

MINUTA DA  
CONVENÇÃO

MINUTA DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO  
“BORGES LANDEIRO TROPICALE” RERRATIFICADA

O “Condomínio Borges Landeiro Tropicale”, situado na delimitação da Av. Perimetral Norte, Rua Esperança, Rua João Paulo II e Rua CM-14, Setor Cândia de Moraes, Goiânia, Estado de Goiás, será regido pela Lei nº 4.591/64, pelos artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil, pela presente Convenção de Condomínio e pelo Regimento Interno, dispositivos estes que obrigam a todos os condôminos.

CAPÍTULO I

OBJETO

Artigo 1º – O “Condomínio Borges Landeiro Tropicale”, " situado na Av. Perimetral Norte, esquina c/ Rua CM-14, Setor Cândia de Moraes, Goiânia, Estado de Goiás, possui área de construção total igual a 216.753,53 m<sup>2</sup> (duzentos e dezesseis mil, setecentos e cinquenta e três, vírgula cinquenta e tres metros quadrados), área de uso privativo igual a 143.400,16 m<sup>2</sup> (cento e quarenta e três mil, quatrocentos, vírgula dezesseis metros quadrados) e área de uso comum igual a 73.353,37 m<sup>2</sup> (setenta e três mil trezentos e cinqüenta e três, vírgula trinta e sete metros quadrados), tem as seguintes composições e configurações:

PARTE I – Denominada de “RESIDENCIAL DUNAS”, Residencial este composto por 03(três) edificios denominados Edificio Genipabu (Torre 01), Edificio Arpoador (Torre 02) e Edificio Itapuã (Torre 03), num total de 480 (quatrocentas e oitenta) unidades residenciais autônomas ou apartamentos e 580 (quinhentas e oitenta) vagas de garagem distribuídas em 483 (quatrocentos e oitenta e três) Boxes de garagem, dotado de: 01 (um) subsolo e de 01 (um) pavimento Térreo comuns aos três Edifícios ou Torres, sendo que cada um dos Edifícios ou Torres terá destinação exclusivamente residencial, com a seguinte composição: 20 (vinte) pavimentos-tipo, cada qual com 08 (oito) apartamentos-tipo, 01 (um) pavimento de cobertura, com casa de máquinas e reservatórios de água.

PARTE II – Denominada de “RESIDENCIAL BRISA”, parte esta composta por 03 (três) edificios denominados Edificio Ipanema (Torre 04), Edificio Itaparica (Torre 05) e Edificio Leblon (Torre 06), num total de 480 (quatrocentas e oitenta) unidades residenciais autônomas ou apartamentos e 548 (quinhentas e quarenta e oito) vagas de garagem distribuídas em 483 (quatrocentos e oitenta e três) Boxes de garagem, dotado de: 01 (um) subsolo e de 01 (um) pavimento Térreo comuns aos três Edifícios ou Torres, sendo que cada um dos Edifícios ou Torres terá destinação exclusivamente residencial, com a seguinte composição: 20 (vinte) pavimentos-tipo, cada qual com 08 (oito) apartamentos-tipo, 01 (um) pavimento de cobertura, com casa de máquinas e reservatórios de água.

PARTE III – Denominada de “RESIDENCIAL MAREZIA”, parte esta composta por 03 (três) edifícios denominados Edifício Guarujá (Torre 07), Edifício Itamaracá (Torre 08) e Edifício Ilha Bela (Torre 09), num total de 480 (quatrocentas e oitenta) unidades residenciais autônomas ou apartamentos e 582 (quinhentas e oitenta e duas) vagas de garagem distribuídas em 486 (quatrocentos e oitenta e seis) Boxes de garagem, dotado de: 01 (um) subsolo e de 01 (um) pavimento Térreo comuns aos três Edifícios ou Torres, sendo que cada um dos Edifícios ou Torres terá destinação exclusivamente residencial, com a seguinte composição: 20 (vinte) pavimentos-tipo, cada qual com 08 (oito) apartamentos-tipo, 01 (um) pavimento de cobertura, com casa de máquinas e reservatórios de água.

PARTE IV – Denominada de “RESIDENCIAL SALINAS”, parte esta composta por 03 (três) edifícios denominados Edifício Maragogi (Torre 10), Edifício Grumari (Torre 11) e Edifício Búzios (Torre 12), num total de 480 (quatrocentas e oitenta) unidades residenciais autônomas ou apartamentos e 560 (quinhentas e sessenta) vagas de garagem distribuídas em 486 (quatrocentos e oitenta e seis) Boxes de garagem, dotado de: 01 (um) subsolo e de 01 (um) pavimento Térreo comuns aos três Edifícios ou Torres, sendo que cada um dos Edifícios ou Torres terá destinação exclusivamente residencial, com a seguinte composição: 20 (vinte) pavimentos-tipo, cada qual com 08 (oito) apartamentos-tipo, 01 (um) pavimento de cobertura, com casa de máquinas e reservatórios de água.

PARTE V – Denominada de “ESPAÇO TROPICALE”, parte esta com acesso principal, dotado de fonte externa, 02 (duas) vagas de estacionamento, guarita da entrada principal; fonte interna; 02 (duas) praças com pergolados; 08 (oito) quiosques, cada um com 04 (quatro) churrasqueiras e 02 (dois) sanitários. Com área de piscinas, composta por: 03 (três) piscinas, 03 (três) duchas e sanitário masculino e feminino. Possuindo ainda esta Parte 02 (duas) quadras para futebol society, 01 (uma) quadra para peteca, 01 (uma) quadra para vôlei de areia, com uma área comercial composta por 09 (nove) lojas de uso comercial e 26 (vinte e seis) vagas de estacionamento. Uma estação elevatória para tratamento de esgoto.

As descrições do empreendimento constam com mais detalhes do Memorial de Incorporação do Condomínio Borges Landeiro Tropicale.

