



ESCRITURA PARTICULAR DE DESTINAÇÃO, DISCRIMINAÇÃO E CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DE LOTES "PARQUE DAS PALMEIRAS CONDOMÍNIO CLUBE"

Escritura particular de destinação, discriminação e convenção do condomínio do loteamento horizontal denominado Condomínio residencial "**Parque das Palmeiras Condomínio Clube**".

TAPUIO AGROPECUÁRIA LTDA., sociedade por quotas de responsabilidade limitada com sede a Fazenda Tapuio, s/n, BR 406, km 125, Zona Rural, município de Taipú - RN, Estado do Rio Grande do Norte, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ sob o nº 40.758.310/0001-94, na qualidade de proprietária dos lotes que compõem o Condomínio residencial "**Parque das Palmeiras Condomínio Clube**", situado as margens da BR 316, km 260, bairro de São Raimundo (Vila Olímpica), município de Santa Inês, Estado do Maranhão, visando atender as exigências do artigo 9º. Da lei federal no. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, declaram que veem ajustar a convenção do condomínio em epígrafe, convenção esta que, uma vez registrada no Cartório Geral de Registro de Imóveis competente, as normas nela contidas deverão ser respeitadas e obrigatórias tanto para eles, seus herdeiros e sucessores como para os futuros proprietários, promitentes compradores, cessionários ou ocupantes das unidades autônomas do Condomínio residencial "**Parque das Palmeiras Condomínio Clube**".

O Condomínio foi projetado dentro das melhores técnicas e concepções urbanísticas, objetivando a formação de um Bairro residencial unifamiliar, com a preocupação de preservar o meio ambiente e propiciar elevada qualidade de vida aos condôminos.

CAPÍTULO I – DO CONDOMÍNIO

Art. 1º O Condomínio residencial "**Parque das Palmeiras Condomínio Clube**" será regido por esta Convenção, pelo Regimento Interno nela incluso e nos Regimentos específicos que vierem a ser elaborados e aprovados, bem como pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis, em especial a Lei nº 4591 de 16 de dezembro de 1964.

Art. 2º - São partes comuns do condomínio residencial "**Parque das Palmeiras Condomínio Clube**", consideradas como inalienáveis e indivisíveis, como acessórios indissolúvelmente ligados ao bairro, a portaria e sua guarita localizada na entrada do Condomínio, os acessos, em número de dois, o solo em que se acham construídas as ruas e todos os acessos, o salão de festas, a área de estacionamento, o playground e seus acessórios, a quadra poliesportiva, o muro e circundante do Condomínio, quiosques, o solo destinado à área verde, as praças, jardins e calçadas, os postes de luz com suas respectivas instalações, as áreas destinadas ao lazer, bem como outras benfeitorias que

TAPUIO AGROPECUARIA LTDA.



venham a ser introduzidas no Condomínio Residencial e tudo o mais que for de uso comum pela própria natureza e segundo a legislação que rege o condomínio horizontal.

O Condomínio residencial "**Parque das Palmeiras Condomínio Clube**" ficará com endereço a BR 316, km 260, no bairro de São Raimundo (Vila Olímpica), município de Santa Inês, Estado do Maranhão, com área total de 93.443,00 metros quadrados, composto de 6 (seis) quadras, e de 235 (duzentos e trinta e cinco) lotes, cada um deles correspondente a uma unidade autônoma condominial, tudo conforme consta do Projeto de Arquitetura, representados na cópia da planta e memoriais descritivos originais que se encontram anexos a esta convenção.

CAPITULO II – DA DESTINAÇÃO E UTILIZAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES

Parágrafo primeiro - São considerados alienáveis, todos os lotes que compõem o Condomínio residencial "**Parque das Palmeiras Condomínio Clube**".

Parágrafo segundo - As partes de Propriedade e Uso Coletivo são indivisíveis, não podendo ser alienadas suas frações ideais independente das Partes de Propriedade e Uso Privativo.

Art. 3º - As unidades autônomas dos lotes e respectivas construções destinam-se às finalidades que lhes são próprias: fins exclusivamente unifamiliar e serão limitados em 01 (uma) construção por lote ou terreno.

Parágrafo Primeiro - A propriedade exclusiva de cada condômino recai no interior de seus respectivos lotes de terras e construções em seu interior, todas com suas respectivas áreas privativas, indicadas por numeração própria.

Parágrafo Segundo - As casas terão a numeração de acordo com o memorial do Condomínio e o Projeto Arquitetônico.

Parágrafo Terceiro - A área mínima de cada lote é de 232,30m² (duzentos e trinta e dois vírgula trinta metros quadrados), e não será permitido o desmembramento de nenhum lote padrão.

Art. 4º - As partes de uso comuns já especificadas destinam-se a utilização de todos os Condôminos indistintamente.

Art. 5º - O uso das partes de uso comum será feito consoante as finalidades que lhe são próprias, por esta convenção e regulamentadas em regimento interno pelas deliberações da Assembléia Geral.



Art. 6º - Dentro da área de abrangência do Condomínio residencial “**Parque das Palmeiras Condomínio Clube**”, serão aceitas somente construção destinadas para fins residenciais, unifamiliares, ficando vedado a instalação de estabelecimentos comerciais, industriais, prestadores de serviços ou quaisquer outros, com exceção daquelas que vierem a ser exploradas pelo próprio condomínio, por decisão dos condôminos, ou aquelas previamente previstas pela empreendedora.

CAPITULO III – OBRAS, CONSTRUÇÕES E DANOS

Art. 7º – O Condomínio adotará o Código de Obras do Município Santa Inês, sendo terminantemente proibido o início de qualquer construção sem a prévia aprovação do órgão municipal competente e pelo empreendedor.

I - Para quaisquer casos de construção, a área máxima de ocupação e de construção não poderá ultrapassar os limites estabelecidos na legislação municipal e nesta convenção.

II – A área mínima a ser construída nas unidades autônomas será de 150m² (cento e cinquenta metros quadrados), para edificação principal, com projeto aprovado pelo empreendedor.

