

“CONVERGE”
(minuta da convenção de condomínio)

SUMÁRIO:

CAPÍTULO 1º: O CONDOMÍNIO – ESTRUTURA GERAL:	2
CAPÍTULO 2º: DESTINO E UTILIZAÇÃO DAS PARTES DO CONDOMÍNIO:	13
CAPÍTULO 3º: REGRAS SOBRE LOCAÇÃO E CONTRATOS ATÍPICOS DE LOCAÇÃO	20
CAPÍTULO 4º: DOS DADOS COLETADOS PELO CONDOMÍNIO:	23
CAPÍTULO 5º: DOS DIREITOS E DEVERES INERENTES ÀS PARTES DE PROPRIEDADE E USO EXCLUSIVO E ÀS PARTES, COISAS E SERVIÇOS COMUNS (REGIMENTO INTERNO) DO “CONVERGE”.	25
CAPÍTULO 6º: DA ADMINISTRAÇÃO GERAL E ESPECÍFICA DO CONDOMÍNIO:	30
CAPÍTULO 7º: DO SÍNDICO GERAL:	32
CAPÍTULO 8º: DOS SUBSÍNDICOS:	38
CAPÍTULO 9º: DO CONSELHO CONSULTIVO/FISCAL GERAL:	40
CAPÍTULO 10º: DAS ASSEMBLEIAS GERAIS:	45
CAPÍTULO 11º: DO ORÇAMENTO, CUSTOS E INVESTIMENTOS:	56
CAPÍTULO 12º: DO SEGURO, DOS FUNDOS E DAS INSCRIÇÕES DE RESPONSABILIDADE	61
CAPÍTULO 13º: MANUTENÇÕES, OBRAS, REFORMAS E CFTV DO CONDOMÍNIO	66
CAPÍTULO 14ª: INADIMPLÊNCIA E PENALIDADES	68
CAPÍTULO 15º: DOS RECURSOS:	75
CAPÍTULO 16º: REGRAS ESPECIAIS PARA INSTALAÇÃO DO CONDOMÍNIO:	76
CAPÍTULO 17º: DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS:	77

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

BLUE WINSTON CHURCHILL INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 57.201.778/0001-86, com sede na Rua Kalil Elias Warde nº 219, Bairro Campina do Siqueira, em Curitiba, Estado do Paraná, neste ato representada por seus administradores **José Mário Marim Junior**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da carteira de identidade RG nº 7.073.747-7 SSP/PR e inscrito no CPF/MF sob o nº 040.984.769-08, residente e domiciliado na Rua Padre Jose Kentenich, n.º 900, bairro Campo Comprido, Curitiba/PR; vem submeter ao exame de Vossa Senhoria, os documentos de incorporação do imóvel matriculado sob nº **30.332** do **8º** Registro de Imóveis de Curitiba/PR, qual seja, “Lote nº 3-4-5-6-7-A, subdivisão do Lote nº 3-4-5-6-7, da Planta “CAPÃO RASO”, da Quadra nº 45, desta Capital, com a área total de 2.867,10 metros quadrados, de forma irregular, medindo 50,40 metros de frente para a Rua Prof. Waldir de Jesus, 57,00 metros no lado direito de quem da Rua Prof. Waldir de Jesus olha o imóvel, confrontando com os lotes 15 e 08; 57,00 metros do lado esquerdo, olhando desta rua, fazendo frente para a Avenida Winston Churchill com a qual faz esquina e 50,20 metros na linha de fundos, confrontando com o lote nº 02”.

Condomínio de natureza mista, sendo permitido a aplicação de serviços e facilites pelo Condomínio, em prol dos Condôminos e que se denominará **“CONVERGE”** considerado como o Condomínio Geral para o fim desta convenção, a ser construído em alvenaria e estrutura convencional de concreto armado, de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Curitiba/PR e Alvará nº. 419424, datado de 09 de julho de 2026, vem INCORPORAR CONDOMÍNIO, sobre o referido imóvel, nos termos da Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e demais legislações atinentes complementares tornando as kitinetes, lojas, as vagas de garagens e a área comum, perfeitamente identificados e com suas frações ideais de solo – conforme consta no Memorial de Incorporação e passa a estabelecer, à fim de cumprir Legislação Pátria, a MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO conforme abaixo:

CAPÍTULO 1º: O CONDOMÍNIO – ESTRUTURA GERAL:

1.1. A incorporadora, sobre o imóvel já descrito, construirá por sua conta e risco, por preço determinável, na forma do Artigo 43, da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, um edifício denominado “CONVERGE”, de natureza mista, ou seja, compondo área residencial, galeria com lojas e estacionamento. E por sua própria natureza, está permitido a aplicação de serviços e facilidades pelo Condomínio em prol dos Condôminos. O “CONVERGE” é composto em sua totalidade por 336 (trezentas e trinta e seis) unidades e é subdividido em 03 (três) subcondomínios distintos, conforme abaixo identificados e localizados:

1.1.1 “CONVERGE”: fica este denominado como condomínio geral - **composto por 336 (trezentas e trinta e seis) unidades autônomas** divididas entre o Subcondomínio Estacionamento, Subcondomínio Galeria, Subcondomínio Residencial. **CONVERGE** - refere-se ao **condomínio geral e/ou central**, que por sua vez, é subdividido, para maior independência administrativa, contábil, operacional e para os fins de utilização das áreas comuns e das áreas de uso exclusivo.

1.1.2 SUBCONDOMÍNIO ESTACIONAMENTO: composto por **84 (oitenta e quatro)** vagas de garagem autônomas, sendo 69 (sessenta e nove) vagas de automóveis e 15 (quinze) vagas de motos, o qual localizar-se-á no térreo e no 2º pavimento com acesso de veículos (entrada) pela Rua Professor Waldir de Jesus. Trata-se de **Subcondomínio de Estacionamento**, localizado no Condomínio Geral e que será organizado como uma entidade administrativa própria, mas subordinado no que couber às regras de direito e gestão ao Condomínio Geral/Central e, **portanto, está**

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

permitido a aplicação de serviços e facilidades pelo Condomínio/Subcondomínio, em prol dos Condôminos, observando-se os subitens abaixo, como também todas as demais normas expressas em Lei:

- a. Referido Subcondomínio deverá funcionar como uma entidade administrativa independente e ter norma regimental própria que regerá o uso e a manutenção das áreas de estacionamento.
- b. Apesar de ter uma administração própria, referido Subcondomínio está sujeito às regras constantes em Lei, nesta convenção, em regulamentos e instruções que forem aplicáveis ao caso.
- c. As decisões deste Subcondomínio não podem contrariar as decisões e regulamentos do Condomínio Geral/Central ou quaisquer outras normas que hierarquicamente sejam superiores e aplicáveis.
- d. Aplicam-se as regras gerais que constam nessa convenção e que forem aplicáveis à gestão, manutenção e uso das unidades que constam no Subcondomínio Estacionamento, bem como, as regras específicas em capítulo próprio.
- e. As vagas de garagem do Subcondomínio Estacionamento serão autônomas e de uso exclusivo e privativo de seus proprietários. Embora identificadas no projeto legal como comerciais, as vagas de garagem do térreo e 2º pavimento poderão ser vendidas para os condôminos das unidades residenciais.

1.1.3 SUBCONDOMÍNIO GALERIA: composto por **12 (doze) lojas**, todas com **destinação comercial**, o qual localizar-se-á no térreo e 2º pavimento, com acesso de pedestres individual para cada unidade pelas Rua Professor Waldir de Jesus e Avenida Winston Churchill, através da galeria comercial.

1.1.4 SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL: composto por **240 (duzentas e quarenta)** unidades residenciais ou kitnetes, com destinação de habitação coletiva, o qual localizar-se-á desde o térreo até o 27º pavimento, com acesso de pedestres residencial pela Rua Professor Waldir de Jesus e acesso de veículos pela Rua Professor Waldir de Jesus.

Trata-se de subcondomínio de **natureza residencial**, **sendo permitido a aplicação de serviços e facilidades pelo Condomínio**, em prol dos Condôminos, observando-se os subitens abaixo, como também todas as demais normas expressas em Lei e nesta Convenção, que forem aplicáveis ao caso:

- a. Quando se lê a expressão “permitido serviços” –determina-se que o Condomínio, pessoa jurídica, após análise apurada das condições estruturais, espaço, área do condomínio; e, não alterando a destinação e nem a finalidade do condomínio e de seus Subcondomínios, poderá introduzir no Condomínio e/ou Subcondomínio - serviços e facilidades em prol dos condôminos. Nos serviços destinados aos espaços da lavanderia e Market, a incorporadora entregará ao síndico os contratos já firmados.
- b. Para implantação de tais serviços e facilidades, superado os requisitos do item acima, terá o condomínio que apresentar a proposta em assembleia,

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

para aprovação dos condôminos, considerando o quórum de votação simples, ou seja, votação de 50% +1 dos condôminos participantes da votação do subcondomínio residencial – ou daquele subcondomínio que realizar a referida aprovação. No caso de a implantação apresentada incorrer em alguma situação como: alteração de destinação, de finalidade e de fachada, deverá respeitar o quórum qualificado previsto em Lei.

c. Quando se fala em serviços e facilidades instaladas pelo Condomínio em prol dos Condôminos, refere-se à serviços, comumente prestados de forma terceirizada. Instalação de ferramentas, equipamentos, serviços que visam oferecer conforto, eficiência, sustentabilidade e valorização do Condomínio no modo Geral e, especialmente na relação existente entre Condômino e Condômino.

d. Tipos de serviços e facilidades ofertadas no mercado condominial, como exemplo: portaria terceirizada – seja orgânica ou remota; prestação de serviços terceirizados na área de limpeza e higiene; instalação de mídias em áreas comuns e elevadores; serviços terceirizados de cuidado com os pets e pay-per-use. Para instalação de todos esses serviços e facilidades, é preciso seguir os requisitos já citados e outros que existirem nessa convenção. Conforme já citado no item “a” a incorporadora firmará os contratos com a lavanderia e Market, ficando a cargo do condomínio a contratação ou não dos exemplos acima citados.

e. Se necessário, poderá o Condomínio Geral e/ou o Subcondomínio que tiver interesse no assunto e na implantação de serviços e facilidades, criar normas procedimentais, instruções de procedimento sobre a operacionalidade dos serviços e das facilidades ofertadas pelo Condomínio aos Condôminos.

f. É vedado ao condômino, que de modo particular, implante serviços e facilidades que serão ofertadas de modo coletivo para o Condomínio. É vedada a destinação das áreas exclusivas e comuns localizadas no subcondomínio residencial para instalação e funcionamento, em qualquer dependência, de atividades que promovam o trânsito de pessoas estranhas no condomínio tais como: escritórios comerciais, depósitos, showroom, consultórios, laboratórios, aulas instrumentais e de canto, atelier de qualquer espécie, cursos e escolas de qualquer natureza, igrejas, templos e seitas religiosas de qualquer espécie, assim como qualquer outro tipo de comércio ou indústria que promova a insalubridade, falta de higiene, insegurança aos demais moradores. É vedada também, a destinação para fins incompatíveis com a decência e o sossego do condomínio, prática de atentado ao pudor, prática de negócios clandestinos, jogatinas e outras situações consideradas ilícitas legalmente e que sejam passíveis de repreensão penal ou policial, ou que, de qualquer forma ou modo, possam prejudicar a boa ordem ou afetar a imagem e valorização deste Edifício.

g. Atividades que exijam “Alvará de Funcionamento” como “Escritório de Contato” as quais não impliquem em perturbação aos vizinhos, não promovam o trânsito de pessoas estranhas no condomínio e nem caracterizem atividades comerciais ilícitas ou mencionadas no item anterior, bem como que não caracterize a contratação e acesso contínuo de funcionários, não se enquadram nas atividades vedadas, uma vez que não trazem riscos aos proprietários e ocupantes das unidades, sendo que para o exercício destas

“CONVERGE”

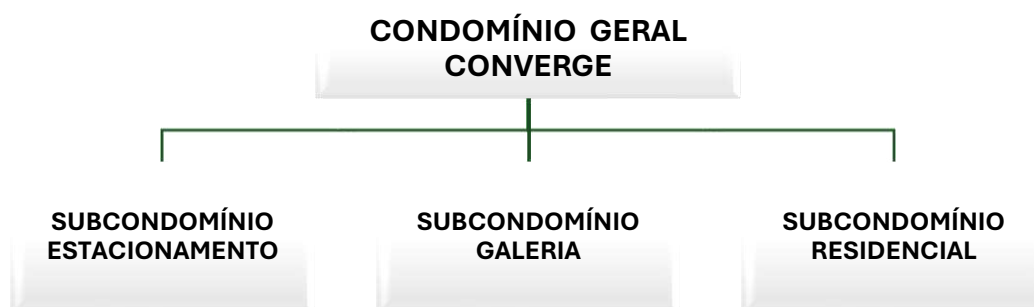
(minuta da convenção de condomínio)

atividades será necessária autorização do síndico e assinatura de um termo que deverá ser solicitado junto à administração do Condomínio.

h. Esta convenção permite que os serviços e facilidades implantados no Condomínio e/ou Subcondomínio funcionem todos os dias da semana, inclusive aos sábados, domingos e feriados, desde que tais atividades não causem perturbação ao sossego e estejam em conformidade com as normas regimentais e operacionais aprovadas para o condomínio e/ou subcondomínio.

i. Normas regimentais complementares poderão ampliar o rol de atividades e serviços que estão proibidos e/ou permitidos de serem implantados no Condomínio Geral e respectivos Subcondomínios. Tais permissões ou proibições deverão seguir todos os demais critérios estabelecidos nessa convenção.

ORGANOGRAMA DA ESTRUTURA DO “CONVERGE”:



- 1.2. Não é admitido aos Condôminos dar às unidades destinação diversa daquela prevista e permitida nesta Convenção.
- 1.3. O **CONDOMÍNIO** como um todo, está subordinado à administração e operação do **CONDOMÍNIO GERAL**; porém, com limites estabelecidos por esta Convenção. Em sendo assim, fica determinado que **cada Subcondomínio terá independência operacional e administrativa, nas questões pertinentes com exclusividade a cada um deles, conforme for regrado por esta Convenção.**
- 1.4. Os condôminos integrantes de determinado Subcondomínio serão os únicos responsáveis por todas as despesas, obrigações e demais contingências que digam respeito àquele Subcondomínio, de modo que os atos e omissões dos respectivos condôminos não poderão afetar ou vincular os condôminos dos outros Subcondomínios. Assim como, todos os condôminos são responsáveis por todas as despesas de natureza comum e geral.
- 1.5. O empreendimento “CONVERGE” localizado na Av. Winston Churchill, 1170 com Rua Professor Waldir de Jesus, 25, bairro Capão Raso, será construído em alvenaria e estrutura em concreto armado, com área total construída de 15.744,25m², conforme projeto aprovado pelo Alvará de Construção nº 419424, datado de 09 de julho de 2026,

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

e será composto por 27 (vinte e sete) pavimentos – térreo, 2º pavimento, 3º pavimento e 24 (vinte e quatro) pavimentos Tipo (4º ao 27º pavimento). Estarão assim distribuídos:

Térreo: acesso de veículos e rampa para 2º pavimento, acesso de veículos e rampa para térreo, acesso de pedestres residencial, acessos de pedestres comercial (lojas 09 a 12), todas pela Rua Professor Waldir de Jesus; acessos de pedestres comercial (lojas 01 a 08) pela Avenida Winston Churchill; galeria coberta, lixeira externa, rampa de pedestres, hall externo, hall de entrada, hall elevadores, 02 (dois) elevadores sociais, circulação, escada pressurizada, elevador de emergência, ante câmara, sala pressurização, market, depósito, circulação I.S.'s, I.S., I.S. PCD, copa, lixeira interna, escada estacionamento, estacionamento coberto com 35 (trinta e cinco) vagas de automóveis sob nº 01 ao 35, 05 (cinco) vagas de motos sob nº M01 a M05 e 04 (quatro) vagas de bicicletas, circulação comércio e parte inferior dos 12 (doze) comércio e serviços setorial (lojas) sob nº 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11 e 12;

2º Pavimento: hall elevadores, 02 (dois) elevadores sociais, circulação, escada pressurizada, elevador de emergência, 02 (duas) áreas técnicas, 02 (dois) reservatórios, rampa veículos desce térreo, acesso de veículos, rampa de veículos sobe 3º pavimento, escada estacionamento, estacionamento coberto com 34 (trinta e quatro) vagas de automóveis sob nº 36 ao 69, 10 (dez) vagas de motos sob nº M06 a M15 e 07 (sete) vagas de bicicletas e parte superior dos 12 (doze) comércio e serviços setorial (lojas) sob nº 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11 e 12;

3º Pavimento: hall elevadores, 02 (dois) elevadores sociais, circulação, escada pressurizada, elevador de emergência, área técnica, gourmet 01, gourmet 02, I.S.PCD, I.S.F., I.S.M, brinquedoteca, jogos, DML, cowork, lavanderia, academia, escada estacionamento, terraço/recreação descoberto, terraço técnico descoberto, rampa veículos desce 2º pavimento, estacionamento descoberto com 77 (setenta e sete) vagas de automóveis sob nº 01 ao 77, 06 (seis) vagas de motos sob nº M01 a M06 e 04 (quatro) vagas de bicicletas;

4º Pavimento: hall elevadores, 02 (dois) elevadores sociais, circulação, escada pressurizada, elevador de emergência, área técnica e 10 (dez) kitinetes sob nº 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409 e 410;

5º Pavimento: hall elevadores, 02 (dois) elevadores sociais, circulação, escada pressurizada, elevador de emergência, área técnica e 10 (dez) kitinetes sob nº 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 e 510;

6º Pavimento: hall elevadores, 02 (dois) elevadores sociais, circulação, escada pressurizada, elevador de emergência, área técnica e 10 (dez) kitinetes sob nº 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609 e 610;

7º Pavimento: hall elevadores, 02 (dois) elevadores sociais, circulação, escada pressurizada, elevador de emergência, área técnica e 10 (dez) kitinetes sob nº 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709 e 710;

8º Pavimento: hall elevadores, 02 (dois) elevadores sociais, circulação, escada pressurizada, elevador de emergência, área técnica e 10 (dez) kitinetes sob nº 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809 e 810;

9º Pavimento: hall elevadores, 02 (dois) elevadores sociais, circulação, escada pressurizada, elevador de emergência, área técnica e 10 (dez) kitinetes sob nº 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909 e 910;

10º Pavimento: hall elevadores, 02 (dois) elevadores sociais, circulação, escada pressurizada, elevador de emergência, área técnica e 10 (dez) kitinetes sob nº 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009 e 1010;

11º Pavimento: hall elevadores, 02 (dois) elevadores sociais, circulação, escada pressurizada, elevador de emergência, área técnica e 10 (dez) kitinetes sob nº 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109 e 1110;

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

12º Pavimento: hall elevadores, 02 (dois) elevadores sociais, circulação, escada pressurizada, elevador de emergência, área técnica e 10 (dez) kitinetes sob nº 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209 e 1210;

13º Pavimento: hall elevadores, 02 (dois) elevadores sociais, circulação, escada pressurizada, elevador de emergência, área técnica e 10 (dez) kitinetes sob nº 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309 e 1310;

14º Pavimento: hall elevadores, 02 (dois) elevadores sociais, circulação, escada pressurizada, elevador de emergência, área técnica e 10 (dez) kitinetes sob nº 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409 e 1410;

15º Pavimento: hall elevadores, 02 (dois) elevadores sociais, circulação, escada pressurizada, elevador de emergência, área técnica e 10 (dez) kitinetes sob nº 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509 e 1510;

16º Pavimento: hall elevadores, 02 (dois) elevadores sociais, circulação, escada pressurizada, elevador de emergência, área técnica e 10 (dez) kitinetes sob nº 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609 e 1610;

17º Pavimento: hall elevadores, 02 (dois) elevadores sociais, circulação, escada pressurizada, elevador de emergência, área técnica e 10 (dez) kitinetes sob nº 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709 e 1710;

18º Pavimento: hall elevadores, 02 (dois) elevadores sociais, circulação, escada pressurizada, elevador de emergência, área técnica e 10 (dez) kitinetes sob nº 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809 e 1810;

19º Pavimento: hall elevadores, 02 (dois) elevadores sociais, circulação, escada pressurizada, elevador de emergência, área técnica e 10 (dez) kitinetes sob nº 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909 e 1910;

20º Pavimento: hall elevadores, 02 (dois) elevadores sociais, circulação, escada pressurizada, elevador de emergência, área técnica e 10 (dez) kitinetes sob nº 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009 e 2010;

21º Pavimento: hall elevadores, 02 (dois) elevadores sociais, circulação, escada pressurizada, elevador de emergência, área técnica e 10 (dez) kitinetes sob nº 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109 e 2110;

22º Pavimento: hall elevadores, 02 (dois) elevadores sociais, circulação, escada pressurizada, elevador de emergência, área técnica e 10 (dez) kitinetes sob nº 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209 e 2210;

23º Pavimento: hall elevadores, 02 (dois) elevadores sociais, circulação, escada pressurizada, elevador de emergência, área técnica e 10 (dez) kitinetes sob nº 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309 e 2310;

24º Pavimento: hall elevadores, 02 (dois) elevadores sociais, circulação, escada pressurizada, elevador de emergência, área técnica e 10 (dez) kitinetes sob nº 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409 e 2410;

25º Pavimento: hall elevadores, 02 (dois) elevadores sociais, circulação, escada pressurizada, elevador de emergência, área técnica e 10 (dez) kitinetes sob nº 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509 e 2510;

26º Pavimento: hall elevadores, 02 (dois) elevadores sociais, circulação, escada pressurizada, elevador de emergência, área técnica e 10 (dez) kitinetes sob nº 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609 e 2610;

27º Pavimento: hall elevadores, 02 (dois) elevadores sociais, circulação, escada pressurizada, elevador de emergência, área técnica e 10 (dez) kitinetes sob nº 2701, 2702, 2703, 2704, 2705, 2706, 2707, 2708, 2709 e 2710;

Na parte superior do edifício situam-se, ainda, o barrilete e a caixa de água.

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

- 1.6.** São partes de propriedade exclusiva de cada condômino as respectivas unidades autônomas, indicadas pela numeração própria, com as correspondentes frações ideais do terreno e participação nas coisas comuns, a saber:

SUBCONDOMÍNIO ESTACIONAMENTO

VAGA TIPO 1: 18 unidades, correspondentes às vagas nº 08, 09, 23, 24, 26, 27, 28, 33, 34, 35 do térreo, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 e 45 do 2º pavimento, possuindo cada unidade as seguintes áreas construídas: área privativa de 10,800000 metros quadrados, área comum de 15,020997 metros quadrados, perfazendo a área construída de 25,820997 metros quadrados; cabendo-lhe as seguintes frações: fração no subcondomínio de 0,01294641, fração ideal de solo de 0,00092679 e quota de terreno de 2,657200 metros quadrados. Possuindo, ainda, área comum descoberta de 1,314083 metros quadrados.

VAGA TIPO 2: 51 unidades, correspondentes às vagas nº 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 29, 30, 31, 32 do térreo, 36, 37, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68 e 69 do 2º pavimento, possuindo cada unidade as seguintes áreas construídas: área privativa de 12,000000 metros quadrados, área comum de 16,690004 metros quadrados, perfazendo a área construída de 28,690004 metros quadrados; cabendo-lhe as seguintes frações: fração no subcondomínio de 0,01438508, fração ideal de solo de 0,00102978 e quota de terreno de 2,952481 metros quadrados. Possuindo, ainda, área comum descoberta de 1,460091 metros quadrados.

VAGA TIPO 3: 11 unidades, correspondentes às vagas de motos nº M01, M02, M03, M04, M05 do térreo, M06, M07, M08, M09, M10 e M11 do 2º pavimento, possuindo cada unidade as seguintes áreas construídas: área privativa de 1,800000 metros quadrados, área comum de 2,503504 metros quadrados, perfazendo a área construída de 4,303504 metros quadrados; cabendo-lhe as seguintes frações: fração no subcondomínio de 0,00215780, fração ideal de solo de 0,00015447 e quota de terreno de 0,442881 metros quadrados. Possuindo, ainda, área comum descoberta de 0,219015 metros quadrados.

VAGA TIPO 4: 4 unidades, correspondentes às vagas de motos nº M12, M13, M14 e M15 do 2º pavimento o, possuindo cada unidade as seguintes áreas construídas: área privativa de 2,000000 metros quadrados, área comum de 2,781661 metros quadrados, perfazendo a área construída de 4,781661 metros quadrados; cabendo-lhe as seguintes frações: fração no subcondomínio de 0,00239737, fração ideal de solo de 0,00017162 e quota de terreno de 0,492052 metros quadrados. Possuindo, ainda, área comum descoberta de 0,243349 metros quadrados.

SUBCONDOMÍNIO GALERIA

LOJA TIPO 01: 1 unidade, correspondente ao Comércio e Serviço Setorial nº 01, possuindo esta unidade as seguintes áreas construídas: área privativa de 218,370000 metros quadrados, área comum de 15,809075 metros quadrados, perfazendo a área construída de 234,179075 metros quadrados; cabendo-lhe as seguintes frações: fração no subcondomínio de 0,10663944, fração ideal de solo de 0,01609422 e quota de terreno de 46,143737 metros quadrados.

LOJA TIPO 02: 2 unidades, correspondentes aos Comércios e Serviços Setoriais nº 02 e 03, possuindo cada unidade as seguintes áreas construídas: área privativa de 211,410000 metros quadrados, área comum de 15,305208 metros quadrados, perfazendo a área construída de 226,715208 metros quadrados; cabendo-lhe as seguintes frações: fração no subcondomínio

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

de 0,10324066, fração ideal de solo de 0,01558127 e quota de terreno de 44,673059 metros quadrados.

LOJA TIPO 03: 1 unidade, correspondente ao Comércio e Serviço Setorial nº 04, possuindo esta unidade as seguintes áreas construídas: área privativa de 211,440000 metros quadrados, área comum de 15,307379 metros quadrados, perfazendo a área construída de 226,747379 metros quadrados; cabendo-lhe as seguintes frações: fração no subcondomínio de 0,10325531, fração ideal de solo de 0,01558348 e quota de terreno de 44,679396 metros quadrados.

LOJA TIPO 04: 1 unidade, correspondente ao Comércio e Serviço Setorial nº 05, possuindo esta unidade as seguintes áreas construídas: área privativa de 211,050000 metros quadrados, área comum de 15,279147 metros quadrados, perfazendo a área construída de 226,329147 metros quadrados; cabendo-lhe as seguintes frações: fração no subcondomínio de 0,10306488, fração ideal de solo de 0,01555474 e quota de terreno de 44,596995 metros quadrados.

LOJA TIPO 05: 1 unidade, correspondente ao Comércio e Serviço Setorial nº 06, possuindo esta unidade as seguintes áreas construídas: área privativa de 214,110000 metros quadrados, área comum de 15,500674 metros quadrados, perfazendo a área construída de 229,610674 metros quadrados; cabendo-lhe as seguintes frações: fração no subcondomínio de 0,10455916, fração ideal de solo de 0,01578026 e quota de terreno de 45,243583 metros quadrados.

LOJA TIPO 06: 1 unidade, correspondente ao Comércio e Serviço Setorial nº 07, possuindo esta unidade as seguintes áreas construídas: área privativa de 219,520000 metros quadrados, área comum de 15,892338 metros quadrados, perfazendo a área construída de 235,412338 metros quadrados; cabendo-lhe as seguintes frações: fração no subcondomínio de 0,10720113, fração ideal de solo de 0,01617899 e quota de terreno de 46,386782 metros quadrados.

LOJA TIPO 07: 1 unidade, correspondente ao Comércio e Serviço Setorial nº 08, possuindo esta unidade as seguintes áreas construídas: área privativa de 177,620000 metros quadrados, área comum de 12,858951 metros quadrados, perfazendo a área construída de 190,478951 metros quadrados; cabendo-lhe as seguintes frações: fração no subcondomínio de 0,08673954, fração ideal de solo de 0,01309089 e quota de terreno de 37,532891 metros quadrados.

LOJA TIPO 08: 1 unidade, correspondente ao Comércio e Serviço Setorial nº 09, possuindo esta unidade as seguintes áreas construídas: área privativa de 78,930000 metros quadrados, área comum de 5,714202 metros quadrados, perfazendo a área construída de 84,644202 metros quadrados; cabendo-lhe as seguintes frações: fração no subcondomínio de 0,03854492, fração ideal de solo de 0,00581727 e quota de terreno de 16,678695 metros quadrados.

LOJA TIPO 09: 1 unidade, correspondente ao Comércio e Serviço Setorial nº 10, possuindo esta unidade as seguintes áreas construídas: área privativa de 81,190000 metros quadrados, área comum de 5,877820 metros quadrados, perfazendo a área construída de 87,067820 metros quadrados; cabendo-lhe as seguintes frações: fração no subcondomínio de 0,03964860, fração ideal de solo de 0,00598384 e quota de terreno de 17,156268 metros quadrados.

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

LOJA TIPO 10: 1 unidade, correspondente ao Comércio e Serviço Setorial nº 11, possuindo esta unidade as seguintes áreas construídas: área privativa de 75,740000 metros quadrados, área comum de 5,483259 metros quadrados, perfazendo a área construída de 81,223259 metros quadrados; cabendo-lhe as seguintes frações: fração no subcondomínio de 0,03698709, fração ideal de solo de 0,00558216 e quota de terreno de 16,004611 metros quadrados.

LOJA TIPO 11: 1 unidade, correspondente ao Comércio e Serviço Setorial nº 12, possuindo esta unidade as seguintes áreas construídas: área privativa de 136,950000 metros quadrados, área comum de 9,914609 metros quadrados, perfazendo a área construída de 146,864609 metros quadrados; cabendo-lhe as seguintes frações: fração no subcondomínio de 0,06687860, fração ideal de solo de 0,01009344 e quota de terreno de 28,938902 metros quadrados.

SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL

KITINETE TIPO 1: 26 unidades, correspondentes às Kitinetes nº 501, 602, 702, 801, 902, 1001, 1102, 1201, 1301, 1302, 1402, 1501, 1602, 1701, 1802, 1901, 2001, 2002, 2102, 2201, 2302, 2401, 2502, 2601, 2701 e 2702, possuindo cada unidade as seguintes áreas construídas: área privativa de 34,950000 metros quadrados, área comum de 15,939459 metros quadrados, perfazendo a área construída de 50,889459 metros quadrados; cabendo-lhe as seguintes frações: fração no subcondomínio de 0,00442145, fração ideal de solo de 0,00343764 e quota de terreno de 9,856058 metros quadrados. Possuindo, ainda, área comum descoberta de 1,268912 metros quadrados.

KITINETE TIPO 1A: 12 unidades, correspondentes às Kitinetes nº 802, 1002, 1202, 1502, 1702, 1902, 2101, 2202, 2301, 2402, 2501 e 2602, possuindo cada unidade as seguintes áreas construídas: área privativa de 34,950000 metros quadrados, área comum de 15,939459 metros quadrados, perfazendo a área construída de 50,889459 metros quadrados; cabendo-lhe as seguintes frações: fração no subcondomínio de 0,00442145, fração ideal de solo de 0,00343764 e quota de terreno de 9,856058 metros quadrados. Possuindo, ainda, as seguintes áreas descobertas: vaga descoberta vinculada nº 21, 27, 32, 42, 48, 54, 60, 64, 67, 71, 73 e 76 do 3º pavimento, respectivamente, de 10,800000 metros quadrados e área comum descoberta de 12,909994 metros quadrados.

KITINETE TIPO 1B: 9 unidades, correspondentes às Kitinetes nº 401, 502, 601, 701, 901, 1101, 1401, 1601 e 1801, possuindo cada unidade as seguintes áreas construídas: área privativa de 34,950000 metros quadrados, área comum de 15,939459 metros quadrados, perfazendo a área construída de 50,889459 metros quadrados; cabendo-lhe as seguintes frações: fração no subcondomínio de 0,00442145, fração ideal de solo de 0,00343764 e quota de terreno de 9,856058 metros quadrados. Possuindo, ainda, as seguintes áreas descobertas: vaga descoberta vinculada nº 01, 11, 10, 02, 05, 06, 07, 08 e 09 do 3º pavimento, respectivamente, de 12,000000 metros quadrados e área comum descoberta de 14,203448 metros quadrados.