## CAPÍTULO II

### ÁREAS E PARTES DE USO COMUM

Artigo 2º – Constituem partes e coisas de propriedade e de uso comum dos condôminos, nos termos do artigo 3º da Lei nº. 4.591, de 16.12.64, e do artigo 1.331 do Código Civil, havidas como inalienáveis e indivisíveis, indissolúvelmente ligadas às demais coisas, todas aquelas que, por sua

indissolúvelmente ligadas às demais coisas, todas aquelas que, por sua natureza ou função, sejam de uso comum, especialmente as seguintes: o terreno sobre o qual se assentam as Edificações; as fundações; a estrutura (pilares, vigas e lajes); as fachadas e seus ornamentos; os encanamentos-troncos e redes de água, luz, força, gás, telefone, esgotos e os condutores de águas pluviais; a estação elevatória de tratamento de esgoto, os ramos troncos de eletricidade, telefone; som; interfone e televisão destinados às dependências de propriedade e uso comuns, inclusive seus terminais; os elevadores; o mobiliário; equipamentos e utensílios em geral das partes comuns, seus pertences; as bombas, aparelhos e demais pertences de elevação de água, os respectivos reservatórios e caixas d'água potável e servida; depósito de material de limpeza; os dutos de ventilação; a sala de administração e gerência; os quadros de luz, força e gás; as áreas sociais; as entradas da Edificação; os jardins, praça e os espaços de circulação e convívio; rampas; vestiários; sanitários; floreiras; recepção; escadarias; halls sociais e de serviço; piscinas, churrasqueiras, quadras esportivas, e tudo o mais que sirva a qualquer dependência que, por sua natureza, destino, finalidade ou utilização, seja de propriedade e de uso comum dos condôminos das Edificações.

A descrição das partes comuns consta do Memorial de Incorporação.

### CAPÍTULO III

#### UNIDADES PRIVATIVAS

Artigo 3º – Constituem partes privativas, ou não comuns, aquelas que são da propriedade dos condôminos: todas as unidades autônomas, compreendendo apartamentos, lojas e os boxes de garagem, definidos como privativos no Memorial de Incorporação do empreendimento, além dos escaninhos, por serem acessórios dos apartamentos a que correspondem.

A descrição das partes privativas consta do Memorial de Incorporação.

### CAPÍTULO IV

#### USO E GOZO DAS ÁREAS, PARTES, COISAS E DEPENDÊNCIAS COMUNS

Artigo 4º – As partes comuns, especialmente as entradas principais da Edificação, os “halls”, as áreas de circulação, as áreas de manobras da garagem, suas rampas de acesso e saídas de veículos, as escadas gerais devem estar sempre livres e desimpedidas, nada podendo nelas ser depositado, ainda que momentaneamente, respondendo o infrator pelas despesas de remoção e depósito, assim como pelas penalidades cabíveis nos termos da presente

presente Convenção e do Regimento Interno.

Artigo 5º – Fica expressamente vedado, ainda que eventualmente, temporariamente ou permanentemente, o uso ou a ocupação de quaisquer dos espaços existentes nas partes e áreas comuns, ressalvados aqueles que se destinam especificamente ao uso comum ou individual, tais como: locais de acesso e de saída, piscinas, quadras de esporte, bancos e outros equipamentos.

## CAPITULO V

### USO E GOZO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS PRIVATIVAS

Artigo 6º – Não será permitido aos condôminos:

- a)- Modificar ou alterar elementos de sua unidade que altere a fachada ou áreas de uso comum.
- b)- Instalar, manter e usar em sua unidade aparelhos, máquinas e equipamentos em geral fora das especificações para uso doméstico, sem prévia autorização da Administração e sem que sejam observadas as restrições constantes do Regimento Interno, com exceção dos espaços comerciais, que poderão usar os equipamentos destinados aos exercícios de suas atividades, desde que observadas as restrições contidas nos projetos do empreendimento.
- c)- Executar quaisquer reparos em sua unidade e em suas instalações em geral, sem prévia comunicação e autorização por parte da administração, ressalvados os reparos comuns e de pequeno porte, ficando o condômino civilmente responsável pelo custeio das obras e por quaisquer danos ocasionados ao Condomínio e a terceiros.

Artigo 7º – Os boxes de garagens do empreendimento destinam-se exclusivamente ao estacionamento e guarda de veículos de passeio ou utilitários dos condôminos residentes, não sendo permitida, sob qualquer pretexto, mesmo em caráter temporário, sua utilização por veículos de carga ou comerciais, com exceção dos boxes destinados às áreas comerciais.

Artigo 8º – São vedadas a entrada e a permanência de quaisquer veículos nos boxes de garagem, conduzidos por pessoa estranha para os membros da administração ou para os funcionários do condomínio, ou ainda conduzidos por terceiros prestadores de serviços, com exceção dos boxes destinados às áreas comerciais.

Artigo 9º – Os boxes de garagem definidos como unidades autônomas não poderão ser alienados separadamente das respectivas unidades, senão a outro condômino.

## CAPÍTULO VI

### DIREITOS DOS CONDÔMINOS

Artigo 10º – Aos condôminos são assegurados os seguintes direitos:

- a)- Usar e usufruir de sua unidade autônoma ou apartamento, loja e boxes de garagem, respeitada a destinação prevista e desde que não prejudique igual direito dos demais condôminos e usuários, observando as normas legais, assim como as disposições da presente Convenção e do Regimento Interno, e sem que haja comprometimento da segurança do empreendimento e dos condôminos, da solidez do empreendimento, da tranqüilidade, do sossego e do nível moral.
- b)- Alienar e onerar livremente a sua unidade autônoma, independentemente de consulta ou do direito de preferência dos demais condôminos.
- c)- Participar das Assembléias Gerais, debater, discutir, deliberar, aprovar ou rejeitar as proposições, votar e ser votado, podendo fazer-se representar por procurador.
- d)- Comunicar à Administração do Condomínio a ocorrência de quaisquer atos e fatos que representem infração à presente Convenção e ao Regimento Interno, assim como os atos irregulares por parte dos empregados do Condomínio.
- e)- Solicitar, por escrito, esclarecimentos ou providências aos membros da administração, sobre situações tidas como irregulares, bem como formular queixas e reclamações em livro próprio, existente na portaria, se assim desejar.
- f)- Usar das áreas e partes comuns segundo sua destinação, desde que não prejudique igual direito dos demais, nem as condições materiais e o padrão da Edificação, e que não infrinja as disposições desta Convenção e do Regimento Interno.

