"INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MERIDIANO", SITUADO À PASSAGEM CABEDELO Nº 84, CEP: 66120-320, BAIRRO SACRAMENTA NESTA CIDADE DE BELÉM, ESTADO DO PARÁ, TAL QUAL ADIANTE SE DECLARA.

CAPÍTULO I
DEFINIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO

ARTIGO 1º - Ficam regulados, por esta Convenção, as relações de condomínio, os direitos, proibições e deveres dos condomínios ou usuários a qualquer título, das unidades que propõem e integram o Condomínio do Edifício "Meridiano", construído pela construtora Circulo Engenharia Ltda., conforme Memorial de Incorporação e demais documentos exigidos por Lei, registrado Segundo Ofício de Registro de Imóveis, de Belém-PA, sob a matrícula no 7877JG, bem, assim a maneira e uso das partes comuns do prédio e forma de administrá-lo, no regime e sob prescrição da Lei Federal nº .4.591/64, de 16 de dezembro de 1964 e do Código Civil Brasileiro, Artigos de nº 1.331 a nº 1.358.

PARÁGRAFO ÚNICO - Naquilo que omisso for nesta convenção, quando e onde couber, o Condomínio e seus relacionamentos todos, reger-se-ão pelas disposições da legislação civil comum, assim como a este documento se incorporam, em validade e seus efeitos, como se dele mesmo fizessem parte, os Regulamentos Internos Setoriais que venham a ser elaborados e impostos com fundamento em dispositivos desta Convenção, tendo idêntica valia as deliberações eventuais da Assembleia Geral do Condomínio, observado o quórum especificado para cada tipo de decisão, bem como outras decisões, sempre que emanadas dos órgãos representativos e fundamentadas nas ordenações legais, inclusive destas normas.

ARTIGO 2º - O Condomínio do Edifício "MERIDIANO" a que se refere esta Convenção, compreende as áreas construídas no terreno urbano em domínio pleno, unificado de outros dois contíguos, antes foreiro à CODEM, devidamente construído, situado na Passagem Cabedelo, entre a Avenida Senador Lemos e a Rua Severa Romana, bairro

da Sacramenta, nesta cidade, medindo o terreno 27,40m de frente por 32,00m de fundos, totalizando uma área de 876,80m^2, confinando de ambos os lados com quem de direito.

ARTIGO 3º - O edifício aqui descrito, destinado a fins exclusivamente residenciais, possui área para estacionamento de veículos e demais áreas de uso comum e privado, que estão assim distribuídas:

ÁREA CONSTRUÍDA:

Apartamento Tipo 01:

Área privativa real..... 56,79 m^2

Área comum real..... 39,44 m^2

Área total real da unidade..... 96,23 m^2

Fracção ideal do domínio pleno terreno..... 2,11941%

Apartamento tipo 1 (unidades autônomas): 303, 306, 403, 406, 503, 506, 603, 606, 703, 706, 803, 806, 903, 906, 1003 e 1006.

Apartamento Tipo 02:

Área privativa real..... 55,40 m^2

Área comum real.....38,37 m^2

Área total real da unidade.....93,77 m^2

Fração ideal do domínio pleno terreno.....2,06530%

Apartamento tipo 2 (unidades autônomas): 301, 302, 304, 305, 401, 402, 404, 405, 501, 502, 504, 505, 601, 602, 604, 605, 701, 702, 704, 705, 801, 802, 804, 805, 901, 902, 904, 905, 1001,1002, 1004 e 1005.

Áreas Totais do prédio

Área privativa real..... 2.681,44 m^2

Área comum real.....1.858,78 m^2

Área total real do prédio.....4.540,22 m^2

DESCRIÇÃO DAS ÁREAS

O edifício residencial "MERIDIANO" é composto por 10 (dez) pavimentos, sendo 01 (um) pavimento térreo, 01 (um) pavimento lazer; 08 (oito) pavimentos tipo; casa de

máquinas e caixa d`água; 30 (trinta) vagas de garagem no térreo; 18 (dezoito) vagas de garagem no pavimento de lazer; totalizando 48 (quarenta e oito) vagas de garagem, com dimensões para veículos de porte médio; o qual foi submetido ao regime do condomínio edilício, previsto nos artigos 1.331 e seguintes da Lei nº 10.406/02 e pelas disposições da Lei nº 4.591/64.

Pavimento Térreo:

Recepção integrada com 02 (dois) elevadores, rampa de acesso para veículos, escadaria central de acesso aos demais pavimentos, 30 (trinta) vagas soltas de estacionamento, depósito, área de gerador e guarita.

Pavimento Lazer:

Jardineiras, rampas de acesso para veículos, 18 (dezoito) vagas soltas de estacionamento, 01 hall de elevadores, churrasqueira, fitness, playground, Wc's femininos e masculino, salão de festas e escadaria com acesso para os demais pavimentos.

Pavimento Tipo:

Escadaria central, 01 (um) elevador social e 01 (um) de serviço, hall social e serviço, 06 (seis) apartamentos por andar, composto de 02 (dois) quartos, sala de estar/jantar com varanda, circulação, cozinha, área de serviços e banheiro social.