KITINETE TIPO 1C: 1 unidade, correspondente à Kitinete nº 402, possuindo esta unidade as seguintes áreas construídas: área privativa de 34,950000 metros quadrados, área comum de 15,939459 metros quadrados, perfazendo a área construída de 50,889459 metros quadrados; cabendo-lhe as seguintes frações: fração no subcondomínio de 0,00442145, fração ideal de solo de 0,00343764 e quota de terreno de 9,856058 metros quadrados. Possuindo, ainda, as seguintes áreas descobertas: vaga de moto descoberta vinculada nº M01 do 3º pavimento de 2,000000 metros quadrados e área comum descoberta de 3,424668 metros quadrados.

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

KITINETE TIPO 2: 24 unidades, correspondentes às Kitinetes nº 403, 503, 603, 703, 803, 903, 1003, 1103, 1203, 1303, 1403, 1503, 1603, 1703, 1803, 1903, 2003, 2103, 2203, 2303, 2403, 2503, 2603 e 2703, possuindo cada unidade as seguintes áreas construídas: área privativa de 26,290000 metros quadrados, área comum de 11,702974 metros quadrados, perfazendo a área construída de 37,992974 metros quadrados; cabendo-lhe as seguintes frações: fração no subcondomínio de 0,00324629, fração ideal de solo de 0,00252396 e quota de terreno de 7,236446 metros quadrados. Possuindo, ainda, área comum descoberta de 0,931652 metros quadrados.

KITINETE TIPO 3: 24 unidades, correspondentes às Kitinetes nº 404, 504, 604, 704, 804, 904, 1004, 1104, 1204, 1304, 1404, 1504, 1604, 1704, 1804, 1904, 2004, 2104, 2204, 2304, 2404, 2504, 2604 e 2704, possuindo cada unidade as seguintes áreas construídas: área privativa de 25,770000 metros quadrados, área comum de 11,470269 metros quadrados, perfazendo a área construída de 37,240269 metros quadrados; cabendo-lhe as seguintes frações: fração no subcondomínio de 0,00318175, fração ideal de solo de 0,00247378 e quota de terreno de 7,092575 metros quadrados. Possuindo, ainda, área comum descoberta de 0,913129 metros quadrados.

KITINETE TIPO 4: 27 unidades, correspondentes às Kitinetes nº 406, 606, 705, 806, 906, 1005, 1106, 1205, 1306, 1405, 1505, 1506, 1606, 1705, 1806, 1905, 2006, 2105, 2205, 2206, 2306, 2405, 2406, 2506, 2605, 2705 e 2706, possuindo cada unidade as seguintes áreas construídas: área privativa de 34,980000 metros quadrados, área comum de 15,903387 metros quadrados, perfazendo a área construída de 50,883387 metros quadrados; cabendo-lhe as seguintes frações: fração no subcondomínio de 0,00441144, fração ideal de solo de 0,00342986 e quota de terreno de 9,833752 metros quadrados. Possuindo, ainda, área comum descoberta de 1,266040 metros quadrados.

KITINETE TIPO 4A: 17 unidades, correspondentes às Kitinetes nº 506, 605, 706, 905, 1006, 1105, 1206, 1305, 1406, 1605, 1706, 1805, 1906, 2005, 2106, 2305 e 2505, possuindo cada unidade as seguintes áreas construídas: área privativa de 34,980000 metros quadrados, área comum de 15,903387 metros quadrados, perfazendo a área construída de 50,883387 metros quadrados; cabendo-lhe as seguintes frações: fração no subcondomínio de 0,00441144, fração ideal de solo de 0,00342986 e quota de terreno de 9,833752 metros quadrados. Possuindo, ainda, as seguintes áreas descobertas: vaga descoberta vinculada nº 12, 15, 18, 24, 28, 30, 33, 36, 39, 45, 49, 51, 55, 57, 61, 68 e 74 do 3º pavimento, respectivamente, de 10,800000 metros quadrados e área comum descoberta de 12,907122 metros quadrados.

KITINETE TIPO 4B: 2 unidades, correspondentes às Kitinetes nº 405 e 2606, possuindo cada unidade as seguintes áreas construídas: área privativa de 34,980000 metros quadrados, área comum de 15,903387 metros quadrados, perfazendo a área construída de 50,883387 metros quadrados; cabendo-lhe as seguintes frações: fração no subcondomínio de 0,00441144, fração ideal de solo de 0,00342986 e quota de terreno de 9,833752 metros quadrados. Possuindo, ainda, as seguintes áreas descobertas: vaga descoberta vinculada nº 03 e 77 do 3º pavimento, respectivamente, de 12,000000 metros quadrados e área comum descoberta de 14,200576 metros quadrados.

KITINETE TIPO 4C: 2 unidades, correspondentes às Kitinetes nº 505 e 805, possuindo cada unidade as seguintes áreas construídas: área privativa de 34,980000 metros quadrados, área comum de 15,903387 metros quadrados, perfazendo a área construída de 50,883387 metros quadrados; cabendo-lhe as seguintes frações: fração no subcondomínio de 0,00441144, fração ideal de solo de 0,00342986 e quota de terreno de 9,833752 metros quadrados. Possuindo, ainda, as seguintes áreas descobertas: vaga de moto descoberta vinculada nº

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

M02 e M04 do 3º pavimento, respectivamente, de 2,000000 metros quadrados e área comum descoberta de 3,421796 metros quadrados.

KITINETE TIPO 5: 29 unidades, correspondentes às Kitinetes nº 408, 507, 608, 707, 808, 1007, 1008, 1108, 1207, 1308, 1407, 1508, 1607, 1707, 1708, 1808, 1907, 2008, 2107, 2208, 2307, 2407, 2408, 2507, 2508, 2607, 2608, 2707 e 2708, possuindo cada unidade as seguintes áreas construídas: área privativa de 34,730000 metros quadrados, área comum de 15,780052 metros quadrados, perfazendo a área construída de 50,510052 metros quadrados; cabendo-lhe as seguintes frações: fração no subcondomínio de 0,00437723, fração ideal de solo de 0,00340326 e quota de terreno de 9,757487 metros quadrados. Possuindo, ainda, área comum descoberta de 1,256222 metros quadrados.

KITINETE TIPO 5A: 17 unidades, correspondentes às Kitinetes nº 508, 607, 708, 807, 908, 1107, 1208, 1307, 1408, 1507, 1608, 1807, 1908, 2007, 2108, 2207 e 2308, possuindo cada unidade as seguintes áreas construídas: área privativa de 34,730000 metros quadrados, área comum de 15,780052 metros quadrados, perfazendo a área construída de 50,510052 metros quadrados; cabendo-lhe as seguintes frações: fração no subcondomínio de 0,00437723, fração ideal de solo de 0,00340326 e quota de terreno de 9,757487 metros quadrados. Possuindo, ainda, as seguintes áreas descobertas: vaga descoberta vinculada nº 13, 16, 19, 22, 25, 31, 34, 37, 40, 43, 46, 52, 56, 58, 62, 65 e 69 do 3º pavimento, respectivamente, de 10,800000 metros quadrados e área comum descoberta de 12,897304 metros quadrados.

KITINETE TIPO 5B: 1 unidade, correspondente à Kitinete nº 407, possuindo esta unidade as seguintes áreas construídas: área privativa de 34,730000 metros quadrados, área comum de 15,780052 metros quadrados, perfazendo a área construída de 50,510052 metros quadrados; cabendo-lhe as seguintes frações: fração no subcondomínio de 0,00437723, fração ideal de solo de 0,00340326 e quota de terreno de 9,757487 metros quadrados. Possuindo, ainda, as seguintes áreas descobertas: vaga descoberta vinculada nº 04 do 3º pavimento de 12,000000 metros quadrados e área comum descoberta de 14,190757 metros quadrados.

KITINETE TIPO 5C: 1 unidade, correspondente à Kitinete nº 907, possuindo esta unidade as seguintes áreas construídas: área privativa de 34,730000 metros quadrados, área comum de 15,780052 metros quadrados, perfazendo a área construída de 50,510052 metros quadrados; cabendo-lhe as seguintes frações: fração no subcondomínio de 0,00437723, fração ideal de solo de 0,00340326 e quota de terreno de 9,757487 metros quadrados. Possuindo, ainda, as seguintes áreas descobertas: vaga de moto descoberta vinculada nº M05 do 3º pavimento de 2,000000 metros quadrados e área comum descoberta de 3,411977 metros quadrados.

KITINETE TIPO 6: 27 unidades, correspondentes às Kitinetes nº 409, 410, 509, 709, 810, 909, 1109, 1110, 1209, 1310, 1409, 1510, 1609, 1710, 1809, 1909, 1910, 2010, 2109, 2210, 2309, 2410, 2509, 2609, 2610, 2709 e 2710, possuindo cada unidade as seguintes áreas construídas: área privativa de 34,910000 metros quadrados, área comum de 15,895247 metros quadrados, perfazendo a área construída de 50,805247 metros quadrados; cabendo-lhe as seguintes frações: fração no subcondomínio de 0,00440919, fração ideal de solo de 0,00342811 e quota de terreno de 9,828734 metros quadrados. Possuindo, ainda, área comum descoberta de 1,265394 metros quadrados.

KITINETE TIPO 6A: 19 unidades, correspondentes às Kitinetes nº 510, 609, 710, 809, 910, 1009, 1210, 1309, 1410, 1509, 1610, 1709, 1810, 2009, 2110, 2209, 2310, 2409 e 2510, possuindo cada unidade as seguintes áreas construídas: área privativa de 34,910000 metros quadrados, área comum de 15,895247 metros quadrados, perfazendo a área construída de 50,805247 metros quadrados; cabendo-lhe as seguintes frações: fração no subcondomínio

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

de 0,00440919, fração ideal de solo de 0,00342811 e quota de terreno de 9,828734 metros quadrados. Possuindo, ainda, as seguintes áreas descobertas: vaga descoberta vinculada nº 14, 17, 20, 23, 26, 29, 35, 38, 41, 44, 47, 50, 53, 59, 63, 66, 70, 72 e 75, respectivamente, de 10,800000 metros quadrados e área comum descoberta de 12,906476 metros quadrados.

KITINETE TIPO 6B: 2 unidades, correspondentes às Kitinete 610 e 1010, possuindo cada unidade as seguintes áreas construídas: área privativa de 34,910000 metros quadrados, área comum de 15,895247 metros quadrados, perfazendo a área construída de 50,805247 metros quadrados; cabendo-lhe as seguintes frações: fração no subcondomínio de 0,00440919, fração ideal de solo de 0,00342811 e quota de terreno de 9,828734 metros quadrados. Possuindo, ainda, as seguintes áreas descobertas: vaga de moto descoberta vinculada nº M03 e M06 do 3º pavimento, respectivamente, de 2,000000 metros quadrados e área comum descoberta de 3,421150 metros quadrados.

CAPÍTULO 2º: DESTINO E UTILIZAÇÃO DAS PARTES DO CONDOMÍNIO:

Conforme registrado anteriormente, a descrição detalhada das partes individuais e comuns que compõem o **“CONVERGE”** - estão registradas no Memorial de Incorporação e, em complemento a isso, seguem algumas regras de uso, cuja atenção e cumprimento, são imprescindíveis. Vejamos:

2.1. DESTINO E UTILIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO GERAL:

2.1.1. O CONDOMÍNIO GERAL tem destinação mista, conforme a utilização de cada unidade autônoma prevista, observados esta Convenção, Normas Complementares demais disposições pertinentes.

2.1.2. Ao CONDOMÍNIO GERAL compete regular as relações entre os Subcondomínios, recolher as despesas que sejam comuns a cada uma delas e estabelecer a organização e o funcionamento do CONDOMÍNIO como um todo; respeitando o que segue:

- a) Levando em conta as características e implantação do Condomínio, para sua melhor gestão e organização, ele é composto pelo **condomínio geral/central** denominado – **“CONVERGE”** o qual, por sua vez, é subdividido em 03 (três) Subcondomínios, denominados – **SUBCONDOMÍNIO ESTACIONAMENTO; SUBCONDOMÍNIO GALERIA E SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL.**
- b) Os Subcondomínios, embora subordinados às normas gerais do CONDOMÍNIO como um todo, poderão ter normas procedimentais e operacionais próprias e, nos limites fixados nesta Convenção, independência administrativa, orçamentária, financeira e operacional, exceto no que diz respeito às áreas comuns e aos serviços de natureza comum e que envolva o todo.

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

- c) Os Subcondomínios deverão ter centros de custos separados, de modo que as despesas de cada um serão arcadas unicamente pelos condôminos do respectivo setor. E, obviamente, as despesas que envolverem o Condomínio Geral, será rateado por todos.
- d) Em sendo possível, os Subcondomínios poderão obter registro no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) junto à Secretária da Fazenda e no Instituto Nacional da Seguridade Social (INSS) como entes autônomos e/ou filiais.
- e) Caso se verifique efetivamente a obtenção de registros distintos no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ), cada um dos Subcondomínios possuirá sua respectiva conta corrente.
- f) Embora o Condomínio como um todo seja subordinado às disposições da presente Convenção, resta permitida a elaboração e aprovação de Normas Complementares, seja pelo Condomínio Geral ou seus respectivos Subcondomínios, para regular usos, operacionalidades das áreas comuns, regras de convivência e outras necessárias.
- g) Nesse sentido, é princípio básico desta Convenção a maior independência política, administrativa entre cada um dos Subcondomínios; as questões surgidas serão resolvidas com independência em cada um dos Subcondomínios, salvo àquelas que tenham efetiva repercussão no Condomínio como um todo.
- h) Em que pese a intenção de aplicação do princípio de maior independência na gestão administrativa e operacional entre os Subcondomínios, **para fins legais**, toda e qualquer ocorrência, situação, inovação, decisão dos Subcondomínios – por seus respectivos representantes, conselho e assembleia - deverá ter o conhecimento, concordância e participação do representante legal do Condomínio Geral. Em sendo assim, é preciso alinhamento e união dos representantes dos Subcondomínios com quem estiver como representante do Condomínio Geral, nada podendo ser praticado sem o conhecimento e anuência do Condomínio Geral.
- i) Com relação à alguns serviços, que pela própria natureza puder gerar conflitos de interesses, fica determinado a obrigatoriedade de que O CONDOMÍNIO GERAL e os SUBCONDOMÍNIOS tenham os mesmos prestadores de serviços, como por exemplo – mas não somente: Administradora, Assessoria Jurídica, Portaria e outros serviços.

2.1.3. Todas as instalações internas dos constituídos como propriedade privativa (unidades autônomas, individual, exclusiva) serão reparadas por iniciativa e conta dos respectivos condôminos/proprietários. Se tais reparações forem suscetíveis de afetar as coisas comuns, somente poderão ser realizadas após o consentimento, por escrito, do síndico ou subsíndico do Subcondomínio onde se localizar a instalação a ser reparada.

2.1.4. As partes de uso e propriedade comuns localizadas em cada um dos Subcondomínios terão sua utilização regulada por esta Convenção e por normativas complementares –

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

seja específica ou geral, seguindo procedimento que consta determinado em cláusula específica – sobre aprovação/alteração de normas complementares e/ou regimento interno.

- 2.1.5.** O serviço de limpeza nos locais de propriedade exclusiva não deve atingir nem prejudicar as partes comuns, nem os outros locais de propriedade exclusiva dos demais condôminos. Incumbe a cada condômino manter, permanentemente, limpas as dependências de sua propriedade privativa, sobretudo as instalações sanitárias.
- 2.1.6.** Cada condômino fica obrigado a dar livre acesso em sua unidade autônoma às empresas concessionárias de serviços públicos para verificações ou reparações de interesse de toda coletividade condominial, bem como ao Síndico, Subsíndico ou prepostos destes, sempre que houver emergências, fiscalizações de obras e reparos e quando solicitado com antecedência.
- 2.1.7.** As partes de uso e propriedade comuns, sejam as de uso exclusivo de cada um dos Subcondomínios, sejam as de uso comum do Condomínio, serão utilizadas de conformidade com o destino de cada qual, com observância das disposições legais, das contidas nesta Convenção, e do que disporá Normativas Complementares, seguindo procedimento determinado em cláusula específica – sobre aprovação/alteração de normas complementares e/ou regimento interno.
- 2.1.8.** As partes de uso comum do Condomínio, ou de uso exclusivo de cada um dos Subcondomínios, notadamente, mas não exhaustivamente, as passagens e vias de acesso e de circulação, rampas, vestíbulos, escadas, deverão estar sempre desimpedidas, nada podendo ser nelas depositado.
- 2.1.9.** As partes, dependências e instalações comuns serão reparadas às custas de todos os condôminos de cada Subcondomínio que se aproveitar de tais reparos, ressalvadas, porém, as exceções expressas nesta Convenção.
- 2.1.10.** As despesas com o reparo de partes comuns serão suportadas exclusivamente por um condômino quando este, seus dependentes, ou ocupantes, a qualquer título, de sua unidade, vier a dar causa ao dano.
- 2.1.11.** Em qualquer hipótese, o uso das áreas privativas e comuns não pode prejudicar a paz e sossego do Subcondomínio onde se localiza, nem de outro Subcondomínio.

2.2. DESTINO E UTILIZAÇÃO DO SUBCONDOMÍNIO ESTACIONAMENTO:

- 2.2.1.** As unidades autônomas – vagas de garagem do Subcondomínio Estacionamento, indicadas por numeração próprias, destinam-se exclusivamente à guarda de automóveis de passeio, de tamanho adequado à respectiva área demarcada, sendo vedado seu uso para qualquer outra finalidade, inclusive, sendo proibido o uso das vagas de garagem para fins de depósito de objetos, móveis e quaisquer utensílios de quaisquer naturezas.
- 2.2.2.** Será permitido o estacionamento de veículos segundo a seguinte classificação e espécies: automotor de passeio – pequeno e médio porte; elétrico de pequeno e médio

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

porte, automóvel de passeio de pequeno e médio porte; bicicleta, ciclomotor, motoneta, motocicleta, triciclo, quadriciclo, carros utilitários, veículos antigos – respeitando é claro, a característica da vaga de garagem – se pequena ou média.

- 2.2.3.** Considerando que o espaço destinado para vagas de garagem neste edifício - não possui condições adequadas para o estacionamento de todos os tipos de classificação e espécies de veículos determinados no Código de Trânsito Brasileiro, as vagas somente poderão ser usadas para os veículos de classificação e espécies mencionadas no artigo anterior – desde é claro, que estacionados dentro da demarcação da (s) respectiva (s) vaga (s).
- 2.2.4.** As vagas de garagem do Subcondomínio Estacionamento serão autônomas e de uso exclusivo e privativo de seus proprietários. Embora identificadas no projeto legal como comerciais, as vagas de garagem do térreo e 2º pavimento poderão ser vendidas para os condôminos das unidades residenciais.
- 2.2.5.** Diante de sua funcionalidade, as unidades autônomas de vagas destinam-se ao uso dos condôminos e ou ocupantes (usuários, locatários, moradores):
- a) O uso e a fruição das vagas por seus respectivos Proprietários e Usuários, deverá observar a finalidade de utilização do edifício, só encontram limites na legislação em vigor e na presente Convenção;
 - b) Os Condôminos proprietários de unidades de vagas de garagem – quando da locação da unidade residencial, poderão também, alugar para o mesmo locatário/usuário/ocupante a respectiva vaga de garagem, seja por locação para longas ou curtas temporadas ou qualquer outra forma de cessão de posse ou uso a terceiros.
 - c) Os Condôminos proprietários de unidades de vagas de garagem – poderão alugar sua respectiva vaga de garagem, de forma aleatória e desvinculada da unidade residencial, através de locação para longas, curtas e curtíssimas temporadas ou qualquer outra forma de cessão de posse ou uso a terceiros.
- 2.2.6.** As partes de propriedade e uso comum (áreas condominiais) destinam-se à utilização coletiva dos Condôminos e Usuários e seu uso está sujeito a que dele não resultem danos, embaraços, ou incômodos a si mesmos ou aos demais Condôminos e Usuários.
- 2.2.7. Os proprietários de unidades autônomas** de garagem poderão destiná-las para fins de locação e estadia de curta e curtíssima temporada, assim entendidas, àquelas estadias que de fato, sejam ocupadas por períodos inferiores de 90 (noventa) dias consecutivos, sendo considerado válido locação de pouquíssimos dias como 1,2 3 dias e assim, por conseguinte. Por oportuno, registra-se que tais locações e/ou ocupações poderão ocorrer por meios comuns, físicos e digitais (plataformas digitais), respeitando as demais regras e disposições constantes nessa convenção.
- 2.2.8.** É expressamente proibido no uso do espaço destinado como garagem para seguintes circunstâncias:
- a) Permanência de menores nas referidas áreas, exceto para entrar e sair do veículo;
 - b) Organização e realização de jogos e brincadeiras nas referidas áreas;

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

- c) Uso dos referidos espaços para andar de bicicleta, skate, patins ou semelhantes. Exceção: será permitida a guarda de tais equipamentos no espaço que venha a ser designado pelo regras de convivência.
 - d) Lavagem de carros através de mangueiras no interior da garagem, ou por qualquer outro meio;
 - e) Execução de qualquer reparo ou conserto nos veículos nela estacionados, a não ser aqueles necessários para remoção dos mesmos.
 - f) Estacionar o veículo fora das delimitações da vaga própria, de forma a obstruir as vagas vizinhas ou a pista de manobra e circulação;
 - g) Fumar, acender fósforos ou isqueiros nos espaços reservados a guarda de veículos e nos depósitos;
 - h) A guardar de produtos explosivos ou inflamáveis nos veículos, durante a permanência, salvo os combustíveis nos tanques e, também, nos depósitos.
- 2.2.9.** Os responsáveis por vazamento de óleo deverão providenciar a limpeza do local no prazo estipulado pelo Síndico/Subsíndico.
- 2.2.10.** Como já determinado, não é permitido usar as vagas de garagens para fins de depósito e, portanto, àqueles que porventura deixar depositado algum objeto, equipamento, utensílio, móvel, sacos, lixos - qualquer que seja o objeto e sua natureza, deverá providenciar a retirada no prazo que for estipulado em comunicação que será enviada. Não observado o Condômino o prazo estipulado, o Condomínio providenciará a retirada dos objetos, cobrando do Condômino os valores referentes à retirada e eventual depósito, sem prejuízo de multa por infração, que poderá ser aplicada.
- 2.2.11.** O Condomínio não se responsabiliza por valores e objetos deixados no interior dos veículos bem como por acidentes pessoais e danos materiais ou morais ocorridos nas dependências da área do estacionamento.
- 2.2.12.** As despesas e investimentos exclusivos deste Subcondomínio serão aprovadas, rateadas e suportadas somente pelos proprietários de unidades autônomas deste Subcondomínio. As despesas e investimentos de natureza geral, serão rateadas pelo Condomínio Geral, cuja participação é obrigação de todos os condôminos, de todos os Subcondomínios, inclusive deste.
- 2.2.13.** Fica autorizada por esta Convenção a aprovação de regras complementares sobre o **uso, operação e conveniências do Subcondomínio Estacionamento**, pelo quórum de votação da maioria simples dos participantes do processo de votação, especificamente pelo Subcondomínio Estacionamento, seguindo regras estipuladas para realização de assembleia.
- 2.2.14.** Todos aqueles que vierem a utilizar o Estacionamento, condôminos, moradores, visitantes, ocupantes, usuários - estarão obrigados a observar as regras da presente Convenção e regulamentações complementares que existirem.
- 2.2.15.** Os condôminos titulares de unidades autônomas serão corresponsáveis pelo pagamento de toda e qualquer despesa efetuada pelos locatários/usuários, a qualquer título, de sua respectiva unidade autônoma, qualquer que seja o montante em débito e o período a que se refira, podendo a Administradora/Operadora do CONDOMÍNIO, a seu exclusivo critério, estabelecer algum tipo de ordem na realização de cobranças, sejam elas na esfera extrajudicial ou judicial.

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

2.3. DESTINO E UTILIZAÇÃO DO SUBCONDOMÍNIO GALERIA:

- 2.3.1.** As unidades autônomas lojas – integrantes do Subcondomínio Galeria, destinam-se exclusivamente para fins comerciais, sendo vedado seus respectivos usos para quaisquer outras finalidades.
- 2.3.2.** Não será permitida a instalação de atividades comerciais ou prática de ato, ainda que esporádicos, capazes de danificar as dependências das lojas, o prédio e as partes comuns, ou que sejam prejudiciais ao sossego, à segurança, ao patrimônio e ao comércio dos demais condôminos.
- 2.3.3.** As despesas e investimentos exclusivos deste Subcondomínio serão aprovadas, rateadas e suportadas somente pelos proprietários de unidades autônomas deste Subcondomínio. As despesas e investimentos de natureza geral, serão rateadas pelo Condomínio Geral, cuja participação é obrigação de todos os condôminos, de todos os Subcondomínios, inclusive deste.
- 2.3.4.** Aplicam-se ao proprietário, condômino, ocupante, usuário, a qualquer título, seus familiares e empregados, todas as obrigações referentes ao uso, função e destino das unidades do Subcondomínio Galeria.
- 2.3.5.** Os condôminos titulares de unidades autônomas serão corresponsáveis pelo pagamento de toda e qualquer despesa efetuada pelos locatários/usuários, a qualquer título, de sua respectiva unidade autônoma, qualquer que seja o montante em débito e o período a que se refira, podendo a Administradora/Operadora do CONDOMÍNIO, a seu exclusivo critério, estabelecer algum tipo de ordem na realização de cobranças, sejam elas na esfera extrajudicial ou judicial.
- 2.3.6.** Os condôminos titulares de unidades autônomas serão solidários com os inquilinos, prepostos, locatários e demais ocupantes, quanto aos atos praticados perante o Condomínio em relação às proibições, multas e ações decorrentes desta Convenção.
- 2.3.7.** Os Condôminos proprietários de unidades comerciais (lojas) – quando da locação da unidade, poderão alugar para locação de longas, curtas ou curtíssimas temporadas ou qualquer outra forma de cessão de posse ou uso a terceiros, por meios comuns, físicos e digitais (plataformas digitais).
- 2.3.8.** A tolerância quanto a algum atraso ou omissão no cumprimento de quaisquer 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, caso permaneçam as suas contas.
- 2.3.9.** Todos aqueles que vierem a utilizar unidade comercial (lojas), condôminos e usuários – e similares estarão obrigados a observar as regras da presente Convenção e em normativas complementares que serão aprovadas, respeitando procedimento que consta determinado em cláusula específica – sobre aprovação/alteração de normas complementares e/ou regimento interno.
- 2.3.10. Letreiros, Luminosos e Propaganda:** Somente será permitida afixação nos locais indicados no projeto específico para tal fim.

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

- 2.3.11.** Como já determinado noutros artigos, normativas complementares tratando de usos e costumes, operacionalidade, acessos e regras de convivência, serão aprovadas, respeitando procedimento que consta determinado em cláusula específica – sobre aprovação/alteração de normas complementares e/ou regimento interno.

2.4. DESTINO E UTILIZAÇÃO DO SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL:

- 2.4.1.** As unidades autônomas de kitinetes – integrantes do Subcondomínio Residencial, **destinam-se exclusivamente para fins residenciais**, de habitação coletiva, sendo vedado seus respectivos usos para quaisquer outras finalidades não permitidas nesta convenção.
- 2.4.2.** Aplicam-se ao proprietário, condômino, promitente comprador, promitente cessionário, morador, ocupante, usuário, locatário, a qualquer título, seus familiares, empregados, locatários, hóspedes, visitantes e similares - todas as obrigações referentes ao uso, função e destino das unidades.
- 2.4.3.** As despesas e investimentos exclusivos deste Subcondomínio serão aprovadas, rateadas e suportadas somente pelos proprietários de unidades autônomas deste Subcondomínio. As despesas e investimentos de natureza geral, serão rateadas pelo Condomínio Geral, cuja participação é obrigação de todos os condôminos, de todos os Subcondomínios, inclusive deste.
- 2.4.4.** Os condôminos titulares de unidades autônomas serão corresponsáveis pelo pagamento de toda e qualquer despesa efetuada pelos locatários/usuários, a qualquer título, de sua respectiva unidade autônoma, qualquer que seja o montante em débito e o período a que se refira, podendo a Administradora/Operadora do CONDOMÍNIO, a seu exclusivo critério, estabelecer algum tipo de ordem na realização de cobranças, sejam elas na esfera extrajudicial ou judicial.
- 2.4.5.** Os condôminos titulares de unidades autônomas serão solidários com os inquilinos, prepostos, locatários e demais ocupantes, quanto aos atos praticados perante o Condomínio em relação às proibições, multas e ações decorrentes desta Convenção.
- 2.4.6.** Os Condôminos proprietários de unidades de kitinete – quando da locação da unidade residencial, poderão alugar para locação de longas, curtas ou curtíssimas temporadas ou qualquer outra forma de cessão de posse ou uso a terceiros, por meios comuns, físicos e digitais (plataformas digitais), seguindo regras específicas constante em capítulo que trata sobre locação.
- 2.4.7.** A tolerância quanto a algum atraso ou omissão no cumprimento de quaisquer 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, caso permaneçam as suas contas.
- 2.4.8.** Todos aqueles que vierem a utilizar unidade residencial, condôminos e usuários – e similares estarão obrigados a observar as regras da presente Convenção e em demais normativas que existirem e forem aplicáveis.

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

- 2.4.9.** As partes comuns do Edifício, que não podem ser divididas, alteradas ou alienadas, vinculadas diretamente às unidades autônomas, conforme estabelece o artigo 3º da Lei 4591 e outras disposições pertinentes que também são consideradas de natureza comum – assim como, as áreas individualizadas e de uso exclusivo, tais áreas estão detalhadamente descritas no Memorial de Incorporação, garantindo plena transparência. Além disso, **o rateio dessas áreas está claramente representado nos croquis do ANEXO 1 e explicado nos capítulos subsequentes**, assegurando que todos os envolvidos tenham acesso às informações necessárias para uma compreensão completa e adequada.
- 2.4.10.** As vagas do 3º pavimento integram o Subcondomínio Residencial, como parte acessória de unidades residenciais. A manutenção e gestão da área física comum de circulação do estacionamento descoberto do 3º pavimento (pista de manobra, rampa, iluminação, drenagem, etc.) é de responsabilidade do Subcondomínio Residencial, sendo as despesas rateadas apenas entre as unidades que possuem vaga vinculada.
- 2.4.11.** Além das peculiaridades descritas neste capítulo, é de fundamental importância que sejam rigorosamente observadas todas as demais normas estabelecidas na Legislação vigente, no Memorial de Incorporação e nesta Convenção. O cumprimento integral dessas disposições garante a harmonia e o pleno respeito às diretrizes legais e contratuais que regem o Edifício, assegurando a conformidade de todos os envolvidos com as regras e responsabilidades definidas.

CAPÍTULO 3º: REGRAS SOBRE LOCAÇÃO E CONTRATOS ATÍPICOS DE LOCAÇÃO

- 3.1.** Para fins desta convenção, locação do imóvel refere-se ao aluguel de unidades residenciais, unidades de garagem ou unidades comerciais localizadas no referido Condomínio, seja na modalidade convencional ou atípica, regida por Legislações específicas. Sendo assim, respeitando outras limitações constantes nessa convenção, resta permitida as seguintes modalidades de locação:
- 3.1.1. Locação Residencial:** aluguel de imóveis destinados exclusivamente à moradia do locatário, ou seja, locação das unidades residenciais – localizadas no Subcondomínio Residencial, regida pela Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/199) e outras Legislações aplicáveis ao caso, seja antes ou posterior a esta convenção;
- 3.1.2. Locação Comercial:** aluguel de imóveis destinados ao exercício de atividades comerciais, ou de prestação de serviços, ou seja, locação das unidades comerciais – localizadas no Subcondomínio Galeria, regida pela Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/199) e outras Legislações aplicáveis ao caso, seja antes ou posterior a esta convenção;
- 3.1.3. Locação por Temporada:** locação destinada ao uso, gozo, posse dos imóveis, seja ele residencial, comercial ou garagem – por um período não superior a 90 dias, desde que respeitando a finalidade destinada a unidade, de acordo com cada Subcondomínio.
- 3.1.4. Locações Atípicas:** qualquer forma de locação que não se enquadre nas normas tradicionais de locação residencial ou comercial, limitando-se a:

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

- a) **Locação de curta duração:** àquelas que o prazo de duração poderá ser de 1 dia até o limite de 30 dias;
- b) **Locação de curtíssima duração:** àquelas cujo prazo poderá variar de 1 a 7 dias;
- c) **Locação por fração de hora:** àquela cujo o prazo será medido por hora ou frações de período. Não aplicável para o Subcondomínio Residencial.
- d) **Locação por plataformas digitais:** refere-se ao aluguel de imóveis por períodos muito curtos, geralmente por meio de plataformas online que facilitam a locação temporária.