III – Dentro das unidades autônomas, as construções, além de obedecerem às determinações constantes no Código de Obras do município de Santa Inês, deverão obedecer ainda, as seguintes disposições:

a) Recuos mínimos das construções:

Lateral: mínimo de 1,00 m (hum metro). Nos terrenos de esquina recuo mínimo de 2 m na confrontação com a rua;

Frontal: mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros);

Fundos: mínimo de 1,00 m (hum metro);

b) Taxa de ocupação máxima de cada parte de propriedade de uso privativo (área construída): 55% (cinquenta e cinco por cento) incluindo a edificação principal, abrigos, varandas. A taxa de permeabilidade deverá ser maior do que 30% (trinta por cento);

c) Coeficiente de aproveitamento máximo: 01 (um);

d) As projeções de sacadas, beirais, ou estruturas em balanço poderão avançar no máximo até um terço dos recuos;

e) As áreas de afastamentos (laterais, frente e fundos), não poderão ser pavimentadas, devendo ser ajardinadas, com exceção dos acessos principais e veículos;

f) A residência poderá ser edificada em até dois pavimentos, não podendo ultrapassar a altura de 6,50 m (seis metros e cinquenta centímetros) incluindo o ponto mais alto do telhado.

g) A piscina poderá ser construída encostada em qualquer das laterais ou fundos do imóvel, devendo respeitar a legislação Municipal;

h) As caixas de água deverão ser construídas ou instaladas no corpo da residência, sendo proibidas construções de torres isoladas específicas para esta finalidade.

IV - É proibida a preparação de massas ou a armazenagem de material nas ruas e calçadas.

TAPUIO AGROPECUARIA LTDA.



V - É proibida a construção de rampas nas ruas, criando obstáculo ao escoamento das águas pluviais. É obrigatório o rebaixamento das guias na entrada de automóveis.

VI – Manter um recuo frontal, livre de qualquer muro, de no mínimo 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros). Junto ao alinhamento frontal do terreno, inclusive de esquina, será permitido a construção de mureta ou o plantio de cerca viva com altura até 50 (cinquenta centímetros). Os muros laterais e de fundos depois do recuo frontal não poderá ultrapassar a altura máxima de 2 (dois metros).

VII – A construção do passeio na frente das unidades autônomas serão executadas pelo empreendedor, sendo porém a manutenção de responsabilidade dos respectivos proprietários, obedecendo a um projeto padrão, e conforme planta aprovada pelo Condomínio.

VIII – O sistema de esgoto sanitário será responsabilidade de cada proprietário e será constituído de fossa e sumidouro.

IX – As áreas destinadas á guarda de automóveis deverão respeitar o recuo lateral e o recuo frontal previstos e em nenhuma hipótese poderão encostar na divisa lateral, quer em alvenaria ou telheiros, destacadas ou não da edificação principal.

XI - Poder-se-ão unir ou recompor dois ou mais lotes contíguos, de modo a formar um ou mais lotes. - Todas as obrigações nestas cláusulas pactuadas continuarão a ser aplicadas a esses novos lotes resultantes, além das seguintes restrições específicas para composição e/ou desmembramento de lotes contíguos abaixo classificados:

a) Área mínima de um lote 232,30 m²;

b) Frente mínima 10,00m;

c) Para lotes contíguos por divisa lateral, haverá obrigatoriamente que se manter a profundidade padrão da quadra em que estão situados, podendo a sua recomposição ser feita unicamente por testada de frente;

d) Para lotes contíguos por divisa de fundos só será permitida a sua união, para a obtenção de um único lote, com duas frentes (tendo cada frente no mínimo 10,00m). No lote assim resultante, só será permitida a construção de uma única habitação;

e) Não será permitida, em hipótese alguma, a abertura de vielas, ruas, praças ou passagens de pedestres, quando da união ou recomposição de lotes.

XII – Todos os muros deverão apresentar tratamento arquitetônico interna e externamente.

XII – As ligações de externas de luz, telefone, campainha ou similares serão obrigatoriamente subterrâneas entre o poste principal e a edificação principal e a instalação de botijões de gás e o local a ele destinado deverão respeitar os recuos previstos nesta convenção.

Art. 8º - Não será permitido à construção em madeira, com exceção dos sistemas pré fabricados de madeira de lei, e também não será permitida as chamadas de meia águas.

a) Não serão aceitas residências sem o devido reboco e acabamento em pintura ou outro revestimento compatível. Serão permitidas, porém as construções em tijolos aparentes;

b) Fica proibido construir varais ou estender roupas no recuo frontal da unidade, os quais deverão ser instalados em área protegida pela própria construção, por muro ou barreira vegetal;

TAPUIO AGROPECUARIA LTDA.



c) Os terrenos que permanecerem sem edificações devem sempre estar em perfeito estado de limpeza e higiene com todo o terreno gramado ou limpo de matos até a efetiva construção da casa, sob pena de ser estabelecida multa pelo síndico, ou, cobrada a despesa pela limpeza do terreno acrescido ao valor 20% (vinte por cento);

d) É expressamente proibido depositar lixo, material de construção, entulhos, material resultante de demolições ou movimento de terra ou qualquer outro material, ainda que transitoriamente, nas Áreas Verdes ou qualquer outro lugar fora das respectivas Unidades Autônomas;

e) Os danos às partes comuns e às unidades autônomas deverão ser indenizadas por quem os ocasionar, diretamente ao Condomínio ou ao condômino prejudicado. Os condôminos são responsáveis pelos danos e estragos nas partes comuns do condomínio, bem como nas unidades autônomas, causados por seus locatários, hóspedes, visitantes e qualquer outra pessoa admitida no condomínio a seu mando.

I - As indenizações pagas ao Condomínio serão imediatamente empregadas pelo Síndico na reparação dos danos que as originaram.

II - Cada unidade após uma construção deverá prever sistema de drenagem de água pluvial.

III - Quem estiver realizando obras em sua unidade será responsável pela limpeza das partes por onde transitar material de construção e entulho, que deverão ser depositados em local determinado pelo Síndico, respondendo o condômino pelos ônus e danos que resultarem.

Art. 9º Necessitarão da aprovação dos condôminos a construção de novas dependências em área comum, bem como a transformação, ampliação ou modificação dessas áreas, a alteração de fachadas internas, externas ou laterais, ainda que por motivos estéticos.

a) As obras voluptuárias, assim compreendidas as de efeito meramente arquitetônico, dependerão da aprovação da unanimidade dos condôminos;

b) As obras úteis pela anuência de condôminos que representem 2/3 dos votos, e as obras necessárias pela maioria simples dos votos dos condôminos presentes à Assembleia Geral.

