

8/8 11

COF

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

CONJUNTO RESIDENCIAL VILLE DE FRANCE

CONVENÇÃO que, entre si fazem os condôminos do "CONJUNTO RESIDENCIAL VILLE DE FRANCE", situado na Rua Alvares Cabral, nesta capital, Quarta Zona do Registro de Imóveis, Bairro Cristo Redentor, os quais regulam suas relações pelo disposto na Lei número 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e pelas cláusulas e condições seguintes:

DAS COISAS DE USO COMUM

Art. 1º - São partes de uso comum do CONJUNTO RESIDENCIAL VILLE DE FRANCE, de propriedade de todos os condôminos: o terreno, a calçada, os recuos regulamentares, os jardins, elementos ornamentais e decorativos, as fundações, as lajes, os pisos, as vigas e estrutura de concreto armado, os encanamentos, troncos de água, esgoto, eletricidade, telefones e gás, os reservatórios de água, com respectivas bombas de recalque, os compartimentos e equipamentos dos medidores de luz e força, os compartimentos destinados às subestações, as centrais de gás, com seus equipamentos e compartimentos, as escadarias e circulações, os compartimentos destinados ao recolhimento de lixo, os elevadores com respectivos poços e casas de máquinas, o apartamento do zelador do bloco Bordeaux, o hall de entrada do bloco, caixa para correspondência, os halls de circulação, as praças, salão de festas dos blocos(exceto Bordeaux), salão de festas principal, os quiosques com churrasqueiras, as quadras esportivas, os vestiários de serviços, acessos e circulações dos estacionamentos, os boxes-estacionamentos números 381 a 388 e 474 a 489, guaritas principal e secundárias, as meias paredes das unidades com as coisas de uso comum, as paredes externas e as fachadas, excluídas as aberturas, e, enfim, tudo o mais que se destine a servir indistintamente a todas as economias do edifício.

Parágrafo Primeiro: As coisas acima descritas, enunciativamente, são indivisíveis, inalienáveis destacadamente das unidades autônomas e, insuscetíveis, de uso exclusivo pelos condôminos, nos termos do artigo 3º da Lei número 4.591/64.

Parágrafo Segundo: A área real global do Conjunto Residencial é de 60.039,52 m2 e a área condominial total é de 22.219,62 m2.

DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

ART. 2º - São partes de uso privativo, com a área real privativa total de 37.819,90 m2, as unidades autônomas a serem descritas na individualização.

DA UTILIZAÇÃO

ART. 3º. - Os condôminos usarão e fruirão das suas unidades autônomas com exclusividade, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e

outros, às normas de boa vizinhança, e poderão usar as partes e coisas de uso comum de maneira a não causar danos e incômodos aos demais, nem obstáculos ou embaraços ao bom uso das mesmas partes por todos.

Parágrafo Primeiro: O regimento interno estabelecerá, detalhadamente, as normas referentes à utilização do edifício, dentro do critério geral traçado nesta Convenção e fixará multas e penalidades pela violação dos deveres e obrigações nele contidos.

Parágrafo Segundo: Aplicam-se aos ocupantes das unidades autônomas, a qualquer título, as disposições relativas ao uso e destino das partes comuns e exclusivas, bem como em geral e no que couber, o estabelecido nesta Convenção e no Regimento Interno.

Parágrafo Terceiro: As unidades do edifício terão fins exclusivamente residenciais.

Parágrafo Quarto: Fica assegurado ao condômino que, eventualmente, titular-se na propriedade de mais de um apartamento no mesmo pavimento, o direito de utilizar com exclusividade a parte do corredor de circulação que der acesso somente às unidades de sua propriedade.

ART. 4º. - A forma externa da fachada, bem como a decoração das partes e esquadrias externas do edifício não poderão ser alterados sem o consentimento unânime dos condôminos.

ART. 5º. - Nas unidades autônomas, todas as instalações internas de água, luz e esgoto ou quaisquer outras instalações especiais, serão reparadas por conta dos respectivos proprietários, assim como o revestimento colocado sobre o piso de concreto armado, as portas, janelas, aparelhos sanitários e todos os demais acessórios, partes e instalações de uso exclusivo.