## CAPÍTULO VII

## CAPÍTULO VII

### DEVERES E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS E USUÁRIOS

Artigo 11º – Além daqueles expressamente previstos em Lei e no Regimento Interno, são ainda deveres e obrigações de todos os condôminos:

- 1)- Efetuar, até as datas dos vencimentos previstos, o pagamento das quotas-partes mensais ou intermediárias, devidas pelo rateio das despesas de manutenção do Condomínio, compreendendo as despesas comuns, as despesas extraordinárias, as despesas de urgências e outras que se mostrem necessárias;
- 2)- Notificar imediatamente a administração do Condomínio sobre a ocorrência ou incidência eventual de qualquer tipo de moléstia grave, infecto-contagiosa ou de outra qualquer moléstia que possa por em risco a saúde, a salubridade e a integridade dos que residam ou ocupem a Edificação;
- 3)- Permitir a entrada, na sua unidade autônoma, do Síndico ou do Sub-Síndico no exercício do cargo de Síndico, ou do supervisor de serviços do prédio, ou ainda de pessoas que ocasionalmente o acompanharem, quando isto se tornar necessário para a inspeção e a execução de medidas que se relacionem com o interesse geral da Edificação, assim como nos casos de emergência ou de perigo iminentes, especialmente nos casos de infiltrações e vazamentos que estejam comprometendo outras unidades;
- 4)- Observar e fazer observar, nas dependências da Edificação, parques internos e áreas comuns, as regras de boa conduta, respeito, urbanidade, decência e moralidade, bem como as normas gerais de salubridade e de segurança, estabelecidas no Regimento Interno;
- 5)- Prestigiar e fazer acatar as decisões das Assembléias Gerais, do Conselho Consultivo, do Síndico, do Sub-Síndico quando no exercício no cargo de Síndico, tendo em vista manter a disciplina, a boa conduta, o comportamento e a boa convivência de todos quantos residam no “Condomínio”, ou que dele se utilizem;
- 6)- Estar ciente e dar a conhecer aos seus dependentes, familiares, serviçais em geral e demais pessoas residentes no “Condomínio”, das normas do Regimento Interno, bem como cumpri-las e exigir que sejam cumpridas;
- 7)- Cumprir e fazer com que sejam cumpridas as determinações emanadas

emanadas das autoridades públicas;

- 8)- Não pisar, tráfegar ou permanecer sobre as partes que compõem os jardins externos e internos da Edificação, assim como não modificá-las, removendo plantas e árvores, alterar seus arranjos e sua composição estética;
- 9)- Não modificar, decorar, alterar a forma, o aspecto e a pintura das fachadas, partes externas e demais dependências de uso comum da Edificação;
- 10)- Não instalar, não manter e não usar aparelhos, máquinas e equipamentos em geral, suscetíveis de, por qualquer forma, afetar a saúde, segurança, a tranqüilidade e o sossego diurno e noturno dos usuários da Edificação;
- 11)- Não instalar varais, não colocar grades, não fixar cortinas, cartazes, inscrições, anúncios, avisos, placas, comunicados etc., nas partes externas, paredes e janelas, varandas e nas fachadas da Edificação, bem como não estender, bater, secar ou expor tapetes, roupas, bacias, vasos, latas e quaisquer outros objetos nas janelas e parapeitos da Edificação, com exceção das lojas situadas na área comum, que poderão afixar letreiros e afins em suas respectivas fachadas;
- 12)- Não deixar na unidade coisas inservíveis, tais como vidros, garrafas, litros e latas vazias, objetos cortantes, caixas, caixotes, jornais, revistas e objetos de maior tamanho, que deverão ser colocados no “hall” de serviço de cada andar, ou entregues ao supervisor de serviços, que providenciará imediatamente sua remoção para local adequado;
- 13)- Não manter ou guardar na unidade, ainda que temporariamente, produtos inflamáveis, substâncias odoríferas ou tóxicas, explosivos ou outros materiais afins, produtos e substâncias perigosas para a saúde, salubridade e a segurança dos usuários da Edificação. Não queimar fogos de artifícios de qualquer natureza, nas janelas, varandas, áreas de serviço e muradas. Ter ou usar instalações ou materiais suscetíveis que, por qualquer forma, possam afetar a saúde e a segurança dos demais moradores do Condomínio, ou que possam implicar no aumento do prêmio do seguro;
- 14)- Não usar e nem permitir que quaisquer pessoas que utilizem sua unidade façam uso de bicicletas, velocípedes, patins, patinetes, carrinhos e outros veículos similares, brinquedos e jogos, nas áreas e dependências de uso comum não apropriada;

- 15)- Não embaraçar, dificultar ou prejudicar, em qualquer momento e sob qualquer pretexto e forma, a utilização, uso e gozo por parte dos demais condôminos, das áreas, partes e dependências de uso comum da Edificação e suas instalações em geral;
- 16)- Não utilizar-se dos empregados do Condomínio para seus serviços particulares, no horário de trabalho dos mesmos;
- 17)- Não utilizar rádios, vitrolas, equipamentos de som, amplificadores e alto-falantes, televisão, ou qualquer outra forma de equipamento receptor, assim como qualquer instrumento musical ou equipamento emissor de ruído, de forma que possam prejudicar o sossego diurno e noturno e a tranqüilidade dos usuários da Edificação;
- 18)- Não colocar ou manter nos boxes de garagem objetos impróprios para o local;
- 19)- Destinar a unidade de sua propriedade, ou a que esteja ocupando, para finalidade diversa daquela estabelecida nesta Convenção, ou usá-la de forma nociva ou perigosa e prejudicial ao sossego, à salubridade, à higiene e à segurança dos demais condôminos;
- 20)- Usar, ceder ou alugar os apartamentos ou lojas para fins incompatíveis com a decência e o sossego do Condomínio, ou permitir a sua utilização por pessoa de vida ou maus costumes passíveis de repreensão penal ou policial, ou que, de qualquer modo ou forma, possam prejudicar a boa ordem ou afetar a reputação do prédio;
- 21)- Remover o pó de tapetes e cortinas e de outros pertences nas janelas, promover a limpeza de sua unidade em prejuízo das partes comuns, estender ou secar roupas, tapetes, toalhas e outros pertences em locais visíveis do exterior do prédio;
- 22)- Colocar em peitoris, janelas, terraços, áreas de serviço, varanda e amuradas, vasos, enfeites e plantas e quaisquer outros objetos que possam cair nas áreas e partes externas, criando situação de perigo para pessoas e bens;
- 23)- Violar de qualquer forma e por qualquer meio a lei do silêncio com o uso de aparelhos radiofônicos, alto-falantes, televisão, eletrolas, conjuntos de sons e similares, buzinas, instrumentos musicais de sopro, corda, percussão e quaisquer outros, músicas ao vivo, com a emissão de sons acima dos limites legais previstos para o dia e para a noite, de modo que perturbe o sossego dos condôminos vizinhos;