Áreas comuns:

As partes comuns do Edifício compreendem o terreno onde está a construção, bem como, as fundações, paredes externas, portaria, vagas de garagem, área de circulação de automóveis, área de circulação de pedestres, escadarias de acesso ao edifício e pavimentos, jardins, hall de circulação, reservatório de água potável, lixeira coletiva, muro de fechamento do condomínio, área de lazer composta de escadaria central, 01 (um) elevador social e 01 (um) de serviço, fitness, salão de festas, hall, lavabo feminino e masculino, copa e qualquer outra dependência não considerada de uso privativo.

Dos Apartamentos:

Os apartamentos **Tipo 1**, possui área privativa de 56,79 m^2, área de uso comum 39,44 m^2, perfazendo uma área total de 96,23 m^2, com uma fração ideal de 2,11941%, e fração ideal de terreno de 18,31 m^2, sendo cada apartamento composto de 01 (uma)

sala, área de circulação, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro social, 01 (uma) sacada e 01 (uma) copa/cozinha com área de serviço.

Os apartamentos **Tipo 2**, possui área real privativa de 55,40 m^2 , área de uso comum 38,37 m^2 , perfazendo uma área total de 93,77 m^2, com uma fração ideal de 2,06530% e fração ideal de terreno de 17,84 m^2, sendo cada apartamento composto de 01 (uma) sala, área de circulação, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro social, 01 (uma) copa/cozinha com área de serviço.

Segurança:

O condomínio é dotado de portão de pedestre com fechadura elétrica e portão de automóveis automático, ambos acionados pela portaria. Os muros de perímetro possuem 2,50m de altura e cerca elétrica. As escadarias são dotadas de equipamentos de iluminação de emergência.

ARTIGO 4º - São partes comuns do edifício, inalienáveis e indivisíveis: O terreno onde o mesmo está edificado e as respectivas vagas de garagem, as fundações, paredes externas, áreas de ventilação, paredes internas, divisórias entre as unidades autônomas e as partes comuns, as fachadas, os ornamentos da fachada, os elevadores, as escadas, as tubulações de água, esgoto, luz, telefones e interfones, bem como as instalações respectivas até os ramais de derivação para os apartamentos, as calhas de água pluviais, os reservatórios de água, os maquinários de infraestrutura e todas as demais instalações, sendo que sua administração, limpeza, manutenção e conservação, são obrigações da administração condominial, correndo as respectivas despesas, à conta dos recursos globais do Condomínio nas formas definidas nesta Convenção.

ARTIGO 5º - As partes privativas do prédio, compreendem, como definido em lei, as unidades autônomas, com piso, teto, paredes internas, portas, janelas, esquadrias internas e externas, instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias e de comunicação, bem como tudo que se situe nos limites, neles se integram por servidão exclusiva, tais como condutos elétricos, telefônicos, interfônicos, sendo cada uma dessas unidades objeto de exclusiva responsabilidade de seu proprietário, no que tange às relações e encargos condominiais, manutenção, limpeza e conservação, e, uso e gozo.

ARTIGO 6º - O prazo de existência desta sociedade condominial é indeterminado e sua dissolução somente poderá ser deliberada na forma prevista na legislação civil.

CAPÍTULO II
ORGANIZAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

ARTIGO 7º - O Condomínio de que trata esta Convenção é organizado sob os auspícios de decididos propósitos de unidade e seus participantes firmam nos termos deste instrumento, o expresso compromisso de preservar a defender tal unidade sob forma de comunidade, cujo relacionamento interior, tanto quanto o exterior terá como objetivo e meta o engrandecimento, através do equilíbrio dessa comunidade, acima de seus próprios interesses.

ARTIGO 8º - Para consecução dos objetivos definidos no artigo anterior, aqui se estrutura a organização administrativa do Condomínio, cujos órgãos e elementos a seguir se enumeram e caracterizam:

A. **ASSEMBLÉIA GERAL DO CONDOMÍNIO** - Órgão superior e máximo da administração, é integrada por todos os condôminos e locatários, a estes vedada a participação em decisões que importem em ônus, alteração da estrutura ou da fachada do edifício, e sempre exigida a procuração do proprietário, sendo condição essencial de participação na Assembleia Geral, que a unidade esteja em dia com o cumprimento de todas as obrigações definidas nesta convenção.
B. **CONSELHO FISCAL** - Órgão intermediário da administração, é composto de 03 (três) membros, escolhidos entre os condôminos, para mandato de 02 (dois) anos, podendo ser reeleitos quantas vezes entender a Assembleia Geral do Condomínio, considerada a conveniência da entidade.
C. **SÍNDICO E SUB- SÍNDICO** - Executivo da Administração é eleito pela Assembleia Geral para mandato de 02 (dois) anos, podendo ser reeleito, sendo que, a critério da Assembleia Geral, as eleições de Síndico, Subsíndico e do Conselho Fiscal, poderão ser feitas por votação nominal ou secreta.

CAPÍTULO III

CARACTERÍSTICAS E ATRIBUIÇÕES DOS ÓRGÃOS DA ADMINISTRAÇÃO

ARTIGO 9º - A ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA reunirá uma vez por ano, no mês de janeiro, com as seguintes finalidades específicas:

a) Votar o parecer do Conselho sobre as contas da Administração;
b) Votar o orçamento de despesa da entidade, fixando o período de sua vigência, à vista da realidade econômica conjuntural, bem como fixando eventuais franquias para reajustes automáticos;
c) Fixar os valores das Taxas de Condomínio;
d) Eleger o síndico, o subsíndico e o Conselho Fiscal.