ART. 6º - É defeso a qualquer condômino, além do disposto no artigo 10 da Lei 4.591/64:

- a) - exibir cartazes, anúncios, inscrições ou quaisquer outros letreiros de publicidade, nas janelas, fachadas e portas externas;
- b) - usar a respectiva unidade ou alugá-la, cedê-la ou emprestá-la para atividades ruidosas ou a pessoas de vida duvidosa ou de maus costumes, ou ainda para clubes de jogos, danças ou outros agrupamentos.

DOS ENCARGOS COMUNS ORDINÁRIOS

ART. 7º - Constituem encargos comuns ordinários, a serem suportados por todos os condôminos, em quotas mensais proporcionais às frações ideais de terreno correspondentes às unidades autônomas:

- a) - os prêmios de seguro do edifício e dos empregados;
- b) - os impostos e taxas que incidam sobre as partes comuns dos imóveis;

- c) - as despesas com a conservação, asseio e reparações das partes e coisas de uso comum;
- d) - a remuneração do síndico, sub-síndicos, zelador, guarda e demais empregados do condomínio, com os respectivos encargos;
- e) - as despesas de força elétrica e iluminação das partes de uso comum;
- f) - as despesas de custeio dos serviços de utilização comum.

Parágrafo Primeiro: - O condômino que aumentar as despesas comuns para uso individual, deverá suportar o excesso correspondente.

Parágrafo Segundo: - O pagamento das quotas-partes das despesas comuns deverá ser feito até o dia 10(dez) de cada mês, devendo a quantia correspondente ser recolhida ao síndico ou ao estabelecimento bancário por ele indicado, em conta aberta em nome do Condomínio, ou mediante recibo que poderá ser entregue ao banco para cobrança.

Parágrafo Terceiro: - É do síndico a responsabilidade pela arrecadação das contribuições, competindo-lhe promover, inclusive, por via judicial, as cobranças das quotas atrasadas.

Parágrafo Quarto: - O condômino que não pagar a sua contribuição até o dia 10(dez) de cada mês, fica sujeito ao juro moratório mensal de 1% (hum por cento) e a multa de 20%(vinte por cento), sobre o débito.

Parágrafo Quinto: - Será acrescido à previsão de despesa, no orçamento, um percentual, fixado pela Assembléia Geral e suportado como encargo comum ordinário, para a constituição do fundo de reserva do condomínio.

ART. 8º - Proceder-se-á ao seguro do edifício, abrangendo unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outros sinistros que possam causar a sua destruição parcial ou total, em Companhia idônea e pelo valor aprovado em Assembléia Geral.

Parágrafo Único: O prazo para a realização do seguro, e bem assim as hipóteses de ocorrência do sinistro, regulam-se pelo disposto no Capítulo IV do Título I da Lei 4.591/64.

ART. 9º - As despesas extraordinárias, constantes de obras ou instalações que interessam à estrutura de todo o Edifício ou ao serviço comum serão suportadas com o concurso pecuniário de todos os condôminos, proporcionalmente às frações ideais de terreno correspondentes a cada uma das unidades, mediante orçamento previamente aprovado pela Assembléia Geral e pagas juntamente com os encargos ordinários.

DA ADMINISTRAÇÃO

ART. 10º. - A administração do Condomínio será exercida pelo Síndico, o qual poderá ser pessoa física ou jurídica, condômino ou não.

ART. 11º. - O Síndico, na administração do Condomínio, será assessorado pelo Conselho Consultivo e pelos sub-síndicos.

ART. 12º. - A remuneração do Síndico será fixada pela Assembléia Geral Ordinária que o eleger.

ART. 13º. - Além da competência prevista em Lei, cabe ao Síndico:

- a) - representar o condomínio em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, em tudo o que se referir aos assuntos de interesse da comunhão;
- b) - admitir e despedir os empregados, bem como fixar-lhes os salários, de acordo com a verba votada pela Assembléia Geral;
- c) - arrecadar as contribuições dos condôminos ou promover cobrança executiva das contribuições em atraso
- d) - efetuar o seguro do edificio contra incêndio;
- e) - executar o orçamento e supervisionar obras e reparações;
- f) - submeter ao Conselho Consultivo a efetivação de despesas extraordinárias urgentes;
- g) - manter escriturado um livro caixa, sem prejuízo de outros que são ou venham a ser exigidos, onde serão registradas a receita e a despesa do Condomínio.
- h) - enviar, trimestralmente, aos membros do Conselho Consultivo, demonstrativo contábil da administração, bem como exhibir a qualquer condômino, quando solicitado, as contas e demais documentos relativos ao Condomínio;
- i) - prestar contas da administração financeira do Condomínio em cada exercício, que se encerra anualmente no dia 31 de dezembro, devendo apresentar os documentos respectivos e proposta de orçamento para o exercício seguinte no prazo do artigo 18 desta Convenção;
- j) - convocar e presidir as Assembléias de Condôminos.