Art. 10º A realização de toda e qualquer obra, seja necessária, útil ou voluptuária, excluídas as de caráter urgente e as de reparação de estragos indenizados ao Condomínio, será deliberada em Assembleia Geral dos condôminos, na forma do artigo anterior, à vista de no mínimo 3 (três) orçamentos fornecidos por empreiteiras idôneas, a critério do Conselho Fiscal.

Art. 11º Toda e qualquer obra no condomínio será realizada mediante composição de fundo de caixa específico, devendo a Assembleia Geral que a aprovar estabelecer a forma dos pagamentos a cargo de cada condômino, bem como nomear uma Comissão de Obra para geri-la, composta de 3 (três) condôminos, no mínimo, cujo mandato expirar-se-á imediatamente após o cumprimento de sua finalidade específica.

Parágrafo único - A Comissão de Obra deverá dar ciência ao Síndico do cronograma da obra, apresentar contas ao Conselho Fiscal, que as levará a julgamento pela Assembleia Geral, juntamente com o seu relatório e parecer sobre as mesmas.

TAPUIO AGROPECUARIA LTDA.



Art. 12º - A construção da residência de propriedade de uso privativo, bem como o ajardinamento e arborização serão contratados diretamente entre o Condômino e um construtor de sua livre escolha, conforme o disposto no art. 48 da Lei nº 4591.

Art. 13º - O Conselho Fiscal deverá fiscalizar o andamento das obras e a observância do projeto aprovado.

CAPITULO IV – DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

Seção I – DOS DIREITOS

Art. 15º - São direitos dos condôminos:

- a) Usar e dispor de suas unidades autônomas, de modo compatível com as suas destinações, desde que observados os regimentos internos do condomínio e não comprometa a solidez e segurança deste, a sua higiene e boa reputação;
- b) Usar e fruir as partes comuns do condomínio e as áreas de lazer e outras, respeitando o idêntico direito dos demais condôminos;
- c) Obedecer o critério a ser estabelecido na guarita de acesso do condomínio;
- d) Examinar livros, arquivos e quaisquer documentos do Condomínio, pedir esclarecimentos ao Síndico ou ao administrador, caso seja instituído;
- e) Estando quite, participar de todas as Assembleias Gerais do Condomínio, discutir e opinar livremente acerca das matérias a serem deliberadas, votar e ser votado, direito esse que pode ser exercido por qualquer dos cônjuges, com exclusão do outro;
- f) Denunciar ao Síndico e/ou administrador, verbalmente ou por escrito, qualquer irregularidade que observar em desrespeito às disposições desta Convenção e de qualquer outro normativo interno do condomínio, reclamando providências para a solução do problema.

Seção II – DOS DEVERES

Art. 16º - São deveres dos condôminos, dentre outros previstos nesta Convenção:

- a) Cumprir as disposições desta Convenção e demais regimentos internos do Condomínio;
- b) Observar as regras de urbanidade e boa vizinhança nas relações de uns com os outros;
- c) Pagar pontualmente a sua contribuição mensal para cobrir as despesas ordinárias de custeio do Condomínio, bem como as extraordinárias aprovadas pela Assembléia Geral, inclusive a taxa para a formação do fundo de reserva;
- d) Indenizar os danos que causar às partes e coisas comuns, pelo valor que lhe for apresentado pelo Síndico, correspondente aos custos da reparação devidamente comprovados, que o condômino reconhece como quantia líquida e certa;
- e) Reparar, às suas custas, os danos causados às demais unidades do condomínio decorrentes de defeitos ou obras em sua unidade;
- f) Zelar pelo asseio, higiene e segurança do condomínio, depositando lixo e varreduras nos locais apropriados e indicados pela administração, acondicionados em sacos plásticos próprios para tal fim, devidamente amarrados de modo a evitar a derrama de seu conteúdo;

TAPUIO AGROPECUARIA LTDA.



- g)** Comunicar ao Síndico qualquer caso de moléstia epidêmica entre os ocupantes do condomínio, de que tenha notícia ou simples suspeita, para fins de providências junto aos órgãos de saúde pública;
- h)** Guardar o decoro e os bons costumes nas áreas e partes comuns do condomínio, evitando atividades ruidosas e a prática de jogos de azar nas referidas áreas;
- i)** Informar ao Síndico o nome de todo e qualquer morador ou ocupante de sua unidade, mesmo em caráter temporário;
- j)** Fornecer ao Síndico o seu endereço para correspondência, inclusive alterações subsequentes, no caso de não habitar a própria unidade;
- k)** Tratar com consideração e respeito os funcionários do Condomínio;
- l)** Respeitar e fazer respeitar a preservação ambiental nos termos disciplinados pelo Instituto Ambiental do Maranhão;
- m)** É de responsabilidade de cada condômino o respeito à normatização ambiental, tanto em sua unidade privativa quanto nas áreas de uso comum.

CAPITULO V – DAS NORMAS PARA BOA CONVIVÊNCIA

Art. 18º - Deverão os condôminos obedecer as seguintes normas.

- a)** Dar conhecimento ao locatário, usuários, empregados, ou ocupantes do imóvel, das normas que regem o condomínio, advertindo-os da obrigação de cumpri-las e respeitá-las em todas as suas cláusulas e condições;
- b)** Cuidar para que a eventual construção ou reforma em seu imóvel, não traga transtornos aos demais condôminos;
- c)** É vedado manter no respectivo imóvel qualquer substância ou aparelho, assim como instalações que possam causar perigo ou trazer incômodo ou intranquilidade. É proibido o uso de música em ambiente externo após as 22:00 horas;
- d)** É expressamente proibido conduzir veículos motores sem a devida habilitação, bem como, transitar pelas áreas do condomínio com velocidade superior a 30 km/h;
- e)** A parte comum do condomínio residencial "**Parque das Palmeiras Condomínio Clube**", tais como as quadras para a prática de esportes, poderão ser utilizados pelos condôminos no horário das 07:00 às 22:00 horas. A eventual utilização dessas dependências em outro horário dependerá de reserva prévia e autorização do Síndico, e desde que um ou mais condôminos se responsabilizem pelo uso do local;
- f)** É vedado o uso de aparelhos de som veiculares, ou outras formas de barulho de modo que possam perturbar a tranquilidade dos demais condôminos;



