demais usuários de seu uso;
- d) jogar papéis ou quaisquer objetos na piscina, bem como praticar atos contrários à higiene, que possam prejudicar a limpeza do recinto e a saúde dos usuários;
- e) ingerir ou permitir a ingestão de bebidas, alcoólicas ou não, e alimentos na piscina;
- f) fazer algazarras, tomar atitudes ou praticar atos que venham a importunar os demais frequentadores, incluindo rádios, televisores e aparelhos de som.
- g) adentrar a área da piscina com qualquer tipo de recipiente de vidro ou de qualquer outro material cortante ou que exponha a risco os demais usuários.

§ 1º. As piscinas poderão ser interditadas:

- a) para limpeza geral ou reparos;
- b) quando o Condomínio julgar necessário, para qualquer outro fim;

**Artigo 40** - Não é permitido aos condôminos e seus convidados na área da sauna: (D)

- a) utilizar a sauna para outros fins que não aqueles a que se destina;
- b) ingerir ou permitir a ingestão de bebidas, alcoólicas ou não, e alimentos na área da sauna;
- c) adentrar à área da sauna portando material inadequado, portar copos e garrafas de vidro ou qualquer outro material cortante ou que exponha a risco os demais usuários;
- d) fumar ou permitir que fumem na área da sauna;
- e) promover eventos ou situações que privem os demais usuários de seu uso.

§ 1º. Somente funcionário habilitado e autorizado pela Administração do Condomínio poderá manusear e operar os equipamentos para funcionamento da sauna.

**Artigo 41** - Não é permitido aos condôminos e seus convidados na área da Sala de Ginástica (Fitness): (D)

- a) utilizar a área da Sala de Ginástica (Fitness) e seus equipamentos para fins diversos daqueles a que se destinam (atividade física);
- b) ingerir ou permitir a ingestão de bebidas, alcoólicas ou não, e alimentos na área da Sala de Ginástica (Fitness);
- c) promover eventos ou situações que privem os demais usuários de seu uso;
- d) fumar ou permitir que fumem na Sala de Ginástica (Fitness);
- e) ocupar indevidamente qualquer aparelho quando não o estiver utilizando para atividade física;
- f) fazer uso dos aparelhos trajando sandálias, sapatos de salto e/ou similares;

*g) adentrar a este recinto molhado e com roupas de banho.*

**§ 1º.** *O condômino será responsável pelos danos causados à Sala de Ginástica (Fitness), seus aparelhos e equipamentos, uma vez sendo comprovado o mau uso.*

**Artigo 42** - *A utilização dos brinquedos dos parques infantis é privativa de crianças até a idade limite estabelecida pela Administração e pelo fabricante dos mesmos, com aviso fixado no local.*

**Artigo 43** - *São condições básicas para o uso das áreas dos parques infantis: (D)*

- a) não será permitida a utilização dos parques infantis por crianças menores de 6 (seis) anos de idade desacompanhadas de um adulto;*
- b) o condômino será o responsável por qualquer dano causado às instalações físicas e/ou aos brinquedos dos parques infantis, por seu dependente ou morador da sua unidade, uma vez sendo comprovado seu mau uso;*
- c) é vedada a utilização dos parques infantis e seus equipamentos para fins diversos daqueles a que se destinam;*
- d) é vedado o consumo de bebidas, alcoólicas ou não, e alimentos na área dos parques infantis.*

**Artigo 44** - *As quadras esportivas serão de uso exclusivo de condôminos e seus convidados, atendidos os limites de quantidade estabelecidos. (D)*

**Artigo 45** - *A utilização das quadras esportivas obedecerá a regulamento próprio, aprovado pelo Conselho Consultivo e afixado nos quadros de aviso.*

**Artigo 46** - *Não é permitido aos condôminos e seus convidados nas áreas das quadras esportivas: (D)*

- a) utilizar as quadras esportivas e seus equipamentos para fins diversos daqueles a que se destinam;*
- b) promover eventos ou situações que privem os demais usuários de seu uso;*
- c) ocupar indevidamente as quadras quando não as estiver utilizando para a prática do esporte a que se destinam;*
- d) ingerir ou permitir a ingestão de bebidas, alcoólicas ou não, e alimentos na área das quadras esportivas.*

**Artigo 47** - *As competições, desde que organizadas pelo Condomínio, terão privilégio na utilização das quadras e demais áreas esportivas sobre os demais condôminos.*