3.2. É permitido aos proprietários das **unidades residenciais-** localizadas no **Subcondomínio Residencial** alugarem suas unidades de acordo com as modalidades especificadas acima, desde que:

- a) respeitem as regras e limitações aplicáveis ao caso constantes nesta convenção;
- b) respeitem regras de convivência e operacionalidade que serão aprovadas em regimentos complementares – através de instruções específicas ou regulamentos gerais.
- c) A “locação por fração de hora” não está permitida e nem será aplicada para unidades do Subcondomínio Residencial;
- d) Locações de Temporada que se enquadrem em curta (1 até 30 dias) ou curtíssima temporada (1 até 7 dias) – poderão ter proibições/restrições de uso das áreas comuns usadas mediante reserva ou procedimentos diversos, nos regimentos complementares aprovados especificamente pelo Subcondomínio Residencial.

3.3. É permitido aos proprietários das unidades comerciais- localizadas no **Subcondomínio Galeria-** alugarem suas unidades de acordo com as modalidades especificadas acima, desde que:

- a) respeitem as regras e limitações aplicáveis ao caso constantes nesta convenção;
- b) respeitem regras de convivência e operacionalidade que serão aprovadas em regimentos complementares – especificamente pelo Subcondomínio Galeria;
- c) A “locação por fração de hora” – será aplicável e permitida, somente se houver meios eficazes de o Condomínio obter cadastros e controlar acessos, entradas e saídas – de quem estiver no uso e posse da unidade. Portanto, essa modalidade de locação, em que pese estar permitida nesta convenção, sua operacionalidade e efetividade fica sujeita de aprovação futura em assembleia específica do Subcondomínio Galeria, pelo quórum simples dos participantes na votação.

3.4. É permitido aos proprietários das unidades de garagem - localizadas no **Subcondomínio Estacionamento** alugarem suas unidades de acordo com as modalidades especificadas acima, desde que:

- a) respeitem as regras e limitações aplicáveis ao caso constantes nesta convenção;
- b) respeitem regras de convivência e operacionalidade que serão aprovadas em regimentos complementares – especificamente pelo Subcondomínio Estacionamento.
- c) A locação de unidades de garagem, seja por qual for a modalidade aplicada, não dá direito de uso das áreas comuns localizadas nos outros Subcondomínios.

3.5. O Condômino Locador, qualquer que seja o tipo de locação a ser aplicada por ele, resta obrigado a fornecer ao Condomínio os dados cadastrais dos locatários, usuários, ocupantes, moradores – usufrutuários, enfim, de qualquer pessoa que esteja no uso, gozo e fruição da unidade, bem como seus próprios dados - previamente à ocupação. O

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

meio de transmissão dessas informações será definido pela gestão do condomínio e comunicado aos condôminos com antecedência e que poderá se utilizar de meios físicos e/ou eletrônicos – através de sistemas automatizados e/ou digitais, on-line.

3.6. Os dados cadastrais que deverão ser informados pelo Condômino Locador, são os registrados abaixo, mas não se limitando apenas a estes, podendo a gestão de condomínio solicitar outros dados e documentos, a qualquer tempo:

- a) **LOCADOR:** Os dados cadastrais deverão conter a qualificação completa do Locador (Proprietário e também preposto se houver - procurador, imobiliária). Dados completos são: nome completo, RG, CPF, Endereço físico, endereço digital (e-mail) contato de telefone fixo e celular, contato de WhatsApp e outros meios de comunicação que surgirem no tempo e no espaço de vigência desta convenção.
- b) **LOCATÁRIO:** Os qualificação completa do Locatário, Usuário – Responsável pela Locação e, também dos acompanhantes. Dados completos são: nome completo, RG, CPF, Endereço físico, endereço digital (e-mail) contato de telefone fixo e celular, contato de WhatsApp e outros meios de comunicação que surgirem no tempo e no espaço de vigência desta convenção.
- c) O descumprimento destas regras poderá ensejar aplicação de multa do tipo gravíssima (verificar capítulo que trata de penalidades).

3.7. A gestão da locação, seja qual for a modalidade escolhida pelo Condômino Locador é atribuição exclusiva do proprietário ou terceiro por ele contratado para este fim, sendo expressamente vedado que os funcionários do Condomínio prestem serviços particulares aos condôminos:

- a) O funcionário que descumprir esta regra poderá ser demitido por justa causa, caso seja contratado de forma orgânica pelo condomínio. Se for funcionário terceirizado, este será substituído de imediato pela terceirizada.
- b) O descumprimento destas regras poderá ensejar aplicação de multa do tipo gravíssima (verificar capítulo que trata de penalidades) e, permitirá o início do procedimento administrativo e judicial, para caracterização de condômino antissocial.

3.8. A Incorporadora poderá nomear a gestora dos serviços e facilidades, assim como de “*pay-per-use e shortstay*” - se aplicado essas duas modalidades para o Condomínio, para os dois primeiros períodos de gestão de sindicatura, totalizando um período de até 04 anos – mediante assinatura de contrato, cujas partes serão Condomínio e Prestador de Serviço. Posteriormente, o Condomínio, por meio de sua gestão – terá a liberdade de manter ou substituir a gestora, conforme sua conveniência – desde é claro, que respeitado cláusulas contratuais assumidas e sem gerar prejuízo ao condomínio.

3.9. O prazo mencionado na cláusula anterior será respeitado desde que não exista nenhum descumprimento por parte da gestora nas regras aplicáveis a ela, constante em Lei, Convenção, outros regramentos; assim como no próprio contrato a ser assinado. No caso de existir descumprimentos, reiterados e não corrigidos, haverá substituição da gestora, independentemente do mencionado prazo.

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

- 3.10.** A gestora dos serviços e facilidades, assim como de “*pay-per-use e shortstay*” e quaisquer similares deverá ser operada por empresa e profissional que tenha conhecimento técnico prático na área que irá gerir e não poderá ser operada pelo síndico, por empresas terceiras de propriedade ou administração do síndico ou de cônjuge deste.
- 3.11.** Os funcionários da gestora dos serviços e facilidades, assim como de “*pay-per-use e shortstay*” poderão fazer uso das mesmas áreas comuns destinadas para apoio aos funcionários do condomínio, tais como vestiários dos funcionários e copa funcionários.
- 3.12.** Os funcionários da gestora dos serviços e facilidades, assim como de “*pay-per-use e shortstay*” poderão transitar e trabalhar no CONDOMÍNIO em qualquer dia e horário, para dar a assistência operacional as reservas dos proprietários que o contratarem, devendo respeitar às regras convencionais e regimentais que forem aplicáveis.
- 3.13.** Fica autorizado por meio desta Convenção, que o “**CONVERGE**” - estabeleça, por meio de regramentos complementares (seja instrução específica ou regulamento geral) – normas claras e objetivas que contribuam para a segurança jurídica existente na relação de **LOCAÇÕES**, seja na modalidade convencional ou na modalidade atípicas aqui permitidas, obedecendo os seguintes critérios:
- a) A Locação deverá respeitar especificações determinadas na Legislação Constitucional e Infraconstitucional vigente, respeitar doutrina e decisões jurisprudenciais aplicáveis ao caso;
 - b) As normas que forem estipuladas em regulamentos próprios do condomínio, **não** poderão contrariar e alterar dispositivos de Lei Constitucional e Infraconstitucional vigente e, nem dispositivos desta convenção que tenha natureza de propriedade.
 - c) Este condomínio **não poderá vedar a locação por temporada ou locações atípicas aqui definidas e permitidas**, uma vez que a instituição do condomínio se dá para tal fim e por essa natureza. Para que seja viável a vedação dos referidos tipos de locações, **somente mediante alteração desta convenção, no que se refere esta matéria, com o quórum de votação da unanimidade dos condôminos.**
 - d) Em qualquer das modalidades de locação prevista na Legislação Pátria e nesta Convenção, o **Locador (proprietário), independentemente de culpa**, é o responsável legal perante este Condomínio, por todos os atos, omissões, reações praticadas por àquele que estiver na posse e uso da unidade e por todos àqueles que tiverem acesso ao condomínio em razão de sua unidade (residencial, comercial ou garagem), independentemente de constar formalmente num contrato de locação.
 - e) É terminantemente proibido o uso das unidades residenciais para fins de atividade comercial de hospedagem prevista na Lei Federal nº 11.771/2008 (hospedaria, hotelaria, pensão).

CAPÍTULO 4º: DOS DADOS COLETADOS PELO CONDOMÍNIO:

- 4.1.** Deverá este condomínio, quando da coleta de dados pessoais comuns ou sensíveis dos condôminos, realizar o tratamento de tais dados respeitando o que estiver determinado **na Lei Geral de Proteção de Dados** e, outras Leis que forem vigentes e aplicáveis ao caso.

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

Em sendo assim recomenda-se que este condomínio crie algo como “**Política de Governança, Gestão e Privacidade dos Dados Pessoais**” e, desde já, ficam os condôminos e todos que se envolverem com este condomínio, cientes e concordes de que:

- 4.1.1. O Condomínio poderá coletar, produzir, recepcionar, utilizar, acessar, reproduzir, transmitir, distribuir, processar, arquivar, armazenar, eliminar, avaliar ou controlar informação, modificar, comunicar, transferir, fazer difusão ou extração de dados pessoais comuns e/ou sensíveis - tanto *online* quanto *offline*.
- 4.1.2. Para que este condomínio realize com eficácia a gestão de sindicatura, poderá ser coletado os seguintes tipos de dados:
 - a) **Informações de contato, tais como:** endereço, telefone, e-mail e outros;
 - b) **Informações de identificação, tais como:** RG, CPF, CTPS e outros;
 - c) **Informações de vídeo e áudio:** registradas no circuito fechado de TV nas instalações físicas do condomínio, registradas em sistema de segurança e acesso ao condomínio e, registradas em gravações de reuniões e/ou solenidades;
 - d) **Informações de redes sociais do titular e de terceiros:** dados que o titular compartilhar publicamente em sua própria rede social ou de terceiros ou informações que fazem parte de seu perfil em uma rede social (Facebook, Instagram, LinkedIn, WhatsApp, Telegram e similares) que permita o compartilhamento com o condomínio de forma direta ou indireta;
 - e) **Informações financeiras e de pagamento:** dados que o Condomínio necessita para emissão de boletos e transferências bancárias, entre outros;
 - f) **Informações para gestão de sindicatura:** dados que porventura sejam necessários para elaboração de documento, notificação, advertência, termos, contratos, atas, listas de votação, lista de presença e outros.
- 4.1.3. Os dados que forem efetivamente coletados serão usados especificamente para execução de tarefas e diligências necessárias para boa gestão de sindicatura, tais como por exemplo: elaborar lista de presença de assembleia, elaborar lista de votação, elaborar cartas de orientações, elaborar notificações, advertências, multas, acordos, termos, elaboração de documento diversos.
- 4.1.4. Os dados dos titulares poderão ser compartilhados com órgãos públicos, privados, administrativos, judiciais, governamentais e prestadores de serviços do condomínio, que necessitam de tais informações para execução e efetivação do serviço, tais como – mas não somente: bancos, receita federal, receita estadual, prefeitura, justiça, polícia, administradora, contabilidade, empresa de cobrança, assessoria jurídica, empresas de segurança e acesso e outras.
- 4.1.5. Os dados pessoais comuns e sensíveis dos titulares (condôminos, proprietários, possuidores) cadastrado neste condomínio, não serão compartilhados entre e com condôminos, sem que aja autorização e consentimento expresso do titular dos dados a ser compartilhado, exceto é claro, àqueles dados que por sua própria natureza já constam informados em documentos do condomínio, cujo acesso e publicidade é público e constam em pastas de prestação de contas e arquivos do condomínio acessado por todos e, também, naqueles casos que forem para cumprimento de ordem policial ou judicial.
- 4.1.6. A gestão de sindicatura por meio de prepostos e administração, requererá sempre que necessário a **atualização cadastral** dos proprietários (condôminos) e

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

possuidores (inquilinos e outros) das unidades pertencentes a este condomínio e, é dever de todos manter seus dados pessoais comuns e sensíveis cadastrados e atualizados junto à gestão e administração deste condomínio, sob pena de lhe ser aplicado penalidades previstas nessa convenção.

CAPÍTULO 5º: DOS DIREITOS E DEVERES INERENTES ÀS PARTES DE PROPRIEDADE E USO EXCLUSIVO E ÀS PARTES, COISAS E SERVIÇOS COMUNS (REGIMENTO INTERNO) DO “CONVERGE”.

5.1. As coisas de uso próprio e exclusivo de cada condômino proprietário são as unidades autônomas, podendo cada proprietário usar e fruir de suas unidades com exclusividade, segundo suas conveniências e interesse, respeitados os termos da presente convenção, o sossego, a moral e a estética do edifício.

5.2. Constituem **DIREITOS** do condômino:

- a) Usar, gozar e dispor da sua unidade autônoma do modo que lhe convier, desde que não prejudique a segurança e a solidez do edifício, que não cause danos aos demais condôminos, ou que não impeça igual direito aos mesmos, e que não infrinjam as normas legais ou as disposições desta convenção e respectivos regulamentos internos;
- b) Alienar, prometer, vender, gravar, ceder ou transferir direitos aquisitivos ou de simples posse sobre a unidade autônoma, podendo, nas mesmas condições, reivindicá-los das mãos de quem indevidamente a detenha;
- c) Dar em locação a sua unidade autônoma, observadas as condições da legislação específica e desta convenção;
- d) Locar ou vender sua (s) vaga (s) de garagens, respeitando normas previstas na Legislação Infraconstitucional e condições e restrições determinadas nesta Convenção. Sendo permitida a venda e locação de vagas de garagem para terceiros alheios à relação condominial, conforme item 2.2.5 alínea “c”.
- e) Usar da coisa comum conforme a sua destinação específica, sobre elas exercendo todos os direitos que lhe confere a lei, a presente convenção, bem como normativas complementares, observadas as restrições do inciso anterior;
- f) Comparecer às assembleias ou nelas se fazer representar por bastante procurador, podendo debater, propor, concordar, discordar, aprovar, não aprovar, votar e ser votado - desde que quites com suas contribuições condominiais, multas e demais valores eventualmente devidos ao condomínio e, desde que promova sua participação assegurando o respeito e civilidade com todos os demais participantes e promovedores da solenidade.
- g) Examinar livros, arquivos, contas, balancetes, extratos bancários e documentos outros, podendo ainda, a qualquer tempo, solicitar informações acerca de questões atinentes à administração do condomínio, respeitando procedimentos e prazos estipulados no regulamento interno.

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

- h) Fazer consignar nas atas de assembleias ou em canal de comunicação específico do condomínio, eventuais críticas, sugestões, desacordos ou protestos contra decisões e atos que repute prejudiciais à boa administração do condomínio, solicitando ao síndico, se for o caso, a adoção das medidas corretivas adequadas.
- i) Denunciar ao Síndico Geral e Respetivos Subsíndicos quaisquer irregularidades porventura observadas – no Condomínio Geral e nos respectivos Subcondomínios;
- j) Utilizar os serviços de portaria, desde que não perturbem a sua ordem nem desviem os empregados para serviços internos de sua unidade autônoma;
- k) Utilizar demais serviços que forem ofertados pelo condomínio, para bom convívio dos condôminos, respeitando regras específicas sobre o assunto, tratado em normativas complementares.

5.3. São **DEVERES** dos condôminos ou ocupantes do prédio, a qualquer título, seus empregados ou quaisquer pessoas que entrem em suas dependências:

- a) Guardar decoro e respeito no uso das partes e coisas comuns, não as usando, nem permitindo que as usem, bem como as respectivas unidades autônomas, para fins diversos daqueles a que se destinem;
- b) Não usar as respectivas unidades autônomas, nem as alugar ou cedê-las para atividades ruidosas, para prática de atos considerados como ilícitos e imorais, para instalação de qualquer atividade ou depósito de qualquer objeto capaz de causar dano ao prédio ou incomodo aos demais condôminos;
- c) Não alterar a forma externa da fachada do prédio, de qualquer modo ou forma, inclusive com a instalação de aparelhos de ar condicionado fora dos locais especialmente destinados a este fim e sem permissão do condomínio.
- d) Fica expressamente vedada a utilização das fachadas de todo o condomínio, para o fim de fixar quaisquer faixas, bandeiras, placas, luminosos ou pinturas –que estejam em desacordo com o padrão permitido nesta Convenção ou, se omissa o assunto nesta convenção, deverá ser aprovado um padrão em Assembleia Geral Especial (Condomínio Geral).
- e) Não pintar as paredes, portas ou esquadrias externas com totalidades ou cores diferentes das empregadas originalmente no edifício;
- f) Consultar o condomínio antes de executar quaisquer modificações nas unidades, especialmente as que sejam visíveis do exterior de forma diversa da estabelecida para o conjunto da edificação e, dependendo da obra que for realizada, tratando-se de segurança, solidez e alterações no projeto arquitetônico – é obrigatório requerer autorização da Construtora e Autor do Projeto.
- g) Evitar que sejam lançados papéis, pontas de cigarro, objetos, lixo ou líquidos sobre a via pública ou em áreas internas do prédio, devendo mantê-los sempre acondicionados em recipientes apropriados para a coleta colocando-os em locais pré-estabelecidos no prédio;

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

- h) Não usar ou manter em depósito materiais inflamáveis, explosivos, corrosivos, deteriorantes ou nocivos à saúde ou ainda que possam afetar a segurança do prédio e dos condôminos, bem como acarretar o aumento do prêmio do seguro obrigatório, ficando ainda proibido o depósito de quaisquer objetos na parte comum do condomínio;
- i) Usar as entradas próprias, os elevadores e as vias de circulação que forem destinadas por esta convenção, pelo Síndico Geral e respectivos Subsíndicos, para transporte de cargas;
- j) Permitir a entrada do Síndico Geral, respectivos Subsíndicos ou prepostos destes, nas respectivas unidades individuais, quando isto se tornar indispensável para segurança e solidez do condomínio, como por exemplo, nas seguintes situações: fiscalização de obras e reformas que estiverem sendo ou foram realizadas; para realização de manutenções preventivas e reparos na rede hidráulica, elétrica e outras que envolvam área comum ou reflita em unidade autônoma vizinha; uso inadequado da unidade – com o desvirtuamento da finalidade e também, quando da ocorrência de excesso de barulhos e, claro, em situações de emergências como incêndio, vazamentos e similares.
- k) É dever de todo condômino, residente ou não, bem como de visitantes, convidados, prestadores de serviços, terceiros que adentrem ao Condomínio, respeitar e cumprir as regras determinadas em Leis Federais, Estaduais, Municipais e Normas Técnicas (ABNT), bem como, respeitar esta Convenção de Condomínio, Normativas Complementares que porventura venham a ser criadas e aprovadas, sendo que o descumprimento de tais regras, sujeitará ao infrator à aplicação de penalidades prevista em Leis específicas, nesta Convenção e nas referidas normativas.
- l) Contribuir com as despesas comuns e específicas, de acordo com o estabelecido nesta convenção, efetuando os recolhimentos nos prazos determinados;
- m) Contribuir com o custeio de obras determinadas pela Assembleia Geral, na forma e na proporção estabelecida nesta convenção;
- n) Comunicar imediatamente ao Síndico Geral, Subsíndicos e/ou prepostos destes, a ocorrência de moléstia contagiosa em sua unidade;
- o) É dever de todas as unidades autônomas contratar seguro individual de cobertura residencial e, quando da realização de obras e reformas na unidade, contratar seguro com cobertura específica para este fim.
- p) Reparar no prazo de até 05 dias úteis, vazamentos ocorridos na canalização secundária que sirva privativamente a sua unidade autônoma, bem como infiltração nas paredes e pisos da mesma, respondendo pelos danos que porventura ditos vazamentos e infiltrações vierem a causar à unidade autônoma de terceiros;
- q) Obedecer às regras de convivência estipuladas em normativas complementares, referentes às regras de uso, convivência, locação, pool de locação e quaisquer outras.
- r) Todos os condôminos e prepostos têm o dever de tratar com respeito, cortesia, urbanidade, os empregados do Condomínio, bem como, todos os que estiverem exercendo funções eletivas que compõem o corpo diretivo (gerente, síndico geral,

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

subsíndico e conselheiros), sob pena de aplicação das penalidades previstas na Convenção e em normativas complementares, bem como, estará sujeito à procedimento judicial caso fique configurado maus tratos com as pessoas em comento e, seja configurado injúria, difamação, calúnia e perturbação do sossego.

- s) Respeitar determinações, ainda que não estejam previstas nesta Convenção ou em normativas complementares aprovadas por este condomínio, mas que sejam promulgadas por Lei Constitucional, Infraconstitucional, Decretos, Normas Técnicas, Protocolos das Autoridades Políticas/Governamentais e Órgãos Especiais como por exemplo: Secretaria da Saúde Pública.

5.4. É expressamente proibido:

- a) Descumprir Leis Federais, Estaduais, Municipais e Normas Técnicas (ABNT) que sejam aplicáveis aos Condomínios, bem como, desrespeitar as normas inseridas nesta Convenção de Condomínio, Normativas Complementares que porventura venham a ser criadas e aprovadas, sendo que o descumprimento de tais regras, sujeitará ao infrator à aplicação de penalidades prevista em Leis específicas, nesta Convenção e nas Normativas Complementares.
- b) O ingresso dos condôminos, sem autorização expressa do representante legal do Condomínio, Síndico Geral, em qualquer área técnica, assim como o uso de tais áreas.
- c) Promover perturbação do Sossego de qualquer tipo ou espécie, como por exemplo: utilizar alto-falantes ou quaisquer outros aparelhos ou objetos sonoros que, pelo ruído, perturbem o sossego dos demais condôminos, promover qualquer tipo de perturbação do sossego, sendo o barulho apenas uma das espécies.
- d) Instalar estações de radioamadores ou quaisquer outras que possam causar interferências ou danos nos aparelhos e instalações elétricas dos demais condôminos ou do próprio condomínio;
- e) Estender roupas, tapetes ou quaisquer objetos nas janelas ou em quaisquer outros lugares que sejam visíveis do exterior ou onde sejam expostos a riscos de caírem
- f) Promover obras, reformas e reparos sem observância das exigências constantes em normas técnicas e sem obedecer às normas específicas que constarão em normativa complementar.
- g) Introduzir grades nas janelas e sacada da unidade autônoma, sendo apenas permitida a colocação de telas de proteção em padrão que for definido em Assembleia Geral do Condomínio;
- h) Executar serviços de mecânica, lanternagem ou qualquer conserto de veículos e motos nos locais destinados à guarda dos mesmos, salvo pequenos reparos necessários para desenguiçar veículos.

5.5. A conservação e manutenção da fachada será de responsabilidade do CONDOMÍNIO GERAL:

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

- 5.5.1.** As fachadas serão mantidas sempre em perfeito estado de conservação e aparência, devendo ser recuperadas, pintadas ou lavadas, conforme o caso, sempre que necessário e aprovado em Assembleia, competindo as despesas a todos condôminos na proporção **de suas frações ideais de solo**.
- 5.5.2.** Qualquer dano constatado nas fachadas que não se caracterize por manutenção periódica, ou seja, caracterize-se por mau uso, implicará na reconstituição às expensas do proprietário responsável, ficando facultado ao Subsíndico do respectivo Subcondomínio ou do Síndico Geral fazer diretamente à execução ou contratar terceiros para fazê-lo, sempre às custas do proprietário.
- 5.6.** Cada Subcondomínio responderá com exclusividade por todos os débitos a que der causa, isentando os demais Subcondônios de qualquer participação, ainda que venham a ser cobrados do Condomínio.
- 5.7.** Os funcionários, colaboradores, prestadores de serviços e outros do Condomínio, terão suas atribuições fixadas por meio de regramentos complementares.
- 5.8.** Todas e quaisquer ocorrências e reclamações dos condôminos com relação ao condomínio, convivência entre os condôminos e gestão administrativa, deverão ser registradas pelos meios oficiais de comunicação a ser informado pela gestão de sindicatura.
- 5.9.** Resta Autorizado por esta Convenção que o Condomínio **CONVERGE** e seus respectivos Subcondônios, aprovem Normativas Complementares que tenham por objetivo regular matérias de convivência e operacionalidade da gestão de sindicatura e, que complementem este Regimento Interno e outras regras de natureza regimental inseridas aqui nesta Convenção, podendo tais normativas serem nomeadas como: *“regimento interno, regulamento interno, instruções normativas, normativas complementares, manual de convivência, compliances e outros nomes e afins”*, devendo respeitar os seguintes procedimentos:
- a) Tais documentos deverão ter por objetivo, reger normas operacionais, de convivência, éticas e morais, controles, acessos e afins. Não sendo permitida a inclusão ou alteração de matérias específicas da convenção (direito propriedade, administração, eleição, assembleias, penalidades etc.) sem que esteja expressamente autorizado em regras específicas nesta convenção e, **sem que proceda à modernização desta convenção, respeitando quórum qualificado previsto em Lei (2/3 de todos os condôminos)**. Atentando-se ao fato de que existem regras inseridas nessa convenção, cujo quórum de alteração é maior que 2/3.
 - b) O quórum aplicado para aprovação de normas complementares, cujo nomenclatura poderá ser diversa, será quórum simples, ou seja, 50% +1 dos condôminos participantes do ato, esteja presente ou não.
 - c) Poderá o **Condomínio Geral** criar tais normativas, regulando normas para todos os subcondônios. E nesse caso, o quórum será computado considerando a participação dos Condôminos/unidades que envolvem o Geral, ou seja, a junção dos Subcondônios;

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

- d) Poderá **os Subcondomínios de forma específica** criar tais normativas, regulando normas específica para cada Subcondomínio. E nesse caso, o quórum será computado considerando a participação dos Condôminos/unidades que envolvem e compõem somente o respectivo Subcondomínio.
- e) Normativas Complementares aprovadas pelo **Condomínio Geral**, para eventuais alterações e atualizações – deverão acontecer por meio do **Condomínio Geral**.
- f) Normativas Complementares aprovados por um **Subcondomínio** em específico, para eventuais alterações e atualizações – deverão acontecer por meio do respectivo **Subcondomínio**.
- g) Matérias e normas regulamentadas pelo **Condomínio Geral**, em documentos como por exemplo regimento interno e similares, não poderão ser alteradas, modificadas – pelo Subcondomínio, exceto se no próprio documento existir permissão para tal fim.
- h) Referidos documentos deverão ser elaborados por profissionais expert na área, ou seja, por advogado especializado e atuante na área condominial e, obviamente, que esta preste assessoria para participação dos condôminos e aprovação do (s) referido (s) documento (s).
- i) Sempre que nesta convenção se falar sobre “normativas complementares” – deve-se fazer link à possibilidade de aprovação de documentos com nomes diversos, cuja natureza objetivará regular normas de convivência, usos, costumes e operacionalidade da gestão de sindicatura e do relacionamento entre os condôminos e terceiros.

CAPÍTULO 6º: DA ADMINISTRAÇÃO GERAL E ESPECÍFICA DO CONDOMÍNIO:

- 6.1. Considerando as peculiaridades deste Condomínio, a **Administração Geral** será exercida pelo corpo administrativo indicado na cláusula abaixo, que será subordinado às normas previstas em Lei Constitucional, Infraconstitucional as constantes nesta Convenção e, outras que porventura sejam criadas e aprovadas pelo Condomínio, oportunamente.
- 6.2. A Administração do Condomínio será composta pelos seguintes órgãos:
 - a) Síndico Geral
 - b) Subsíndicos
 - c) Conselho Consultivo/Fiscal Geral
 - d) Assembleias Gerais e Específicas
- 6.3. Como já delineado noutras cláusulas o **“CONVERGE”** é o Condomínio Geral -constituído pela soma de todas as unidades de cada Subcondomínio, cuja administração **cabará ao Síndico Geral**, observada as disposições de Lei e Constante nesta convenção.
- 6.4. O **“CONVERGE”** - é dividido em 03 (três) Subcondomínio, os quais fazem parte indissociável da instituição do condomínio, sendo: **Subcondomínio Estacionamento, Subcondomínio Galeria e Subcondomínio Residencial**, que para materialização da gestão, deverão obedecer às regras abaixo e todas as demais estabelecidas em Lei e nesta convenção:

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

- a) Haverá um único Síndico – denominado como **Síndico Geral**, para todo o condomínio e, como órgão auxiliar cada Subcondomínio poderá ter um subsíndico; conforme estabelecido em capítulos próprios.
- b) A administração, no que se refere à operacionalidade e centro de custos - dos Subcondomínios - poderão ser descentralizadas, ou seja, naquilo que for de natureza geral comporá à administração geral e, naquilo que de natureza e interesse específico do Subcondomínio – comporá à administração e centro de custo específico do respectivo Subcondomínio. Ou seja, os Subcondomínio poderão ter, para fins contábeis, centro de custos separados.
- c) Considerando que para fins de gestão operacional e contábil os Subcondomínio poderão ser independentes uns dos outros, é vedado aos condôminos de um interferirem na livre administração do outro, devendo todos os condôminos, entretanto, envidarem esforços no sentido de discutirem e solucionarem problemas comuns.
- d) Os condôminos integrantes de determinado Subcondomínio serão os únicos responsáveis por todas as despesas, obrigações e demais contingências que digam respeito aos seus exclusivos interesses, de modo que as ações e omissões dos respectivos condôminos não poderão afetar ou vincular os condôminos dos demais Subcondomínios.
- e) No que se refere à administração operacional, financeira, tributária, contratual, organizacional, manutenções, obras, reformas do Condomínio Geral, será de responsabilidade de todos os condôminos – somando-se todas as unidades e/ou fração de todos os Subcondomínios. Agora, naquilo que for específico e envolver somente um dos Subcondomínios será de responsabilidade somente dos condôminos/unidades/fração daquele respectivo Subcondomínio.
- f) Resta autorizado que, se interessante, cada Subcondomínio obtenha junto à Secretaria da Receita Federal, inscrição filial no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) e, neste caso – será única e exclusivamente para o fim de ter centro de custos e conta bancária separada e para contratação de serviços que interessem somente àquele Subcondomínio.
- g) O disposto no item 'f' não se aplica à emissão de títulos referentes à taxa de condomínio, que via de regra deve ser realizada pelo Condomínio Geral, com a subsequente divisão de valores para os centros de custos específicos dos subcondomínios. Excepcionalmente, caso haja necessidade de adequação tributária, poderá ser realizada a emissão de títulos separados ou outras medidas fiscais que se mostrem necessárias para atender às exigências legais, desde que sob a governança do Síndico Geral em conjunto com o respectivo Subsíndico e, que não altere a natureza de “dívida real”.
- h) O disposto no item “f” – não se aplica para contratação de serviços que em seu bojo, possuem natureza geral ou que de alguma forma, podem gerar conflito de interesses quando da execução dos serviços, tais como, mas não somente: *administração de condomínio, assessoria jurídica, cobrança taxa condominial, portaria e outras operações*. Tais serviços deverão sempre ser contratados pelo Condomínio Geral, evitando conflitos e divisão de gestão.