Parágrafo Único: - O Síndico poderá, sob sua exclusiva responsabilidade, cometer à terceiros as suas funções administrativas, mediante a aprovação da Assembléia Geral dos condôminos.

ART. 14º - Fica facultado aos condôminos elegerem 01(um) sub-síndico, que deverá, necessariamente, ser condômino, o qual assessorará o Síndico na solução dos problemas do condomínio, exercendo as funções que lhe forem delegadas pelas Assembléia Geral.

Parágrafo Único: O exercício da função de sub-síndico poderá ser remunerada, a critério da Assembléia Geral que o eleger.

ART. 15º. - O Conselho Consultivo será composto de 03(três) condôminos, ao qual compete:

- a) - assessorar o Síndico na solução dos problemas do Condomínio, funcionando como órgão consultivo e fiscalizador;
- b) - rubricar, por um dos seus membros, as folhas e assinar os Termos de Abertura e Encerramento dos livros, especialmente o Caixa referido na letra "G" do artigo 13;
- c) - examinar e visar o balancete trimestral da gestão financeira do Síndico;
- d) - autorizar despesas extraordinárias urgentes "ad referendum" da Assembléia Geral;
- e) - dar parecer, que será levado à consideração da Assembléia, sobre as contas anuais do Síndico;
- f) - examinar e dar parecer sobre os demais assuntos relativos aos Condomínio a serem votados em Assembléia.

ART. 16º. - Os mandatos do síndico e dos membros do Conselho Consultivo serão de 01(um) ano, permitida a reeleição, devendo os substituídos permanecerem nos cargos até a posse dos membros dos seus sucessores.

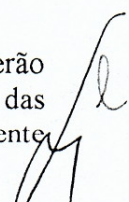
DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

ART. 17º. - Os condôminos reunir-se-ão em Assembléia Geral Ordinária ou Extraordinária, cujas deliberações serão tomadas pelo voto da maioria dos presentes, exceto as hipóteses de "quorum" qualificado, previstas nesta Convenção.

Parágrafo Primeiro: Os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno e partes comuns pertencentes a cada condômino.

Parágrafo Segundo: Não poderão tomar parte na Assembléia, os condôminos que estiverem em atraso no pagamento das suas contribuições ou multas que lhes tenham sido impostas.

Parágrafo Terceiro: As deliberações que visem alterar a presente convenção serão tomadas pelo voto mínimo de condôminos que representem 2/3 (dois terços) das frações ideais de terreno, através da Assembléia Geral Extraordinária, especialmente convocada para tal.



Parágrafo Quarto: O Regimento interno do prédio será aprovado pelo voto de condôminos que representem a maioria simples (metade mais um) das frações ideais de terreno, através de Assembléia Geral Extraordinária especialmente convocada para tal.

Parágrafo Quinto: Os condôminos poderão se fazer representar nas Assembléias por procuradores constituídos através de instrumento de mandato revestido das formalidades legais, outorgado especialmente para cada reunião, do qual conste poderes expressos e especiais para deliberar sobre as matérias abrangidas pela ordem do dia.

Parágrafo Sexto: Para a autenticidade das deliberações das assembléias, haverá 02(dois) livros, o Livro de Presenças e o Livro de Atas, com Termos de Abertura e Encerramento firmados por membros do Conselho Consultivo, que rubricarão todas as folhas.

ART. 18º. - A Assembléia Geral Ordinária reunir-se-á anualmente nos 4(quatro) primeiros meses seguintes ao término do exercício, em hora e local designados pelo Síndico que comunicará aos condôminos, com a antecedência mínima de 10 (dez) dias, por carta-circular, em que conste, também, a Ordem do Dia, cabendo-lhe:

- a) - apreciar e votar o relatório e as contas do síndico relativas ao ano findo;
- b) - discutir e votar o orçamento, votando as verbas para as despesas de manutenção e conservação e fixando o fundo de reserva;
- c) - fixar o valor do seguro;
- d) - eleger o síndico e os membros do conselho consultivo, estabelecendo a remuneração do primeiro;
- e) - resolver soberanamente todas as matérias de interesse comum e as reclamações e dúvidas suscitadas pelos condôminos.