**Artigo 48** - *A área do Salão de Festas, incluído o mesmo, é de uso privativo dos condôminos e dos convidados destes, somente podendo nele serem realizados eventos gratuitos, aplicando-se à sua utilização as seguintes regras, além daquelas mais específicas impostas pela Administração do Condomínio: (F)*

- a) a utilização da área do Salão de Festas, dos mobiliários e utensílios, aparelhos e equipamentos no mesmo instalados é exclusiva de condôminos e seus convidados e se dará em regime de locação, exceto para a utilização em eventos do Condomínio;*
- b) a área do Salão de Festas e itens de apoio só poderão ser utilizados para as seguintes finalidades:*
  - reuniões de caráter social e cultural, abrangendo atividades artísticas, literárias, técnicas e outras, que não sejam de cunho político-partidário, ideológico, comercial e propagandístico, e qualquer outro tipo de evento que seja de interesse dos condôminos;*
  - reuniões de cunho comemorativo, tais como bodas, aniversários e outras pertinentes;*
  - eventos sociais do Condomínio;*
  - quaisquer outros eventos que na consideração da Administração do Condomínio possam ser realizados sem atingir ou violar a normal e pacífica convivência dos condôminos, que*

não causem transtornos em excesso e que não sejam incompatíveis com o fim a que se destina o equipamento.

c) a locação se dará mediante consulta prévia de disponibilidade de datas e com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias do evento;

d) os eventos não programados antecipadamente somente serão realizados mediante prévia aprovação do Síndico;

e) uma vez estando sendo utilizado por algum dos condôminos, a área do Salão de Festas somente poderá ser acessada pelos demais condôminos se convidados por aquele (tal vedação não se aplica ao Síndico e a membros do Conselho Consultivo e da Administração do Condomínio, que poderão acessar a qualquer com o intuito de verificarem o cumprimento das normas e a boa utilização do espaço);

§ 1º. Será limitado o número de dois eventos por ano para cada unidade autônoma (lote), oportunizando disponibilidade de datas para a maioria dos condôminos.

§ 2º. Além da assinatura do devido “contrato de locação” da área do Salão de Festas, o condômino, no ato de sua assinatura, efetuará o pagamento da taxa para tanto arbitrada pelo Conselho Consultivo.

§ 3º. Os recursos financeiros arrecadados pelo Condomínio com a “locação” da área do Salão de Festas farão parte do orçamento geral do Condomínio. Assim, cabe à Administração do Condomínio, dentro do próprio orçamento, designar o emprego dos recursos financeiros e de pessoal necessários e possíveis à manutenção da área do Salão de Festas, dos equipamentos e utensílios integrantes desta área.

§ 4º. A Administração do Condomínio não poderá ser responsabilizada pela não realização do evento ou problemas em sua realização, sendo responsável único e perante qualquer pessoa o condômino “locatário” do espaço.

§ 5º. Ficará a cargo do condômino “locatário” da área do Salão de Festas a retirada da decoração, bem como dos demais materiais e equipamentos, tais como equipamentos de som, iluminação, etc., até as 10:00 horas do dia seguinte.

**Artigo 49** - São proibições expressas quanto à utilização da área do Salão de Festas, além do já estabelecido neste Regimento: **(F)**

a) retirar, ainda que esporadicamente, sob qualquer pretexto, para utilização em área privada, qualquer peça de mobiliário, utensílios, louça, aparelhos elétricos e outros;

b) ultrapassar os limites legalmente estabelecidos de volume de som ou outros ruídos, principalmente a partir de 22 h.

## **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Artigo 50** - A contratação dos serviços de vigilância e portaria não implica a assunção de qualquer responsabilidade por parte do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA**, quer seja ela decorrente de atos delituosos, ou não, caso fortuito, força maior, acidentes, etc.

**Artigo 51** - Não serão permitidas manifestações de caráter religioso, racial ou político nas dependências de uso comum do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS COIMBRA**, independente da natureza do evento. **(F)**

## **12 – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**12.1.** A presente convenção obriga a todos os condôminos, seus herdeiros e sucessores,

na forma da lei.

**12.2.** Fica eleito o foro da comarca de Marituba-PA, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser, como o único competente para dirimir ação ou dúvida que, direta ou indiretamente, decorram da presente convenção.

Marituba-PA, 09 de junho de 2010.

**FGR URBANISMO BELÉM S/A-SPE**