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

- i) Serviços específicos e de interesse de cada Subcondomínio, deverão ser contratados com o conhecimento, participação e anuência do Síndico Geral, ou seja, ainda que porventura cada Subcondomínio tenha CNPJ filial, as contratações deverão ser assinadas também, pelo Síndico Geral.
 - j) A representação ativa e passiva, extra e judicial do **“CONVERGE”**, caberá ao **Síndico Geral**, respondendo os Subsíndicos solidariamente e, ainda que de regresso ou subsidiariamente, naquilo e em situações que suas ações e omissões tiverem contribuído para o prejuízo, dano, responsabilização do Condomínio.
 - k) Considerando as peculiaridades apresentada nesta convenção, os Subcondomínios possuem uma autonomia vigiada, uma independência limitada no que se refere à alguns atos de gestão administrativa, operacional e financeira. Por isso, que mesmo existindo CNPJ filiais, os Subsíndicos exercerão a função como auxiliares do Síndico Geral e, portanto, todas as ações devem ser adotadas de forma alinhada, harmônica, científica e em conjunto com gestão geral.
- 6.5.** Os Subcondomínios serão regidos, cada um deles, por Leis Constitucionais e Infraconstitucionais aplicáveis, por esta Convenção e por outras normas que eventualmente venham a ser aprovadas e aplicáveis pelo Condomínio e, a administração caberá aos seus respectivos Subsíndicos, eleitos em **Assembleias Gerais Ordinárias Específicas**, previstas nesta Convenção.
- a) Caberá ao **Condomínio Geral** do **“CONVERGE”** regular as relações entre os **03 (três)** Subcondomínios, recolher as despesas que sejam comuns a cada um deles e ainda as comuns aos **03 (três)** Subcondomínios, bem como estabelecer a organização e o funcionamento do Condomínio como um todo.
 - b) O mandato do Síndico, Subsíndicos dos Subcondomínios e dos Conselheiros será de 02 (dois) anos, sendo permitida reeleição por períodos iguais e sucessivos – sem limitação.
 - c) Fica desde já a INCORPORADORA autorizada a indicar, a seu critério, profissional ou empresa especializada que exercerá o cargo de Síndico e dos Subsíndicos para o primeiro mandato, bem como- indicar empresa de administração e outras que se façam necessárias, para instalação do Condomínio.

CAPÍTULO 7º: DO SÍNDICO GERAL:

- 7.1.** O Condomínio Geral do **“CONVERGE”** será administrado por um (a) **único (a) Síndico (a) Geral**, condômino ou não, pessoa física ou jurídica, eleito por meio de **Assembleia Geral Ordinária**, cujo período de mandato será taxativamente de 02 (dois) anos, sendo permitida a reeleição sem limitação.
- 7.2.** A **primeira eleição de Síndico Geral**, poderá ocorrer em **Assembleia de Instalação Sem Uso**, posteriormente ratificada em **Assembleia Geral de Instalação com Uso**. E, é facultado à INCORPORADORA/CONSTRUTORA o direito de indicar o (a) primeiro (a) síndico (a) do Condomínio, na Assembleia de Instalação Sem Uso e ratificar referida

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

indicação quando da Assembleia de Instalação com Uso, o qual concorrerá a eleição com outros candidatos, se existirem.

- 7.3.** As demais eleições de Síndico Geral se darão através de **Assembleia Geral Ordinária**, mediante convocação prévia e de acordo com os termos previstos em Lei, nesta Convenção e eventuais rerratificações.
- 7.4.** O Síndico Geral será remunerado pela função eletiva exercida, cujo valor será aprovado em assembleia, quando de sua eleição e/ou incluído na previsão orçamentária anual.
- 7.5.** Em cumprimento à legislação pátria e também, em respeito às determinações da Secretaria da Receita Federal do Brasil (SRFB) a isenção e/ou remuneração do Síndico Geral e de qualquer outro cargo eletivo são considerados prestação de serviços e, portanto, **é responsabilidade do CONDOMÍNIO o recolhimento da contribuição previdenciária devida pelos cargos eletivos.**
- 7.6.** Ao Síndico Geral é proibido assumir a função de empregado do condomínio, exercendo uma atividade peculiar de administração e representação do condomínio, conforme o artigo 1.347 do Código Civil e os diversos dispositivos previstos na Lei 4.591/64, sem subordinação.
- 7.7.** O Síndico Geral e os demais membros eletivos não terão de se sujeitar ao cumprimento de qualquer horário em razão da função provisória oriunda de eleição *interna corporis*, sendo mera liberalidade do eleito, a organização e cronograma de atendimento, desde que atenda com competência e diligência as necessidades do condomínio.
- 7.8.** O (a) candidato (a) ao cargo de síndico, seja esta pessoa física ou jurídica, condômino ou não, após a primeira eleição que ocorrerá através da Incorporadora/Construtora, para demais eleições, deverá apresentar para a gestão vigente no Condomínio, em prazo a ser estipulado no edital de convocação, os seguintes documentos para análise:
- a) Proposta de Sindicatura;
 - b) Se pessoa jurídica, recomenda-se que se apresente lista dos clientes da empresa, para consulta dos serviços oferecidos;
 - c) Pessoa física e condômino (morador) declaração de adimplência das taxas condominiais. Ou seja, é requisito que esteja adimplente com as obrigações financeiras perante o Condomínio;
 - d) O conselho do condomínio poderá solicitar informações, comprovações e certidões adicionais, se entenderem necessário.
- 7.9.** Será admitido como candidato ao cargo de síndico, àqueles que cumpriram os requisitos já citados acima e, em se tratando de candidato condômino (proprietário), este deverá preencher também, os requisitos abaixo:
- a) O candidato não poderá ter acordo vigente, extrajudicial ou judicial para pagamento parcelado de dívida com este Condomínio – seja de taxa condominial ou de multas por infrações que lhes tenham sido aplicadas;
 - b) Não demandar em face deste Condomínio;
 - c) Não ser parte em processo movido por este Condomínio.

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

7.10. São atribuições (deveres) do Síndico Geral: quando se lê CONDOMÍNIO, refere-se às atribuições que o Síndico Geral assume perante o Condomínio Geral, envolvendo é claro, todos os Subcondomínios. Vejamos:

- 7.10.1.** Convocar a Assembleia dos condôminos, seguindo procedimentos determinados em Lei e nesta Convenção;
- 7.10.2.** Representar ativa e passivamente o Condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
- 7.10.3.** Dar imediato conhecimento, à Assembleia-Geral, da existência de procedimento judicial ou administrativo de interesse do Condomínio;
- 7.10.4.** Cumprir e fazer cumprir a Lei, Convenção, Normas Complementares e as determinações da Assembleia-Geral;
- 7.10.5.** Diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
- 7.10.6.** Cobrar dos condôminos suas contribuições bem como impor e cobrar as multas devidas;
- 7.10.7.** Prestar, a qualquer tempo, informações aos condôminos sobre os atos da administração e prestar contas à Assembleia, anualmente e quando exigidas. Quando solicitada informações ao Síndico, que dependa da análise e busca de documentos, este poderá retornar em até 30 (trinta) dias úteis;
- 7.10.8.** Realizar o seguro da edificação;
- 7.10.9.** Admitir ou demitir funcionários que desempenharão funções em áreas comuns, fixando-lhes salários no limite do orçamento, bem como definir as respectivas atribuições;
- 7.10.10.** Ordenar serviços de reparação e manutenção, preventiva ou corretiva, sempre que necessários, respeitando o que consta autorizado na cláusula seguinte.
- 7.10.11.** Manter a escrituração em livros próprios de entrada e saída de dinheiro, prestando contas de sua administração à Assembleia-Geral acompanhada dos balancetes mensais e parecer do Conselho Consultivo/Fiscal e de Auditoria Contábil Preventiva, se o Condomínio tiver esse serviço contratado;
- 7.10.12.** Efetuar balancetes mensais e remeter cópia a todos os condôminos;
- 7.10.13.** Praticar os demais atos de administração cumprindo e fazendo cumprir as disposições desta Convenção, de Normas Complementares e da Assembleia Geral.
- 7.10.14.** Fiscalizar as atividades da Administradora na prestação de serviços ao condomínio, bem como de outras prestações de serviços tais como: portaria, assessoria jurídica, manutenções diversas e outros.
- 7.10.15.** Fiscalizar a manutenção dos registros e documentos necessários à administração do condomínio, seja estes de posse direta do condomínio ou de responsabilidade e guarda da prestadora de serviços em administração.

7.11. O Síndico Geral fica autorizado em:

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

- 7.11.1.** Em situações excepcionais, onde ocorra a decretação de qualquer instituto previsto constitucionalmente para defesa e preservação da sociedade – tais como “calamidade pública, estado de defesa, estado de sitio e outros – em razão de calamidades de grande proporção, poderá o síndico, no âmbito condominial, mesmo sem aprovação da assembleia, estabelecer **de forma transitória e emergencial**, regras não previstas na convenção e em regulamentos – que sejam necessárias para preservar a paz, segurança, saúde de todo o coletivo e, inclusive – proibir ou restringir o uso de áreas comuns, proibir realização de festividades – mesmo que nas unidades de uso exclusivo, proibir aglomeração de pessoas e acesso exagerado de pessoas ao condomínio e, se necessário interferir temporariamente no direito de propriedade.
- 7.11.2.** Contratar prestação de serviços remunerados pontuais e/ou mensal – que não esteja previsto, podendo ser gerais, administrativos, contábeis, advocatícios, fiscais e de auditoria, de engenharia preventiva ou corretiva, manutenção e conservação, bem como outros que tiverem necessidade preventiva, consultiva ou corretiva comprovada.
- 7.11.3.** Ordenar e contratar obras, reformas, melhorias e reparos ordinários e extraordinários, necessários e/ou de natureza inadiável não previstas no orçamento anual.
- 7.11.4.** Realizar aquisições de bem necessários, equipamentos, objetos, móveis e sem prévia aprovação dos condôminos, desde que comprovada a necessidade da aquisição ou contratação de serviços.
- 7.11.5.** Em se tratando de situações que ofereçam riscos à segurança do condomínio, poderá o síndico efetuar os reparos e/ou fazer aquisição de itens que sejam necessários.
- 7.11.6.** Para que seja possível a execução das autorizações aqui constante pelo Síndico Geral do Condomínio e/ou Subsíndico, fica pactuado o limite mensal de até 10 (dez) salários mínimos nacionais vigentes à época, que deverá constar provisionado na previsão orçamentária do condomínio geral e/ou do subcondomínio específico, para que seja utilizado. Este limite poderá ser majorado, reajustado em assembleia, sempre que necessário – pelo quórum da maioria simples dos participantes da referida solenidade.
- 7.11.7.** Situações emergenciais que ultrapassem o valor aqui pactuado, deverão ser analisadas pelo Síndico Geral, Subsíndicos e Conselheiros Consultivos/Fiscais – para verificar a viabilidade do uso do fundo de reserva ou então, deverá ser aprovado em assembleia.
- 7.12.** Para que melhor possa atender aos interesses do Condomínio, todas as solicitações, sugestões e reclamações dirigidas ao Síndico Geral (gestão) deverão ser registradas pelo canal de comunicação oficial, assim como, a parte solicitante/interessada – deverá se apresentar com seus dados cadastrais. Ou seja, não serão atendidas solicitações anônimas.
- 7.13.** Fica autorizado por esta convenção e anuído por todos os adquirentes de imóvel que se tornarem condôminos, que o Síndico Geral poderá **delegar funções administrativas, total ou parcialmente**, para terceiros como por exemplo a uma empresa prestadora de serviços de administração e/ou gerente administrativo vinculado ao condomínio ou à empresa de sindicatura (síndicos prepostos) de se escolha e, àquele que assumir tais funções – seja total ou parcialmente - será responsável legal por todos os atos que praticar – considerando poderes que lhe tenha sido transferido, devendo inclusive, prestar contas

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

ao Condomínio dos trabalhos assumidos, realizados ou não (art. 1.348, § 2º do Código Civil).

- a) Mesmo estando autorizado a delegação de funções administrativas, o Síndico Geral, na qualidade de representante legal do Condomínio, continua responsável de forma geral por todos os atos praticados e, portanto, tem o dever de Supervisionar e Fiscalizar as atividades que tenham sido delegadas, seja de forma total ou parcial.
- b) Está autorizado por esta convenção que, após a primeira assembleia – onde for aprovada a primeira contratação de serviços administrativos, que posteriormente - o Síndico delegue tais funções, sem a necessidade de tratar do assunto em assembleia. E, este tem autonomia para contratar, rescindir, substituir referida prestação de serviços, respeitando o limite das cláusulas contratuais vigentes e sem necessidade de aprovação em assembleia.

7.14. O Síndico Geral poderá transferir a outrem, total ou parcialmente, **os poderes de representação, mediante aprovação em assembleia** (art. 1.348 § 2º do Código Civil). Assim, para a delegação de poderes lícita e válida, como por exemplo, outorgar poderes para um preposto, é necessária a aprovação em assembleia.

7.15. No caso de impedimentos temporários do Síndico Geral, férias ou qualquer outra situação que este tenha de se ausentar por períodos curtos, temporários e não superiores à 60 (sessenta) dias, este será substituído pelo **Subsíncico do Subcondomínio Residencial** – se eleito outro candidato que não seja o próprio Síndico Geral ou então, na falta ou impedimento do mencionado Subsíncico, será substituído temporariamente por algum membro do Conselho Consultivo/Fiscal Geral, cuja escolha caberá ao próprio Síndico Geral.

7.16. Àquele que substituir a figura do Síndico Geral de forma temporária, será responsável por todos os atos que vir a praticar e não é permitida a adoção de medidas que interfiram diretamente na estrutura administrativa, operacional e financeira do condomínio, tais como: demitir ou admitir funcionários, contratar ou rescindir com prestadores de serviços. Excetos: emergências que estejam comprovadas.

7.17. Em caso de renúncia, abandono, ausência por mais de 60 (sessenta dias), morte do (a) Síndico Geral, assumirá as funções o **Subsíncico do Subcondomínio Residencial** – se eleito outro candidato que não seja o próprio Síndico Geral ou então, na falta ou impedimento do mencionado Subsíncico, será substituído pelo **Presidente do Conselho Consultivo/Fiscal Geral**. E, àquele que assumir o cargo de Síndico Geral - cumprirá o período que restar para cumprimento do mandato, caso contrário – será necessário convocar assembleia para regularização da representatividade do Condomínio.

7.18. No caso de vir existir **procedimento administrativo de destituição do Síndico Geral** é obrigatório que na mesma assembleia que deliberar sobre a destituição, seja eleito novo representante para o condomínio.

7.19. Conforme previsto no Código Civil, o *síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio*, poderá ser destituído do cargo, desde que se cumpra o seguinte procedimento:

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

- a) Assembleia deverá ser convocada especificamente para destituição e nova eleição – podendo cumular com outros itens similares como: *prestação de contas do síndico destituído, destituição de outros membros eletivos e consequentemente novas eleições*;
- b) No edital de convocação deve-se incluir à possibilidade de renúncia aos cargos que se pretende a destituição;
- c) A convocação deverá ser feita pelo Síndico Geral em vigência ou por $\frac{1}{4}$ dos condôminos (proprietários) que compõe o Condomínio Geral;
- d) Se a convocação for realizada por $\frac{1}{4}$ dos condôminos, deverá respeitar formalidades na elaboração do edital que o tornará válido, ou seja: respeitar os procedimentos previstos no capítulo referente a assembleias, ser convocado pelo $\frac{1}{4}$ de condôminos (proprietários) – considerando para este cômputo a totalidade dos condôminos/unidades;
- e) Para composição de $\frac{1}{4}$ dos condôminos na convocação – deverá considerar somente condôminos (proprietários) e, se estes forem representados por procuradores, a procuração deverá ser anexada no edital convocação, bem como, respeitar os requisitos exigidos para procuração, previsto nessa convenção em capítulo próprio;
- f) Para composição de $\frac{1}{4}$ dos condôminos no edital de convocação – deverá considerar somente condôminos (proprietários) **adimplentes**;
- g) A assinatura dos condôminos no edital de convocação deve seguir um único formato. Se optarem por assinatura física, todas assinaturas deverão ter o mesmo formato e deverão ter firma reconhecida (seja no edital ou na procuração) ou, se optarem por assinatura digital, todas assinaturas deverão ter o mesmo formato e deverão ser por **certificação digital**, ou seja, assinatura de firma criptografada, que cumpra os requisitos de integridade, autoria e não repúdio; regulamentada pela Medida Provisória 2.200-2/2001 ou por outra Legislação que a substituir;
- h) A destituição deverá ser motivada e acompanhada de provas que de fato demonstre a pratica de irregularidades, a não prestação de contas, ou uma administração inconveniente. Não será admitida destituição por mero dissabor e desentendimento de alguns condôminos com a forma de gestão da sindicatura.
- i) O quórum de votação da destituição do síndico é o que consta previsto no Código Civil, considerando para participação da assembleia, debate, deliberação e votação – somente os condôminos adimplentes;
- j) Se houver provas evidentes de desvios de valores e bens, realização de pagamentos indevidos – dispensa-se a obrigação de que o edital seja convocado/assinado somente por condômino adimplente e, também, dispensa-se a obrigatoriedade de reconhecimento das assinaturas, desde que 03 membros do conselho geral - estejam de acordo e apoiem o procedimento de destituição, inclusive assinando o edital de convocação.

7.20. Sempre que houver a finalização do mandato do Síndico Geral, caberá a este prestar contas à assembleia do período que lhe coube à gestão do condomínio e que constar em aberto (sem prestação de contas).

7.21. No caso de renúncia e/ou destituição do Síndico Geral - este deverá, no ato da solenidade que decidiu por uma dessas possibilidade ou prazo máximo de até 60 (sessenta) dias úteis após seu afastamento, prestar contas do período que lhe coube à gestão de sindicatura. Exceções abaixo justificam a dilação do prazo e, até mesmo, a prestação de contas sem a presença do síndico que renunciou ou foi destituído:

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

- a) em caso de morte do ex síndico;
- b) enfermidades comprovadas - do ex síndico;
- c) acidentes graves e devidamente comprovados- do ex síndico;

7.22. Se agir no exercício regular de suas atribuições, o Síndico Geral não responderá, ainda que subsidiariamente, pelas obrigações contraídas em nome do Condomínio. Sendo responsável pelo excesso de representação que tenha dado causa e pelos prejuízos que causar, dolosa ou culposamente.

CAPÍTULO 8º: DOS SUBSÍNDICOS:

8.1. Cada Subcondomínio (Estacionamento, Galeria e Residencial) poderá, se assim desejar, eleger 01 subsíndico, seguindo as seguintes condições:

- a) **Subcondomínio Estacionamento** – será eleito um condômino titular de propriedade neste subcondomínio, podendo ser pessoa física ou jurídica para função de subsíndico e, não existindo candidatos – **assumirá obrigatoriamente a função, o Síndico Geral**. Na hipótese de todas as vagas autônomas serem comercializadas para os condôminos das unidades residenciais, a administração do **Subcondomínio Estacionamento** caberá ao mesmo subsíndico do **Subcondomínio Residencial**;
- b) **Subcondomínio Galeria:** será eleito um condômino titular de propriedade neste subcondomínio, podendo ser pessoa física ou jurídica para função de subsíndico e, não existindo candidatos – **assumirá obrigatoriamente a função, o Síndico Geral**;
- c) **Subcondomínio Residencial:** considerando que o Subcondomínio residencial é o setor de maior amplitude e complexidade, tanto no que se refere à extensão de área como também na questão de operacionalidade, administração e financeiro e onde ocorrerá a efetividade da gestão de sindicatura de fato, visando unificar as responsabilidades civis e criminais na governança do Condomínio Geral, **esta função será exercida obrigatoriamente pelo Síndico Geral Eleito no Condomínio Geral**, que assumirá o cargo mediante formalização em assembleia específica do Subcondomínio Residencial, no item que tratar sobre a eleição.

8.2. O mandato será de 02 anos, salvo exceções como por exemplo: mandato tampão e/ou restante. E, a eleição dos Subsíndicos se dará em **assembleias específicas** de cada Subcondomínio.

8.3. O Cargo de subsíndico será remunerado somente se exercido por pessoa diversa do Síndico Geral e, em valor que ficar aprovado em assembleia. Se exercido pelo Síndico Geral, a remuneração deverá englobar a proposta feita para o Condomínio Geral.

8.4. Em cumprimento à legislação pátria e também, em respeito às determinações da Secretaria da Receita Federal do Brasil (SRFB) a isenção e/ou remuneração de cargo eletivo são considerados prestação de serviços e, portanto, **é responsabilidade do CONDOMÍNIO o recolhimento da contribuição previdenciária devida pelos cargos eletivos**.

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

8.5. O (a) candidato (a) ao cargo subsíndico, seja esta pessoa física ou jurídica, condômino ou não, a partir do término do primeiro mandato, para as eleições subsequentes, será imprescindível que os candidatos ao cargo de subsíndico atendam aos mesmos requisitos exigidos para a candidatura ao cargo de síndico geral e, claro, que sejam aplicáveis e possíveis de serem exigidos, dentro do prazo que venha a ser estipulado no Edital de Convocação. Essa medida visa assegurar que os postulantes ao cargo possuam qualificação adequada, contribuindo para a gestão eficiente e transparente do condomínio, em benefício de todos os condôminos.

8.6. São atribuições dos Subsíndicos:

- a) Participação Ativa na Gestão:** O Subsíndico, deverá participar ativamente da gestão geral do condomínio quando convidado, acompanhando todas as reuniões gerais. E por óbvio, participar das reuniões específicas relacionadas ao respectivo Subcondomínio que representa, contribuindo com sua expertise para assegurar a harmonia e o cumprimento dos objetivos condominiais.
- b) Representação de Interesses do Subcondomínio:** Cabe ao Subsíndico apresentar ao Síndico Geral quaisquer assuntos de interesse específicos que envolvam o Subcondomínio sob sua responsabilidade, garantindo que as necessidades e particularidades do Subcondomínio sejam devidamente comunicadas, consideradas, alinhadas na gestão – com o fim de se verificar a possível execução, deliberação e atendimento destas.
- c) Cumprimento e Execução das Normas Condominiais:** O Subsíndico deverá, em conjunto com a atuação do Síndico Geral, garantir o cumprimento desta Convenção de Condomínio e das normas complementares aprovadas, sempre em conformidade com a legislação vigente. Em caso de conflito entre normas, o Subsíndico, em conjunto com o Síndico Geral, deverá aplicar o direito de forma eficiente, priorizando a interpretação que melhor resolva o conflito e produza um resultado justo e satisfatório para os condôminos. Para tanto, deverá observar a hierarquia das normas, aplicando-as de maneira harmoniosa, e recorrer à analogia, aos costumes e aos princípios gerais de direito quando necessário. O objetivo é assegurar que a administração do Condomínio Geral e do Subcondomínio ocorra de forma ordenada, transparente e em benefício da coletividade.
- d) Colaboração com o Síndico Geral:** O Subsíndico acompanhará, quando solicitado e convidado, toda a gestão realizada pelo Síndico Geral, contribuindo de forma direta e eficaz nas atribuições que lhe forem delegadas, especificamente relacionadas ao Subcondomínio que representa. O Síndico Geral poderá, inclusive, detalhar na ata da assembleia de eleição do Subsíndico, ou em uma assembleia posterior, as funções auxiliares e complementares que o Subsíndico deverá desempenhar, fortalecendo a gestão colaborativa e eficaz.
- e) Convocação de Assembleias Específicas:** O Subsíndico terá o poder de convocar assembleias específicas para tratar de assuntos relevantes ao Subcondomínio, desde que com a devida anuência do Síndico Geral. Esse procedimento visa garantir que temas cruciais sejam discutidos de forma adequada e em tempo oportuno, promovendo a transparência e a participação ativa dos condôminos.

8.7. No caso de renúncia, impedimentos e destituição de algum dos subsíndicos e, não havendo impedimento – o Síndico Geral poderá assumir o cargo pelo período que restar para cumprimento do mandato ou, no caso superveniente de esta função já estar sendo exercida pelo Síndico Geral, ocorrendo uma dessas circunstâncias de *renúncia*,

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

impedimento e destituição – o cargo deverá ser regularizado com nova eleição para o mando tampão ou novo mandato.

- 8.8.** Os Subsíndicos, quando eleito pessoa diversa do Síndico Geral, poderão ser destituídos do referido cargo, no caso de descumprimento de suas obrigações ou desrespeito com gestão vigente do condomínio. A assembleia de destituição poderá ser convocada pelo Síndico Geral, de forma simples ou então por $\frac{1}{4}$ dos condôminos do respectivo subcondomínio – seguindo os mesmos procedimentos previstos para destituição de Síndico Geral, naquilo que, obviamente, for aplicável e sustentável, considerando especificamente os condôminos/unidades do respectivo Subcondomínio. No caso em que o Síndico Geral também assumir o papel de Subsíndico, para destituição deste, somente por meio da destituição como Síndico Geral.
- 8.9.** Em nenhuma hipótese os Subsíndicos – quando eleito candidato diverso do Síndico Geral, poderão sobrepor-se à atuação do Síndico Geral. Cabe ao Subsíndico exercer sua função de forma colaborativa e conjunta com o Síndico Geral, sempre reportando ao Síndico suas sugestões, ideias, intenções e interesses coletivos que tenha conhecimento. Não sendo permitido ao Subsíndico colocar-se à frente do Síndico Geral nos atos de gestão e governança, tão pouco, realizar atos que caracterizem perseguição, stalking, fofocas, julgamentos, tumultos e confusões infundadas.
- a) **Exceção:** caso sejam apresentadas provas claras e contundentes de irregularidades ou de má administração por parte do Síndico Geral do condomínio, como, por exemplo: desvios de valores ou bens, realização de pagamentos indevidos de forma recorrente, inadimplência recorrente em relação a valores e tributos obrigatórios, quando decorrentes de culpa exclusiva do Síndico Geral, ou situações que possam causar danos de difícil reparação ou praticamente irreversíveis, o Subsíndico, de maneira justa e prudente, poderá adotar as medidas cabíveis para o afastamento do Síndico Geral. Essas medidas poderão incluir a solicitação de renúncia ou o encaminhamento de um processo de destituição, em conformidade com os procedimentos previstos e exigidos por Lei e nesta Convenção e com a legislação aplicável.

CAPÍTULO 9º: DO CONSELHO CONSULTIVO/FISCAL GERAL:

- 9.1.** Considerando as peculiaridades do Condomínio Geral “CONVERGE” será formado um **CONSELHO CONSULTIVO/FISCAL GERAL**, em assembleia do Condomínio Geral que elege o Síndico Geral.
- 9.2.** O Conselho Consultivo/Fiscal Geral, composto **por no mínimo 03 (três) membros efetivos** e se existir candidatos, até 03 (três) suplentes, escolhidos entre os condôminos; cujo mandato será de 02 (dois) anos, permitida reeleição sem limitação.
- 9.3.** Os candidatos a membros do Conselho de preferência deverão ser condôminos/proprietários ou, no caso superveniente de moradores, possuidores locatários desejarem se candidatarem ao cargo de conselheiros este deverão cumprir os seguintes requisitos prévios:

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

- a) Apresentar contrato de locação ou termo de uso do imóvel com prazo igual ou superior de 12 meses;
 - b) Apresentar procuração do proprietário do imóvel com poderes específicos para se candidatarem ao cargo. A procuração deverá cumprir os requisitos exigidos nessa convenção, em capítulo próprio.
- 9.4.** O membro que for eleito com maior número de votos para função de conselheiro será nomeado como **Presidente do Conselho Consultivo/Fiscal Geral** e, se existir empate na votação ou qualquer outro conflito que não seja possível identificar quem ficará como Presidente, deverá – posteriormente, noutra assembleia do Condomínio Geral, apresentar item específico de pauta para a escolha/votação do Presidente entre os membros efetivos.
- 9.5.** No caso superveniente de não se formar o Conselho Consultivo/Fiscal Geral, com pelo menos 03 (três) membros efetivos, caberá ao Síndico Geral do Condomínio apresentar, em assembleia posterior, no mínimo 03 (três) empresas no ramo de auditoria/contábil para que 01 (uma) seja escolhida e remunerada para exercer à função de Conselho Consultivo/Fiscal deste condomínio.
- 9.6.** Ainda que formado o Conselho Consultivo/Fiscal Geral por condôminos, considerando a ampla e complexa estrutura deste Condomínio, é necessária a contratação de prestação de serviços preventivos de auditoria contábil, fiscal e administrativa – para melhorar os processos e organização, realizar gestão de riscos, tomadas de decisões e, se necessário - apontar irregularidades e controvérsias que deverão ser sanadas.
- 9.7.** O Conselho Consultivo/Fiscal Geral terá atribuições específicas e atuará como órgão colaborador do Síndico Geral e dos Subsíndicos, emitindo parecer e assessorando estes na solução dos problemas que digam respeito à administração do Condomínio Geral e dos Subcondomínios, bem como, fiscalizando, respeitosamente, toda a parte administrativa e contábil.
- 9.8.** O Conselho se reunirá, sempre que for necessário ou por solicitação do Síndico/Subsíndico ou ainda, atendendo requerimento por escrito de pelo menos $\frac{1}{4}$ dos condôminos.
- 9.9.** A convocação de reunião do Conselho se dará por meio dos canais oficiais de comunicação, dispensando-se as demais formalidades exigidas para convocação de Assembleias Gerais e será dirigida aos membros efetivos e suplentes do Conselho; ao Síndico Geral e Subsíndicos ou aos condôminos quando estes tenham feito o requerimento.
- 9.10.** Será considerado falta de interesse o Conselheiro que não comparecer, seguidamente, em 05 (cinco) reuniões do conselho, sem que tenha apresentado justificativa plausível pelo não comparecimento e, este será convidado a renunciar ao cargo eletivo ou então, estará sujeito à destituição.
- 9.11.** Compete ainda ao Conselho Consultivo/Fiscal:
- 9.11.1. Atribuições Consultivas**, não se limitando a essas:
- a) **Assessorar o Síndico Geral e Subsíndicos:** fornecer orientação e conselhos ao Síndico Geral e Subsíndicos sobre questões administrativas, operacionais e estratégicas do condomínio, quando com eles (conselheiros) compartilhada a tomada de decisão;

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

- b) **Participar de Reuniões:** participar de reuniões internas da gestão que tenha sido alinhada e convocada pelo Síndico Geral e/ou Subsíndicos, assim como, participar das assembleias e outras reuniões importantes para oferecer contribuições e sugestões sobre a gestão do condomínio;
- c) **Recomendar Políticas:** recomendar políticas e procedimentos para melhorar a gestão e a convivência no condomínio;
- d) **Analisar Propostas:** avaliar propostas de contratações, projetos, melhorias, obras apresentadas pelo Síndico Geral e Subsíndicos e fazer recomendações sobre sua viabilidade e impacto.
- e) **Auxiliar na Comunicação:** facilitar a comunicação entre o Síndico Geral, Subsíndicos e os condôminos, ajudando a resolver questões e promover a participação dos moradores.
- f) **Apoiar na Resolução de Conflitos:** auxiliar na resolução de conflitos entre condôminos ou entre condôminos e a administração, oferecendo soluções e mediação.
- g) **Revisar Relatórios:** analisar relatórios e livros balancetes de gestão e outros documentos fornecidos pelo Síndico Geral, Subsíndicos e Administração externa - oferecendo sugestões, melhorias, registrando elogios, dúvidas, pedidos de esclarecimento e/ou correções;
- h) **Recomendar Melhorias:** propor melhorias na infraestrutura e na administração do condomínio e subcondomínios com base na necessidade x possibilidade.
- i) **Facilitar Inovações:** promover, inspirar a adoção de novas tecnologias e práticas que possam beneficiar a administração e a convivência no condomínio.
- j) **Aconselhar o uso de recursos:** sugerir o uso de recursos do fluxo de caixa ou fundos, como fundo de reserva e outros – para que o Síndico Geral e/ou Subsíndico efetuem reparos, consertos, melhorias, obras e contratações de serviços extraordinários, não previstos no orçamento e planejamento - que tenha necessidade ou emergência;
- k) **Contratação e demissão:** quando solicitado, aconselhar sobre admissão ou contratação de funcionários e/ou prestadores de serviços;
- l) **Recursos:** analisar e emitir parecer em recursos apresentados por condômino interessado, acerca de advertências e/ou multas que lhe tenha sido imposta;
- m) **Prevenção:** orientar e alertar o Síndico e Subsíndicos sobre eventuais irregularidades;
- n) **Parecer:** dar parecer em matéria relativa a despesas extraordinárias e movimentação do Fundo de Reserva – quando lhe for solicitado; e também, examinar e emitir parecer sobre documentos que lhe devem ser submetidos pelo administrador – Síndico Geral e Subsíndicos, sugerindo a aprovação ou reprovação das contas. Pareceres estes que deverão ser expostos em assembleia de prestação de contas.