Art. 19º – DAS NORMAS DE SEGURANÇA

- a) Todas as pessoas que circulem pelo loteamento, terão obrigatoriamente que se identificar nas Portarias ou quando solicitado e em caso de recusa não será permitida a sua entrada ou permanência no interior do loteamento;
- b) Os portões ou cancelas do Loteamento Residencial “**Parque das Palmeiras Condomínio Clube**” permanecerão permanentemente fechados e o acesso às áreas internas do loteamento somente poderá ser feito pelas portarias e após a identificação e identificação de destino;
- c) Não poderão ter acesso ao empreendimento pessoas que demonstrem visível estado de embriaguez ou que por sua conduta possam colocar em risco a vida, a paz, o sossego, a saúde ou a segurança dos moradores ou funcionários do Residencial “**Parque das Palmeiras Condomínio Clube**”;
- d) É vedada a entrada de vendedores ambulantes, pedintes e propagandistas de qualquer espécie, bem como escalar ou por qualquer forma transpor os muros, cercas e portões que cercam o Loteamento, a qualquer pretexto;
- e) As correspondências e encomendas, entregues pelo carteiro ou outro portador será recebido na portaria e destinadas ao condomínio e condôminos, colocando-as nos locais próprios ou encaminhando-as aos destinatários;
- f) Quando se tratar de correspondência de caráter judicial, o portador será anunciado e encaminhado diretamente ao destinatário, sendo vedado o seu recebimento pelo porteiro, ou funcionários do condomínio;
- g) Quando se tratar de correspondência catalogada pelos correios como urgente, esta deve ser imediatamente entregue ao destinatário;
- h) Comunicar ao Síndico, imediatamente, qualquer irregularidade havida no condomínio residencial “**Parque das Palmeiras Condomínio Clube**” ou na sua utilização pelos condôminos, familiares ou visitantes, bem como em circunstâncias outras que lhe(s) pareça(m) anormais;
- i) O ingresso de terceiros interessados na aquisição de lotes que compõem o empreendimento somente será permitido se acompanhado do corretor autorizado ou mediante prévia autorização do Associado, observando-se sempre a necessidade de identificação do interessado e do veículo.



CAPITULO VI - PROIBIÇÕES

Art. 20º - É vedado a qualquer condômino ou morador do condomínio:

- a) Alterar, por qualquer modo, as características projetadas nas vias de circulação;
- b) Destinar as unidades autônomas a finalidades diversas das que lhes são próprias, ou utilizá-las de forma a perturbar o sossego dos demais moradores e ocupantes ou colocar em risco a segurança e a salubridade do condomínio;
- c) Usar, ceder ou alugar as unidades para fins coletivos, repúblicas ou qualquer outra destinação incompatível com a decência e o sossego dos demais condôminos ou ocupantes;
- d) Dificultar o uso das partes comuns e áreas de lazer pelos demais condôminos ou moradores;
- e) Estacionar veículos fora dos locais apropriados;
- f) Remover lixos ou entulhos nas calçadas ou nas áreas de uso comum, devendo ser utilizados equipamentos que evitem a dispersão dos poluentes, de modo a não prejudicar as unidades privativas e as áreas de uso comum;
- g) Lançar líquidos, detritos ou objetos nas outras unidades autônomas, nas vias e áreas ou pátios de uso comum;
- h) Colocar ou deixar objetos nas áreas de uso comum; obstruir as entradas e circulação comum, ainda que em caráter transitório;
- i) Ligar, nas áreas de recreação, aparelhos de som em volume que perturbe aos demais moradores ou ocupantes do condomínio;
- j) Gritar, discutir em voz elevada e pronunciar palavras de baixo calão nas dependências de uso comum do condomínio, com violação das normas elementares da boa educação;
- k) Utilizar-se dos empregados do Condomínio, nos horários de serviço, para tarefas particulares;
- l) Abandonar torneiras de água abertas, ou deixar de consertá-las quando estejam produzindo vazamento, ou mesmo deixar de avisar a administração;
- m) Não será permitida a entrada de veículos pesados ou de transporte de carga, máquinas de esteiras, salvo quando transportadas por outro veículo, máquinas e equipamentos pesados ou ainda com excesso de peso e que possam danificar as vias públicas que compõem o Condomínio residencial "**Parque das Palmeiras Condomínio Clube**";
- n) Não fazer aterros, desaterros, desvios ou encaminhamentos de água pluviais, nem qualquer movimento de terra que possa prejudicar os imóveis vizinhos;
- o) É proibida a caça, captura ou transporte de pássaros e animais silvestres na área do empreendimento, sendo igualmente proibida a destruição de ninhos, abrigos ou criadouros naturais, bem como a mutilação ou aprisionamento destes animais, nos termos da legislação ambiental em vigor. Se encontrados em poder de qualquer pessoa, estes serão encaminhados à autoridade competente para que se tomem as providências cabíveis;
- p) São proibidos letreiros, faixas, cartazes, outdoors ou anúncios de qualquer natureza, nas áreas comuns e logradouros públicos do empreendimento, ressalvada autorização expressa obtida em Assembleia Geral para fins públicos ou particulares, desde que dentro dos padrões determinados pela Municipalidade. O Síndico poderá retirar qualquer placa de



anúncio ou de venda sem a devida autorização, sem ensejar direito a qualquer indenização aos interessados;

q) É proibido o trânsito de veículo automotor na pista de Cooper e áreas verdes destinadas ao lazer e prática de esportes, exceto veículos a serviço do condomínio e dos órgãos municipais, estaduais e federais competentes;

r) Fica proibido ter ou criar no condomínio animais que criem odores fétidos, coloquem em risco a saúde e segurança dos moradores, ou perturbe o sossego dos mesmos, bem como transportá-los, sem os cuidados necessários, oferecendo com isto riscos a terceiros, seja por ataque ou por problemas de ordem sanitária;

s) Fica proibido manter ou guardar nas unidades ou nas partes comuns substâncias perigosas à segurança do condomínio e seus ocupantes, tais como: inflamáveis, explosivos, produtos tóxicos, etc.