- 24)- Promover, sem o conhecimento e anuência prévia do síndico, festas, reuniões e ensaios em suas unidades ou partes comuns, com orquestras e conjuntos musicais, músicas e sons eletrônicos, quaisquer que sejam os gêneros de música, de modo a perturbar o sossego público e dos moradores, diurno ou noturno;
- 25)- Usar rádios transmissores e receptores que causem interferência nos demais aparelhos elétricos e eletrônicos existentes no prédio, de uso dos demais condôminos;
- 26)- Usar aparelhos e equipamentos como fogões, aquecedores e similares, do tipo que não seja a gás e a eletricidade;
- 27)- Cuspir, lançar papéis, cinzas, pontas de cigarro, líquidos, lixo e quaisquer outros objetos e detritos, para fora de suas unidades;
- 28)- Usar toldos externos, faixas ou equivalentes, nas janelas, varandas, áreas de serviço ou amuradas;
- 29)- Usar nas pias, ralos, lavatórios, vasos e demais instalações sanitárias das unidades produtos que possam provocar entupimentos, ou que contenham agentes corrosivos;
- 30)- Gritar, conversar, discutir em voz elevada e pronunciar palavras de baixo calão, nas dependências do condomínio, áreas de serviço, áreas comuns, etc., que comprometam ou que possam comprometer o bom nome do prédio, com a violação das normas elementares da boa educação;
- 31)- Instalar no Condomínio rádio amador de qualquer amplitude e frequência, fios ou condutores, colocar placas, avisos, letreiros, cartazes, anúncios ou reclamações na parte externa do Condomínio, nas janelas, varandas e amuradas, áreas e corredores do prédio, prejudicando a sua estética e ainda usar máquinas e aparelhos ou instalações que provoquem trepidações ou ruídos excessivos;
- 32)- Obstruir o passeio, entrada, áreas comuns, corredores, hall's, escadas, elevadores, ainda que em caráter provisório, ou utilizar algumas dessas dependências para qualquer fim que não o de trabalho do Condomínio, sendo nelas proibido o agrupamento de criados ou de visitantes;
- 33)- Transportar cargas, bagagens e similares nos elevadores sociais;
- 34)- Deixar ou manter torneiras de água e bicos de gás abertos, ou deixar de

- 25)- Usar rádios transmissores e receptores que causem interferência nos e consertá-los na ocorrência de vazamentos, com perigo à segurança do condomínio, ou do próprio ocupante e de seus vizinhos;
- 35)- Praticar jogos esportivos de qualquer modalidade nos hall's de entrada, corredores, e demais dependências comuns do prédio, bem como no interior dos apartamentos, de forma a ocorrer perturbação do sossego dos demais moradores, sendo essa prática permitida somente nos locais para tanto previamente designados no projeto arquitetônico ou em Assembléia;
- 36)- Deixar que crianças e empregados usem os elevadores para brincadeiras, ou de forma incompatível com os padrões.

## CAPITULO VIII

### ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Artigo 12º – Considerando que o CONDOMÍNIO BORGES LANDEIRO TROPICALE é um empreendimento composto de 05 (cinco) partes, aqui denominadas: "RESIDENCIAL DUNAS", "RESIDENCIAL BRISA", "RESIDENCIAL MAREZIA", "RESIDENCIAL SALINAS" e "ESPAÇO TROPICALE" e considerando ainda que essas 05 (cinco) partes são inteiramente independentes entre si, tanto estruturalmente quanto aos equipamentos e periféricos, tais como elevadores, garagens, rede elétrica, rede de esgoto, rede telefônica, rede de água, rampas de acesso, portarias, central de gás, etc., será adotado o sistema de administração compartilhada, observadas a regulamentação, normas e condições abaixo:

a) Para esse efeito, as 05 (cinco) mencionadas Partes serão identificadas pelas seguintes denominações:

- Residencial Dunas
- Residencial Brisa
- Residencial Maresia
- Residencial Salinas
- Espaço Tropicale

b) Para que seja adotada a referida administração compartilhada, cada uma das mencionadas Partes terá uma administração própria e isolada dos demais, composta por um Síndico e um Subsíndico, pessoa física ou

jurídica, condômino ou não, e por um Conselho Consultivo formado por três membros efetivos e três suplentes, necessariamente condôminos, administração esta cujos administradores terão as denominações abaixo:

- Síndico do Residencial Dunas
- Síndico do Residencial Brisa
- Síndico do Residencial Maresia
- Síndico do Residencial Salinas
- Síndico do Espaço Tropicale
  
- Subsíndico do Residencial Dunas
- Subsíndico do Residencial Brisa
- Subsíndico do Residencial Maresia
- Subsíndico do Residencial Salinas
- Subsíndico do Espaço Tropicale
  
- Conselho Consultivo do Residencial Dunas
- Conselho Consultivo do Residencial Brisa
- Conselho Consultivo do Residencial Maresia
- Conselho Consultivo do Residencial Salinas
- Conselho Consultivo do Espaço Tropicale

c)- Sem prejuízo da administração compartilhada, o Condomínio Borges Landeiro Tropicale terá um Síndico Geral, que será o representante legal do Condomínio Borges Landeiro Tropicale como um todo e que ficará investido nos poderes de que tratam o artigo 22 da Lei nº 4.591/64 e o artigo 1.348 do Código Civil, podendo haver a outorga de outros poderes em Assembléias Gerais, tendo o Condomínio Borges Landeiro Tropicale ainda um Sub-Síndico e um Conselho Consultivo.

d) O Síndico Geral e os Síndicos dos Residenciais Dunas, Brisa, Maresia e Salinas, tão logo sejam eleitos ficarão automaticamente investidos nos poderes previstos no artigo 22 da Lei nº 4.591/64 e no artigo 1.348 do Código Civil, assim como naqueles previstos na presente Convenção, ou que lhes sejam outorgados em Assembléia Geral e será cada qual o representante legal do Condomínio para o qual foi eleito.

e) Caberá com exclusividade ao Síndico Geral a administração apenas do Espaço Tropicale, na sua totalidade. Caberá ainda ao Síndico Geral, com exclusividade, a representação do Condomínio Borges Landeiro Tropicale e suas partes, em juízo.

- f) Caberá a cada Síndico eleito pelos condôminos dos Residenciais Dunas, Brisa, Maresia e Salinas a administração da Parte para a qual foi eleito.
- d) Os Subsíndicos eleitos substituirão automaticamente o Síndico, com todos os seus poderes e vantagens, nos casos de morte, afastamento provisório ou permanente, ou sempre quando sejam solicitados pelo respectivo Síndico, por escrito.
- e) Os Conselhos Consultivos do Condomínio Borges Landeiro Tropicale e dos mencionados Residenciais Dunas, Brisa, Maresia e Salinas atuarão como órgãos de consulta e de auxílio do respectivo Síndico, ajudando-o em suas deliberações, podendo ter suas atribuições ampliadas por deliberação tomada em Assembléias Gerais, pela maioria simples dos condôminos.
- f) O Síndico Geral do Condomínio Borges Landeiro Tropicale, Sub-síndico e membros do Conselho Consultivo serão eleitos pela maioria de todos os condôminos do Condomínio Borges Landeiro Tropicale, presentes em Assembléias Gerais.
- g) Os Síndicos, Subsíndicos e membros do Conselho Consultivo do Residencial Dunas, do Residencial Brisa, do Residencial Maresia e do Residencial Salinas serão eleitos por maioria simples dos seus próprios condôminos presentes em Assembléias Gerais.
- h) O Residencial Dunas, o Residencial Brisa, o Residencial Maresia e o Residencial Salinas deverão ter:
- CNPJ/MF próprio.
  - Conta bancária própria.
  - Empregados próprios.
  - Controle próprio de suas próprias despesas.
  - Contabilidade própria em relação às próprias despesas.
  - Autonomia para representar a Parte junto a Bancos, fornecedores de produtos e serviços, órgãos e repartições públicas em geral, formular defesas fiscais.
  - Assembléias Gerais próprias, com a participação apenas de seus próprios condôminos, deliberando qualquer forma de assuntos relacionados a cada Parte, inclusive a eleição dos membros de sua administração, observando-se o previsto no item “f”.
- i) Os bens existentes em cada Parte responderão judicial e extrajudicialmente por suas respectivas dívidas e obrigações.