9.11.2. Atribuições Fiscais, não se limitando a essas:

- a) **Revisar Demonstrativos Financeiros:** analisar e revisar os balanços, demonstrativos financeiros e relatórios contábeis do Condomínio e Subcondomínios;
- b) **Fiscalizar as Contas:** verificar a precisão e a regularidade das contas e despesas apresentadas pelo Síndico Geral, Subsíndicos e Administradora;
- c) **Acompanhar Receitas e Despesas:** monitorar o fluxo de receitas e despesas, assegurando que todos os pagamentos e recebimentos estejam corretamente registrados e justificados;

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

- d) **Emitir Pareceres:** emitir pareceres sobre a saúde financeira do condomínio e sobre questões contábeis e financeiras importantes, com base inclusive, nos pareceres emitidos por auditoria contábil preventiva;
- e) **Recomendar Medidas:** sugerir medidas corretivas e melhorias na gestão financeira com base nas auditorias e revisões realizadas;
- f) **Verificar Conformidade Fiscal:** assegurar que o condomínio esteja em conformidade com as obrigações fiscais e tributárias, evitando problemas legais. Por isso a importância do acompanhamento preventivo e mensal de auditoria contábil;
- g) **Analisar Orçamentos:** verificar o orçamento anual do condomínio e recomendar sugestões, garantindo que esteja bem planejado e justificado – incluindo todos os serviços tido como necessários por essa convenção;
- h) **Relatar à Assembleia:** apresentar relatórios e pareceres à assembleia de condôminos, informando sobre a situação financeira e qualquer irregularidade detectada.

9.12. O Conselho Consultivo e Fiscal tem papéis específicos e limitados dentro do condomínio. Como já determinado, será formado um conselho único que assumirá as atribuições de **Conselho Consultivo e Conselho Fiscal**. Na atuação como **Conselho Consultivo** – os membros devem focar em aconselhamento e recomendações, sem se envolver na administração ou execução de tarefas. Na atuação como **Conselho Fiscal** se concentra na supervisão e auditoria financeira, sem interferir na gestão operacional ou administrativa diária. É crucial que os conselheiros respeitem suas limitações para garantir uma gestão eficaz e transparente do condomínio e, desta forma, **é vedado ao Conselho Consultivo/Fiscal Geral**, a prática deliberada e voluntária dos atos abaixo, não se limitando a estes:

- a) **Decisões Executivas:** referido conselho não tem poder para tomar decisões executivas ou administrativas que são de competência exclusiva do Síndico Geral, algumas do Subsíndico e da assembleia. Sua função é meramente consultiva, recomendatória e de fiscalização;
- b) **Assumir Funções de Administração:** não pode assumir funções administrativas ou operacionais do condomínio. A administração diária e a execução das tarefas são responsabilidades do Síndico Geral, algumas do Subsíndico e se aplicável, da administração interna e externa;
- c) **Realização de Despesas:** não pode autorizar ou realizar despesas financeiras. O Conselho Consultivo/Fiscal deve aconselhar e sugerir, mas não pode desembolsar recursos, acessar contas, assinar contratos. Neste último caso, poderá apenas como testemunha;
- d) **Representação Legal:** não pode representar legalmente o condomínio em questões jurídicas ou contratos. Essa função é exclusiva do Síndico Geral ou de outro representante legal designado pela assembleia;
- e) **Interferência em Processos de Decisão:** não pode interferir diretamente em processos decisórios que são de competência da assembleia ou do Síndico Geral e/ou Subsíndico, como a aprovação de orçamento; mudanças das normas, gerencia dos funcionários e prestadores de serviços;
- f) **Realização de Contratos:** não pode assinar contratos ou acordos em nome do condomínio. Essa responsabilidade é atribuída ao Síndico Geral e a outros representantes legais;

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

- g) **Imposição de Penalidades:** não tem autoridade para impor penalidades ou sanções a condôminos. Isso é função do Síndico Geral e pode ser feito conforme previsto na convenção e em normas complementares, como delegado por exemplo - para assessoria jurídica;
- h) **Controle Operacional Diário:** não deve se envolver no controle operacional diário, que é responsabilidade do Síndico Geral e Administração;
- i) **De modo geral:** não pode se envolver na administração diária do condomínio, tomar decisões sobre operação e gestão do condomínio; executar e autorizar despesas; contratar serviços e fornecedores; gerir os recursos do condomínio; se envolver em conflitos administrativos ou questões operacionais do dia a dia; alterar sozinho – normas, regulamentos e convenção; tomar decisões estratégicas sobre o futuro do condomínio – como investimentos de longo prazo ou grandes reformas; assinar documentos financeiros e jurídicos cuja responsabilidade exclusiva seja do Síndico Geral e/ou Subsíndico; interferir em processos jurídicos ou contratuais que envolvam o condomínio.

- 9.13.** Eleito condôminos para o cargo de conselheiro e, no caso de algum destes vir a renunciar ao cargo, for destituído ou ter impedimentos para exercer a função, tendo sido eleito conselheiros suplentes, àquele que apresentar disponibilidade, assumirá como efetivo. No caso de não ter sido eleito conselheiros suplentes, caberá ao condomínio compor o quadro de membros do conselho, por meio de nova assembleia de eleição, dedicando-se por manter no mínimo 03 condôminos como conselheiros. Este número deve ser considerando para formação do Conselho Geral.
- 9.14.** No caso de ter sido eleita empresa de auditoria/contábil como conselho Consultivo/Fiscal do Condomínio, está estará sujeita ao cumprimento de todas às normas aplicáveis ao cargo de conselho e, não cumprindo ou vindo a cometer irregularidades, será destituída e eleito novo conselho para condomínio, ainda que escolhida nova empresa para exercer referida função.
- 9.15.** Uma das atribuições do Conselho Consultivo/Fiscal é fiscalizar, analisar e dar parecer nas apresentação de contas mensal e, sugerir ou não a aprovação das contas em assembleia que tratar do assunto. No caso de todos os membros do conselho sugerir a **não aprovação das contas**, deverão apresentar justificativas e comprovações que fundamentam esta escolha. No caso de a assembleia acolher a sugestão do conselho, suspendendo ou não aprovando as contas – caberá ao condomínio a contratação de perícia administrativa, fiscal e contábil para apurar se de fato existem irregularidades e, partir de então, verificar o melhor caminho a ser adotado.
- 9.16.** Membros efetivos do Conselho - poderão ser destituídos do referido cargo, no caso de descumprimento de suas obrigações ou desrespeito com gestão vigente do condomínio. A assembleia de destituição poderá ser convocada pelo Síndico Geral ou então por $\frac{1}{4}$ dos condôminos do Condomínio Geral– seguindo os mesmos procedimentos previstos para destituição de Síndico Geral, naquilo que, obviamente, for aplicável e sustentável.
- 9.17.** Não é recomendável e, tampouco ético, síndico, subsíndico e membros do conselho, enquanto eleitos, prestar serviços para o condomínio, com suas empresas e atividades profissionais particulares.

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

- 9.18.** No caso de existir a figura do **Presidente do Conselho Consultivo/Fiscal**, este poderá substituir o Síndico, em suas ausências temporárias não superiores à 60 (sessenta) dias, desde que exista impedimento de o Subsíndico realizar a referida substituição.
- 9.19.** Fica autorizado por esta convenção, a criação de comissões e comitês, para tratar de assuntos específicos, tais como: *obras, eventos, planejamentos e outros*. Sendo que estes órgãos deverão ser formados por condôminos ou por possuidores, usuários, locatários – com procuração para tal fim; ser formalizada a eleição em assembleia e aprovar também, procedimentos/regras para atuação específica e temática da comissão.

CAPÍTULO 10º: DAS ASSEMBLEIAS GERAIS:

- 10.1.** Considerando que o **Condomínio Geral – “CONVERGE”** foi projeto para ser composto por **03 (três) Subcondomínios: Subcondomínio Estacionamento, Subcondomínio Galeria e Subcondomínio Residencial**, existirão assembleias gerais que tratam de assuntos gerais e comuns englobando os interesses gerais – de todos os condôminos que compõe os subcondomínios, como também, poderão existir assembleias gerais específicas - que tratam de assuntos específicos para cada Subcondomínio. Assim sendo, para os assuntos comuns e gerais, todos os condôminos deverão ser convocados e, para os assuntos específicos de cada Subcondomínio, somente os condôminos de cada Subcondomínio, serão convocados. Vejamos:

ASSEMBLEIA GERAL ESPECIAL DO CONDOMÍNIO GERAL:

ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA **ESPECIAL** - DO CONDOMÍNIO GERAL;
➡ ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA **ESPECIAL** - DO CONDOMÍNIO GERAL.

ASSEMBLEIA GERAL ESPECÍFICA DOS SUBCONDOMÍNIOS:

SUBCONDOMÍNIO ESTACIONAMENTO:

ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA **ESPECÍFICA DO SUB. ESTACIONAMENTO**;
ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA **ESPECÍFICA DO SUB. ESTACIONAMENTO**.

SUBCONDOMÍNIO GALERIA:

ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA **ESPECÍFICA DO SUB. GALERIA**;
ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA **ESPECÍFICA DO SUB. GALERIA**.

SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL:

ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA **ESPECÍFICA DO SUB. RESIDENCIAL**;
ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA **ESPECÍFICA DO SUB. RESIDENCIAL**.

- 10.2.** As **Assembleias Gerais do Condomínio Geral** - serão convocadas pelo **Síndico Geral** ou por no mínimo $\frac{1}{4}$ dos condôminos considerando todas as unidades que compõem o Condomínio Geral, sempre que exigirem os interesses gerais – tais como: eleição de

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

Síndico Geral, eleições dos cargos que forem de natureza Geral; previsão orçamentária envolvendo custos gerais, prestação de contas geral, aprovação de regras complementares geral e outras que se enquadrem em natureza geral.

- 10.3. Assembleias Específicas de cada Subcondomínio** - poderão ser convocadas pelo **Síndico Geral e/ou pelo Subsíndico**, como também – por **¼ dos condôminos dos respectivos Subcondomínio**, desde que seja para tratar de assuntos específicos de cada Subcondomínio, devendo sempre respeitar os quóruns qualificados, especialmente àqueles que para cômputo, for obrigatório considerar o número total de condôminos/fração do Condomínio.
- 10.4.** Qualquer que seja o tipo de Assembleia, para fins do Condomínio Geral ou para fins específicos de cada Subcondomínio, **aplicar-se-á às regras determinadas abaixo:**
- 10.5.** As Assembleias Gerais Ordinárias e/ou Extraordinárias, Especiais e/ou Específicas - seja para os fins 1.349 e 1.350 do Código Civil, ou para quaisquer outros fins, poderão acontecer de forma: **presencial, eletrônica ou híbrida - respeitando que consta determinado no artigo 1354-A do Código Civil.**
- 10.6.** Fica autorizada por este condomínio, a realização de assembleias em sessões permanentes, tão somente, para os casos que a deliberação requerer quórum qualificado e, neste caso, é preciso seguir o que consta determinado no artigo 1.353 do Código Civil.
- 10.7.** No caso de assembleia na modalidade eletrônica serão consideradas como válidas as sub-modalidades abaixo conceituadas, **cujo rol é exemplificativo**, sendo possível que este seja ampliado para outras modalidades e formas que sejam permitidas por Lei ou que simplesmente não estejam expressamente proibidas:
- a) Física/Presencial de Sessão Única:** reunião realizada em um único momento e local, onde todos os participantes se encontram fisicamente. As deliberações e decisões são tomadas durante essa sessão, sem a possibilidade de continuidade em outra data, exceto é claro, se convocada nova assembleia com os mesmos itens ou convertida em sessão permanente.
 - b) Física/Presencial de Sessão Permanente:** assembleia que ocorre em um formato contínuo, permitindo que as discussões e decisões se estendam por mais de uma sessão. Os participantes podem se reunir em diferentes momentos até que todas as questões sejam debatidas e resolvidas, com registro das deliberações em cada encontro.
 - c) Virtual/Eletrônica de Sessão Única:** reunião realizada inteiramente online, em um único momento. Todos os participantes se conectam por meio de plataformas digitais para discutir e tomar decisões, com as deliberações registradas durante a sessão.
 - d) Virtual/Eletrônica de Sessão Permanente:** assembleia que ocorre em formato digital, permitindo que as discussões se estendam por um período maior, com várias sessões online. Os participantes podem se reunir em diferentes momentos, com a possibilidade de debates contínuos e deliberações registradas em cada encontro.

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

- e) **Híbrida:** reunião que combina a participação presencial e virtual, permitindo que algumas pessoas estejam fisicamente presentes enquanto outras participam remotamente. Esse formato amplia a acessibilidade, possibilitando a participação de um número maior de associados e interessados, independentemente da sua localização;

10.8. Quando da realização de assembleia na modalidade eletrônica, caberá ao Condomínio/Subcondomínio assegurar o cumprimento de todos os requisitos para validade da solenidade, tais como, mas não somente:

- a) **Plataforma Adequada:** escolher uma plataforma confiável que suporte vídeo e áudio, além de permitir a participação de todos os condôminos e interessados;
- b) **Convocação Prévia:** realizar a convocação com antecedência mínima, conforme previsto nesta convenção, informando a data, horário e dados de acesso à solenidade;
- c) **Agenda Clara:** definir e divulgar uma pauta com os assuntos a serem discutidos, permitindo que os participantes se preparem para as deliberações;
- d) **Identificação dos Participantes:** garantir que todos os participantes possam se identificar no início da reunião, confirmando a presença e se habilitando para as deliberações que existirem;
- e) **Facilidade de Acesso:** assegurar que a tecnologia utilizada seja acessível a todos os condôminos e interessados;
- f) **Regras de Participação:** estabelecer normas claras para a participação, incluindo a forma de manifestação e registrando-as no edital de convocação;
- g) **Votação Transparente:** definir como será feita a votação e assegurar que todos os votos sejam contabilizados de forma transparente;

10.9. Quando da realização de assembleia na modalidade eletrônica - a administração e gestão do condomínio não poderá ser responsabilizada por problemas decorrentes dos equipamentos de informática ou da conexão à internet dos condôminos ou de seus representantes, tampouco pela falta de habilidade e proximidade com o uso da tecnologia pelos condôminos, nem por quaisquer outras situações que não estejam sob o seu controle, como por exemplo – erros de sistemas/software.

10.10. No caso de assembleias eletrônicas, seja de sessão única ou permanente, deverão seguir todas as condições estabelecidas no artigo 1.353 e 1.354-A do Código Civil, tanto para convocação, realização e elaboração de atas.

10.11. A escolha da modalidade de assembleia caberá ao Síndico Geral no caso do Condomínio Geral e, no caso de assembleias específicas dos Subcondômínios, caberá ao Síndico Geral e/ou Subsíndicos. Estes poderão, se assim desejarem, compartilhar a decisão com o Conselho Geral.

10.12. Mesmo ciente de que a assembleia se trata de uma solenidade de natureza pública, quando a assembleia for gravada, independentemente de sua modalidade (se presencial ou virtual) deverá respeitar as seguintes regras:

- 10.12.1.** Em regra, a gravação deve servir para elaboração e conferência da redação da ata, sendo permitida o acesso desta pelo síndico e demais membros eletivos, administradora, jurídico do condomínio e àqueles que exerceram a função de Presidente e Secretário na respectiva solenidade.

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

- 10.12.2.** Em regra, não será permitida a liberação da gravação de forma deliberada para condôminos e terceiros solicitantes, **exceto** se cumprida umas dessas exceções: **a)** no início da solenidade houver aprovação de todos os condôminos presentes na solenidade, para tal fim; **b)** quando for necessário alcançar quórum qualificado e a solenidade acontecer de forma aberta ou continuada; **c)** quando houver determinação policial e/ou judicial apresentada antes ou após a solenidade;
- 10.12.3.** As solenidades que forem gravadas, devem buscar serem organizadas, daquilo que depender da gestão de sindicatura vigente, de tal forma, que quando for disponibilizada para quem não participou dela, seja compreensível.
- 10.12.4.** Das solenidades gravadas, se for exigido realizar uma transcrição de falas, será preciso que o condomínio contrate os serviços de tabelião para emissão de ata notarial. Caso contrário, será registrado em ata somente as deliberações e falas que tenham requerimento expresso que sejam que sejam registradas.
- 10.12.5.** Mesmo que a gravação seja divulgada de forma deliberada aos condôminos e terceiros, não está permitido o uso livre de tal gravação, divulgando-a em ambientes digitais/virtuais que não sejam exclusivos do condomínio e sem que aja autorização expressa de todos os participantes.
- 10.12.6.** Condôminos que gravarem a solenidade de seus próprios equipamentos, seja áudio ou vídeo, não estão autorizados a divulgar a gravação, de forma deliberada, sem expressa autorização de todos os participantes da solenidade
- 10.13.** O edital de convocação, independente de qual seja a modalidade da assembleia, deverá indicar:
- ➡ Tipo de Assembleia: Especial ou Específica, Ordinária ou Extraordinária;
 - ➡ Modalidade que a solenidade se realizará;
 - ➡ Data, horário da primeira e segunda chamada;
 - ➡ Local e Acessos;
 - ➡ Itens de apresentação e deliberação;
 - ➡ Procedimentos/Instruções que a solenidade deverá seguir.
 - ➡ Instruções para apresentação prévia de Procurações;
 - ➡ No caso de modalidade eletrônica – deverá constar as instruções para acesso, participação/manifestação, gravação e forma de coleta de presença e votos dos condôminos;
 - ➡ O Edital de convocação deverá ser assinado pelo síndico ou por preposto deste, com poderes específicos para tal fim, podendo em casos específicos determinados em Lei e nesta Convenção ser assinado pelos condôminos.
- 10.14.** É vedado deliberar (votar) em assuntos que não constem na ordem do dia de forma “específica” e/ou em assuntos abordados como “assuntos gerais”. Quando constar no edital de convocação o item “assuntos gerais” – este servirá única e exclusivamente para informações gerais e para registro de solicitações por partes dos condôminos. Ou seja, em regra, salvo exceções prevista em Lei, é proibido deliberar em assuntos abordados como “gerais”.
- 10.15.** Irregularidades na convocação, na instalação da assembleia, nas deliberações e também a deliberação de assuntos tidos como “gerais”, são passíveis de nulidade e/ou anulação. A nulidade parcial não prejudica a parte válida da assembleia e da ata.

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

10.16. A convocação de Assembleia Geral ocorrerá obrigatoriamente, **por meios eletrônicos idôneos/seguros**, e poderá cumular com pelo menos mais uma das alternativas abaixo:

- a) Edital de convocação fixado em local visível nas áreas comuns do Edifício e/ou em visores de mídias instaladas nos elevadores e áreas comuns do condomínio;
- b) Carta registrada e/ou mediante protocolo, endereçada para o endereço da unidade residencial (condomínio);
- c) Carta registrada encaminhada para endereço diverso da unidade residencial, **desde que o condômino possua cadastro atualizado junto à administração do condomínio.**
- d) Meios eletrônicos (e-mails, aplicativos, sites, redes sociais, WhatsApp e outros aplicativos), condicionado à comprovação de envio da correspondência;
- e) Qualquer que seja o meio utilizado pelo condomínio, é preciso ter comprovação do envio da convocação.

10.17. Por meio eletrônico entende-se o envio da comunicação pelos seguintes canais:

- a) **E-mail:** para endereços eletrônicos dos condôminos, previamente cadastrados junto à administração do Condomínio/Subcondomínio;
- b) **Aplicativos de Mensagens:** utilização de plataformas como WhatsApp, Telegram e similares para a disseminação de informações – desde que considerado como canais oficiais do Condomínio/Subcondomínio;
- c) **Redes Sociais:** publicações em grupos ou páginas oficiais do Condomínio em redes sociais, como Facebook ou Instagram e outros similares, se existirem;
- d) **Site Oficial do Condomínio:** informações disponibilizadas em um site institucional do Condomínio, onde os condôminos possam acessar notícias, informações, documentos, comunicados, notificações;
- e) **SMS:** envio de mensagens de texto para números de telefone celular dos condôminos, devidamente cadastrado junto ao Condomínio;
- f) **Aplicativos de Gestão Condominial:** utilização de aplicativos específicos para o Condomínio que possibilitem a comunicação direta entre a gestão e os condôminos.

10.18. Para ser possível o cumprimento do comando que consta determinado no artigo 1.354 do Código Civil, é dever do condômino (proprietário) de qualquer das unidades que compõem este Condomínio, manter todos os seus dados cadastrais atualizados junto à administração interna e externa do Condomínio, especificamente: endereço eletrônico válido (e-mails); no caso de não residir no imóvel manter atualizado o endereço físico para correspondências; contato de telefone, WhatsApp e outros. Sendo que no caso de descumprimento desse artigo, ou seja, não cumprindo o condômino o dever de manter todos os seus dados atualizados junto à gestão deste condomínio, inviabilizando que seja comunicado e convocado de reuniões e assembleias, não terá validade a impugnação de decisões tomadas em assembleia, valendo-se da ausência de convocação.

10.19. Entre a data da convocação e a data da realização das Assembleias Especiais ou Específicas - Ordinária, Extraordinária ou qualquer outro tipo que porventura surja na legislação, deverá existir um prazo mínimo 08 (oito) dias úteis, sendo que em caso de comprovada emergência/urgência, este prazo poderá ser reduzido em até 05 (cinco) dias úteis.

10.20. As assembleias poderão ser **presididas** seguindo o seguinte:

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

- a) **Assembleia Geral Especial- do Condomínio Geral:** para exercer a função de presidente da solenidade, poderá ser indicado e eleito a pessoa do Síndico Geral, Presidente do Conselho, condômino adimplente, colaboradores da administradora do condomínio e/ou colaboradores da assessoria jurídica do condomínio.
- b) **Assembleia Específica do respectivo Subcondomínio:** para exercer a função de presidente da solenidade, poderá ser indicado e eleito a pessoa do Síndico Geral, respectivo Subsíndico, condômino do respectivo subcondomínio desde que adimplente, colaboradores da administradora do condomínio e/ou colaboradores da assessoria jurídica do condomínio.

10.21. Caberá, ainda, ao Presidente da Assembleia Geral:

- a) confirmar com a administração do condomínio o registro válido de presença dos condôminos para a instalação da reunião;
- b) confirmar com a administração do condomínio a existência, quantidade e validade de procurações apresentadas;
- c) Dirigir os trabalhos, passando a palavra a quem for realizar apresentações sobre os itens da pauta, determinando os atos a serem praticados pelo secretário, colocando assuntos em debate e votação, aceitando ou não propostas apresentadas, e até mesmo propor para a assembleia a inversão da ordem do dia;
- d) Propor a assembleia a suspensão da reunião, por motivo relevante, como por exemplo, mas não somente – tumultos e motins na solenidade;
- e) assinar a ata da respectiva assembleia, juntamente com o secretário.

10.22. Caberá ao Presidente da solenidade escolher o secretário que lavrará a ata, podendo ser condômino ou não. É expressamente vedada a acumulação de presidente e secretário da assembleia.

10.23. Não poderão participar e nem tomar parte como: votar, presidir e secretariar as assembleias, os condôminos que estiverem em atraso no pagamento de suas contribuições ou de multas que lhe tenham sido impostas por descumprimento de normas legais, convencionais, regimentais.

10.24. O firmamento de transação para solvência dos débitos condominiais não será considerado como novação de dívidas, e, portanto, condômino/unidade que estiver cumprindo com o parcelamento não será considerado adimplente e não terá direito de voto e ser votado, conforme inteligência do artigo 1.335, inciso III – do Código Civil.

10.25. É lícito ao condômino fazer-se representar nas assembleias por procuradores com poderes especiais, condômino ou não, respeitando os seguintes requisitos:

- a) **Procuração por instrumento particular:** o documento deverá respeitar os requisitos exigidos por lei, tais como a qualificação completa do outorgante – mencionando de qual unidade é proprietário, qualificação completa do outorgado, indicar o lugar onde foi passada a procuração, informar a data e objetivo da outorga com a designação e extensão dos poderes conferidos. **Sendo que a procuração por instrumento particular deverá ser específica para cada solenidade.** Se do condomínio geral – específica para este e, se do subcondomínio – específica para este. E, a procuração deverá ficar sob à guarda da gestão administrativa, para fins de apresentação junto ao cartório competente.

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

- b) **Procuração por instrumento particular com assinatura digital:** será aceita procuração que atender os requisitos constantes no item “a” e que for assinada digitalmente. Ou seja, assinatura de firma criptografada, que cumpra os requisitos de integridade, autoria e não repúdio; regulamentada pela Medida Provisória 2.200-2/2001 ou por outra Legislação que a substituir, certificação digital. Este condomínio aceita também, assinatura digital pelo site Govbr e similares.
 - c) **Procuração por instrumento público:** o documento deverá respeitar os requisitos exigidos por lei, como os mencionados no item “a” e deverá constar poderes específicos ao outorgado para participar, discutir e deliberar em assembleias realizadas neste Condomínio. No caso de a procuração pública ter prazo indeterminado ou ter sido emitida no período igual ou maior que 12 (doze) meses, além da procuração – será necessário apresentar certidão de procuração atualizada, para o fim de atestar que o documento ainda é válido.
 - d) **Limite de procuração:** Um mesmo procurador poderá representar no máximo 30 (trinta) unidades autônomas de titularidades diferentes. Não existindo limite de representatividade no caso de as unidades representadas pertencerem ao mesmo proprietário.
 - e) **Reconhecer Assinatura:** procuração por instrumento particular deverá ter a assinatura reconhecida por semelhança ou assinatura por certificação digital, cumprindo os requisitos já constante nesta convenção.
 - f) **Outorgado (procurador):** É defeso (proibido) ao síndico/subsíndico e parentes deste, assim como o condômino inadimplente, constar como procurador das unidades/condôminos.
 - g) **Substabelecimento:** não será aceito pelo condomínio representação por meio de substabelecimentos.
- 10.26.** Se uma unidade autônoma pertencer a vários proprietários, elegerão estes apenas um que os representará na assembleia e deliberará sobre os assuntos de pauta, o qual deverá assinar a lista de presença.
- 10.27.** Somente terá direito de votar e de eleger-se para qualquer cargo representativo, administrativo e de comissão, o condômino (proprietário e/ou morador) que estiverem em dia com suas obrigações financeiras com o condomínio, ou seja, os condôminos/moradores que não constarem como inadimplentes no ato da assembleia.
- 10.28.** Para este condomínio, será considerado inadimplente a unidade/condôminos que não tiver quito (pago totalmente) com a taxa de condomínio e/ou multa por infração à Lei, Convenção e Normas Complementares.
- 10.29.** É vedado ao condômino votar em assunto em que tenha particular interesse, de forma individual, exceto naquelas situações e assuntos em que apesar de ter particular interesse, toda a coletividade é interessada também.
- 10.30.** Em razão da existência de entendimentos diversos na lei, doutrina e jurisprudência, estabelece essa convenção, que os locatários somente poderão participar e deliberar nos assuntos tratados em Assembleias Especiais ou Específicas - Ordinárias ou Extraordinárias - desde que apresentarem procuração outorgada pelo Locador (proprietário), devendo a procuração seguir os requisitos exigidos por Lei e determinados nesta Convenção.
- 10.31.** A Assembleia **Geral Ordinária** realizar-se-á, pelo menos, uma vez ao ano e a **ela compete:**

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

- a) Discutir e votar o relatório e as contas da administração, relativos ao ano findo;
- b) Discutir e votar o orçamento das despesas para o ano em curso, fixando também, a cobrança do fundo de reserva e outros fundos existentes;
- c) Quando for o tempo, eleger síndico e subsíndico, fixando-lhes remuneração, respeitando o que estiver determinado em Lei e nesta Convenção;
- d) Quando for o tempo, eleger membros do Conselho Consultivo/Fiscal Geral-respeitando o que estiver determinado em Lei e nesta Convenção;
- e) Aprovar, alterar, modernizar Normas Complementares – tais como: Regimento Interno e/ou Instruções Normativas, Manuais, Códigos de Norma, Compliances - conforme artigo 1.350 do Código Civil e respeitando regras específicas desta Convenção;
- f) Votar em demais matérias da ordem do dia que seja de natureza própria das assembleias ordinárias, previstas em Lei e nesta Convenção.

10.32. A Assembleia **Geral Extraordinária** realizar-se-á sempre que necessário e a **ela compete**:

- a) Deliberar sobre matéria de interesse geral do condomínio ou dos condôminos – seja referente ao Condomínio Geral ou os interesses Específicos de cada Subcondomínio;
- b) Decidir em grau de recurso os assuntos que tenham sido deliberados pelo Síndico e/ou Subsíndico e a eles levados a pedido do interessado ou dos interessados;
- c) Apreciar as demais matérias constantes da ordem do dia;
- d) Examinar os assuntos que lhe sejam propostos por qualquer condômino;
- e) Destituição dos membros eletivos, respeitando os procedimentos determinados em Lei e nesta Convenção;

10.33. A aprovação, alteração, modernização do Regimento Interno, Normas Complementares, Instruções Normativas, Códigos de Normas, Manuais, Compliances - deverá realizar-se em **Assembleia Geral Ordinária**, sendo este item único e específico para deliberação na ordem do dia, **cujo quórum necessário será o de maioria simples dos condôminos participantes do ato**, em segunda convocação. Atentar-se para regras que tratam sobre peculiaridades desse assunto (**artigo 5.9**).

10.34. As assembleias realizar-se-ão em primeira convocação com a presença de condôminos que representem, no mínimo, dois terços (2/3) das unidades autônomas que compõem o Condomínio e/ou Subcondomínio, em segunda convocação, com qualquer número dos condôminos presentes e em dia com suas obrigações legais e convencionais, observando-se, entretanto, se existe quórum específico de instalação e/ou deliberação a ser aplicado para a matéria a ser discutida e deliberada.

10.35. É permitido por este instrumento discutir e deliberar em assembleias extraordinárias assuntos específicos de assembleia ordinária, que por algum motivo não foi decidido na assembleia anual obrigatória ou, que venham a precisar de complemento, como por exemplo: complementar cargos eletivos; complementar ou alterar previsão orçamentária aprovada na assembleia anual, entre outros assuntos, **exceto o que consta na cláusula 10.33**. Assim como é permitido convocar mais de uma assembleia ordinária no ano.

10.36. É permitido que uma assembleia Especial – de caráter Geral, que tenha convocado todas as unidades que compõem o Condomínio, trate de assunto de caráter específico de um dos Subcondômínios. Mas, não é permitido que em uma assembleia Específica, seja tratado e deliberado assunto de interesse geral de todos os condôminos que compõe este Condomínio.