CAPITULO VII - DAS PENALIDADES

Art. 21º - Ocorrendo o infratimento da Convenção do Condomínio e demais normativos internos o Síndico aplicará ao condômino titular da unidade autônoma uma multa a ser paga nos 5 (cinco) dias seguintes à notificação, observado o seguinte:

a) O valor da multa é de 20% do salário mínimo vigente podendo chegar até um salário mínimo vigente, levando-se em consideração, na sua fixação, a gravidade da falta;

b) Se a infração for de caráter continuada, a multa base inicialmente fixada será acrescida de 10% (dez por cento) por novo fato, até o pagamento, podendo, nesse caso, ultrapassar o valor máximo previsto na alínea anterior;

c) No caso de reincidência específica, no prazo de 1 (um) ano, a multa base será fixada pelo valor máximo.

Art. 22º - As multas aplicadas na forma do artigo anterior por atos de inquilinos ou usuários das unidades autônomas são de responsabilidade do condômino titular das mesmas.

Art. 23º - Em princípio, os débitos e as multas serão cobrados amigavelmente, mediante notificação do Síndico, sob protocolo. Havendo recusa ou mora no pagamento recorrer-se-á à via judicial. Se a falta for cometida pelo Síndico a multa ser-lhe-á aplicada pelo Subsíndico ou por qualquer membro do Conselho Fiscal.

Parágrafo único - Após 60 (sessenta) dias de atraso a dívida será obrigatoriamente remetida à cobrança judicial.



CAPITULO VII - ÓRGÃOS DE DELIBERAÇÃO, FISCALIZAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO

Art. 24º - A direção e administração do Conjunto serão exercidas:

- a) Pela Assembleia Geral;
- b) Pelo Conselho Fiscal;
- c) Pelo Síndico e Subsíndico;
- d) Pelo Conselho Consultivo.

Seção I – DA ASSEMBLEIA GERAL

Art. 25º - O órgão máximo de deliberação do Condomínio é a Assembleia Geral dos condôminos, podendo ser Ordinária ou Extraordinária.

Art. 26º - Compete à Assembleia Geral decidir, soberanamente, sobre todas as matérias do interesse do Condomínio, tendo suas deliberações, tomadas na forma desta Convenção, força de lei entre os condôminos, obrigando a todos.

Art. 27º - As Assembleias Gerais, sejam elas Ordinárias ou Extraordinárias, serão convocadas mediante carta registrada ou protocolizada pelo Síndico, ou por condôminos que representem pelo menos $\frac{1}{4}$ (um quarto) do condomínio, expedidas em tempo suficiente a que possam chegar ao destinatário com antecedência mínima de 20 (vinte) dias da data da Assembleia Geral, devidamente comprovada nesta, e serão realizadas obrigatoriamente na cidade de Santa Inês – MA preferencialmente nas dependências do condomínio residencial “**Parque das Palmeiras Condomínio Clube**” ou em outro local que vier a ser indicado na convocação, por motivo de força maior.

Parágrafo primeiro - A carta convocação deverá ser afixada no quadro de editais do condomínio pelos 20 (vinte) dias anteriores à Assembleia Geral, do que certificará o Síndico, sob sua responsabilidade.

Parágrafo segundo - Tratando-se de Assembleia Geral Extraordinária os prazos previstos neste artigo poderão ser reduzidos à metade, em caso de comprovada urgência, a critério do Síndico, que deverá justificar essa circunstância na carta convocação.

Parágrafo terceiro - Recusando-se o Síndico a fazer a convocação, o fará o Presidente do Conselho Fiscal, com as mesmas exigências previstas nesta Convenção.

Art. 28º - Sob pena de nulidade do ato, a carta convocação deverá mencionar o tipo da Assembleia Geral a realizar-se; o local, dia e hora de sua instalação; a pauta, em linguagem clara e objetiva, das matérias que deverão ser apreciadas e votadas e o "quorum" exigido para as deliberações.

Parágrafo único - Entre uma convocação e outra deverá mediar um intervalo de $\frac{1}{2}$ (meia) hora, no mínimo.

Art. 29º - Nas Assembleias Gerais os votos corresponderão às unidades autônomas habitacionais que constituem o condomínio, tendo o condômino tantos votos quantas forem às unidades a ele pertencentes.

Parágrafo único - Se uma unidade autônoma pertencer a mais de um proprietário, estes deverão escolher um deles a fim de representá-los nas assembleias, sob a pena de não poder ser exercido o direito de voto.



Art. 30º - O condômino poderá fazer-se representar nas Assembleias Gerais por procurador, condômino ou não, munido de poderes especiais para deliberar sobre as matérias da pauta e votar.

Art. 31º - É vedado ao condômino votar em assuntos de seu interesse exclusivo, direto e pessoal.

Art. 32º - Ressalvadas as hipóteses que exigem "quorum" especial, as Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias instalar-se-ão, em primeira convocação com a presença de condôminos que representem 2/3 (dois terços) dos votos e, em segundo, com qualquer número, comprovado mediante assinatura no livro de presença e no instrumento da Ata, lavrada em livro próprio.

Parágrafo único - Excetuadas as matérias que dependem de "quorum" especial, previsto na lei ou nesta Convenção, nas Assembleias Gerais as decisões serão consideradas aprovadas por maioria simples de votos.

Art. 33º - Instalada a Assembleia Geral, pelo Síndico, este promoverá a eleição de um dos condôminos presentes para presidi-la. O Presidente eleito nomeará um Secretário, dentre os condôminos presentes, com a incumbência de documentar os trabalhos e as deliberações em ata circunstanciada.

Parágrafo primeiro - O Síndico e o Presidente do Conselho Fiscal comporão a mesa das Assembleias Gerais, sendo-lhes vedado, assim como aos demais membros do Conselho Fiscal, presidi-las.

Parágrafo segundo - O Presidente da mesa dirigirá e encaminhará os trabalhos, colocando em discussão e votação os assuntos da pauta de convocação. Somente votará em caso de empate ou para obtenção do "quorum" especial.