- j) As disposições que na presente Convenção ou em leis tratam das Assembléias Gerais Ordinárias e Extraordinárias serão automaticamente aplicáveis a cada Parte isoladamente, com as adequações que se mostrem necessárias, sendo que serão aplicáveis na forma como se acham expostas as disposições da presente Convenção, referentes: à forma de convocação e de realização das assembléias; aos quoruns para cada tema debatido e deliberado em assembléia; a forma de rateio das despesas do condomínio de cada Parte.
- k) Serão igualmente aplicáveis a cada Parte as demais disposições constantes dos Capítulos seguintes, no que couberem, inclusive as disposições do Regimento Interno.

Artigo 13º – Aos condôminos de cada uma das mencionadas Partes compete a eleição em Assembléia Geral Ordinária ou Extraordinária, preferencialmente entre aqueles condôminos residentes na respectiva Parte, um Síndico, um Subsíndico e os membros efetivos e suplentes do Conselho Consultivo, permitida a reeleição, cujos mandatos serão de até 2 (dois) anos.

Parágrafo Segundo – É vedada a cumulação do cargo de Síndico, Subsíndico e membro efetivo e suplente do Conselho Consultivo, em mais de uma das Partes.

Artigo 14º – Competirá ao Síndico de cada Parte, e ao Síndico Geral em relação ao Espaço Tropicale, na forma do artigo 1.348 do Código Civil e do artigo 22 da Lei nº 4.591/64:

- a)- Representar o Condomínio, praticando todos os atos em defesa dos interesses comuns, relacionada ao fato debatido;
- b)- Supervisionar os interesses gerais da coletividade condominial, atendendo as sugestões e reclamações que, no interesse do Condomínio, lhe sejam apresentadas, bem como determinar, impor medidas de caráter geral ou urgente e multas aos condôminos infratores.
- d)- Abrir contas bancárias em nome do Condomínio, e movimentá-las regularmente, podendo requisitar e emitir cheques, vedada a constituição de obrigações não rotineiras em nome do Condomínio.
- e)- Exercer os demais poderes especificamente contidos na Lei nº 4.591/64 e no Código Civil.
- f)- O Síndico Geral não interferirá na administração das demais partes, salvo em casos excepcionais, e por solicitação dos condôminos, onde o mesmo terá o poder de intervenção.

g)- Competirá exclusivamente ao Síndico Geral a representação do Condomínio Borges Landeiro Tropicale em juízo, bem como a exclusividade para contratar serviços de procuradores e advogados, outorgando-lhes mandato;

Artigo 15º – A remuneração do Síndico será fixada em Assembléia Geral.

Artigo 16º – O exercício da função do Conselho Consultivo será gratuito.

Artigo 17º – As reuniões das administrações do Condomínio e das Partes serão feitas com a presença dos Síndicos, dos Subsíndicos e dos membros do Conselho Consultivo, para a deliberação sobre assuntos de relevância, ligados aos interesses do Condomínio e das Partes.

Artigo 18º – As deliberações do Conselho Consultivo serão tomadas pela maioria de seus três membros efetivos, as quais serão lavradas em Livro próprio.

Artigo 19º – O Conselho Consultivo poderá ter poderes adicionais específicos, definidos em Assembléia Geral.

Artigo 20º – Considerada a complexidade das partes que integram o Condomínio do Empreendimento Borges Landeiro Tropicale, consideradas as dificuldades iniciais para a implantação de uma primeira administração; considerada a experiência dos membros do grupo Borges Landeiro, fica estabelecido que a construtora e incorporadora do empreendimento Borges Landeiro Tropicale exercerá a função de Síndico do Condomínio Borges Landeiro Tropicale, do Residencial Dunas (Parte I), do Residencial Brisa (Parte II), do Residencial Maresia (Parte III), do Residencial Salinas (Parte IV), e do Espaço Tropicale (Parte V), apenas durante o primeiro ano após a conclusão do empreendimento, com os poderes de que tratam a Lei nº 4.591/64 e o artigo 1.348 do Código Civil, podendo contratar uma empresa para a gestão dos atos administrativos do Condomínio, tudo sob sua vigilância e controle. Será realizada uma Assembléia Geral Extraordinária inicial para o Condomínio e para cada uma das Partes, ao término e entrega das obras, para a eleição do Subsíndico e dos membros do Conselho Consultivo.

Artigo 21º – Uma vez vencida a gestão anual acima prevista, será convocada uma Assembléia Geral Extraordinária pelo Condomínio Borges Landeiro Tropicale e por cada uma das Partes, para deliberação dos assuntos abaixo:

- a)- Apreciação e aprovação da prestação de contas da gestão do primeiro ano da administração.
- b)- Implantação da Administração Compartilhada acima prevista.

c)- Eleição dos Síndicos, Subsíndicos e dos membros efetivos e suplentes dos Conselhos Consultivos do Condomínio Borges Landeiro Tropicale e de cada uma das mencionadas Partes abaixo nomeadas, com a fixação de suas remunerações e gestões:

"Residencial Dunas"

"Residencial Brisa"

"Residencial Maresia"

"Residencial Salinas"

"Espaço Tropicale"

## CAPITULO IX

### ASSEMBLÉIAS GERAIS DO CONDOMÍNIO

Artigo 22º – Os condôminos reunir-se-ão em Assembléias Gerais Ordinárias e em Assembléias Gerais Extraordinárias, para a deliberação e aprovação de assuntos específicos, de interesse direto ou indireto do Condomínio.

Artigo 23º – As Assembléias Gerais serão convocadas com antecedência mínima de 8 (oito) dias, mediante edital, ou carta protocolada, ou registro postal, podendo excepcionalmente a convocação ser feita com prazo menor, quando houver comprovado a urgência, ou motivo de real relevância.