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

10.37. Nas Assembleias Gerais, ordinárias ou extraordinárias, independente da modalidade que for escolhida para realização da assembleia – a lista de presença e a votação poderão acontecer por meios físicos e/ou virtuais, seguindo os seguintes parâmetros:

- a) **LISTA DE PRESENÇA FÍSICA:** refere-se à lista de presença impressa com a unidade condominial, nome do proprietário da unidade, CPF do proprietário e campo para assinatura – cuja coleta de assinatura se dará de forma manual e física. Recomenda-se que o condômino e/ou procurador apresente documento de identificação no ato da assinatura da lista de presença para conferência de quem estiver realizando a coleta e no caso de o cadastro junto ao condomínio estar desatualizado, deverá apresentar documento que comprove ser o proprietário.
- b) **LISTA DE PRESENÇA VIRTUAL:** poderá ser emitida lista de presença por meio de certificação digital e/ou login e senha com declaração expressa do condômino de presunção absoluta da identidade do usuário; e/ou - por um conjunto de chaves eletrônicas exclusivo do condômino, como e-mail e token, semelhante ao sistema que bancos usam para garantir que uma pessoa é titular da conta corrente fazendo transações; **e/ou** por uso de sistema de transmissão de áudio e vídeo onde seja possível que a presidência da mesa identifique e consigne a presença on-line do titular do voto ou seu procurador. Enfim, por meios virtuais idôneos que seja possível averiguar a autenticidade do proprietário/procurador da unidade.
- c) **PROCURADORES:** os procuradores, além das regras destacadas acima, deverão seguir também, regras específicas para procuração – e todo o procedimento que constar informado no edital de convocação;
- d) **VOTAÇÃO PRESENCIAL:** a votação presencial poderá acontecer por meio de urnas, preenchimento/assinatura de listas, enquetes, *Keypads*, outros sistemas eletrônicos disponibilizados no ato da assembleia e que assegurem idoneidade e transparência ao ato.
- e) **VOTAÇÃO VIRTUAL/ELETRÔNICA:** para votação eletrônica/virtual/digital-poderá ser utilizado sistemas e mecanismos disponibilizados pelo mercado, tais como: urna eletrônicas, *Keypads*, *enquetes online*, *manifestações nas assembleias virtuais por meio de voz, imagem, escrita, aplicativos, chats, levantamento de mãos* e deverá respeitar o seguinte:

- ➡ **Plataforma Segura:** Utilização de uma plataforma confiável e segura que garanta a integridade dos votos;
- ➡ **Registro de Participantes:** Cadastro prévio dos participantes, garantindo que apenas condôminos elegíveis possam votar.
- ➡ **Autenticação:** Implementação de um sistema de autenticação para verificar a identidade dos votantes, como senhas e/ou autenticação em duas etapas.
- ➡ **Transparência:** A plataforma deve permitir que os participantes visualizem a pauta da votação e as opções disponíveis antes de votar.
- ➡ **Acesso Remoto:** Garantir que todos condôminos possam acessar a plataforma de votação, considerando diferentes dispositivos (computadores, tablets, smartphones);
- ➡ **Prazo para Votação:** no caso de votação aberta ou permanente, estabelecimento de um prazo claro para a votação, permitindo que os condôminos votem dentro de um período determinado.
- ➡ **Contagem de Votos:** O sistema deve ter um mecanismo automático de contagem de votos e geração de relatórios, garantindo precisão nos resultados. Emissão de relatórios detalhados (unidade, fração, proprietário e voto) como relatórios resumidos (onde conste apenas o resultado geral da votação);
- ➡ **Registro de Votação:** Manter um registro eletrônico de todos os votos, possibilitando auditoria e verificação posterior

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

- ➡ **Comunicação Prévia:** informação aos condôminos sobre a votação, incluindo instruções claras sobre como participar e votar.
- ➡ **Suporte Técnico:** Disponibilidade de suporte técnico durante a votação para ajudar os participantes em caso de dificuldades.
- ➡ *Independente da forma como acontecer a votação, é obrigatória registrar em ata e/ou anexar a ata, a comprovação dos votos realizados.*

- f) **LISTA E VOTAÇÃO ABERTA:** fica autorizado, naquelas situações que for necessário alcançar quórum qualificado, a possibilidade de manter lista de presença/participação e votação aberta – seja por meio físico ou virtual, pelo período necessário para se atingir o quórum, desde que: conste informando no edital de convocação o procedimento aqui mencionado, se desejar poderá fixar um prazo para finalização do ato e também, seja disponibilizado um resumo com a explicação detalhada do(s) item (s) em votação.
- g) O meio em que se oficializará a lista de presença e a votação dos itens deliberativos, se presencial ou virtual, se no ato da solenidade ou de forma aberta, deverá constar informado no edital de convocação.

10.38. Havendo empate no resultado das votações caberá voto de qualidade, seguindo-se as seguintes opções: **1) ao Síndico Geral**, se este for condômino e titular de propriedade neste condomínio; **2) Subsíndico**, se este for condômino e titular de propriedade neste condomínio ou tiver procuração para tal fim; ou então **3) Presidente do Conselho**, se este for condômino e titular de propriedade neste condomínio ou tiver procuração para tal fim. E, se nenhuma das opções forem viáveis, será necessário promover nova deliberação no ato ou numa nova solenidade.

10.39. Os votos serão computados **por unidade**, e será considerada a **maioria dos votos válidos dos presentes em assembleia** e/ou que tenha participado do processo de votação – como no caso de votação aberta - como regra geral, **ressalvadas as hipóteses que possuem quórum específico** e critérios já determinado por Lei.

10.40. Como regra geral, nas deliberações que exijam **quórum qualificado ou específico**, somente serão computados, para fins de formação do quórum, os votos das **unidades adimplentes com suas obrigações condominiais**, sendo desconsideradas aquelas em situação de inadimplência, conforme dispõe a legislação vigente. Excepcionalmente, poderá ser **admitida a participação e o voto de unidades inadimplentes**, desde que cumulativamente estejam atendidos os seguintes requisitos:

- a) a matéria objeto da deliberação seja de **interesse coletivo, estrutural ou essencial ao funcionamento do condomínio**, tais como aprovação de **obras necessárias, adequações legais – inclusive de documentos, medidas de segurança**, ou outras que não configurem benefício individual direto;
- b) a deliberação exija, nos termos desta convenção ou da lei, **quórum qualificado para sua aprovação**;
- c) Esta cláusula não afasta as vedações previstas no Código Civil, tampouco outras restrições específicas estabelecidas nesta convenção, devendo sua aplicação observar os princípios da razoabilidade, da coletividade e da função social do condomínio. Ou seja, via de regra o inadimplente não participará das deliberações, sendo aplicável este artigo nas exceções aqui previstas.

10.41. As matérias que exigirem quórum qualificado de votação e/ou aprovação, ou seja, se a exigência do quórum qualificado não for para instalação da solenidade/assembleia, for

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

apenas de votação/aprovação – esta poderá seguir procedimentos de votação aberta ou outras modalidades que torne possível alcançar o quórum exigido.

- 10.42.** As deliberações das Assembleias serão obrigatórias a todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo ao Síndico Geral/Subsíndico executá-las e fazê-las cumprir.
- 10.43.** Das Assembleias serão lavradas atas, **seja de forma física ou virtual**. A ata poderá ser digitada ou escrita manualmente, **assinadas pelo presidente e pelo secretário** e se necessários pelo Síndico Geral e/ou Subsíndico. A falta de assinatura do Presidente da solenidade, seja por recusa ou impedimento deste, não invalida e tampouco impede o registro da ata, visto que de acordo com o artigo 221 do Código Civil é exigido que instrumento particular seja feito e assinado, ou somente assinado pelo emissor deste e, portanto – poderá ser assinado somente pelo secretário, uma vez que este é o emissor do referido documento.
- 10.44.** Nos **08 (oito)** dias que se seguirem à Assembleia, o Síndico Geral e/ou Subsíndico - enviará, de forma objetiva, o resultado das deliberações em assembleia e, **em até 40 (quarenta)** dias úteis, deverá ser encaminhada cópia da ata a todos os condôminos/unidades, para seus endereços eletrônicos, devidamente cadastrados junto à administração/gestão do condomínio ou de forma impressa, quando for o caso.
- 10.45.** Os Condôminos terão sempre o direito de fazer constar as suas declarações de votos na ata, quando vencidos e sempre que solicitado.
- 10.46.** Todas as atas das Assembleias serão registradas no Cartório de Títulos e Documentos. No entanto, os itens aprovados em assembleia terão validade e eficácia imediata para os condôminos a partir de sua aprovação, independentemente da data de registro em cartório.
- 10.47.** As atas das Assembleias que registrarem alterações na Convenção Condominial deverão ser registradas no Cartório de Registro de Imóveis competente, garantindo assim a plena formalização e validade das mudanças aprovadas e, por óbvio, cumprir exigências e requisitos exigidos pelo Registro de Imóveis.
- 10.48.** As deliberações assembleares, decorrentes de regular convocação, são oponíveis a partir de sua aprovação, em face dos condôminos presente e futuros, ocupantes, locatários, terceiros e todos àqueles que interessarem ou se envolverem com este condomínio.
- 10.49.** Não sendo possível esgotar todos os procedimentos que deverão ser aplicados para o cumprimento das formalidades legais e convencionais quando da realização de uma assembleia na modalidade virtual ou digital, assim como para votação eletrônica - fica autorizado por esta convenção a criação de regulamentos específicos pelo corpo jurídico do condomínio, referendado pelo Síndico Geral e/ou Subsíndico e divulgado junto com o edital de convocação - tratando tão somente normas de sobre: plataformas digitais e virtuais, procedimentos de acessos; procedimentos de mediação das plataformas; procedimentos complementares inseridos nesta convenção, para lista de presença e votação, envio antecipado ou posterior de documentos e, outras normas que visam complementar- jamais alterar o que consta regulado sobre o assunto por esta convenção.

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

- 10.50.** Destaca-se, que existe nessa convenção, um capítulo que trata de **regras especiais e transitórias, aplicáveis tão somente para Instalação do Condomínio.**

CAPÍTULO 11º: DO ORÇAMENTO, CUSTOS E INVESTIMENTOS:

- 11.1.** O orçamento do condomínio é composto de **receitas, despesas ordinárias, extraordinárias, investimentos, fundo de reserva e fundos diversos.**
- 11.2.** Constituem **despesas ordinárias, essenciais e obrigatórias** para o desenvolvimento do Condomínio as que seguem abaixo:
- a) À conservação, manutenção, limpeza, reparos e reconstrução das partes e coisas comuns e dependências do Condomínio;
 - b) Prêmios de seguros do Condomínio;
 - c) Impostos, taxas, emolumentos e a quaisquer outros encargos que recaiam sobre o Condomínio;
 - d) Consumo de força elétrica de qualquer aparelho eletrônico do Condomínio, a iluminação de suas partes comuns, água e gás.
 - e) Remuneração do Síndico Geral;
 - f) Remuneração Subsíndicos;
 - g) Prestação de serviços mensais e essenciais ao desenvolvimento do Condomínio;
 - h) Prestação de serviços mensais de Administração Externa (Administradora de Condomínio);
 - i) Prestação de serviços mensais de Assessoria Jurídica consultiva, preventiva e resolutive - contratação própria pelo Condomínio e desvinculada da Administradora. Assim como os honorários e custas judiciais pagos na defesa dos interesses do condomínio em ações pontuais ou serviços de cobrança;
 - j) Prestação de serviços mensais preventivos de auditoria contábil e fiscal;
 - k) Prestação de serviços mensais preventivos de engenharia e manutenção;
 - l) Despesas com pessoal, Rh, funcionários prestadores de serviços terceirizados;
 - m) Contratação de Gerente e/ou Auxiliar administrativo interno – para gestão administrativa interna;
 - n) Quaisquer outras despesas, taxas, tributos, manutenções, que eventualmente possam ser conceituadas como de responsabilidade de todos os condôminos, por sua natureza, função ou finalidade, tais como, mas não apenas, desembolsos extraordinários que se mostrem necessários e digam respeito a reformas, reparos, adaptações, adequações exigidas por lei, normas técnicas, pagamentos de indenizações, honorários profissionais e contingências.
- 11.3.** Juntamente com a taxa de condomínio, será cobrada importâncias adicionais referentes ao **“Fundo de Reserva”**, que será tratado especificamente em outro capítulo.
- 11.4.** Compete a **Assembleia Geral Ordinária Especial do Condomínio Geral** fixar orçamento das despesas comuns a todos, considerando às despesas ordinárias essenciais e outras que tenha natureza de “essencial” e, cabe as **Assembleia Geral Ordinária Específica de cada Subcondomínio** fixar as despesas ordinárias essenciais e outras de natureza “essencial” – mas que seja específica ao respectivo Subcondomínio.
- 11.5.** Em razão da divisão do **“CONVERGE”** em Subcondomínios, os encargos do Condomínio serão divididos em:

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

- a) **Despesas condominiais gerais:** serão compostas pelas despesas comuns e de responsabilidade de todo o condomínio, envolvendo todas as unidades e condôminos, respeitando exceções previstas;
- b) **Despesas específicas:** serão compostas pelas despesas específicas de cada Subcondomínio e de responsabilidade somente do respectivo Subcondomínio, ou seja, de responsabilidade das respectivas unidades/condôminos localizadas no respectivo Subcondomínio, respeitando exceções previstas.

11.6. O rateio das despesas - seja despesa comum ao todo ou despesa específica de cada Subcondomínio, se **dará por fração ideal**, respeitando os critérios abaixo:

➡ **As despesas comuns envolvendo todos os Subcondomínios:** fachada, água, energia elétrica, internet das áreas comuns, telefonia do condomínio, manutenção da caixa d'água, limpeza da caixa d'água, manutenção das calçadas localizadas no térreo, alarme de incêndio, manutenção dos geradores, seguro da edificação, vistoria do corpo de bombeiros, para raio, honorários do Síndico Geral, remuneração referente à prestação de serviços de administração, gerente e auxiliar administrativo condominial, remuneração assessoria jurídica, serviços preventivos ou resolutivos de auditoria contábil, serviços preventivos ou resolutivos de engenharia que for de natureza geral, segurança e limpeza que envolver o geral, geradores, incêndio, dedetização, custos de manutenção, reparos, melhorias e obras que envolver a área de circulação da galeria e, outras de natureza geral ou específica - serão rateadas **através da fração de solo** – considerando todas as unidades que compõem o edifício - com exceção das despesas abaixo, que seguirá critério próprio;

➡ **SANEPAR:**

- **Área do Estacionamento:** o Subcondomínio Estacionamento pagará o consumo realizado no mês através da medição do hidrômetro com telemetria individualizado para este Subcondomínio;
- **Área do Residencial:** o Subcondomínio Residencial pagará o consumo realizado no mês através do medidor individualizado da concessionária;
- **Área da Galeria:** o Subcondomínio Galeria pagará o consumo realizado no mês através do medidor individualizado da concessionária.

➡ **COPEL:**

- **Área do Estacionamento:** o Subcondomínio Estacionamento pagará o consumo realizado no mês através da medição individualizada deste Subcondomínio por telemetria;
- **Área do Residencial:** o Subcondomínio Residencial pagará o consumo realizado no mês através da medição individualizada do medidor da concessionária;
- **Área da Galeria:** o Subcondomínio Galeria pagará o consumo realizado no mês através da medição individualizada do medidor da concessionária.

➡ **MANGUEIRAS E EXTINTORES:**

Cada Subcondomínio se responsabilizará pelo custo de troca, manutenção e correções dos referidos equipamentos, na quantidade de equipamentos instalados nos respectivos subcondomínios. Ou seja, Subcondomínio

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

Estacionamento se responsabilizará pela manutenção e troca das mangueiras e extintores instalados na área do respectivo Subcondomínio e, conseqüentemente o Subcondomínio Galeria se responsabilizará pela manutenção e troca das mangueiras e extintores instalados na área do referido Subcondomínio; Subcondomínio Residencial se responsabilizará pela manutenção e troca das mangueiras e extintores instalados na área do referido Subcondomínio; e, o rateio se dará por fração ideal. Sendo que a manutenção, revisão inspeção obrigatória dos extintores e mangueiras, que em regra ocorre numa periodicidade semestral - deverá acontecer sincronicamente pelos subcondomínios. Quanto às situações emergenciais e excepcionais, cada Subcondomínio tratará de forma específica.

- 11.7. Quando aprovada despesas extraordinárias em separado da previsão orçamentária anual, ou seja, despesas não previstas no orçamento anual, a assembleia poderá optar pela forma de realizar o rateio: se será por fração ideal ou por unidade.
- 11.8. Por **despesas comuns gerais**, entende-se as despesas relacionadas exclusivamente às coisas e aos serviços sob a administração e gerência diretas e exclusivas do “**CONVERGE**” – Condomínio Geral, a ser rateada nos termos previstos neste Capítulo e nesta Convenção. Tais despesas serão arcadas por todos os condôminos e serão transferidas, na proporção dos respectivos coeficientes de rateio, sendo que caberá à Administração Geral fazer o rateio entre todas as unidades autônomas do **CONDOMÍNIO**, bem como emitir os títulos de cobrança.
- 11.9. **Despesas comuns gerais**: o valor geral e global das despesas destinadas ao Condomínio Geral – será dividido para cada subcondomínio conforme percentual destacado no quadro abaixo e, o valor que couber a cada Subcondomínio, será rateado pelas frações ideias das unidades pertencentes ao respectivo subcondomínio. Vejamos:

SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL	SUBCONDOMÍNIO GALERIA	SUBCONDOMÍNIO ESTACIONAMENTO
DAS DESPESAS E INVESTIMENTOS DO CONDOMÍNIO GERAL, QUANDO DO RATEIO CABERÁ AO SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL O PERCENTUAL ABAIXO:	DAS DESPESAS E INVESTIMENTOS DO CONDOMÍNIO GERAL, QUANDO DO RATEIO CABERÁ AO SUBCONDOMÍNIO GALERIA O PERCENTUAL ABAIXO:	DAS DESPESAS E INVESTIMENTOS DO CONDOMÍNIO GERAL, QUANDO DO RATEIO CABERÁ AO SUBCONDOMÍNIO ESTACIONAMENTO O PERCENTUAL ABAIXO:
77,75%	15,09%	7,16%

- 11.10. Por **despesas comuns específicas de cada Subcondomínio**, entende-se as despesas relacionadas exclusivamente com as coisas e serviços comuns de cada Subcondomínio, sob a administração e gerência também da **Administradora** que deverá prestar serviços de forma geral para o Condomínio, **a serem suportadas apenas e exclusivamente pelos integrantes de cada Subcondomínio**.
- 11.11. A **regra geral sobre a cobrança da taxa condominial** é que a administração, rateio, emissão de título de cobrança e a recuperação de taxas inadimplidas pertinentes ao Condomínio Geral e aos Subcondomínios - serão feitas exclusivamente pelo **CONDOMÍNIO GERAL**, por meio da prestação de serviços de administração e/ou jurídico. Qualquer outra regra que contrarie essa, ainda que nesta convenção, não se aplicará ao condomínio. Ou seja, a emissão do título de cobrança da taxa condominial, seja geral ou específica, é de responsabilidade do Condomínio Geral e, este poderá delegar essa diligência para empresa administradora e assessoria jurídica, respeitando exceções previstas.

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

- 11.12.** Cada condômino participará de todas as despesas do **CONDOMÍNIO GERAL** e do seu respectivo Subcondomínio, de acordo com o orçamento fixado para o exercício, assim como das despesas extraordinárias, recolhendo as respectivas quotas **no vencimento do dia 10 (dez) de cada respectivo mês.**
- 11.13.** O Condomínio Geral enviará a cada condômino o respectivo boleto de cota condominial contendo as despesas relativas ao Condomínio Geral e ao correspondente do respectivo Subcondomínio, de forma proporcional como já estabelecido, de modo que as cobranças sejam unificadas num único título de cobrança.
- 11.14.** As despesas deverão ser sempre cobradas por título que tenha natureza de executiva (liquidez, certeza e exigibilidade).
- 11.15.** Dentre outras que por sua natureza sejam relativas ao **CONDOMÍNIO** como um todo, constituem despesas ordinárias gerais do **CONDOMÍNIO**, a serem suportadas por todos os subcondomínios, aplicando-se o critério já estabelecido nessa convenção, as seguintes:
- a) as relativas aos tributos e às tarifas incidentes, ou a serem criados, sobre as partes de uso comum a todos os Condôminos do **Condomínio Geral**;
 - b) o prêmio do seguro de incêndio e outros sinistros que possam causar a destruição total ou parcial do **Condomínio Geral**, tal como previsto e exigido pelo art. 1.348, IX, do Código Civil Brasileiro, bem como os demais prêmios de seguros contratados a critério do Síndico Central;
 - c) as despesas de conservação, manutenção, segurança, limpeza, central de operações, brigadas de incêndio, e de consumo de água e luz das áreas comuns gerais do **Condomínio Geral**;
 - d) a remuneração do Síndico Geral, Serviços de Administração de Condomínio, Serviços de Assessoria Jurídica, Prestação de Serviços de cunho geral – como Auditoria Contábil e Engenharia Preventiva;
 - e) salários, encargos trabalhistas e previdenciários dos empregados que trabalhem para o **Condomínio Geral**;
 - f) as despesas com a convocação e a realização das Assembleias Gerais para o **Condomínio Geral**;
 - g) as despesas com a vigilância, equipamentos e sistemas de segurança - que por sua natureza, sirvam o **Condomínio Geral**;
 - h) reparação e reconstrução de áreas comuns gerais, equipamentos e coisas comuns e suas dependências – que por sua natureza, sirvam o **Condomínio Geral**;
 - i) as contribuições fiscais e previdenciárias relativas aos empregados do **Condomínio Geral**;
 - j) todas as demais despesas administrativas de interesse do **Condomínio Geral**, tais como telefone, fax, internet, sistemas, plataformas e aplicativos digitais, utilizados pela Administradora, Assessoria Jurídica e empregados do Condomínio Geral;
 - k) as relativas às taxas e despesas feitas ou tidas com qualquer procedimento que vise à defesa dos interesses do **Condomínio Geral**, em juízo ou fora dele, incluindo-se

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

honorários advocatícios, com exceção do valor relativo a eventuais condenações (que neste caso, deverá existir apuração quanto ao fato gerador, se foi ocorrência do Geral ou de algum Subcondomínio específico).

- l) despesas referentes à fachada do Condomínio, sinalizações e acessibilidade. Coleta de lixo das áreas comuns do **Condomínio Geral**.
- m) despesas de manutenção, melhorias, equipamentos, instalações, substituições referentes à circulação da galeria localizado no térreo.
- n) despesas com contratação de manutenção dos equipamentos, instalação de alarmes, detecção e combate a incêndio, medidores de energia, e outros que sejam qualificados como de uso geral comum – como por exemplos áreas técnicas do condomínio;
- o) despesas do portão de acesso de veículos e da rampa para o 2º pavimento, sendo relativas apenas as unidades autônomas de vagas e unidades residenciais com vaga vinculada;
- p) outras não especificadas, mas que sejam necessárias ao funcionamento regular do **Condomínio Geral** no seu mais amplo sentido, incluindo a manutenção dos serviços condominiais referidos nesta Convenção ou em Normas Complementares.

11.16. Entendem-se como despesas condominiais específicas de cada Subcondomínio, dentre outras, aquelas relacionadas aos honorários de subsíndicos, salários e funcionários específicos, remuneração de empresas prestadora de serviços específicas, segurança, limpeza e manutenção das áreas comuns de uso exclusivo de cada Subcondomínio, as despesas e investimentos que incidirem sobre todas as demais manutenção, melhorias, reparos, aquisições, investimentos, obras, indenizações, reparos de áreas e objetos específicos do respectivo subcondomínio.

11.17. Entende-se como despesa específica das unidades autônomas, aquela que será arcada exclusivamente pelos respectivos Condôminos, dentre outras:

- a) consumo de energia elétrica, água, se houver medidor próprio, e gás, conforme apurado nos respectivos medidores ligados às instalações comuns ou às instalações das respectivas concessionárias;
- b) serviços de internet, TV por assinatura, ligações telefônicas etc., salvo se estiverem em áreas comuns;
- c) outras despesas não previstas nesta Convenção.

11.18. Em sendo possível, serão instalados medidores individuais em todas as unidades autônomas que compõem o Condomínio para fornecimento de serviços de água, luz, gás e outros serviços. Na hipótese de instalação de tais equipamentos, a cobrança será feita em face dos condôminos ou ocupantes das respectivas unidades autônomas, na forma e prazo estabelecidos pela concessionária do serviço correspondente.

11.19. As obras que interessarem à estrutura integral do **Condomínio Geral e dos Subcondomínios** - serão feitas mediante orçamento prévio, obtido em concorrência ou tomada de preços, a ser aprovado em **Assembleia Geral Especial do Condomínio Geral** (se a obra afetar área comuns do Condomínio Geral) ou **Assembleia Geral Específica do respectivo Subcondomínio** (se a obra afetar exclusivamente áreas comuns e/ou exclusivas de cada Subcondomínio), ressalvadas àquelas já permitidas por Lei e nesta Convenção.

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

- 11.20.** O condômino que aumentar as despesas voluntariamente, por omissão ou por seu próprio interesse, pagará o excesso a que der causa e que for comprovado pelo Condomínio. Incluem-se na responsabilidade de pagamento individual do condômino as despesas geradas pela contratação dos serviços facultativos oferecidos pelo Condomínio Geral.
- 11.21.** Em caso de força maior, vazamentos, cheiro de gás, perigo de incêndio, risco de morte, que porventura possam trazer prejuízos à vida e as demais unidades bem como às áreas comuns do condomínio, mediante a impossibilidade de contato com o proprietário, poderá o Síndico Geral e/ou Subsíndico do respectivo Subcondomínio valer-se do chaveiro para, na presença de duas testemunhas, se for o caso, se não houver como esperar o dono, proceder a abertura do imóvel para sanar de imediato o problema, sem que isto caracterize necessariamente invasão de domicílio.
- 11.22.** Mensalmente, o Síndico Geral e/ou administradora de condomínio disponibilizará aos condôminos o demonstrativo resumido dos valores que estão sendo cobrados.
- 11.23.** Ficarão a cargo exclusivo de cada condômino as despesas decorrentes de atos por eles praticados, bem como o aumento das despesas a que der causa. O disposto neste artigo é extensivo aos prejuízos causados às partes comuns do Condomínio, pela omissão do condômino, quando da execução de reformas ou reparos em sua unidade autônoma.
- 11.24.** O saldo remanescente verificado no orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado pela Assembleia Geral dos Condôminos.
- 11.25.** As despesas relativas à remoção das coisas e objetos jogados ou depositados nas áreas comuns, serão cobradas do proprietário da unidade autônoma que tiver dado causa, podendo ainda o Síndico cobrar o armazenamento e aplicar multa direta de acordo com o que dispõe a Convenção.
- 11.26.** Todas as instalações internas de água, gás, eletricidade e esgoto de cada unidade autônoma serão reparadas às custas de seu respectivo proprietário quando o estrago se der fora das linhas tronco. Tudo o que constitui propriedade exclusiva de cada um será reparado por seu respectivo proprietário à sua custa. Quando o estrago se der nas linhas tronco e não for causado por qualquer condômino ou seu inquilino, dependente ou visitante, ou não sendo possível determinar seu causador, os reparos serão executados por ordem do Condomínio, sendo o seu valor rateado entre todos os condôminos. Quando for provado que o estrago, verificado nas linhas tronco, foi causado por qualquer condômino, inquilino, dependente ou visitante, os reparos serão executados por ordem do Síndico, sendo o seu valor pago pelo condômino, o qual estará obrigado ao pagamento de multa no valor de **20% (vinte por cento)** do valor total da despesa. O disposto neste artigo é extensivo aos prejuízos causados às partes comuns do edifício e aos funcionários, praticados por atos, omissão, com intenção ou não – pelo condômino ou seus prestadores de serviços, visitantes, terceiros alheios ao condomínio e que adentrar ao edifício por solicitação/convite de alguma unidade.

CAPÍTULO 12º: DO SEGURO, DOS FUNDOS E DAS INSENÇÕES DE RESPONSABILIDADE

- 12.1.** O **CONDOMÍNIO GERAL** 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,

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

de todas as edificações e unidades autônomas e partes comuns que o compõem, discriminando-as, individualmente, com respectivos valores.

- 12.2.** A contratação do seguro contra risco de incêndio e outros possíveis sinistros nas áreas comuns da Edificação, será contratado pelo **CONDOMÍNIO GERAL**, considerando as características e peculiaridades da Edificação e dos Subcondomínios.
- 12.3.** É obrigatório o seguro de toda a edificação, bens móveis, veiculares e equipamentos **de propriedade do Condomínio Geral e Subcondomínios**, contra o risco de incêndio, danos elétricos, vendaval, impacto de veículos, quebra de vidros, roubo e ou outros que possam causar a destruição total ou parcial da edificação:
- a) O seguro deverá abranger, também, a cobertura sobre a responsabilidade civil do Condomínio e do Síndico Geral contra terceiros. Ou seja, deverá prever responsabilidade civil do condomínio de modo geral, responsabilidade civil do síndico, responsabilidade civil dos portões, responsabilidade civil dos veículos simples, responsabilidade civil dos veículos global;
 - b) O seguro de responsabilidade civil não contemplará o de responsabilidade civil garagem, sobre automóveis de condôminos ou de terceiros, seja em relação a incêndio ou a furto dos mesmos, quando no estacionamento coberto ou não;
 - c) O condomínio deverá, obrigatoriamente, optar por uma cobertura ampla, uma apólice de seguros mais abrangente que cubra a garantia de reconstrução por perda total em diversos cenários além dos acima citados, como desmoronamento, desabamento, colapso estrutural, deslizamento da terra, alagamento, danos elétricos, vendaval, impacto de veículos, incêndio, raio, explosão, fumaça, queda de aeronave, furacão, ciclone, tornado, granizo, roubo, subtração de bens com arrombamento, quebra de vidros, espelhos, anúncios luminosos, responsabilidade civil do síndico, responsabilidade civil do condomínio, responsabilidade civil por danos morais, responsabilidade civil portões, outras responsabilidades civis que existirem. Tumulto, Greve, Lockout. Cobertura referente à períodos de estado e calamidade, sítio, pandemias (se houver). Vazamento de Tanques e Tubulações. Morte. Invalidez Permanente Total ou Parcial por acidente (IPA). Indenização Especial de Morte por Acidente (IEA). Invalidez Permanente Total por Doença Funcional (IPDF). Auxílio Alimentação. Auxílio Funeral.
 - d) O condomínio deverá contratar seguro com companhia seguradora idônea, discriminando-se na Apólice o valor das áreas comuns, cujas despesas serão rateadas entre os condôminos seguindo a forma e normas determinadas no capítulo que trata sobre orçamento.
- 12.4.** Os Subcondomínios poderão optar, a seu exclusivo critério, pela contratação dos seguros adicionais, de forma independente, caso em que arcarão de forma exclusiva com o respectivo prêmio, mantendo-se a responsabilidade quanto à participação na contratação do seguro geral.
- 12.5.** Ocorrido o sinistro total ou que destrua mais de 2/3 (dois terços) do Condomínio, a Assembleia Geral reunir-se-á dentro de 15 (quinze) dias e elegerá uma comissão de 03 (três) condôminos, investidos de poderes para:
- a) Receber a indenização e depositá-la em nome do Condomínio, no estabelecimento bancário designado pela Assembleia;
 - b) Abrir concorrência para a reconstrução do Condomínio ou de suas partes destruídas, comunicando o resultado à Assembleia para a devida deliberação;

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

- c) Acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os condôminos junto aos construtores, fornecedores, empreiteiros e repartições públicas.
- 12.6.** Se a indenização paga pela companhia seguradora não for suficiente para atender as despesas, concorrerão cada um dos condôminos para o pagamento do valor excedente na proporção de sua quota parte, ou seja, pela fração ideal, salvo à minoria o direito de recusar-se a fazê-lo, cedendo à maioria os seus direitos na forma da lei.
- 12.7.** Quando um incêndio ou outro sinistro destruir total ou parcialmente, mais de 2/3 (dois terços) do Condomínio, o Condomínio pelo voto de 2/3 (dois terços) de todos os condôminos, poderá em Assembleia Geral deliberar que o referido não seja reconstruído, caso em que autorizará a venda do terreno, partilhando-se o respectivo preço e valor do seguro entre os condôminos.
- 12.8.** Em caso de incêndio ou outro sinistro que cause a destruição parcial, recolhido o seguro, proceder-se-á a reparação ou reconstrução das partes atingidas.
- 12.9.** Aprovada a reconstrução, a mesma será feita guardando obrigatoriamente o mesmo destino, a mesma forma externa e a mesma disposição interna, sendo que nesta hipótese, a minoria não poderá ser obrigada a contribuir para a reedificação, assegurando-se, no entanto, à maioria adquirir as partes dos dissidentes, de acordo com o disposto no **Art. 15** e seus parágrafos da **Lei 4.591** de 16/12/1964.
- 12.10.** Em caso de desapropriação, abrangerá ela sempre a totalidade das edificações, com todas as suas dependências, indenizando-se os proprietários das unidades expropriadas como preceitua o § 2º do **Art. 1357** da **Lei 10.406** de 10/01/2002 e o **Art. 18** da **Lei 4.591** de 16/12/1964.
- 12.11.** É dever de cada condômino, individualmente e às suas próprias expensas, contratar seguro complementar de sua unidade autônoma. Da mesma forma, quando da realização de obras e reformas nas unidades individuais, deverá contratar seguro com apólice específica de riscos de engenharia para cobertura de supostos e possíveis acidentes e danos ocasionados à unidade vizinha ou à área comum do Edifício.
- 12.12. O Condomínio e os Subcondomínios se isentam de quaisquer responsabilidades,** se ocorrerem com os condôminos e aos seus dependentes, visitantes, funcionários, colaboradores, prestadores de serviços, direta e/ou indiretamente, em área comum e ou exclusiva, ligados aos sinistros mencionados abaixo:
- a) Por acidentes ou danos de ordem material, bem como extravios, estragos, quebra de instalações ou objetos, que ocorram em qualquer condição, local e ocasião, dentro do Condomínio e, na parte externa deste, nem responde por objetos ou coisas confiadas a empregados do condomínio e os particulares;
 - b) Por acidentes de ordem pessoal, sobretudo aqueles que necessitem de atendimento médico-hospitalar, que ocorram em qualquer condição, local e ocasião, dentro do Condomínio;
 - c) Por furtos ou roubos que aconteçam dentro do Condomínio e que esteja caracterizando inexistência de vício na conduta do Condomínio;
 - d) Por furtos ou roubos de veículos, bicicletas, motocicletas, móveis e objetos, entre outros, nas garagens, ruas internas, ruas externas próximo ao condomínio e todas as demais áreas comuns;
 - e) Pela interrupção eventual que possa verificar-se no Condomínio, em quaisquer ocasiões, dos serviços de eletricidade, água, gás, telefone, interfone, televisão,

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

vigilância eletrônica, internet, elevadores, etc., seja qual for à causa, exceto se o motivo for à falta de pagamento de faturas por parte do Condomínio;

- f) Por valores e objetos deixados no interior dos veículos, bem como por acidentes pessoais e danos materiais ocorridos nas dependências do estacionamento e demais áreas comuns, que serão dirimidos segundo a legislação civil ou criminal pertinente.
- g) Por infiltrações, inundações, acidentes elétricos que ocorram nas unidades autônomas e que tenham se originado por caso fortuito por força maior e, em situações que ainda que tenham sido ocasionadas por ações na área comum, demonstrem inexistências de vícios na conduta do Condomínio e das pessoas que o representa;
- h) Por acidentes, roubos, furtos, mortes, invasões, danos materiais e morais que aconteçam aos condôminos e às unidades, sem que o condomínio e seus representantes tenham dado causa para tal fim.
- i) Normas Complementares aprovadas pelo Condomínio Geral e/ou pelos respectivos subcondomínios, poderão prever isenções de responsabilidades, complementando as aqui determinada pela Convenção.