PARÁGRAFO 1º - A convocação para a Reunião da Assembleia Geral Ordinária é obrigatória e deverá ser feita pelo Síndico com antecipação mínima de 5 dias e mediante convocação entregue a cada interessado, ficando o Condomínio isento de responsabilidade em caso de não recebimento, se o endereço não estiver atualizado ou houver falha do Correio.

PARÁGRAFO 2º - Se não tiver sido feita nas condições do parágrafo anterior, a Convocação poderá ser feita pelo Conselho Fiscal ou por subscrição de 1/4 dos condôminos, devendo tal convocação, em qualquer das hipóteses, observar as seguintes normas:

I. Prazo mínimo de 05 (cinco) dias de antecipação;
II. Envio de convocação a cada interessado, ficando o Condomínio isento de responsabilidade em caso de não recebimento, se o endereço não estiver atualizando ou houver falha do correio.

ARTIGO 10º - ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA se reunirá sempre que for necessário, para apreciar, debater e resolver assuntos de interesse do Condomínio, cuja seriedade e importância justifiquem a convocação da mesma, nos seguintes casos:

a) Na ocorrência de casos omissos na legislação vigente, nesta Convenção e nos regulamentos;
b) Ocorrência de dúvidas ou controvérsias na inteligência ou interpretação das normas acima relacionadas;

c) Surgimento de situações de emergência, calamidades e outros quaisquer fatos capazes de comprometer ou ameaçar a vida, a saúde e a integridade física, moral ou psicológica, de quantos habitem ou simples visitem o edifício;

d) Decidir em grau de recurso os assuntos que tenham sido deliberados pelo Síndico ou pelo Conselho Fiscal;

e) Surgimento de assuntos gerais de interesse do condomínio;

f) Resolver sobre pedidos de reforços de caixa, rateios extraordinários e ainda quanto à realização de obras ou melhoramentos de vulto ou de urgência para o edifício;

PARÁGRAFO 1º - A convocação para a reunião de Assembleia Geral Extraordinária deverá ser feita pelo Síndico, com antecipação mínima de 02 (dois) dias, mediante convocação entregue a cada interessado.

PARÁGRAFO 2º - A Assembleia Geral Extraordinária poderá ser convocada por subscrição de 1/4 dos condôminos em dia com suas obrigações condominiais.

CAPÍTULO IV
NORMAS COMUNS ÀS REUNIÕES DA ASSEMBLEIA GERAL

ARTIGO 11º - As reuniões da Assembleia Geral do Condomínio serão obrigatoriamente realizadas em dependência comum do prédio e sua mudança para outro local só pode ser feita por determinação judicial ou com a aquiescência escrita de 2/3 dos proprietários de unidades.

PARÁGRAFO 1º - As convocações de Assembleia Geral deverão estipular as horas de 1ª e 2ª convocações para início dos trabalhos, que deverão ter, uma para outra, um mínimo de 30 (trinta) minutos de intervalo.

PARÁGRAFO 2º - Quando uma unidade autônoma pertencer a mais de um proprietário, estes escolherão, indicarão e credenciarão um dentre eles para representá-los e quando pretenderem indicar pessoa estranha, nesse caso, será exigida a procuração em instrumento particular, firmado por todos os proprietários e com firma reconhecida.

PARÁGRAFO 3º - É lícito a qualquer condômino fazer-se representar por procuração, com firma reconhecida em cartório, em que constem expressamente declarados os poderes conferidos ao procurador (a).

PARÁGRAFO 4º - As Assembleias Gerais serão presididas por um dos condôminos, que pode ser o síndico, escolhido por eleição ou aclamação, devendo ser designado um secretário que anotará todas as ocorrências para elaboração da ata respectiva.

PARÁGRAFO 5º - No item o que ocorrer que eventualmente conste das convocações, não poderão ser debatidos assuntos que tenham como consequência geração ou aumento de despesas do condomínio, modificações que venham alterar a estrutura da administração condominial e destituição do Síndico. Os mencionados assuntos deverão, obrigatoriamente, constar da pauta da reunião.

ARTIGO 12º - Todas as deliberações tomadas pela Assembleia, com observância do quórum estabelecido para cada caso, obrigam a todos os condôminos, ficando estabelecido que essa obrigação independe da presença ou do voto vencido de qualquer integrante, passando a ser matéria pacífica de obediência por todos os que se subordinam ou se vinculam ao Condomínio e a sua Convenção.

PARÁGRAFO 1º - Das deliberações tomadas nas Assembleias, o Síndico deverá dar conhecimento a todos os condôminos, em carta-circular ou cópia da ata, entregue mediante protocolo, incluindo aqueles que estiverem presentes, num prazo máximo de 05 dias.

PARÁGRAFO 2º - Para efeito do exercício do direito de voto, cada unidade terá 01 (um) voto.

CAPÍTULO V

QUÓRUM DE DECISÕES DA ASSEMBLÉIA GERAL DO CONDOMÍNIO

ARTIGO 13º - ALTERAÇÕES DESTA CONVENÇÃO E DOS REGULAMENTOS INTERNOS - Fica estabelecido quórum mínimo de 2/3 dos proprietários, independente da expressão das frações ideais de terreno.