Parágrafo terceiro - Os trabalhos e as deliberações das Assembleias Gerais serão lavrados em atas, transcritas em livro próprio, aberto, encerrado e rubricado pelo Síndico e pelos membros do Conselho Fiscal. As atas deverão ser assinadas pelo Presidente, Secretário e pelos demais votantes presentes, que terão o direito de fazer consignar nelas suas declarações de voto quanto às matérias objeto de deliberação, e serem levadas a registro no Registro de Títulos e Documentos.

Parágrafo quarto - A ata deverá ser lavrada na própria Assembleia Geral. Para isso, ao término das deliberações o Presidente suspenderá os trabalhos pelo tempo necessário para o Secretário ultimar a sua lavratura, reabrindo-os, em seguida, com a leitura, discussão e votação da mesma.

Parágrafo quinto - O Secretário certificará por termo no próprio Livro de Atas, logo em seguida ao registro desta, os eventuais casos de recusa de assinatura da Ata, bem como os de condôminos que se retiraram antecipadamente do recinto, deixando de assiná-la.

Art. 34º - A Assembleia Geral Ordinária realizar-se-á, anualmente, na segunda quinzena do mês de Março, competindo-lhe discutir e deliberar sobre:

- a) Apreciar e julgar as contas do Condomínio relativas ao exercício anterior, que serão obrigatoriamente apresentadas em conformidade com as normas oficiais de contabilidade, com parecer conclusivo do Conselho Fiscal;
- b) Apreciar o relatório geral do Síndico;



- c) Fixar orçamento para o ano em exercício, abrangendo despesas de conservação, manutenção, serviços e correlatas, bem como a composição de fundo de reserva;
- d) Eleger o Síndico, o Subsíndico e os membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes;
- e) Deliberar e votar sobre as demais matérias constantes da ordem do dia e outros assuntos de interesse geral do Condomínio.

Art. 35º - As Assembleias Gerais Extraordinárias realizar-se-ão em qualquer data por iniciativa do Síndico, ou por requisição do Conselho Fiscal, de $\frac{1}{4}$ (um quarto) dos votos dos condôminos, ou de condômino, no caso da alínea "c", abaixo, com os seguintes fins:

- a) Decidir sobre a alteração da Convenção e Regimentos Internos do Condomínio residencial "**Parque das Palmeiras Condomínio Clube**";
- b) Modificar as coisas de uso comum;
- c) Decidir, em grau de último recurso, sobre os atos decisórios do Síndico, por iniciativa do interessado;
- d) Destituir o Síndico;
- e) Deliberar sobre as demais matérias constantes da ordem do dia e sobre outros assuntos de interesse geral do Condomínio.

Parágrafo único - A aprovação das matérias das alíneas "a" e "d" supra dependem do "quorum" especial de $\frac{2}{3}$ (dois terços) da totalidade dos votos.

Art. 36º - As deliberações da Assembleia Geral obrigam a todos os condôminos, desde que regularmente convocados, independentemente do seu comparecimento ou do seu voto, competindo ao Síndico fazê-las cumprir.

Parágrafo único - Dentro de 10 (dez) dias seguintes à Assembleia Geral o Síndico providenciará para que seja afixado no quadro de editais do condomínio extrato da ata, com as deliberações da Assembleia Geral, e enviará cópia da mesma a todos os condôminos.

Art. 37º - As despesas com as Assembleias Gerais serão a cargo do Condomínio. As convocadas exclusivamente para julgar recurso de condômino serão de responsabilidade deste, no caso de ser mantida a decisão recorrida, podendo a Assembleia Geral decidir de outro modo.



Seção II – DO CONSELHO FISCAL E CONSULTIVO

Art. 38º - A cada dois anos a Assembleia Geral Ordinária elegerá um Conselho Fiscal e um Conselho Consultivo, composto de 03(três) membros efetivos de cada e 01(um) suplente de cada, entre os condôminos, os quais exercerão gratuitamente as suas funções. Cabe aos suplentes, exercer automaticamente a substituição dos membros efetivos, facultada a recondução, e será presidido por um de seus membros por eles próprios indicado.

Parágrafo único - Os suplentes somente funcionarão nas ausências ou na vacância dos membros efetivos, por convocação do Presidente do Conselho.

Art. 39º - Compete ao conselho fiscal:

- a) Examinar as contas e a escrituração contábil do Condomínio, emitindo parecer circunstanciado sobre as mesmas, aprovando-as ou rejeitando-as, para fins de deliberação pela Assembleia Geral;
- b) Funcionar como órgão consultivo do Síndico, assessorar este e fiscalizar a sua atuação na administração e na solução dos problemas do Condomínio;
- c) Requisitar ao Síndico a convocação de Assembleias Gerais Extraordinárias;
- d) Autorizar o Síndico a efetuar despesas extraordinárias em valor acima de 2 (dois) salários mínimos vigentes mensais, não previstas no orçamento aprovado pela Assembleia Geral, justificando a sua necessidade na primeira Assembleia Geral que vier a realizar-se;
- e) Autorizar ao Síndico a utilização de recursos do Fundo de Reserva, na forma prevista nesta Convenção;
- f) Manifestar-se sobre todo e qualquer assunto do interesse do Condomínio, reportando-se diretamente à Assembleia Geral dos condôminos.

Parágrafo primeiro - O Conselho Fiscal reunir-se-á sempre que necessário, por convocação do seu Presidente.

Parágrafo segundo - As decisões internas do Conselho Fiscal, que não detém poderes deliberativos pelo Condomínio, serão tomadas por maioria nominal de seus membros em exercício.

Art. 40º Compete ao Conselho Consultivo:

- a) Assessorar o Síndico na solução dos problemas do condomínio;
- b) Opinar nos assuntos pessoais entre o Síndico e os condôminos;
- c) Dar parecer em matéria relativa a despesas extraordinárias;
- d) Abrir e rubricar o Livro de Atas.

Seção III – DO SÍNDICO E SUBSÍNDICO

Art. 41º - A administração do Condomínio será exercida por um Síndico, condômino proprietário, eleito pela Assembleia Geral Ordinária, com mandato de 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

Art. 42º - A mesma Assembleia Geral que eleger o Síndico fixará a sua remuneração, que deverá constar da previsão orçamentária anual.