12.13. Fica instituído o Fundo de Reserva para atender: despesas extraordinárias de conservação, manutenção, melhorias; situações emergências e não provisionadas e também, como fundo de caixa para possíveis investimentos. No caso de usar o fundo de reserva como fundo de caixa, o condomínio deverá ratear e provisionar o reembolso para o fundo, do valor utilizado.

12.14. O Fundo de Reserva será formado e aprovado em Assembleia Geral que tratar da previsão orçamentária do Condomínio Geral e respectivamente dos Subcondomínios, e poderá se dar na forma de: **taxa específica ou em percentual incidente sobre a composição da taxa ordinária do condomínio,** e poderá ser formado também pelos seguintes valores:

- a) Recolhidos de multa que tenha sido aplicada em razão de infrações legais, convencionais e regimentais;
- b) Renda resultante de aplicação financeira.

FORMAÇÃO DO FUNDO DE RESERVA, RESPEITARÁ SEGUINTE CRITÉRIO:

Poderá haver **um fundo único** que servirá para todos os Subcondomínios ou então, **subdividir em:**

- Fundo de reserva do Condomínio Geral;
- Fundo de reserva do Subcondomínio Estacionamento;
- Fundo de reserva do Subcondomínio Galeria;
- Fundo de reserva do Subcondomínio Residencial;

12.15. Os valores do Fundo de Reserva serão geridos pelo Síndico Geral, com apoio dos Subsíndicos e da empresa de administração/contabilidade que porventura o condomínio contratar e, deverá ser acompanhado e fiscalizado pelo Conselho Consultivo/Fiscal Geral.

12.16. O fundo de reserva será arrecadado juntamente com a taxa de condomínio e, deverá, por meio da gestão financeira, ser guardado em conta separada do caixa do condomínio, fundo ou aplicação que seja possível o resgate de valores imediatos. Lembrando que consta determinado por esta Convenção, a separação de centro de custos dos Subcondomínios e, portanto, a gestão e contabilidade do fundo de reserva e quaisquer outros fundos que sejam criados, terá de ser feita de forma separada.

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

12.17. Em caso de necessidade comprovada, o Síndico Geral e/ou os Subsíndicos, poderão recorrer ao Fundo de Reserva, respeitando o que segue:

- a) **Uso para Despesas Ordinárias ou Planejadas:** em caso de necessidade comprovada, o Síndico Geral e/ou os Subsíndicos poderão, com a anuência do Presidente do Conselho Consultivo/Fiscal Geral, utilizar recursos do Fundo de Reserva para cobrir despesas ordinárias ou outras despesas previamente provisionadas ou planejadas. O uso do fundo de reserva para despesas ordinárias e planejadas, somente com a anuência do Presidente do Conselho Consultivo/Fiscal, não poderá ser recorrente – por mais de 03 meses consecutivos ou alternados no ano, devendo nesse caso de recorrência, ajustar a previsão orçamentária ou requerer aprovação expressa e registrada, da assembleia dos condôminos;
- b) **Uso em Casos Emergenciais ou de Reparação Inadiável:** Nos casos em que houver **necessidade urgente** de reparos na edificação, substituições ou aquisições de bens, equipamentos ou materiais indispensáveis, e **não houver dotação orçamentária específica disponível**, ou o teto de gasto previsto nesta Convenção esteja comprometido ou já esgotado, o **Síndico Geral e os Subsíndicos** ficam autorizados a utilizar recursos do Fundo de Reserva, **respeitado o limite de até 35 (trinta e cinco) vezes o valor do salário mínimo nacional vigente**, por semestre. Tal medida será admitida especialmente quando a omissão puder:
- ➡ comprometer a **segurança**, a **higiene** ou a **integridade estrutural** do condomínio;
 - ➡ acarretar **danos materiais relevantes**;
 - ➡ ou prejudicar o regular exercício da **governança condominial**.

Mesmo não sendo obrigatória, **recomenda-se a comunicação prévia ao Presidente do Conselho Consultivo/Fiscal Geral**, sempre que possível.

A **utilização dos recursos deverá ser comunicada na assembleia subsequente**, com a devida **demonstração da urgência e da justificativa técnica**, cabendo à assembleia deliberar sobre a **reposição total ou parcial dos valores utilizados**.

Para despesas que ultrapassem o limite previsto nesta cláusula, será obrigatória a **aprovação prévia em assembleia geral**, salvo em situações de comprovado risco iminente, devidamente documentado, hipótese em que o ato deverá ser **ratificado pela assembleia no prazo máximo de 60 (sessenta) dias corridos**.

- c) Outras situações, não prevista nesta convenção, poderão ser objeto de uso do fundo de reserva, desde que aprovado pela assembleia dos condôminos, respeitando outros critérios estabelecidos nesta convenção.
- d) O Síndico e/ou Subsíndico que não observarem as regras estabelecidas para a utilização do Fundo de Reserva responderão direta e integralmente pelos valores utilizados indevidamente. Nesses casos, ambos e/ou o responsável direto, estarão obrigados a restituir os montantes gastos fora **dos limites e condições** previstos nesta Convenção, sem prejuízo de outras medidas cabíveis, conforme a legislação aplicável.

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

- 12.18. Os recursos destinados ao Fundo de Reserva não serão devolvidos ao condômino, em hipótese alguma, nem em caso de a unidade autônoma ser alienada, revertendo-se, definitivamente, em proveito do condomínio.
- 12.19. É permitida a suspensão da cobrança do fundo do reserva, seguindo o seguinte:
- a) **Fundo de reserva único:** a cobrança desse fundo poderá ser suspensa quando atingir o valor de 70% da previsão anual do Condomínio Geral – mediante aprovação em Assembleia Geral Especial do Condomínio Geral, pelo quórum simples dos condôminos presentes nesta solenidade, aptos e habilitados para deliberarem. A cobrança do fundo deve ser retomada sempre que houver diminuição do teto estabelecido acima;
 - b) **Fundo de reserva específico do Subcondomínio Residencial:** a cobrança desse fundo poderá ser suspensa quando atingir o valor de 100% da previsão anual do respectivo Subcondomínio, mediante aprovação em Assembleia Geral Específica do Subcondomínio Residencial, pelo quórum simples dos condôminos presentes nesta solenidade, aptos e habilitados para deliberarem. A cobrança do fundo deve ser retomada sempre que houver diminuição do teto estabelecido acima;
 - c) **Fundo de reserva específico do Subcondomínio Galeria e Subcondomínio Estacionamento:** se existirem fundos de reserva específicos para tais subcondomínios, não será permitida a suspensão da cobrança deste fundo.

CAPÍTULO 13º: MANUTENÇÕES, OBRAS, REFORMAS E CFTV DO CONDOMÍNIO

- 13.1. É dever do Condomínio, por meio de seu representante legal, cumprir à Legislação e Normas Técnicas Específicas e aplicadas para Inspeções e Manutenções Preventivas e Corretivas Obrigatórias das Edificações e Áreas Comuns, sendo necessário, se aprovado pela Assembleia, a elaboração, por Engenheiro com expertise em Patologia, de um planejamento de Inspeção e Manutenções, bem como a execução, acompanhamento e fiscalização das referidas manutenções.
- 13.2. A realização de manutenções, obras e reformas no Condomínio, na área Comum e também, nas áreas exclusivas e individuais, dependerão de obedecer às normas vigentes em Leis Infraconstitucionais e Regulamentadoras, tais como ABNT, Manual do Proprietário.
- 13.3. De acordo com o previsto o art. 96 § 1º do Código Civil classifica-se como **VOLUPTUÁRIAS** as obras de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso do bem, ainda que o tornem mais agradável e de elevado valor financeiro. **Para a realização de tais obras é necessária a aprovação, em assembleia, de 2/3 dos condôminos.**
- a) Apenas de forma exemplificativa, sem esgotar o entendimento doutrinário e jurisprudencial, poderá caracterizar—se como uma benfeitoria voluptuária as seguintes obras: obras de paisagismo e jardinagem desnecessária e de elevado custo; decoração do hall social – de elevado custo, aquisição de utensílios, equipamentos e objetos de decoração que não são necessários o bom desempenho do condomínio – apenas de mero embelezamento, aquisição de obras de arte para compor o patrimônio artístico do condomínio.

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

- 13.4.** Conforme artigo 96 § 2º do Código Civil classifica-se como **ÚTEIS** as obras que aumentam ou facilitam o uso do bem. Para a realização de tais obras é necessária a aprovação, em assembleia, por maioria dos condôminos. Que, em conformidade com os artigos 1.352 e 1.353 do Código Civil, a contagem desse quórum se dá da seguinte forma: em primeira convocação tendo em conta os votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais e em segunda convocação será necessária a maioria dos votos válidos dos condôminos presentes na assembleia e/ou participantes do meio de votação.
- a) Apenas de forma exemplificativa, sem esgotar o entendimento doutrinário e jurisprudencial, poderá caracterizar—se como uma benfeitoria útil as seguintes obras: colocação de portão eletrônico, a introdução de gás centralizado ou encanado; a cobertura dos espaços de estacionamento se este for descoberto; a adaptação das entradas com rede de visores; a instalação de banheiros junto às áreas de recreação; a construção de churrasqueira junto às áreas de recreação; a compra de cabina de segurança, e outras.
- 13.5.** Conforme artigo 96 § 3º do Código Civil classifica-se como **NECESSÁRIAS** as obras que tem a finalidade de manutenção e conservação do bem, evitando assim que o mesmo se deteriore. Para esse tipo de obra a sua execução independe de aprovação em assembleia por ser essencial ao condomínio, o síndico está autorizado a executá-la, evitando danos ao patrimônio de todos os condôminos. Sendo que as obras classificadas como necessárias possuem subclasses e para a execução dessas, deve ser respeitado o seguinte critério:
- a) **Obras necessárias, urgentes e com um valor elevado (subclasse):** autorizada a realização da mesma, em razão do caráter de urgência. Porém, deverá o síndico do condomínio se prevenir com documentos (laudos e/ou pareceres) que recomende a iminência da obra, bem como, informar ao condomínio previamente a realização de tal obra, apresentando as justificativas de um possível e repentino aumento no valor da taxa de condomínio, devendo este assunto ser registrado oportunamente, em ata de assembleia.
- b) **Obras necessárias, sem urgência e de valor elevado (subclasse):** só poderão ser efetivadas após deliberação em assembleia geral extraordinária, especialmente convocada para este fim, cujo quórum é da maioria dos votos válidos dos condôminos presentes em assembleia.
- c) Apenas de forma exemplificativa, sem esgotar o entendimento doutrinário e jurisprudencial, poderá caracterizar—como necessárias e de pequeno custo, as seguintes obras: compras de equipamentos, redes de água, luz, esgoto, gás, elevador, infiltração de água, àquelas qualificadas como de mera conservação, reestabelecimento de energia elétrica, o fornecimento de água para o edifício, reparos no sistema de segurança, entre outras.
- 13.6.** Fica autorizado por esta convenção que Normas Complementares a ser aprovada pelo Condomínio e/ou Subcondomínio, estabeleça procedimentos para realização de manutenções preventivas, corretivas, obras e reformas nas áreas comuns e unidades privativas do Condomínio.
- 13.7.** A operação do sistema de circuito fechado de TV (CFTV) será de responsabilidade do Condomínio, por meio de projeto que será aprovado por assembleia dos condôminos e, tem por objetivo realizar o monitoramento das pessoas, do acesso de entrada e saída, e alguns comportamentos, para resguardar o patrimônio, auxiliar na segurança dos condôminos e para averiguar o uso regular dos espaços. Desta forma, fica autorizado que o Condomínio instale câmeras de segurança e realize a implantação de sistemas

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

de acesso em todas as áreas comuns deste Condomínio, cujas regras de gravação, imagem, acesso, cópia, reprodução serão regulamentadas em Normas Complementares, tais como um Regimento Interno, respeitando Legislação Constitucional, Infraconstitucional e, especialmente a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), não sendo permitida a cópia e exposição de tais imagens de forma deliberada, sem respeitar as normas adicionais que serão aprovadas.

CAPÍTULO 14^a: INADIMPLÊNCIA E PENALIDADES

14.1. Os Condôminos que estiverem com as respectivas contribuições (taxa de condomínio) em atraso, sofrerão sobre estas, desde a data do vencimento até a data efetiva do pagamento, a incidência dos seguintes encargos:

- a) **Juros convencionados:** os juros convencionados e aplicados para este condomínio são de **2%** (dois por cento).

Explicação: O Código Civil – no artigo 1.336, inciso I e § 1º - determina que: “Art. 1.336. São deveres do condômino: I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004): § 1º. O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito **aos juros moratórios convencionados** ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito

O artigo 1º da Lei de Usura (Decreto nº 22.626/1933) determina que: “Art. 1º. É vedado, e será punido nos termos desta lei, estipular em quaisquer contratos taxas de juros superiores ao dobro da taxa legal (Código Civil, art. 1062);

Desta forma e, seguindo entendimentos expressados pelo STJ, esta convenção estipula o percentual de 2% (dois por cento) de juros ao mês, que incidirá em taxa condominial vencida, notificação de débito ou de multa decorrente de danos ou prejuízos causados ao Condomínio.

- b) **Multa:** 2% (dois por cento) sobre o débito;
- c) **Correção Monetária:** o índice de correção monetária a ser utilizado para atualização da moeda, quando da inadimplência - será o IGP-M e, na falta, poderá a gestão escolher outro índice – tal como: IPCA, INPC – desde que promova uma correção justa, equilibrada e sem abusos. Não serão aplicados índices negativos.

14.2. Da possibilidade do protesto: a taxa de condomínio é líquida, certa e exigível e não ocorrendo o pagamento desta na data de seu vencimento, poderá o Condomínio realizar o protesto dessa dívida, tendo como base a Lei 9.492/97 que regulamenta os Serviços Concernentes ao Protesto de Títulos e Outros Documentos de Dívida e dá outras providências e o Código de Processo Civil artigo 784, inciso VIII e X.

14.3. Nos casos de inadimplência por período igual ou superior a 30 (trinta) dias corridos, para manter o equilíbrio financeiro do condomínio, bem como preservar o interesse coletivo,

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

as taxas condominiais poderão ser levadas a protesto, pelo Síndico Geral, Administradora ou Jurídico do Condomínio, junto ao Cartório de Protesto de Títulos e Documentos, conforme disposição legal acima e consequente registro em órgãos de proteção de crédito: SPC, SERASA.

- 14.4.** No prazo mencionado na cláusula anterior, a gestão do condomínio, representada pelo Síndico Geral, deverá iniciar os procedimentos de cobrança extrajudicial, os quais poderão ser delegados a empresas especializadas e/ou assessoria jurídica. Para as unidades que permanecerem inadimplentes, sem acordos de pagamento ou em caso de descumprimento de um acordo formalizado extrajudicialmente, e cujo débito se estenda por 120 (cento e vinte) dias corridos ou mais, será obrigatória a continuidade da cobrança por meio de ação judicial competente, independentemente da existência de antecipação de taxa condominial.

14.5. Procedimentos gerais aplicáveis a Cobrança de Taxas de Condomínio em Atraso

- a) Promoção da Cobrança:** o Condomínio poderá promover a cobrança das taxas de condomínio em atraso por meio de empresas de cobrança, assessoria jurídica e/ou advogado regularmente constituído. A cobrança extrajudicial pode ser realizada por qualquer uma dessas entidades ou profissionais, visando a recuperação dos valores devidos.
- b) Responsabilidade pelo Pagamento das Remunerações:** O Condomínio se responsabilizará pelo pagamento da remuneração da empresa de cobrança (taxa administrativa) e/ou dos honorários contratuais pactuados com a empresa e/ou o profissional contratado para realizar a cobrança, seja ela extrajudicial ou judicial. A unidade inadimplente será responsável pelos encargos legais e convencionais incidentes sobre o débito, pelas custas extras e judiciais que sejam de sua responsabilidade, além dos honorários advocatícios benefício e/ou sucumbenciais fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor atualizado da cobrança, tanto na esfera extrajudicial quanto judicial. Qualquer redução nos honorários advocatícios, será considerada um ato voluntário e liberal da empresa e/ou profissional contratado.
- c) Exceções Contratuais:** Nas exceções previstas no contrato firmado com a empresa de cobrança e/ou o profissional contratado, referentes à remuneração e/ou honorários para a realização da cobrança, o Condomínio deverá assumir esses custos. Caso seja viável, o Condomínio poderá cobrar de regresso da unidade ou condômino inadimplente os valores pagos e que seria de responsabilidade do devedor.
- d) Acordos de Parcelamento:** em caso de acordos de parcelamento dos débitos, fica expressamente autorizado o uso de cláusulas penais para garantir o cumprimento do acordo e a quitação integral do valor devido.
- e) Prazos contratuais quanto aos serviços de cobrança:** Se o contrato for estipulado por prazo determinado, a vigência máxima deverá ser de 12 (doze) meses, podendo até ser renovado e, com prazo de aviso prévio de no máximo 60 (sessenta) dias, como também, cláusulas referentes ao pagamento de taxas e honorários após rescisão contratual. Garantindo ao Condomínio a flexibilidade de rescisão por justa causa ou então, sem justa causa, respeitado o aviso prévio.

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

- 14.6.** Caso o Condomínio opte pela contratação de uma empresa antecipadora de Taxa Condominial, e somente nesse caso, o contrato deverá respeitar as condições mínimas abaixo:

a) Prazo Contratual: Se o contrato for estipulado por prazo determinado, a vigência máxima deverá ser de 12 (doze) meses, podendo até ser renovado e, com prazo de aviso prévio de no máximo 60 (sessenta) dias. Garantindo ao Condomínio a flexibilidade de rescisão por justa causa ou então, respeitado o aviso prévio.

b) Rescisão Contratual: O Condomínio terá plena liberdade para rescindir o contrato a qualquer momento, se comprovada uma justa causa ou, mesmo que sem justo motivo, dentro do período de aviso prévio, sem que haja a necessidade de aprovação em assembleia ou a imposição de qualquer outra condição abusiva, como a devolução dos valores já antecipados pela empresa.

c) Cobrança dos Valores Antecipados: Os valores que tenham sido antecipados pela empresa até o momento da rescisão contratual permanecerão sob a responsabilidade da empresa antecipadora, que deverá realizar a cobrança extrajudicial e, se necessário, judicial, desses montantes. Não poderá existir exigência de devolução dos valores antecipados ao Condomínio, sendo estes de responsabilidade exclusiva da empresa contratada. Exceto é claro, se o condomínio inviabilizar, após a rescisão contratual, que a empresa antecipadora promova os meios necessários para recuperação dos valores antecipados.

d) Proibição de Cláusulas Abusivas: É vedada a inclusão de cláusulas que limitem ou condicionem a rescisão contratual ou que mantenham o condomínio vinculado à empresa, tais como por exemplo, mas não somente: *condicionar a rescisão contratual à aprovação em assembleia; exigir a devolução por parte do Condomínio dos valores já antecipados em caso de rescisão; estabelecer limites de recuperação dos valores antecipados como requisito para a rescisão.*

- 14.7.** As condições das cláusulas contratuais estabelecidas anteriormente são aplicáveis exclusivamente aos serviços de cobrança, conforme previsto na alínea “e” da cláusula 14.5, ou no caso de antecipação de taxa condominial, conforme descrito na cláusula 14.6 e suas alíneas. Para contratação de demais serviços, o Síndico Geral e/ou Subsíndico, terá liberdade de contratar serviços diversos, respeitando suas atribuições e responsabilidades, o que consta previsto em Lei e nesta Convenção e, também – àquelas situações que dependerem de aprovação de assembleia. Sempre buscando condições justas e equilibradas para todas as partes envolvidas. Não sendo de forma alguma, proibida a formalização de contratos com prazos determinados, superiores há 12 meses, respeitando somente as exceções previstas para o que se refere aos serviços de cobrança e antecipação de taxa condominial.

- 14.8.** De acordo com artigo 1.336 § 2º do Código Civil, o condômino que não cumprir quaisquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV do mencionado artigo e, também, que não cumprir com as regras de convivência e outras estabelecidas na Lei, Convenção, Normas Complementares e decisões tomadas em Assembleias Gerais, **estarão sujeitos às seguintes penalidades**, independentemente das perdas e danos que se apurem:

TIPOS DE PENALIDADES

- a) **Advertência:** Notificação ou carta de orientação formalizada por escrito para cientificar o condômino sobre a ocorrência de infração, a fim de fazer cessar a conduta reprovável e alertá-lo sobre o risco de reincidência;

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

- b) **Infração Leve:** a conduta infratora, de modo geral e que não esteja tipificada nas demais infrações abaixo e que já tenha sido objeto de advertência, será penalizada no valor de 01 cota condominial vigente;
- c) **Infração Média:** Penalidade no valor de duas (02) cotas condominiais vigentes, aplicável no caso de a conduta infratora já ter sido objeto de multa leve e aplicável para todas as situações que preveem **multa direta**. No caso das situações que permitem a aplicação de multa direta, independência de seguir os procedimentos delineados no inciso a e b;
- d) **Infração Grave:** Penalidade no valor de três (03) cotas condominiais vigentes, aplicável no caso de a conduta infratora já ter sido objeto de infração média ou multa direta, conforme descrito no inciso c;
- e) **Infração Gravíssima:** Penalidade no valor de cinco (05) cotas condominiais vigentes, aplicável no caso de conduta infratora já ter sido objeto de multa grave, conforme descrito no inciso d;
- f) **Suspensão de uso da área comum:** o condomínio poderá suspender o direito de uso dos espaços locáveis ou usados mediante reservas, por até 06 (seis) meses, dos condôminos que infringirem regras determinadas em Lei, Convenção e Normas Complementares, quando do uso dos mencionados espaços. Desde que a infração cometida seja de grande relevância ou seja reincidente. Assim, a partir da aplicação da multa média, já estará autorizada a suspensão de uso de espaços locáveis, cujo tempo de suspensão tem de ser aplicado de forma escalonada, de 02 em 02 meses.

CRITÉRIOS PARA APLICAÇÃO DAS PENALIDADES ACIMA DETERMINADAS:

- a) Em regra, quando identificado pelo condomínio o descumprimento às normas vigentes e constantes em Lei, Convenção, Normas Complementares, Normas Técnicas aprovadas pela ABNT e outros órgãos, será enviada ao condômino infrator uma advertência por escrito (notificação, carta de orientação), advertindo-o das possíveis consequências. Sendo que em algumas situações em que a infração cometida apresentar natureza emergencial e requerer do síndico ou preposto deste, uma atuação imediata, estes poderão realizar a advertência verbal, registrando posteriormente o acontecido no livro de ocorrência ou em outro meio oficial que seja utilizado pelo condomínio.
- b) A multa será aplicada sempre que: **a)** configurada reincidência numa conduta infratora que tenha sido objeto de advertência anterior, seguindo a variação no peso conforme itens “b à e” dos tipos de penalidades; **b)** quando cometida mais de uma infração por meio de uma mesma ação ou em período curto de tempo, que não permita ao condomínio seguir o procedimento administrativo delineado anteriormente; **c)** nos casos previstos na Lei, Convenção e Normas Complementares que possibilitam a aplicação direta de multa;
- c) Para aplicação de multa por infração (penalidade), **será considerada a taxa condominial mensal ordinária**. Tomando-se como base a taxa ordinária referente à unidade de kitinete de maior fração ideal, calculada com base no último vencimento. Podendo este critério ser aprimorado pelas normas complementares.
- d) A aplicação de multa se dará sempre de forma progressiva e escalonada, lembrando que não poderá ser superior à cinco vezes ao valor da respectiva contribuição, visto ser este o parâmetro adotado por este condomínio, exceto os casos que se enquadrarem no que dispõe o artigo 1.337 (caput e parágrafo único) do Código Civil;

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

- e) A multa prevista neste item, refere-se ao descumprimento das normas prevista em Legislação Infraconstitucional, Convenção, Normas Complementares e similares;
- f) **Entende-se por reincidência, para fins desta convenção:** a repetição de uma infração de mesma natureza, após o envio da primeira notificação/advertência.
- g) Visando garantir a boa administração deste condomínio, manter a ordem, sossego e valorização do patrimônio, a prática de mais de uma infração ao mesmo tempo ou em período curto de tempo, inferior à 30 (trinta) dias, que não permita ao condomínio seguir o procedimento administrativo delineado acima, autoriza ao condomínio a aplicação de multa;

14.9. O condômino que incorrer em qualquer das condutas relacionadas abaixo, estará sujeito ao envio de notificação com aplicação de **multa direta**:

- a) As infrações já previstas em itens específicos que autorizam a aplicação de multa direta, seja na convenção como em Normas Complementares;
- b) Alterar fachada;
- c) Desrespeitar regras de obras e reformas determinadas em Leis, Normas, Regimentos e documentos similares;
- d) Transgredir regras que estiverem explícitas em placas orientativas e de advertências espalhadas pelo Condomínio;
- e) Provocar barulhos excessivos de qualquer espécie, mesmo após ter sido formalmente orientado, advertido. **Neste caso, desde que exista comprovação do barulho, conforme ficará especificado nas normas complementares.**
- f) Qualquer infração que por sua própria natureza não puder aguardar uma reincidência;
- g) Uso desvirtuado da unidade residencial, como para atividades ilícitas, prostituição e uso da unidade para acúmulo excessivo de objetos, pertences, lixos e outros;
- h) Prática de atos que provoque atentado violento ao pudor; vida sexual escandalosa;
- i) Exercício de atividade profissional nociva e proibida por esta convenção ou pelas normas complementares;
- j) Guarda de animais em condições incompatíveis com a habitação humana;
- k) Jogar ou deixar cair, detritos, lixo, pontas de cigarro, restos de comida, líquidos, papéis ou quaisquer outros objetos pelas janelas ou ainda lavá-las de modo a que venha cair água sobre o pátio, jardim e outras unidades ou partes de uso comum.
- l) O condômino que estacionar o seu veículo de forma irregular ou em vaga que não seja a sua, onde não esteja autorizado (a), por qualquer período de tempo.
- m) Unidades que não respeitarem as condições, requisitos, regras sobre cadastro, acesso e aplicáveis também à locação convencional ou atípica.

14.10. Fica autorizado por este instrumento, que Normas Complementares, que poderão ser nomeadas como: Regimento Interno, Instruções Normativas, Códigos de Norma, Manuais, Compliances e afins, se necessário, aumente o rol de infrações que poderão ser penalizadas com multa direta, constante na cláusula anterior.

14.11. De acordo com o caput do artigo 1.337 do Código Civil Brasileiro - 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 **quíntuplo do valor atribuído à contribuição mensal** para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem, respeitando o seguinte procedimento:

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

- a) A aplicação do procedimento previsto no caput do artigo 1337 do Código Civil e, delineado neste item, somente terá eficácia se ocorrer a caracterização do “comportamento reiterado”;
- b) Por “**comportamento reiterado**” entende-se a continuidade do comportamento nocivo, desrespeitoso que já tenha sido objeto e esgotado o procedimento determinado no artigo 1336 do Código Civil e delineado **na cláusula 14.8 e alíneas**- desta Convenção, podendo se caracterizar pela repetição de uma infração, como também, pela cumulação de infrações cuja natureza são divergentes.
- c) A aplicação da multa prevista neste item poderá ser aplicada cumulativamente com a multa prevista na cláusula **14.8 e alíneas** - desde é claro, que a multa por descumprimento reiterado, tenha seguido o procedimento previsto em Lei para sua aprovação.
- d) Para aplicação dessa multa, dependerá de aprovação em assembleia que trate desse item de forma específica e cujo quórum de aprovação é $\frac{3}{4}$ dos condôminos restantes em assembleia, excluindo-se o voto do infrator.

14.12. De acordo com o § único do artigo 1.337 do Código Civil Brasileiro o condômino, ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa em quantia correspondente até o **décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais**, até ulterior deliberação da assembleia:

- a) Comportamento antissocial é todo e qualquer comportamento que não for condizente com a convivência urbana, cujas referências se darão com o costume da sociedade para o momento da caracterização.
- b) A reiteração do comportamento antissocial não significa apenas infringir reiteradamente apenas numa única conduta, mas também, praticar reiteradamente uma postura considerada como ofensiva, ou seja, o desrespeito de diversas condutas que já tenham gerado aplicações de multas e que, mesmo esgotado os procedimentos de penalização previstos anteriormente, as condutas demonstram uma constante perturbação do sossego por parte do condômino/possuidor infrator aos demais condôminos.
- c) A ofensa deverá ser de tal gravidade que incomode a coletividade e, não apenas um outro membro (vizinho) ou um grupo pequeno de condôminos, deve atingir o coletivo, eis que o Condomínio, neste caso específico, não se envolverá em conflitos pontuais entre vizinhos.
- d) Cumpre esclarecer que o reiterado comportamento se caracteriza não só pela segunda incidência na mesma infração, mas também pela incidência em dois itens diversos simultaneamente, ou seja, pelo descumprimento persistente em regras administrativas, operacional, jurídicas que visam a boa convivência em Condomínio;
- e) Esta penalidade poderá ser aplicada reiteradamente até que cessem as atitudes objeto da punição, independente do lapso temporal;
- f) Para aplicação dessa multa, ainda que a redação do dispositivo legal (Código Civil) seja imprecisa, dependerá de aprovação em assembleia que trate desse item de forma específica e cujo quórum de aprovação é $\frac{3}{4}$ dos condôminos restantes em assembleia, excluindo-se o voto do infrator.
- g) No caso de a penalidade estabelecida em razão do que consta determinado neste item e letras, ainda que aplicada reiteradamente, não for suficiente para cessar o comportamento antissocial, ou pelos transtornos insuportáveis causados pelas atitudes do faltoso, poderá a Assembleia dos Condôminos deliberar pelo ajuizamento de ação competente onde requeira a restrição do condômino ou possuidor infrator do seu direito de moradia nesta propriedade, que mesmo permanecendo em sua titularidade, este poderá dispor, vender, alugar, doar, ceder, porém, considerando a

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

natureza nociva da permanência deste condômino junto ao convívio dessa coletividade, que este seja restringido do direito de usar e habitar o bem.