ARTIGO 14º - ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS DO CONDOMÍNIO - Fica estabelecido quórum mínimo de 2/3 dos proprietários, independente da expressão das frações ideias do terreno, sujeita tal decisão a 02 (duas) votações realizadas em 02 (duas) sessões, com intervalo de 24 (vinte e quatro) horas.

ARTIGO 15º - REALIZAÇÃO DE OBRAS DE MELHORAMENTOS OU AMPLIAÇÃO — Fica aqui estabelecido o quórum de maioria dos proprietários para as obras úteis e 2/3 dos condôminos para as obras voluptuárias.

ARTIGO 16º - PARA ELEIÇÃO DE DIRIGENTES OU DESTITUIÇÃO DO SÍNDICO E DEMAIS DELIBERAÇÕES NÃO ESPECIFICADAS NESTA CONVENÇÃO - Fica estabelecido o quórum de maioria dos condôminos presentes à reunião, independente da expressão da fração ideal do terreno.

CAPÍTULO VI
CONSELHO FISCAL

ARTIGO 17º - São atribuições do Conselho Fiscal:

a) Assessorar o Síndico quando por este solicitado;
b) Deliberar sobre regulamentos internos setoriais, cujos dispositivos se compatibilizem com as ordenações desta Convenção;
c) Fiscalizar e controlar a execução orçamentária e examinar as contas e livros do Condomínio, independentemente de haver administradora, emitindo parecer conclusivo para apreciação da Assembleia Geral em sua reunião ordinária;
d) Analisar a situação financeira do condomínio, as contas a pagar e a receber e detectar distorções e defasagens orçamentárias, as quais deverão ser corrigidas de pronto, de modo que sempre o condomínio honre seus compromissos financeiros em dia;
e) Convocar, em caráter suplementar, a Assembleia Geral para deliberar sobre assuntos de interesse do Condomínio.

PARÁGRAFO ÚNICO - Das decisões do Conselho Fiscal cabe recurso para Assembleia Geral.

ARTIGO 18º - O Conselho reunir-se-á de forma ordinária a cada mês e de forma extraordinária sempre que for necessário.

PARÁGRAFO 1º - As reuniões do Conselho serão convocadas pelo Síndico para apreciação de matéria de assessoramento. As demais são convocadas por um de seus membros, quando necessário ou por solicitação subscrita de, pelo menos, 05 (cinco) condôminos.

PARÁGRAFO 2º - É lícito ao Síndico consultar por escrito e separadamente, a cada um dos membros do conselho, obtendo a aquiescência de cada um, expressa em documento formal, independente de reunião do Conselho.

PARÁGRAFO 3º - As reuniões do Conselho Fiscal serão realizadas no próprio prédio, em local indicado por quem as convocar e suas decisões são expressas em resoluções.

CAPÍTULO VII
SÍNDICO

ARTIGO 19º - A administração executiva do Condomínio é exercida pelo Síndico, eleito pela Assembleia Geral, na forma prescrita nesta Convenção.

PARÁGRAFO 1º - As reclamações sobre serviços ou atos da administração deverão ser lançadas no livro próprio, a cargo da portaria, devendo a administração responder no prazo de 30 (trinta) dias úteis.

PARÁGRAFO 2º - O Síndico terá 01 (um) substituto eventual, o Subsíndico, eleito juntamente com o Síndico, tendo as mesmas funções deste.

PARÁGRAFO 3º - Síndico não responde pelas obrigações contraídas em nome do Condomínio, desde que tenha agido regularmente no exercício de suas funções e atribuições.

PARÁGRAFO 4º - Dos atos do Síndico cabe recurso, sucessivamente, ao Conselho Fiscal e à Assembleia Geral, cujas convocações é ele obrigado a promover, quando solicitado, em forma de recurso.

PARÁGRAFO 5º - O Síndico que praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar convenientemente o Condomínio, pode ser destituído, por decisão de Assembleia Geral, por maioria simples dos presentes à reunião.

PARÁGRAFO 6º - A Assembleia Geral poderá fixar uma remuneração ao síndico, que poderá ser sob a forma de isenção das taxas condominiais.

PARÁGRAFO 7º - As funções e atribuições do Síndico poderão ser delegadas a uma empresa administradora, de experiência e idoneidade comprovadas, pessoa jurídica, sendo nesse caso obrigatória a celebração de um contrato de prestação de serviços, autorizado pela Assembleia Geral, sendo que essa delegação não importará, em nenhuma hipótese, na perda pelo Síndico de sua autoridade, poder de decisão e demais condições de representantes legal da entidade.

ARTIGO 20º - Compete ao Síndico:

a) Convocar a assembleia dos condôminos;
b) Representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
c) Dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
d) Cumprir e fazer cumprir a convenção, os regulamentos setoriais e as determinações da assembleia;
e) Diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos condôminos;
f) Elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;
g) Cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como cobrar as multas devidas.
h) Prestar contas à assembleia anualmente e quando solicitado.
i) Analisar a situação financeira do condomínio, as contas a pagar e a receber e detectar distorções e defasagens orçamentárias, as quais

deverão ser corrigidas de pronto, de modo que sempre o condomínio honre seus compromissos financeiros em dia.

j) Contratar o seguro obrigatório da edificação.