ART. 19º. - A Assembléia Geral Extraordinária reunir-se-á a qualquer tempo, mediante a convocação do síndico ou de condôminos que representem 1/4 (um quarto) das frações ideais e deliberará sobre os assuntos para cujo exame tenha sido convocada, podendo, inclusive, destituir o síndico, sub-síndico ou a qualquer membro do conselho consultivo.

Parágrafo Único: A convocação se fará com uma antecedência mínima de 08(oito) dias, por carta circular, da qual constem a hora, o local e a Ordem do Dia da reunião, ressalvados os casos de urgência comprovada, quando a convocação poderá seer feita com até 48(quarenta e oito) horas de antecedência da data em que se pretenda realizar a reunião.

ART. 20º. - A presença da totalidade dos condôminos na abertura das assembléias, suprirá a ausência ou deficiência dos atos de convocação previstos nos artigos anteriores.

ART. 21º. - As Assembléias se instalarão, em primeira convocação, com a presença da maioria absoluta dos condôminos, e em segunda convocação, com qualquer número, sendo possível fazer constar ambas as convocações da mesma carta-circular.

ART. 22º. - As deliberações das Assembléias Gerais serão obrigatórias a todos os condôminos, independentemente do seu comparecimento ou do seu voto, cumprindo ao síndico executá-las e fazê-las cumprir.

DAS PENALIDADES

ART. 23º. - Os condôminos em atraso com o pagamento das suas contribuições ou quaisquer verbas devidas ao condomínio, estão sujeitos, independentemente de notificação, à cobrança judicial do seu débito que, além dos acréscimos previstos no Parágrafo Quarto do Art. 7º, será acrescido das custas e de honorários advocatícios.

ART. 24º. - Além das penas cominadas em Lei, fica o condômino que perturbar o uso das coisas de uso comum ou der causa a despesas, afora o pagamento destas últimas, sujeito a uma multa que for fixada pelo Regimento Interno, sem prejuízo das demais consequências cíveis e criminais do seu ato.

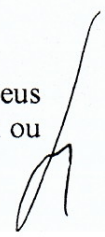
Parágrafo Único: A multa será imposta e cobrada pelo síndico, cabendo recurso do interessado para a Assembléia Geral.

ART. 25º. - Os condôminos que alugarem ou cederem suas unidades, serão responsáveis pelos danos causados pelos ocupantes às coisas de uso comum do Edifício, cabendo ao síndico, providenciar nas reparações necessárias, por conta dos primeiros.

Parágrafo Único: Os condôminos obrigam-se, nos contratos de locação ou outros quaisquer em que cedam a terceiros o uso de suas unidades, a incluir uma cláusula que obrigue os ocupantes ao cumprimento do disposto nesta Convenção e no Regimento Interno.

DISPOSIÇÕES GERAIS

ART. 26º. - A presente convenção obriga a todos os condôminos, a seus sucessores a qualquer título e a todo e qualquer ocupante das partes de uso comum ou privativo do edifício, ainda que eventual.



ART. 27º. - Fica eleito o foro desta cidade, para qualquer ação concernente às relações dos co-proprietários com o condomínio.

E, por estarem assim convencionados, firmam a presente, rubricando todas as suas folhas.

Porto Alegre, 07 de outubro de 1.996

MANICA

NILO SÉRGIO DO CANTO VARGAS
Escritor Público

SERVIÇO NOTARIAL MANICA
5º Tabelionato - Sergio Afonso Manica - Tabelião
Rua Siqueira Campos, 1199 - Porto Alegre/RS - Tel: (051) 211.3266
Reconheço a AUTENTICIDADE da firma de: Ricardo Antunes Sessegolo,
indicada com a seta de uso deste Tabelionato.
EM TESTEMUNHO DA VERDADE
Porto Alegre, 08 de outubro de 1996
Rec.Firma: 1,10 - Hora: 17:38:14 39773-8753-25