Artigo 24º – Da convocação deverão constar a indicação do convocante, a data, o local e os horários da primeira e da segunda convocações, bem como a pauta dos assuntos que serão debatidos e deliberados.

Artigo 25º – Deverão os condôminos manter perante a administração os seus endereços sempre atualizados, para fins de remessa das convocações.

Artigo 26º – As Assembléias Gerais deverão ser realizadas sempre nas dependências do Condomínio convocante, vedada a realização em outro local, a não ser por motivo justificado.

Artigo 27º – Sem prejuízo da ordem e do bom andamento das Assembléias, todo condômino terá direito de fazer uso da palavra, concordar, discordar, e de fazer constar da Ata das assembléias a sua manifestação, desde que de forma resumida e que não prejudique a seqüência dos trabalhos.

Artigo 28º – Os condôminos poderão ser amplamente representados nas Assembléias Gerais por procuradores com poderes específicos, condômino ou não.

Artigo 29º – Se uma unidade autônoma pertencer a mais de uma pessoa, seus proprietários escolherão previamente aquele que os representará nas Assembléias Gerais, sob pena de ser declarada a falta de representação, uma vez que não serão permitidas as participações efetivas, simultâneas e diretas de mais de um condômino da mesma unidade.

Artigo 30º – Antes da abertura dos trabalhos das Assembléias Gerais, os condôminos presentes lançarão no Livro de Presença próprio os seus nomes, os números das unidades autônomas que lhes pertencem, suas assinaturas ou rubricas.

Artigo 31º – A instalação das Assembléias Gerais far-se-á em primeira convocação com um número mínimo de presenças equivalente à metade e mais um do total de condôminos e será instalada em segunda e última convocação, que se realizará 30 (trinta) minutos após a primeira, com qualquer número de condôminos presentes, ressalvadas as hipóteses em que as deliberações dependam de quorum especial.

Artigo 32º – As Assembléias Gerais serão presididas pelo Síndico, ou por um dos membros do Conselho Consultivo, ou ainda por qualquer condômino indicado e aprovado pelos presentes no ato da assembléia.

Artigo 33º – Dos trabalhos das Assembléias Gerais será lavrada uma Ata em livro próprio, que será assinada pelos condôminos presentes, e pelos procuradores.

Artigo 34º – As Assembléias Gerais ordinárias e extraordinárias poderão ser convocadas para realização conjunta, conforme forem a natureza dos assuntos colocados em pauta, hipótese em que serão lavradas atas distintas.

Artigo 35º – As assembléias gerais extraordinárias poderão ser convocadas a qualquer tempo, por proposta de no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 01 (um) dos condôminos, ou pelo Síndico, cujas decisões obrigam a todos.

Artigo 36º – Não poderão participar das Assembléias Gerais, nas suas discussões e deliberações, os condôminos que estiverem em atraso no pagamento de suas quotas-partes das despesas do Condomínio, ordinárias e extraordinárias, ou de multas que lhes tenham sido impostas por infringência ou inobservância desta Convenção, ou do Regimento Interno, assim como de qualquer outra obrigação.

Artigo 37º – Das atas das Assembléias Gerais de cada uma das Partes serão tirados extratos digitados e assinados pelo Presidente e respectivo Secretário dos trabalhos, para serem levados a registro imobiliário, à margem da Matrícula do terreno onde se situa o Condomínio Borges Landeiro Tropicale.

Artigo 38º – Nos 30 (trinta) dias subseqüentes à realização de cada Assembléia

Artigo 38º – Nos 30 (trinta) dias subseqüentes à realização de cada Assembléia Geral deverá a administração remeter aos condôminos uma correspondência mencionando um resumo das deliberações aprovadas.

Artigo 39º – As Assembléias Gerais serão realizadas em um só ato contínuo. Todavia, mediante deliberação tomada durante sua realização, os trabalhos poderão ser suspensos por motivos justificados, para prosseguimento em data posterior, independentemente de nova convocação, podendo participar da assembléia complementar os condôminos que não se achavam presentes na fase anterior, ressalvados os assuntos já discutidos e deliberados.

## CAPÍTULO X

### ASSEMBLÉIAS GERAIS ORDINÁRIAS

Artigo 40º – As Assembléias Gerais ordinárias realizar-se-ão anualmente no mês de ..... de cada ano, devendo ser convocadas, instaladas e realizadas na forma e nos termos desta Convenção.

Artigo 41º – Nas Assembléias Gerais Ordinárias serão deliberados os seguintes assuntos:

- a)- A prestação, a discussão e a aprovação das contas de receita e despesas de custeio do exercício anterior, apresentadas pelos membros da Administração do Condomínio;
- b)- A apresentação, discussão e aprovação do orçamento das despesas de custeio para o exercício seguinte, por proposta dos membros da Administração do Condomínio;
- c)- A proposição, a discussão, aprovação e fixação das quotas-partes mensais ordinárias devidas pelos condôminos, para a cobertura das despesas de custeio para o exercício seguinte, sendo que poderão os condôminos, por maioria simples dos presentes, em lugar de se estabelecer um orçamento anual para o custeio das despesas ordinárias do condomínio, adotar alternativamente o sistema de, mensalmente, a administração fazer uma estimativa prévia das despesas do mês seguinte, com a exclusão das despesas que não serão repetidas e com a inclusão das despesas novas.
- d)- Discussão, exame, apreciação, deliberação e aprovação de quaisquer acordos, contratos ou pagamentos a terceiros, bem como despesas extraordinárias, obras em geral, aquisição de máquinas, equipamentos, móveis, utensílios e demais serviços comuns, não especificamente incluídos no orçamento do exercício, sem prejuízo da competência das

e incluídos no orçamento do exercício, sem prejuízo da competência das Assembléias Gerais Extraordinárias para tratar dos mesmos assuntos.

e)- Aprovação das resoluções do Síndico e do Conselho Consultivo.

Artigo 42º – Eventualmente, os assuntos acima poderão ser deliberados em Assembléias Gerais Extraordinárias.

## CAPÍTULO XI

### ASSEMBLÉIAS GERAIS EXTRAORDINÁRIAS

Artigo 43º – As Assembléias Gerais Extraordinárias serão convocadas na forma da presente Convenção e sempre que houver necessidade.

Artigo 44º – As Assembléias Gerais Extraordinárias poderão deliberar sobre quaisquer assuntos de interesse imediato do Condomínio, mesmo aqueles da competência das Assembléias gerais Ordinárias, respeitados os “quoruns” fixados nesta Convenção.