CAPÍTULO VIII
DIREITOS, PROIBIÇÕES E DEVERES DOS CONDÔMINOS

ARTIGO 21º - São direitos dos condôminos:

a) Usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, desde que não prejudique a segurança e a solidez do edifício, que não cause danos aos demais condôminos e não infrinja as normas legais e as disposições desta Convenção, dos regulamentos setoriais e determinações outras emanadas da administração, na forma legal;

b) Usar e gozar das partes comuns do edifício, desde que não impeça idêntico uso e gozo pelos demais condôminos, observadas as mesmas restrições da alínea anterior;

c) Examinar em qualquer tempo, mediante solicitação escrita ao Síndico, os livros, documentos e arquivos da administração, bem como pedir esclarecimentos ao Síndico sobre assuntos de interesse do Condomínio;

d) Utilizar os serviços da portaria e da garagem, desde que não perturbe sua ordem, nem desvie para serviços particulares, internos ou externos, durante o horário de trabalho;

e) Comparecer às reuniões de Assembleia Geral e somente quite com suas obrigações condominiais, discutir, apresentar proposições, votar e ser votado. Caso o pagamento das taxas condominiais e/ou extras tenha sido efetuado no período das 24 horas que antecedem a Assembleia, será obrigatório a apresentação do comprovante para efeito de quitação;

f) Comunicar ao Síndico qualquer irregularidade que notar, isso fazendo através do livro de ocorrências ou diretamente àquele

administrador, levando a instância superior (Conselho Fiscal ou Assembleia Geral) sua comunicação, no caso do Síndico não lhe atender de qualquer modo, no prazo máximo de 02 dias úteis;

g) Possuir animais domésticos obedecidos os preceitos do regulamento específico da matéria, aprovado pela Assembleia Geral.

ARTIGO 22º - É expressamente vedado aos condôminos, como proibições:

a) Utilizar as vagas de garagem ou outra qualquer dependência do Condomínio, como depósito de material, objetos ou utensílios de qualquer natureza;

b) Mudar a conformação externa de qualquer das fachadas do prédio, o que só poderá ser feito com autorização expressa da Assembleia Geral. A instalação de air Split somente poderá ser feita com o gabinete fixo dentro da caixa padrão do ar condicionado ou a cima da caixa do ar condicionado, já prevista na edificação. A instalação deverá ser previamente comunicada ao arquiteto da construtora que poderá dar as orientações necessárias.

c) Decorar ou pintar as paredes e esquadrias externas, ou usar vidros e toldos com cores ou tonalidades diferentes daquelas usadas no conjunto da edificação, salvo tela de proteção na cor preta. As grades só poderão ser instaladas nas portas internamente;

d) Por ser o condomínio de utilização exclusivamente residencial, proíbe-se, terminantemente estabelecer, ceder, alugar ou vender a sua unidade para oficina de qualquer finalidade, escritório comercial ou profissional de gênero, estações de rádio, TV, bip-bip ou similares, consultórios de gênero, clínicas médicas, dentárias, veterinárias e outros que se assemelhem, clubes sócias, dançantes ou esportivos, entidades beneficentes, café, pensão, hotel restaurante, boate, salão de beleza, escola ou cursos de qualquer tipos de representação diplomática, centros religiosos,

partidos políticos ou outra qualquer atividade que não residencial e sem fins comerciais ou lucrativos;

e) Modificar a distribuição interna dos apartamentos, salvo com autorização expressa do Síndico, a quem cumpre dimensionar os efeitos de qualquer obra sobre a comunidade. A critério do Síndico, tais solicitações deverão ser submetidas ao Conselho Fiscal e à própria Assembleia Geral. O tamanho do vão das portas de acesso as unidades autônomas não poderá ser alterado, sendo permitido a alteração do modelo das portas desde que mantendo a cor padrão madeira;

f) Exibir ou colar cartazes de anúncios, inscrições, placas ou quaisquer outros letreiros de publicidade, comercial, religiosa, politica, esportiva ou de qualquer outra natureza, tanto nas fachadas, quanto nas janelas, portas, escadas, elevadores e demais dependências comuns do edifício;

g) Usar os elevadores em trajes inadequados, sem camisas, trajes de banho;

h) Utilizar ou permitir que utilizem o elevador social para conduzir bagagens, compras e outros volumes;

i) Usar fogões a carvão, lenha, óleo e outros combustíveis, sendo permitido somente fogões elétricos ou a gás;

j) Realizar reuniões públicas, que possam perturbar a tranquilidade dos demais condôminos;

k) Realizar jogos nas áreas comuns, uso de bicicleta, skate ou patins, salvo, nas áreas de play ground e quadra de esportes, se houver;

l) Estender roupas de qualquer tipo em qualquer janela ou fachada;

m) Introduzir na garagem veículo que exceda a sua capacidade de vagas de garagens disponíveis, salvo quando tenha previamente comprovado qualquer forma de consentimento dado por outro condômino que disponha de vaga livre;

n) Instalar aparelhos de ar condicionado, além dos já previstos, sem o conhecimento prévio e autorização da administração que deve conhecer à disponibilidade de energia já comprometida, bem como fora das especificações da específica do edifício;