Art. 43º - Compete ao Síndico:

- a) Representar o Condomínio ativa e passivamente, judicial ou extrajudicialmente, praticando todos os atos de defesa dos interesses comuns;



- b)** Convocar as Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias, bem como atender, obrigatoriamente, as requisições para convocação previstas nesta Convenção;
- c)** Cumprir e fazer cumprir a Convenção do Condomínio e os demais normativos internos que vierem a ser aprovados, bem como as deliberações das Assembleia Geral;
- d)** Superintender a administração geral do Condomínio;
- e)** Cobrar, inclusive judicialmente, as cotas de contribuições condominiais e toda e qualquer outra importância devida ao Condomínio, tais como taxas, multas, indenizações, etc., dando-lhes a destinação devida;
- f)** Ter sob sua guarda e responsabilidade todos os valores, bens, títulos etc. pertencentes ao Condomínio, podendo abrir e movimentar contas bancárias em nome do Condomínio e fazer aplicações financeiras;
- g)** Colaborar com o Conselho Fiscal para o pleno cumprimento das atribuições desse Órgão;
- h)** Prestar contas à Assembleia Geral dos condôminos quanto ao exercício findo, com exibição de livros e documentos comprobatórios dos registros contábeis;
- i)** Elaborar balancetes mensais, submetendo-os ao Conselho Fiscal;
- j)** Mediante proposta ao Conselho Fiscal, admitir e demitir empregados, fixando-lhes atribuições e salários, observado o orçamento do exercício aprovado pela Assembleia Geral;
- k)** Entender-se com as repartições públicas e empresas concessionárias de serviços públicos sobre assuntos pertinentes ao Condomínio;
- l)** Advertir, verbalmente ou por escrito, qualquer condômino ou morador do condomínio infrator de qualquer disposição da Convenção do Condomínio ou de qualquer outro normativo interno;
- m)** Contratar o seguro das edificações de uso comum, uma vez aprovado pela Assembleia Geral;
- n)** Levantar e manter atualizado o inventário de todos os bens patrimoniais do Condomínio, tais como móveis, títulos, ações, direitos etc;
- o)** Pagar pontualmente as dívidas do Condomínio, podendo, excepcionalmente, mediante autorização do Conselho fiscal, valer-se de recursos do Fundo de Reserva;
- p)** Dirigir, fiscalizar e punir os funcionários do Condomínio, estabelecendo-lhes as tarefas e obrigações;
- q)** Realizar despesas extraordinárias (não previstas no orçamento), até o limite de 2 (dois) salários mínimos vigente mensais.

Art. 44º - Das decisões do Síndico caberá recurso para a Assembleia Geral, Extraordinária, convocada pelo Síndico, pelo Conselho Fiscal, ou pelo próprio interessado, no caso de recusa dos Órgãos anteriores.

Art. 45º - O Síndico não responde pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do Condomínio, nem pelos danos que vierem a ocorrer nas instalações do condomínio, desde que tenha agido no exercício regular e nos limites de suas atribuições. Mas responderá pelos danos que causar ao Condomínio por dolo ou culpa, ou por excesso de representação.

Art. 46º - Sob sua exclusiva responsabilidade, o Síndico poderá delegar suas atribuições administrativas a um administrador, pessoa física ou jurídica, mediante proposta ao Conselho Fiscal.

TAPUIO AGROPECUARIA LTDA.



Art. 47º - Juntamente com o Síndico será eleito um Subsíncico, nas mesmas condições daquele, para substituí-lo em caso de vacância, ausência ou impedimento.

Parágrafo primeiro - A substituição será comunicada ao Conselho Fiscal, por escrito.

Parágrafo segundo - Na hipótese de vacância o Subsíncico assumirá as funções de Síndico em caráter permanente, para completar o mandato do anterior.

Parágrafo terceiro - Quando no exercício do cargo de Síndico, por substituição ou investidura, o Subsíncico fará jus à remuneração que seria devida àquele.

Art. 48º - Caberá ao Subsíncico colaborar com o Síndico quando solicitado.

CAPITULO IX - DOS LIVROS

Art. 49º - O Condomínio adotará para os seus serviços de escrituração e contabilidade os seguintes livros, além de outros que se fizerem necessários:

- a) Livro de Atas, onde serão registradas as Atas das deliberações das Assembleias Gerais;
- b) Livro de Presença às Assembleias Gerais;
- c) Livro de Caixa ou sistema de balancete, para registro sistemático das importâncias recebidas e pagas pelo Condomínio;
- d) Livro de Ocorrências, destinado ao registro das reclamações, queixas e sugestões dos condôminos e moradores;
- e) Livro de Protocolo, para registro da expedição e entrega de documentos e outros papéis importantes.

Parágrafo primeiro - Todos os livros terão Termos de Abertura e Encerramento, que serão assinados e rubricados pelo Síndico e pelo Presidente do Conselho Fiscal, sendo suas folhas numeradas e rubricadas por ambos.

Parágrafo segundo - Os livros ficarão sob a posse e guarda do Síndico, que por eles responderá, devendo mantê-los em bom estado de conservação, obrigando-se a entregá-los ao seu sucessor ato contínuo à investidura deste.

Art. 50º - O Síndico manterá um fichário atualizado com os nomes dos moradores de cada unidade, permanentes ou não.

CAPITULO X - DO ORÇAMENTO

Art. 51º - O orçamento do Condomínio é composto de receitas e despesas ordinárias e do fundo de reserva.

Art. 52º - São despesas ordinárias:

- a) Impostos, taxas e demais contribuições fiscais relativas às partes comuns do condomínio;
- b) Prêmios de seguro das edificações de uso comum do condomínio;
- c) Remuneração do Síndico;
- d) Salários e encargos sociais e trabalhistas dos empregados do Condomínio;
- e) Remuneração de contadores e administrador, se contratados;

TAPUIO AGROPECUARIA LTDA.



- f) Despesas de manutenção de máquinas e equipamentos em geral; de conservação, limpeza, reparos e funcionamento das dependências e instalações comuns do condomínio;
- g) Despesas de luz, força, água, telefone, interfone das áreas e instalações comuns do condomínio.