- 14.13. O condômino (proprietário da unidade) responde por infrações cometidas por todos àqueles que forem titulares do direito de uso da unidade: locatários, hóspedes, visitantes, convidados, funcionários particulares, prestadores de serviços – devendo adotar medidas que cessem interferências prejudiciais ao convívio coletivo.
- 14.14. Não serão aceitos pagamentos no ato das solenidades como Assembleias Gerais, bem como, só serão considerados quites os pagamentos que constarem efetivamente compensados no extrato bancário ou lista de adimplência apresentada pela Administração do Condomínio até o início da solenidade.
- 14.15. As multas impostas pela Lei, por esta Convenção ou por Normas Complementares e instrumentos similares, quando aplicadas pelo Síndico e/ou Subsíndicos, serão **cobradas juntamente com a taxa condominial** do mês subsequente à aplicação da penalidade.
- 14.16. Antes do início das reuniões das Assembleias Ordinárias e Extraordinárias, ou quaisquer reuniões/assembleias, todos os presentes serão advertidos de que o condômino que apresentar comportamento antissocial, rude e/ou agressivo, tumultuar, faltar com respeito e o decoro, agir deliberadamente de forma a prejudicar o andamento da reunião, será obrigado a se retirar.
- 14.17. Quando houver transgressões coletivas de regras básicas por parte dos condôminos ocupantes das unidades, bem como de seus prepostos e visitantes de forma habitual, sendo os transgressores devidamente identificados, poder-se-á proceder à notificação destes de forma coletiva, sendo está entregue mediante protocolo e também disponibilizada em áreas comuns do condomínio, valendo após a notificação, a aplicação das multas prevista em Lei, nesta Convenção e Normas Complementar.
- 14.18. Na existência de placas educadoras e informativas pelo condomínio, tratando sobre as proibições ou permissões determinadas em Lei, Convenção e Normas complementar, estas já servirão como advertência, sendo que os infratores poderão ser diretamente multados em caso de descumprimento das regras ali determinadas.
- 14.19. A carta de orientação, notificação, advertência e aplicação de multa, será enviada endereçada à unidade, proprietário, possuidor e locatário, desde que o cadastro junto à administração esteja atualizado, caso negativo, será sempre encaminhada à unidade, mediante comprovação de entrega.
- 14.20. No caso de recusa do condômino em dar ciência do recebimento, caberá ao funcionário que entregou a notificação certificar a tentativa de entrega e recusa daquele.
- 14.21. Somente serão encaminhadas advertências/notificações para condôminos infratores, se existirem provas da infração praticada e de que se trata de infração que interfere e é prejudicial ao convívio coletivo.
- 14.22. Os condôminos que constatarem a ocorrência de infração por parte de outro condômino, tem o dever de registrar a ocorrência por meio dos canais de comunicação disponibilizados pelo condomínio; sendo que em algumas situações, deverão fazer prova de tal ocorrência, para que o condomínio possa intervir em prol do coletivo.
- 14.23. Será encaminhada notificações diretas, sem a existência de reclamações por parte dos condôminos em casos de natureza graves como: inadimplência, alterações de fachada,

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

falta de pagamento de taxas, obras irregulares, e outros que tenham natureza grave e que o condomínio possua provas da infração.

- 14.24.** Qualquer erro ou inexatidão na notificação não eximirá o infrator da obrigação de sanar a irregularidade, salvo na hipótese de impedir o direito de defesa.
- 14.25.** O Condomínio poderá prever penalidades em complemento as previstas nesta Convenção em normativas complementares, como regimento interno, instruções normativas, códigos de normas, manuais, compliances e outros, e serão aplicadas sempre que houver desrespeito às normas expressas nos mencionados instrumentos. Registra-se que, poderá **existir complementos e não alteração do que já consta definido nesta convenção**. Para alteração de matérias desta convenção é necessário seguir processo legal de alteração deste documento e respeitar quórum de 2/3 de todos os condôminos.

CAPÍTULO 15º: DOS RECURSOS:

- 15.1.** Das penalidades aplicadas aos condôminos e possuidores na forma da Lei, desta Convenção e Normas Complementares, será cabível recurso por escrito que deverá ser apresentado no prazo de 20 (vinte dias) úteis, contados a partir da data de recebimento da notificação que comunicar referida penalidade.
- 15.2.** O recurso deverá ser encaminhado para o Conselho Consultivo/Fiscal do Condomínio, o qual dará ciência de sua decisão em até 30 (trinta dias) úteis, contados do recebimento do recurso.
- 15.3.** O conselho deverá emitir parecer escrito referente à decisão que for adotada, informando a **manutenção ou revisão da penalidade imposta**, e considerando para referida decisão, de forma exemplificativa (não exaustiva), as hipóteses abaixo:
- a) Isenção do valor da multa;
 - b) Redução do valor da multa;
 - c) Majoração do valor da multa;
 - d) Acolhimento total ou parcial do recurso;
 - e) Rejeição total ou parcial do recurso.
 - f) Em quaisquer das hipóteses, a decisão não descaracterizará a conduta infratora, permanecendo o registro para efeitos de reincidência;
- 15.4.** Da decisão proferida pelo Conselho Consultivo/Fiscal, se o condômino recorrente desejar, poderá requerer que o assunto seja submetido à apreciação e decisão da Assembleia dos Condôminos, incluindo este assunto como item específico de pauta de assembleia a ser convocada no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, contados da solicitação do recorrente.
- 15.5.** Da decisão emitida pela Assembleia dos Condomínios não caberá mais recursos administrativos.
- 15.6.** Existindo no Condomínio prestação de serviços mensais de Assessoria Jurídica, este prestador de serviço poderá auxiliar o Conselho Consultivo/Fiscal emitindo orientação jurídica, para que o referido Conselho embase a decisão que tomará com relação ao recurso analisado.

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

- 15.7.** É defeso (proibido) ao condômino infrator presidir a Assembleia dos Condôminos que deliberará sobre a penalidade que lhe foi imposta.
- 15.8.** Não serão recebidos e nem analisados os recursos e solicitações apresentadas após os prazos determinados nos artigos anteriores.
- 15.9.** Não será objeto de recurso as penalidades aplicadas em virtude do atraso no pagamento das taxas condominiais.
- 15.10.** Decorrido o prazo inicial para apresentação de recurso (cláusula 15.1) o valor da multa passa a ser líquida, certa e exigível. No caso de o infrator apresentar recurso e, este ser tempestivo, a exigibilidade da multa por infração normativa ficará suspensa até que se torne definitiva sua imposição. E, **será considerada definitiva a imposição nas seguintes hipóteses:**
- a) Expirado o prazo para apresentação de recurso administrativo (cláusula 15.1)
 - b) No caso de apresentação de recurso, se mantida a aplicação de multa, após esgotar todos os prazos administrativos (cláusula 15.4 e 15.5).
- 15.11.** Qualquer que seja a decisão final quanto à recursos apresentados por imposição de multa por infração, serão feitas as devidas anotações nos registros do Condomínio. E, sendo mantida a imposição de multa por infração, seja o valor total o parcial, o valor da obrigação será cobrada juntamente com taxa de condomínio do vencimento subsequente à decisão final.
- 15.12.** As multas pagas não eximem o infrator de reparação dos danos que produzir e tampouco terão a virtude de desonerar a continuidade da falta cometida, que se terá por abusiva, admitida sua repressão pelas vias competentes.
- 15.13.** Os casos omissos nesta Convenção serão julgados e avaliados pelo Síndico Geral, Subsíndicos juntamente com o Conselho Consultivo/Fiscal Geral.

CAPÍTULO 16º: REGRAS ESPECIAIS PARA INSTALAÇÃO DO CONDOMÍNIO:

- 16.1.** Os condôminos e adquirentes de unidades neste Edifício, concordam com a realização de **Assembleia Geral de Instalação Sem Uso**, que será realizada pela CONSTRUTORA/INCORPORADORA seguindo procedimentos desta convenção, com o intuito de promover a melhor transição e instalação do condomínio. Referida assembleia ocorrerá logo após a averbação do CVCO (Conclusão da Obra) e tratará tão somente dos seguintes assuntos: a) formalizar a instalação do condomínio; b) eleger o (a) primeiro (a) representante legal do Condomínio Geral; c) inscrição e emissão de CNPJ (Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas); d) abertura de conta bancária;
- 16.2.** **Passados 30 (trinta) dias da realização da Assembleia de Instalação com Uso** e, estando o empreendimento (áreas comuns) em condições de uso e entrega aos condôminos, a CONSTRUTORA/INCORPORADORA convocará **Assembleia de Instalação com Uso** para: a) rerratificar a eleição de Síndico Geral; b) eleição do

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

Conselho Consultivo/Fiscal Geral; c) Apresentação da Previsão Orçamentária e início da cobrança da taxa condominial; e outros assuntos que sejam pertinentes para o ato. Assuntos específicos serão tratados posteriormente.

- 16.3. Para convocação das assembleias de Instalação, o edital será assinado pelo representante da INCORPORADORA/CONSTRUTORA e este será enviado para os endereços eletrônicos dos promitentes compradores, conforme qualificação constante no cadastro e contrato formalizado com a INCORPORADORA/CONSTRUTORA. Demais procedimentos, seguir-se-á conforme consta no capítulo específico de assembleia.
- 16.4. É facultado à INCORPORADORA/CONSTRUTORA o direito de indicar os candidatos aos cargos de Síndico Geral e Subsíndicos do Condomínio, na Assembleia de Instalação Sem Uso e ratificar referida indicação quando da Assembleia de Instalação com Uso.
- 16.5. É facultado à INCORPORADORA/CONSTRUTORA o direito de administrar o Condomínio nos dois primeiros anos após a instalação, podendo transferir tais direitos a pessoas físicas ou jurídicas, indicando síndicos (as) e empresas administradoras. Tal prazo poderá expirar antes do ajustado, desde que a INCORPORADORA/CONSTRUTORA, a seu exclusivo critério, julgar que a vida operacional do condomínio esteja definitivamente implantada.
- 16.6. O condomínio considerar-se-á definitivamente constituído e instalado quando da **Assembleia de Instalação Sem Uso**. Sendo que os condôminos começarão a concorrer para satisfação das despesas do condomínio, relativas ao Edifício, **somente após à Assembleia de Instalação com Uso**, ainda que somente mais tarde venham a utilizar das suas respectivas unidades e áreas comuns.
- 16.7. Todas às contratações que tiverem sido realizadas em nome da INCORPORADORA/CONSTRUTORA e que tenham sido necessárias para execução do empreendimento, cujos serviços terão continuidade para o Condomínio, após a ocorrência da assembleia de instalação com uso, tais contratos e responsabilidades deverão ser transferidos para o Condomínio.

CAPÍTULO 17º: DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS:

- 17.1. A presente Minuta de Convenção de Condomínio é de cumprimento obrigatório para todos os condôminos, possuidores, ocupantes, locatários, visitantes, dependentes, prestadores de serviços e terceiros que venham a utilizar, ainda que temporariamente, qualquer unidade autônoma ou área comum do condomínio. Também ficam vinculados os sucessores e sub-rogados a qualquer título, seja por herança, cessão, compra ou outra forma de transferência de propriedade. A convenção, tendo força de lei entre as partes, obriga todos os relacionados ao condomínio ao cumprimento de suas disposições, nos termos da Lei nº 4.591/64 e do Código Civil, aplicando-se penalidades em caso de descumprimento, conforme disposto nesta Convenção e na legislação aplicável.
- 17.2. Todo aquele que adquirir qualquer unidade neste Edifício, seja ainda na fase de construção ou por meio de compra direta junto à Construtora/Incorporadora, ou

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

posteriormente, por meio de transações com terceiros, adere automaticamente a todos os termos desta Minuta de Convenção, bem como aos demais documentos que integrem o processo de Incorporação do imóvel. A adesão ocorre de pleno direito no momento da formalização da aquisição, independentemente de manifestação expressa, obrigando o adquirente ao cumprimento de todas as normas, direitos e deveres estabelecidos nesta Minuta de Convenção e nos documentos da Incorporação, que passarão a reger sua relação com o condomínio.

- 17.3.** A presente Minuta de Convenção tem força de lei e efeito jurídico vinculante para todos os condôminos, possuidores, ocupantes, locatários, visitantes, dependentes, prestadores de serviços e terceiros que venham a utilizar, ainda que temporariamente, qualquer unidade ou área comum do edifício. Esta minuta vincula-se a todos os adquirentes e interessados, desde o momento da aquisição da unidade, seja diretamente junto à Construtora/Incorporadora ou por meio de terceiros, permanecendo plenamente válida e eficaz até que seja formalmente modificada, nos termos da legislação aplicável e conforme deliberação aprovada em assembleia geral.
- 17.4.** A presente Minuta de Convenção somente poderá ser modificada pelo voto de 2/3 (dois terços) de todos os que forem condôminos ao tempo da alteração, ressalvadas algumas matérias que para sua alteração requererá o quórum da unanimidade.
- 17.5.** Os casos omissos nesta Convenção bem como as situações e assuntos complementares, serão deliberados pela Assembleia com respaldos na Lei 4.591/64; Lei nº 10.406/2002 (Novo Código Civil) e demais legislações aplicáveis, bem como, poderão ser normatizadas através de regras inseridas Normativas Complementares do Condomínio e Instrumentos Normativos Similares, **exceto as matérias que forem de natureza convencional (convenção) e que para aprovação e/ou alteração requer o quórum específico de 2/3 ou unanimidade de votos.**
- 17.6.** Concordam os condôminos, que a Construtora/Incorporadora mantenha no condomínio, no local que lhe aprouver, “stand” de vendas, com corretores de plantão, os quais poderão transitar livremente, (desde que previamente identificados e portadores dos respectivos crachás de identificação), pelas partes comuns e mostrar as unidades ainda não vendidas aos interessados à aquisição, e que mantenha placas, painéis publicitários e outros, até a finalização total das vendas das unidades.
- 17.7.** O condômino, proprietário adquirente ou coproprietário **aderem**, automaticamente, à presente Convenção pela aquisição das unidades autônomas ou pelo uso destas e, se obrigam por si, seus herdeiros, sucessores e possuidores, ao fiel cumprimento desta convenção em todos os seus termos.
- 17.8.** Os Condôminos são responsáveis por todos os atos praticados por seus dependentes, inquilinos, visitantes, convidados, prestadores de serviços, funcionários, familiares ou terceiros que acessem ao condomínio por autorização daqueles e, responderão legalmente por qualquer ato praticado por estes e por si próprio.
- 17.9.** Os condôminos abdicam, voluntária e irrevogavelmente, do direito de preferência que lhes assegura a Lei para a compra de outras unidades autônomas do Condomínio, podendo cada um, ou aqueles que sejam proprietários de mesma unidade autônoma, vender livremente, sem consultar os demais.

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

- 17.10.** Nos casos de alienação, locação ou cessão, a qualquer título, do direito de uso de suas unidades autônomas a terceiros, os condôminos comprometem-se a fazer constar do respectivo instrumento a obrigação pelo adquirente, locatário ou titular do direito de uso, de observar e cumprir fielmente os dispositivos desta Convenção, Normativas Complementares e demais legislações aplicadas ao Condomínio.
- 17.11.** Normativas Complementares, tais como: Regimento Interno, Instruções Normativas, Manual de Convivência, Código de Normas, Compliances e afins - devem ser aprovados respeitando requisitos determinados em cláusula específica – sobre aprovação/alteração de normas complementares e/ou regimento interno.
- 17.12.** É dever do condômino (proprietário) manter seus dados cadastrais devidamente atualizados junto ao Condomínio, de modo a garantir a eficácia de qualquer forma de comunicação oficial. Essa atualização deve incluir, mas não se limitar a, um endereço eletrônico válido (e-mail), endereço físico para correspondências, número de telefone, contato de aplicativos de mensagens (como WhatsApp), além de quaisquer outros meios de comunicação utilizados pela administração condominial. Além disso, é responsabilidade do condômino (proprietário) assegurar que os dados de seus dependentes, cônjuges, locatários, usuários, possuidores, prestadores de serviços e visitantes estejam devidamente cadastrados, quando necessário, junto à administração do condomínio, tanto interna quanto externamente. O descumprimento desse dever implicará na perda do direito de questionar ou impugnar convocações, comunicações e decisões que não tenham chegado ao condômino ou aos demais interessados, por falta de atualização dos dados cadastrais.
- 17.13.** Ocorrendo situações excepcionais no País e, tais situações atingindo esta cidade de Curitiba Paraná, em que o Governo Federal, Estadual e Municipal tenha de lançar mão de institutos previstos no ordenamento jurídico e Constituição Federal, tais como a decretação do *estado de defesa, de calamidade, necessidade* ou quaisquer outras medidas que visam preservar e reestabelecer prontamente a ordem pública, paz social, saúde, economia, preservar a sociedade de crises e calamidades de grande proporção, como por exemplo uma pandemia - **fica autorizado por esta Convenção, que o Síndico Geral do Condomínio**, com o auxílio de assessoria jurídica própria, estabeleça normas transitórias e emergenciais, sem a necessidade de aprovação em assembleia, com o objetivo de respeitar às recomendações e determinações das Autoridades Governamentais, inclusive, proibindo o uso de áreas comuns e restringindo acesso, circulação de pessoas, festividades ainda que particulares –para preservação e promoção do bem coletivo.
- 17.14.** Fica autorizado por esta Convenção, o uso de mecanismos virtuais e digitais idôneos para realização de qualquer atividade de gestão administrativa, financeira, operacional, jurídica - cadastro, comunicação, assembleias, lista de presença e votação – sendo necessário, caso inexistam regras na convenção, estabelecer procedimentos para o uso de tais meios.
- 17.15.** Em caso de conflito entre as disposições da Lei e as da Convenção do Condomínio, prevalecerão as normas legais, salvo quando a própria Lei permitir a manutenção das regras convencionais. No caso de conflito entre as normas contidas na presente Convenção, prevalecerá aquela que proporcionar um tratamento mais benéfico aos interesses da coletividade, visando sempre o bem-estar e a harmonia do Condomínio.

“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

- 17.16.** Na eventualidade de erros de ortografia ou confusões de numeração nas normas contidas nesta Convenção, tais inconsistências não afetarão a aplicabilidade do conteúdo das normas. Qualquer conflito deverá ser resolvido priorizando sempre a proteção dos interesses comuns da coletividade, garantindo assim a harmonia e o bem-estar do Condomínio.
- 17.17.** A eventual concessão de algum direito especial a determinado condômino, será sempre a título precário, podendo ser revogada a qualquer tempo.
- 17.18.** A presente Convenção sujeita-se a todos os proprietários e ocupantes, ainda que eventualmente no condomínio, e obrigará a todos os condôminos, seus sub-rogados e sucessores a título universal ou singular e, a partir dos respectivos registros junto ao Registro de Imóveis competente será válida e exigível à título universal, de qualquer pessoa e a qualquer título.
- 17.19.** Fica eleito o foro da Comarca da sede do imóvel para qualquer ação ou execução decorrente da aplicação de qualquer os dispositivos desta Convenção.

Curitiba (PR), 29 de julho de 2026.

JOSE MARIO MARIM
JUNIOR:04098476908

Assinado de forma digital por JOSE
MARIO MARIM JUNIOR:04098476908
Dados: 2026.07.31 17:30:50 -03'00'

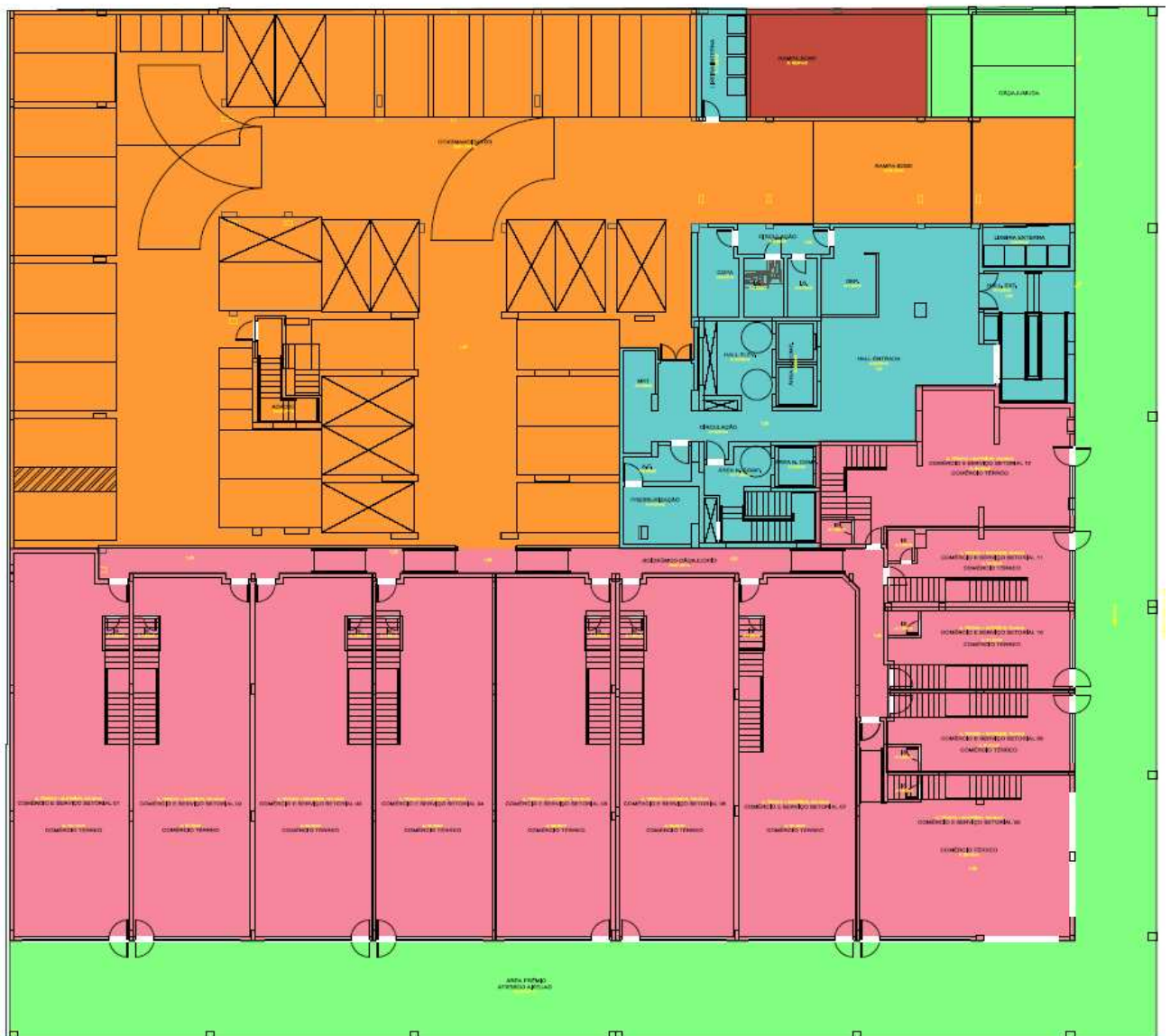
BLUE WINSTON CHURCHILL INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS SPE LTDA
CNPJ nº 57.201.778/0001-86

(minuta da convenção de condomínio)

ANEXO 1

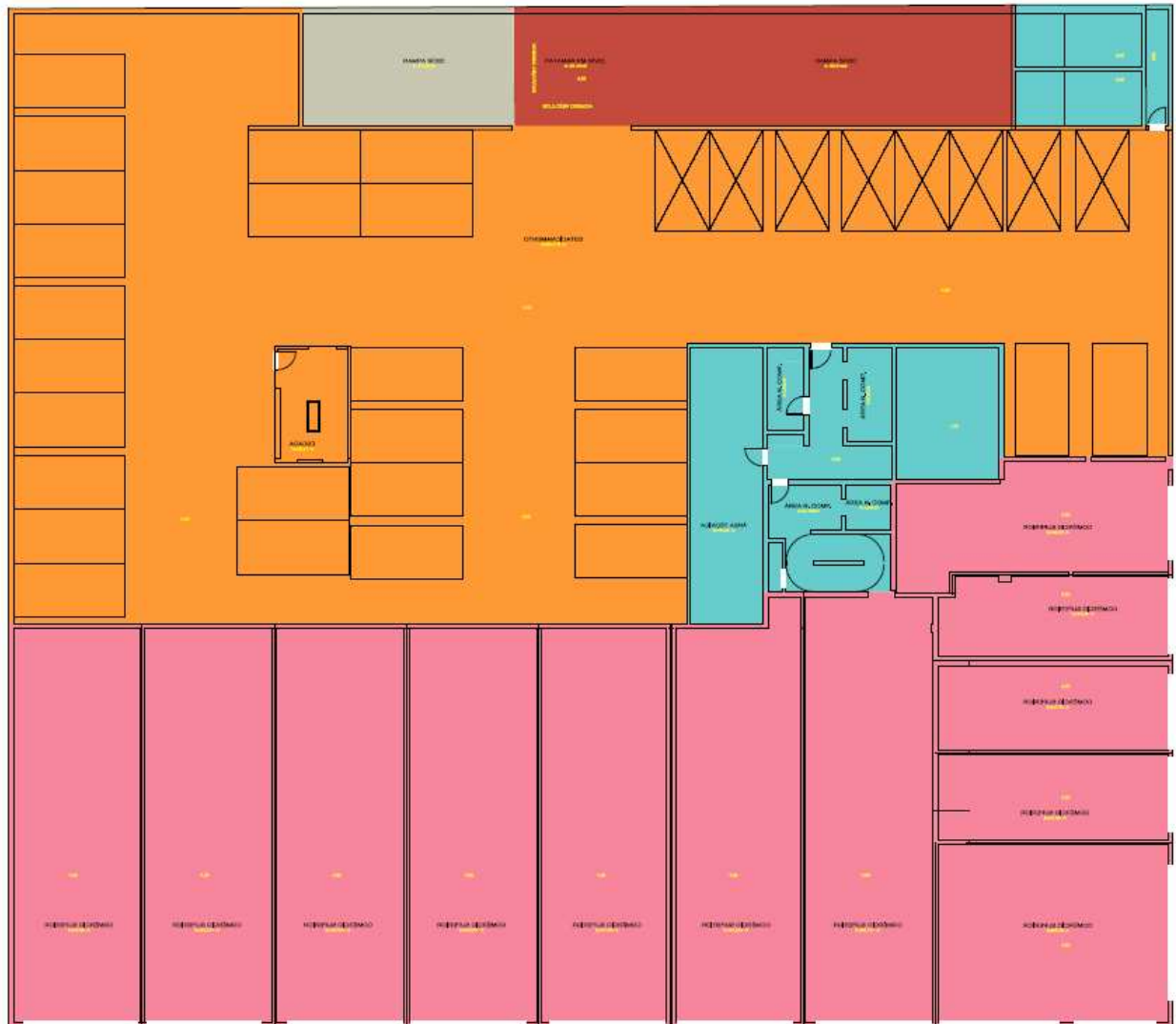
Este documento tem por objetivo indicar os rateios das áreas do empreendimento
“CONVERGE”

Térreo – Planta esquemática sem escala



(minuta da convenção de condomínio)

2º Pavimento – Planta esquemática sem escala



(minuta da convenção de condomínio)

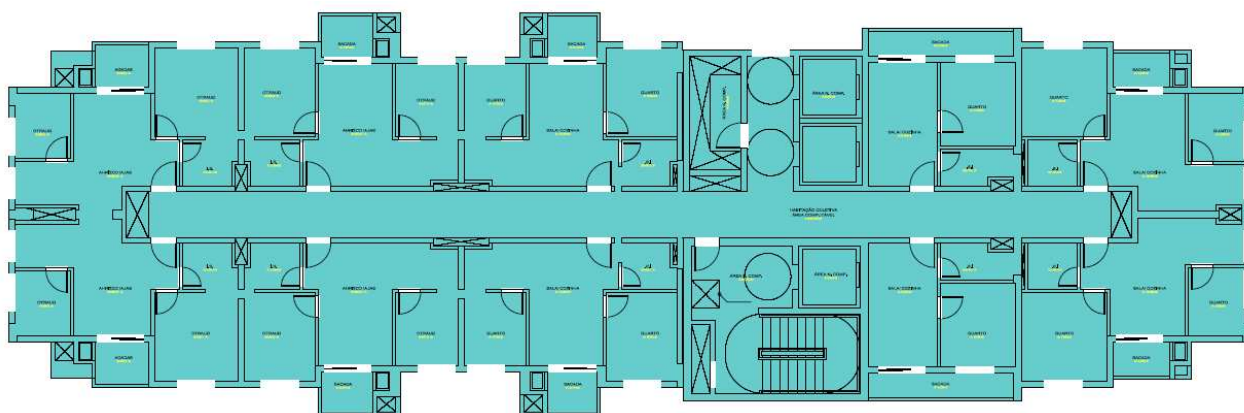
3º Pavimento – Planta esquemática sem escala



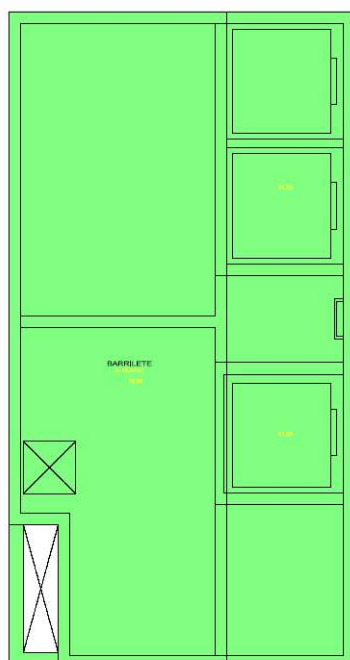
“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

Tipo (4º ao 27º Pavimento) – Planta esquemática sem escala



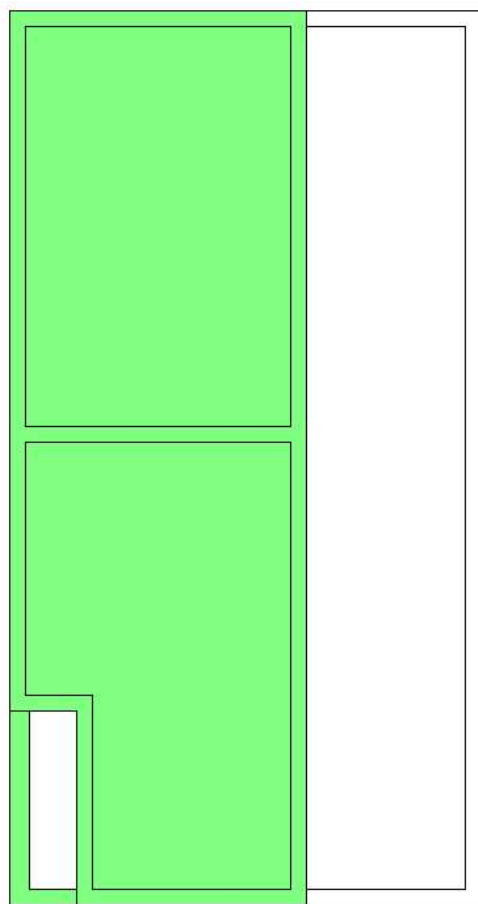
Barrilete – Planta esquemática sem escala



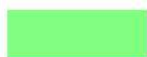
“CONVERGE”

(minuta da convenção de condomínio)

Caixa d'água – Planta esquemática sem escala



Legenda – Planta esquemática sem escala

	COMUM A TODOS
	SUBCONDOMÍNIO GALERIA
	SUBCONDOMÍNIO ESTACIONAMENTO
	SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL
	SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL (SOMENTE UNIDADES COM VAGA VINCULADA)
	ESTACIONAMENTO + UNIDADES COM VAGA VINCULADA DO RESIDENCIAL