o) Utilizar alto-falantes, gravadores, toca-fitas, toca-discos, aparelhos de rádio ou TV, ou mesmo a própria voz humana, em volume de som ou tonalidade que perturbem ou incomodem o sossego, a paz ou a tranquilidade dos condôminos, a qualquer hora do dia ou da noite;

p) Jogar detritos ou papéis na garagem, janelas abaixo ou em qualquer área condominial;

q) Colocar vasos de planta sobre o parapeito das janelas, a fim de evitar riscos ou danos, com sua eventual queda ou, ao serem molhados, atinjam unidades situadas nos pavimentos inferiores;

r) Autorizar o acesso de veículos de não residentes, que excedam a sua capacidade de vagas de garagens disponíveis;

s) Utilizar de forma privativa qualquer área condominial;

t) Autorizar a entrada de vendedores, ambulantes, pedintes, entregadores de pizza, flores, jornais, e quaisquer outros, devendo os objetos da entrega ser retirados pelos interessados, junto à portaria principal;

u) Fracionar a respectiva unidade autônoma para o fim de aliená-la ou locá-la a mais de uma pessoa separadamente;

v) Colocar qualquer objeto ou resto de material de obra em áreas condominiais ou em suas vagas de garagem. Caso isso ocorra fica desde já a administração do condomínio autorizada a remover à custa do condômino infrator após notificação com prazo de 72 horas para a retirada;

x) Armazenar objetos em geral, móveis, pneus ou material de construção em qualquer das áreas de uso comum, inclusive

garagem, e em especial nas escadarias de incêndio e nas saias ante-câmeras. Os volumes assim depositados deverão ser removidos pela administração e somente serão devolvidos ao seu proprietário após o pagamento das despesas com a remoção ou prejuízos porventura ocasionados, sendo que se isso não ocorrer no prazo de uma semana, estará a administração autorizada a dar o fim que achar conveniente, cobrando do condômino responsável as despesas pertinentes;

PARÁGRAFO 1º - As infringências às proibições previstas nesse artigo, uma vez comprovadas a ocorrência e a origem, sujeitam o infrator ao pagamento de multa de 01 (uma) taxa condominial progressiva até o valor máximo equivalente a 05 (cinco) vezes o valor da taxa condominial, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem. A multa será cobrada juntamente com a taxa condominial.

PARÁGRAFO 2º - As infringências às proibições não previstas neste artigo, uma vez comprovadas a ocorrência e a origem, sujeitam o infrator, ao pagamento de multa a ser estabelecida em Assembleia Geral por deliberação de 2/3 dos condôminos, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem. A multa será cobrada juntamente com a taxa condominial e não poderá exceder valor superior a 05 (cinco) vezes o valor da taxa condominial.

ARTIGO 23º - São deveres dos Condôminos:

a) Cumprir e fazer cumprir a Lei do condomínio, a Convenção, o Regimento Interno e os regulamentos internos;

b) Contribuir para o custeio das despesas normais ou extraordinárias do Condomínio, fazendo-o nos montantes que lhe forem atribuídos, prazos e datas marcadas, locais e modalidades estabelecidas, estando ciente de que em caso do não recebimento da taxa

condominial até 02 dias antes do vencimento, deve fazer procuração da mesma junto à administração do Condomínio;

c) Permitir, mediante prévio aviso, o ingresso em sua unidade autônoma do Síndico e/ ou seu preposto, ou pessoal técnico por ele levado a verificar problemas que possam afetar o interesse geral ou parcial do Condomínio;

d) Comunicar, com a maior brevidade ao Síndico, ao Gerente ou ao Porteiro, registrando no livro de ocorrências qualquer ocorrência irregular ou anormal, inclusive, com as devidas reservas, em casos de moléstia contagiosa que ocorra em sua unidade;

e) Incluir nos contratos de locação e/ou em quaisquer outros que impliquem em cessão a terceiros do direito de uso de qualquer parte autônoma do Condomínio, cláusula que obrigue o cessionário a observar e cumprir esta Convenção e seus regulamentos;

f) Providenciar reparo imediato na sua unidade de peças ou instalações que estejam causando ou possam causar prejuízos ou danos a terceiros;

g) Prestigiar todas as ações que visem a segurança do condomínio e da comunidade condominial, principalmente quanto as normas de controle de portaria e acesso de veículos, postas em prática pelo pessoal empegado;

h) Lançar em livro próprio, a ser mantido na portaria, os dados pessoais de empregados domésticos ou diaristas por eles contratos, indicando o número da unidade, bem como dias e horários de trabalho. Deverá ser anotado no livro o horário de salda dos mesmos;

i) Autorizar por escrito, com 24 horas de antecedência, o ingresso, na sua ausência de convidados, prestadores de serviços, locatórios, cessionários, comodatários, etc. Para adentrar as

dependências do condomínio, o prestador de serviço, locatário, cessionário, comodatário, etc., deverá apresentar na portaria sua identificação e uma via da autorização mencionada acima, que ficará retida na portaria;

j) Prestigiar e incentivar os empregados do condomínio, quanto às normas de segurança determinadas pela administração;

k) Acondicionar o lixo doméstico em sacos plásticos adequados e deposita-los em lixeiras apropriadas nos locais determinados para este fim, no deposito para lixo;

l) Preencher integralmente a ficha de cadastro de condômino, inclusive com telefones de contatos, RG e CPF.