Art. 53º - Compete à Assembleia fixar o orçamento das despesas comuns, e cabe aos condôminos concorrer para o custeio das mesmas, na proporção das suas cotas partes de terreno, recolhendo as quotas sempre no mês seguinte ao da apresentação.

Art. 54º - Serão igualmente rateadas entre os condôminos as despesas extraordinárias, dentro de 15(quinze) dias da data da realização da Assembleia que as autorizar, salvo se nessa oportunidade for estabelecido prazo diferente.

CAPITULO XI - DO FUNDO DE RESERVA

Art. 55º - Será criado um Fundo de Reserva destinado a custear, mediante aprovação do Conselho Fiscal, despesas não previstas no orçamento, de urgência e necessidade comprovada.

Art. 56º - Para a formação do Fundo de Reserva cada condômino concorrerá com um adicional de 10% (dez) por cento sobre o valor de sua contribuição mensal prevista no art. 51º, que será pago juntamente com aquela contribuição, figurando destacadamente na papelleta de cobrança.

Parágrafo único - Comporá também o Fundo de Reserva as importâncias recebidas pelo Condomínio a título de multas e quaisquer outras que não tenham destinação especial.

Art. 57º - O Fundo de Reserva será contabilizado sob rubrica própria no livro de Caixa, e o seu valor é incorporado definitivamente ao patrimônio do Condomínio, não sendo permitida a sua restituição em hipótese alguma.

Art. 58º - Os recursos do Fundo de Reserva serão depositados em conta remunerada, em nome do Condomínio, em estabelecimento de crédito reconhecidamente idôneo, previamente aprovado pelo Conselho Fiscal, e somente poderá ser movimentada com a assinatura do Síndico e do Presidente do Conselho Fiscal.

Art. 59º - O saldo remanescente do orçamento será incorporado ao orçamento do exercício seguinte, se outro destino não for dado pela Assembleia Geral Ordinária. O déficit ou saldo devedor verificado será rateado entre os condôminos, na forma prevista nesta Convenção, a ser pago no prazo que for estipulado pela Assembleia Geral.

Art. 60º - O não pagamento, no devido prazo, das contribuições mensais a cargo dos condôminos e de qualquer outra importância devida ao Condomínio implicará na multa de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, além da correção monetária pelo IGPM ou outro índice que venha a substituí-lo.

Parágrafo primeiro - O condomínio deverá ser instalado e começar a cobrar as taxas das respectivas unidades, após a entrega total das obras previstas nos contratos de vendas, por conta da incorporadora empreendedora. Até lá, algumas despesas que digam respeito à conservação das vias públicas, áreas de uso comum, limpeza, segurança, e funcionários do condomínio serão assumidas pela incorporadora.

TAPUIO AGROPECUARIA LTDA.



CAPITULO XII - DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 61º - A presente Convenção de Condomínio do Condomínio residencial “**Parque das Palmeiras Condomínio Clube**”, sujeita todo o ocupante, ainda que eventual todos os condôminos, sub-rogados e sucessores, podendo ser modificada pelo voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos.

Parágrafo Primeiro – Os casos não previstos nesta Convenção serão regidos pela Lei 4.591/64, Código Civil Brasileiro e demais diplomas legais em vigor.

Parágrafo Segundo - A Assembleia Geral, por maioria absoluta, poderá adotar um Regimento Interno, para regulamentar os casos não previstos nesta Convenção.

a) Fica eleito o foro da Comarca de Santa Inês – MA, com renúncia a qualquer outro, para dirimir quaisquer dúvidas ou pendências decorrentes da interpretação ou aplicação das cláusulas da presente Convenção;

b) Os condôminos se obrigam por si, seus herdeiros e sucessores pelo fiel cumprimento desta Convenção;

c) Uma cópia da presente Convenção de Condomínio permanecerá à disposição na portaria do Condomínio e no Cartório do Primeiro Ofício de Santa Inês;

d) Aos proprietários de Unidades Autônomas, por si ou através de empresa corretora que vierem a designar, assiste o direito de afixarem placas ou cartazes de venda das unidades do Condomínio, nos locais de sua conveniência e desde que não obstruam ou dificultem o acesso ao Condomínio, nem à entrada da portaria, bem como o direito de designar um corretor, encarregado de promover as vendas e atender aos clientes, competindo-lhe de permanecer nas áreas de uso comum do Condomínio, inclusive na portaria – desde que não prejudiquem o funcionamento desta;

e) O outorgante e reciprocamente outorgado, TAPUIO AGROPECUÁRIA LTDA, até que ocorra a alienação da última unidade habitacional autônoma (lote) que lhes pertencem, arcará com as taxas de condomínio respectivas, na base da importância que corresponder a 50% (cinquenta por cento) das taxas atribuídas às unidades dos demais condôminos, sem que isto prejudique o seu direito a voto.



Art. 62º - O Condomínio não responde por danos sofridos pelos condôminos ou moradores em razão de furto ou roubo de bens, objetos, valores etc. nas dependências do condomínio, bem como por quaisquer outros danos causados por terceiros.

Art. 63º - As disposições desta Convenção e dos demais regimentos internos do Condomínio são extensivas e obrigatórias, no que lhes forem aplicáveis, aos locatários, visitantes, prepostos, empregados do Condomínio e dos moradores e a toda e qualquer outra pessoa que resida no condomínio ou nele permaneça, ainda que em caráter temporário.

Art. 64º - É dever dos funcionários do Condomínio fiscalizar o fiel cumprimento de todas as normas condominiais, comunicando ao Síndico as irregularidades que verificar, para as providências cabíveis, sob pena de responsabilidade para os fins da legislação do trabalho.

Fica, portanto, nesta data, lavrada a presente convenção de condomínio do Condomínio horizontal residencial "**Parque das Palmeiras Condomínio Clube**", que será devidamente registrada no cartório competente para nele se dirimirem todas e quaisquer questões e controvérsias oriundas da presente convenção.

Santa Inês – Maranhão, em 22 de Junho de 2015

TAPUIO AGROPECUÁRIA LTDA.

TAPUIO®

TAPUIO AGROPECUARIA LTDA.

BR 316, km 260 – São Raimundo (Vila Olímpica) Santa Inês – MA www.tapuio.com.br CNPJ – 40758310/0002-75