## CAPÍTULO XII

### ASSEMBLÉIAS GERAIS – QUORUNS

Artigo 45º – Convenciona-se que, para efeito de verificação de “quorum” nas deliberações das Assembléias Gerais:

- a)- Cada unidade autônoma, habitacional ou comercial, terá direito a apenas um voto, independentemente de sua área e respectiva fração ideal, em relação às demais unidades.
- b)- Maioria absoluta compreende a metade e mais um voto da totalidade dos condôminos.
- c)- Maioria simples compreende a metade e mais um voto da totalidade dos condôminos presentes em assembléia, independentemente da quantidade de presentes.
- d)- Quoruns qualificados compreendem aqueles previstos de forma expressa e direta para cada assunto.

Artigo 46º – As decisões das Assembléias Gerais, tomadas em cada caso pelos “quoruns” estabelecidos nesta Convenção, obrigam a todos os condôminos, residentes ou não no condomínio, independentemente de seu comparecimento

residentes ou não no condomínio, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto em assembléia, cabendo à Administração executá-las e fazê-las cumprir.

Artigo 47º – Ficam estabelecidos os seguintes "quoruns" mínimos de votantes, para os efeitos das Assembléias Gerais Ordinárias e Extraordinárias:

- 1)- 50% (cinquenta por cento) mais 01 (um) ou maioria simples dos condôminos presentes em Assembléia, para as deliberações de todos e quaisquer assuntos, ressalvados os "quoruns" especiais abaixo indicados.
- 2)- 2/3 (dois terços) da totalidade de condôminos, para deliberação sobre os seguintes assuntos:
  - a)- Modificações e execução de obras na estrutura, nas fachadas e no aspecto arquitetônico da Edificação, ressalvadas as obras de reforma ou necessárias.
  - b)- Introdução de alterações na presente Convenção.
  - c)- Realização de obras ou reformas cujo custo exceda cinquenta e um por cento do total do orçamento anual previsto, conforme orçamento prévio que tenha sido aprovado pelo Síndico e pelo Conselho Consultivo, ou do valor das despesas anuais referentes ao exercício anterior.
  - d)- Reconstrução da Edificação, na hipótese de ocorrência de sinistro que destrua mais de 2/3, observadas as dispões dos artigos 14 e 18 da Lei nº 4.591/64.

## CAPÍTULO XIII

### FUNDO DE RESERVAS

Artigo 48º – Será obrigatória a constituição de um Fundo de Reservas para o Condomínio, integralizado na forma deste instrumento, ou segundo deliberações tomadas em Assembléias Gerais, para o custeio de despesas extraordinárias e eventuais, tais como obras, serviços de manutenção e de conservação e outros, não constantes do Orçamento Anual, cuja execução deva ser feita em caráter de urgência, podendo ser aplicado ainda como reforço de Caixa para o custeio das despesas comuns.

Parágrafo Único – As importâncias relativas ao Fundo de Reserva serão depositadas em conta bancária específica, de poupança, à ordem e em nome do Condomínio, a ser movimentada pela Administração.

Artigo 49º – Para a constituição do Fundo de Reservas será cobrado mensalmente de cada condômino o valor correspondente a até 10% (dez por cento) do total de sua respectiva taxa mensal de Condomínio.

Parágrafo Primeiro – percentual a ser cobrado a cada mês ou período será fixado pela administração, dentro do limite de até 10% (dez por cento), conforme a necessidade a ser definida pelo síndico de cada parte, mensalmente.

Parágrafo Segundo – A cobrança do Fundo de Reserva será suspensa sempre que o valor disponível mostrar-se suficiente para a finalidade a que se destina, sendo certo que esse valor disponível deverá corresponder a no mínimo de 50% (cinquenta por cento) a 100% (cem por cento) do último orçamento mensal, cabendo à Administração definir a esse respeito.

Artigo 50º – Constituirão ainda o Fundo de Reserva:

- a)- Multas por infração ao Regimento Interno;
- b)- Juros e correção monetária sobre depósitos em poupança;
- c)- Contribuições espontânea;
- d)- Outras receitas eventuais não previstas no orçamento anual.

Artigo 51º – À administração é facultada a aplicação parcial ou total do Fundo de Reserva, para cobertura de eventuais débitos no orçamento, mediante prévia aprovação dos membros do Conselho Consultivo.

## CAPÍTULO XIV

### PENALIDADES E DEMAIS SANÇÕES

Artigo 52º – A infringência ou inobservância das disposições desta Convenção, do Regimento Interno, ou de outros instrumentos expedidos pela Administração ensejará a aplicação de sanções e penalidades pecuniárias, a que se sujeitam todos os condôminos.

Parágrafo Único – O condômino será diretamente responsável pelos atos de infração cometidos também por seus dependentes, familiares, acompanhantes e convidados, correndo por sua inteira conta a liquidação das penas e das sanções cabíveis.

Artigo 53º – O condômino que não efetivar dentro do prazo estipulado pela Administração os pagamentos de quaisquer das obrigações decorrentes de penalidade ou de outras sanções que sejam por ele devidas, ficará sujeito à correção monetária, juros moratórios e multa moratória nos limites legais, além de custas processuais e honorários advocatícios, caso a cobrança seja judicial.

Artigo 54º – A multa, os juros moratórios, a correção monetária, as custas e os honorários advocatícios não poderão ser dispensados, sob pena de responderem os membros da Administração pelas importâncias não recolhidas.

Artigo 55º – Eventuais indenizações em espécie, para pagamento ou reposição de equipamentos, móveis, utensílios e outros materiais de uso comum obedecerão a regra geral desta Convenção quanto à incidência dos mencionados encargos ou acréscimos, se não satisfeitas no prazo fixado pela Administração, ou pelo Poder Judiciário.

Artigo 56º – As penalidades pecuniárias aplicadas aos condôminos faltosos, por infringência ou inobservância desta Convenção ou do Regimento Interno, serão controladas pela Administração, observados os preceitos deste instrumento.

Parágrafo Primeiro – A aplicação de penalidade pecuniária será sempre precedida de advertência por escrito ao infrator ou infratores, ressalvadas as hipóteses de aplicação imediata, tendo em vista a natureza da infração, segundo a avaliação da administração.

Parágrafo Segundo – Em caso de reincidência, ainda que para uma mesma falta, irregularidade ou inobservância aos preceitos em vigor, ao infrator será cobrado, cumulativamente, um valor não inferior ao dobro do valor inicialmente aplicado quando da primeira punição.

Parágrafo Terceiro – Persistindo a infração, a falta, a irregularidade ou a inobservância aos preceitos vigentes, o Conselho Consultivo, por convocação do Síndico e pela maioria simples de seus membros, deliberará sobre quais as medidas a serem tomadas pela Administração em relação ao infrator ou infratores reincidentes.