m) Manter sempre a porta de entrada da sua unidade residencial corretamente fechada e trancada com chave estando no imóvel ou não;

n) Em casos de viagem ou ausência prolongada do condômino, por mais de 15 dias, o mesmo deverá informar por escrito a administração, ou via e-mail o tempo previsto da ausência, o endereço e telefones para contato em casos de emergência, assim como, fechar torneiras e os registros e desligar os interruptores da unidade;

o) Manter as torneiras dos apartamentos devidamente fechadas quando não estiverem em uso normal a fim de evitar que a perda prejudique os demais moradores, ou que possa causar danos ao apartamento do andar inferior;

p) Manter as luzes e aparelhos elétricos desligados, nem deixar velas acesas, quando não estiverem dentro da unidade residencial, com o fim de evitar eventuais superaquecimentos e consequentes curtos circuitos.

q) Respeitar todas as normas do **REGIMENTO INTERNO**, que segue anexo à está, no qual regulamentará as relações condominiais, de

acordo com as características dos moradores e sua forma de convivência, fixando-se as condições de utilização dos espaços comuns e os limites de utilização harmônica de cada unidade privativa, que somente poderá ser alterado em sede de Assembleia Geral, com pauta específica, respeitadas as mesmas condições de quórum e aprovação previstas para alterações da Convenção de Condomínio, disposta no **Artigo 13**;

PARÁGRAFO 1º - O Condômino deverá manter seu contato atualizado junto a portaria/Administração, para os casos emergenciais na unidade durante sua ausência;

ARTIGO 24º - O condômino que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor da taxa condominial, até ulterior deliberação da Assembleia Geral.

CAPÍTULO IX
REALIZAÇÃO DE OBRAS NO CONDOMINIO

ARTIGO 25º - As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

ARTIGO 26º - Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à Assembleia, que deverá ser convocada imediatamente.

ARTIGO 27º - Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da Assembleia, especialmente convocada pelo síndico, ou em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.

ARTIGO 28º - O condômino que realiza obras ou reparos necessários em áreas comuns será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

ARTIGO 29º - A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, dependente da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias ou comuns.

ARTIGO 30º - As construções de outro pavimento, ou no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias, depende da aprovação da unanimidade dos condôminos, com a devida aprovação dos responsáveis técnicos da obra original.

ARTIGO 31º - Não será, permitida, sob hipótese alguma, a remoção ou adição de parede nas unidades autônomas, tendo em vista o caráter estrutural da alvenaria. Qualquer modificação nas unidades causará abalos na estrutura do edifício, comprometendo a sua integridade. Portanto, fica proibido quaisquer alterações de estrutura, instalações prediais, shafts, alvenaria ou qualquer outra ação que venha comprometer a estabilidade da edificação.

CAPÍTULO X

EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA / FUNDO DE RESERVA

ARTIGO 32º - O exercício financeiro do Condomínio inicia-se a 01 de janeiro, extinguindo-se a 31 de dezembro do mesmo ano.

PARÁGRAFO ÚNICO - O primeiro exercício, após a constituição do Condomínio, será considerado tampão para que, a partir do seguinte, passe a vigorar o exercício acima mencionado.

ARTIGO 33º - Constituem-se despesas comuns do Condomínio, devendo ser rateadas entre todos os condôminos:

a) Aquelas relativas à conservação, asseio, limpeza e higiene, reparos ou consertos de coisas comuns;

b) Os prêmios de seguro, seja do prédio ou do pessoal empregado;
c) As taxas de manutenção de elevadores e outros equipamentos:
d) Os impostos e taxas que incidam sobre as partes comuns;
e) Os salários de empregados e respectivos encargos e obrigações sociais, trabalhistas e previdenciárias, bem como outros adicionais da lei ou eventuais de gratificação;
f) A isenção do síndico do pagamento das taxas de Condomínio;
g) Os honorários e custas judiciais pagos em defesa do interesse do Condomínio;
h) As despesas de água e esgoto, luz, materiais diversos, bancárias e outras efetivadas em favor da administração, conservação e manutenção do Condomínio;

ARTIGO 34º - As taxas condominiais terão vencimento a cada dia 05 (cinco) e cada unidade contribuirá na proporção de suas fracções ideais.

ARTIGO 35º - Os condôminos são responsáveis pela indenização de despesas realizadas em consequência de atos ou procedimentos seus, de pessoas de sua família e de empregados ou agregados, estendendo-se estes dispositivos á consideração de prejuízos ou danos causados por mudanças, obras particulares ou por omissão do responsável relativa a obrigações suas.

ARTIGO 36º - Os condôminos que não efetuarem o pagamento de seus encargos condominiais nos prazos fixados, ficarão sujeitos a correção monetária dos valores, pelo índice INPC-IBGE, mais a incidência de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e da multa de 2% (dois por cento) ao mês, sobre o montante devido, além dos honorários advocatícios fixados pela cobrança judicial ou extrajudicial, encargos estes que incidirão sobre os valores das contribuições e/ou outras obrigações em atraso.

PARÁGRAFO 1º - Além dos acréscimos previstos no art. 1.336, 1º do Código Civil, os condôminos que não honrarem como pagamento de seus encargos condominiais de forma tempestiva, estarão sujeitos à negativação perante aos órgãos de proteção ao crédito, encaminhamento

a protesto em cartório, além do pagamento de custas judiciais e honorários advocatícios, no caso de cobrança judicial.

PARÁGRAFO 2° - Para observância ao que prevê o parágrafo 1º, fica, desde logo, o condomínio autorizado a firmar convênios com o SPC — Serviços de Proteção ao Crédito, com o Serasa e outros similares.

PARÁGRAFO 3° - Se esse atraso se prolongar por mais de 30 (trinta) dias, o Síndico fica autorizado a contratar empresas de cobrança e/ou escritório de advocacia para exercer a cobrança, judicial ou extrajudicial, no qual será incluído, além dos encargos legais descritos no caput do art. 36, custas judiciais e honorários advocatícios fixados em 20% (vinte por cento), sobre o montante devido, tudo devendo ser cobrado do inadimplente.

PARÁGRAFO 4º - O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, inclusive multas, juros moratórios, correção monetária e honorários advocatícios.

ARTIGO 37º - O saldo remanescente de cada ano encerrado é automaticamente incorporado ao exercício seguinte e, se for o caso de déficit, será rateado entre condôminos, devendo cada exercício iniciar sem débito de qualquer natureza.

PARÁGRAFO 1°. — Em caso de ocorrer déficit orçamentário mensal que caracterize desequilíbrio financeiro, fica obrigado o Síndico rateá-lo, com o assessoramento do Conselho Fiscal, de modo que todos os compromissos financeiros do condomínio sejam honrados nos vencimentos estabelecidos.

PARÁGRAFO 2° - Caso não tome a providência prevista no parágrafo anterior, ficará o Síndico obrigado a ressarcir ao condomínio o valor das multas pagas por atraso de compromissos financeiros.

ARTIGO 38º - Fica instituído, por este dispositivo, o Fundo de Reserva do Condomínio, constituído de contribuição mensal correspondente a 5% do valor da taxa condominial, até atingir o valor correspondente a 2 (duas) vezes a receita mensal orçada do Condomínio.

PARÁGRAFO ÚNICO - O fundo de Reserva de que trata este artigo é depositado em conta especial, com renda utilizada, preferencialmente em emergências e poderá atender outras necessidades, com autorização de, pelo menos, dois membros do Conselho Fiscal, ficando ainda estabelecido que os valores recolhidos ao Fundo de Reserva não retornam aos condôminos.

CAPÍTULO XI
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

ARTIGO 39º - A presente Convenção sujeita qualquer ocupante do edifício, ainda que eventual, os condôminos, locatários, sub-rogados e sucessores.

ARTIGO 40º - O edifício será segurado contra incêndio ou qualquer outro risco que possa destrui-lo em todo ou em parte, em empresa idónea, tudo de acordo com o capítulo IV, da Lei 4591 e do Artigo 1.346 do Código Civil Brasileiro.

PARÁGRAFO ÚNICO - É lícito a cada condômino, individualmente e às expensas próprias, aumentar o seguro de sua unidade autônoma ou segurar as benfeitorias e melhoramentos por ele introduzidos na mesma.

ARTIGO 41º - Esta Convenção será registrada no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis, de Belém-PA, após ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, 2/3 das frações ideias.

ARTIGO 42º - Os casos omissos nesta Convenção serão regulados pela Lei do Condomínio e, onde couber, pela legislação civil aplicável.

ARTIGO 43º - Fica eleito o foro de Belém, Estado do Pará, para qualquer ação ou execução decorrente da aplicação de qualquer dispositivo desta Convenção, estendendo-se essa escolha a qualquer outra pendência ou controvérsia relacionada com o Condomínio, quando se trata de matéria omissa neste instrumento.

E por estarem justos e acordados com os termos desta Convenção, assinam o presente instrumento.

Belém PA, ___ de _____2023

ASSINATURAS

Unidade 301 _____

Unidade 302 _____

Unidade 303 _____

Unidade 304 _____

Unidade 305 _____

Unidade 306 _____

Unidade 401 _____

Unidade 402 _____

Unidade 403 _____

Unidade 404 _____

Unidade 405 _____

Unidade 406 _____

Unidade 501 _____

Unidade 502 _____

Unidade 503 _____

Unidade 504 _____

Unidade 505 _____

Unidade 506 _____

Unidade 601 _____

Unidade 602 _____

Unidade 603 _____

Unidade 604 _____

Unidade 605 _____

Unidade 606 _____

Unidade 701 _____

Unidade 702 _____

Unidade 703 _____

Unidade 704 _____

Unidade 705 _____

Unidade 706 _____

Unidade 801 _____

Unidade 802 _____

Unidade 803 _____

Unidade 804 _____

Unidade 805 _____

Unidade 806 _____

Unidade 901 _____

Unidade 902 _____

Unidade 903 _____

Unidade 904 _____

Unidade 905 _____

Unidade 906 _____

Unidade 1001 _____

Unidade 1002 _____

Unidade 1003 _____

Unidade 1004 _____

Unidade 1005 _____

Unidade 1006 _____