Artigo 57º – Após a advertência prevista, caberá ao infrator ou infratores o direito de defesa junto à Administração, no prazo de 05 (cinco) dias, por escrito.

Artigo 58º – Das decisões do Conselho Consultivo caberá recurso para deliberação em Assembléia Geral, que somente será realizada para discussão do assunto, se convocada nos estritos termos deste instrumento, não sendo permitida a inclusão de outros assuntos, correndo as respectivas despesas por conta do infrator.

Artigo 59º – As penalidades pecuniárias serão aplicadas com arrimo em um percentual de 10% (dez por cento) a 20% (vinte por cento) do valor da taxa ou rateio mensal das despesas ordinárias referentes à unidade do condômino faltoso, cabendo ao Síndico de cada parte e aos membros do Conselho Consultivo, conjuntamente, estabelecer o percentual a ser aplicado para cada hipótese de infração, e elaborar uma Tabela das Multas pecuniárias.

Parágrafo Único – As penalidades serão distribuídas em grupos específicos, em valores compatíveis com sua gravidade e os interesses do Condomínio.

Artigo 60º – A aplicação da pena de advertência ou de multa pecuniária para uma determinada falta, irregularidade ou inobservância de normas e preceitos em vigor, não ilidirá a aplicação de pena de advertência ou de multa pecuniária para outras faltas, irregularidades ou inobservância de outros itens deste instrumento e do Regimento Interno.

Artigo 61º – O pagamento das quotas partes devidas pelo rateio das despesas comuns, das despesas extraordinárias e das multas pecuniárias será efetuado mediante boletos ou recibos próprios, emitidos pela Administração do Condomínio, os quais servirão também como instrumentos para cobrança judicial.

Artigo 62º – Por proposta da Administração do Condomínio, e nos termos deste instrumento, os condôminos de cada Parte aprovarão em assembléia geral extraordinária o Regimento Interno do Condomínio, que, juntamente com a presente Convenção, regulará a ocupação e a utilização da respectiva Parte, suas dependências e anexos, assim como a relação dos condôminos e usuários entre si e entre os funcionários, administradores e demais pessoas.

Parágrafo Único – Uma vez aprovado o Regimento Interno, suas disposições obrigarão a todos, cabendo ao Síndico e ao Conselho Consultivo de cada parte cumpri-las e fazê-las cumprir.

Artigo 63º – O Regimento Interno complementarará o presente instrumento e não poderá conter disposições que contrariem as normas e regras aqui estabelecidas.

Artigo 64º – O Regimento Interno, além de outras matérias, disporá também sobre: a forma de uso dos elevadores, de outros equipamentos, das áreas e partes comuns de cada Residencial; formas e horários de mudanças dos condôminos, tanto de ingresso quanto de saída do Condomínio; formas e horários de execução de serviços no Condomínio, tanto nas partes comuns, quanto nas unidades autônomas; forma de ingresso e de presença de terceiros prestadores de serviços para o Condomínio e para os condôminos; forma do relacionamento entre os condôminos e os empregados do Condomínio;

## CAPÍTULO XV

### SEGUROS EM GERAL

Artigo 65º – A Edificação, suas áreas comuns, áreas privativas e unidades autônomas, anexos e demais componentes, tais como elevadores, equipamentos e instalações, serão obrigatoriamente segurados contra incêndio, ou qualquer outro sinistro que possa causar a sua destruição, no todo ou em partes,

Parágrafo Primeiro – É obrigatória a contratação de seguros específicos para a cobertura de perdas que possam ocorrer pela danificação ou destruição, total ou parcial, de bens móveis, utensílios, bombas de recalque, aparelhos e outros pertences de uso comum.

Parágrafo Segundo – Os seguros previstos neste artigo deverão ser realizados pelo valor real dos bens segurados, com as atualizações próprias.

Parágrafo Terceiro – As despesas com os seguros acima previstos serão computadas no orçamento da Parte, para rateio entre os condôminos.

Artigo 66º – Competirá ao Síndico Geral a escolha de companhia idônea para contratação dos seguros previstos neste instrumento.

Parágrafo Primeiro – É facultada a contratação de seguro, inclusive de responsabilidade civil, através de uma só empresa, devendo as apólices conter, separadamente, a indicação das áreas, partes, coisas, bens, instalações, equipamento etc., sendo que a assinatura dos contratos será precedida da apresentação de estudos técnicos que serão submetidos à discussão e aprovação dos Síndicos e dos Conselhos Consultivos.

Parágrafo Segundo – Cada condômino poderá aumentar a quota do seguro que corresponda à sua unidade autônoma, inclusive dos bens, aparelhos, equipamentos e de coisas de seu uso exclusivo, contratando o respectivo seguro com empresa de sua livre escolha, e arcando diretamente com as despesas com o respectivo prêmio, cabendo-lhe, nesta hipótese, em caso de sinistro, a totalidade da indenização nos limites individualmente contratados.

Artigo 67º – Na hipótese de sinistro parcial, que destrua menos de 2/3 (dois terços) da edificação, dos bens ou coisas segurados, o Síndico Geral promoverá o recebimento do seguro e o Síndico do Residencial atingido providenciará a construção, reparos e substituição necessários dos bens ou coisas danificadas.

Artigo 68º – No caso de sinistro total, que destrua mais de 2/3 (dois terços) da edificação, dos bens ou das coisas seguradas, os condôminos reunir-se-ão, por

por convocação do Síndico Geral, em assembléia geral extraordinária e deliberarão sobre as medidas a serem tomadas, nos termos e na forma desta Convenção.

Artigo 69º – No caso de demolição obrigatória, por condenação da edificação por parte de autoridade pública, ou ainda no caso de ameaça de ruína, ou no caso de desapropriação, os condôminos, em Assembléia Geral Extraordinária a ser convocada pelo Síndico Geral, deliberarão sobre as medidas a serem tomadas, nos termos e na forma desta Convenção.

Artigo 70º – Em qualquer caso, na eventualidade de sinistro total ou parcial, ou de desapropriação, proceder-se-á na forma dos artigos 13 a 18 da Lei no. 4.591/64, e suas modificações posteriores, cabendo ao Síndico Geral o recebimento da indenização que couber, rateando-o na forma e nos termos deste instrumento entre os condôminos prejudicados.

## CAPÍTULO XVI

### DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 71º – A presente Convenção obriga os condôminos, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, locatários, demais pessoas residentes no local, ou usuários de quaisquer unidades ou espaços do Condomínio, inclusive os terceiros que prestam serviços ou que tenham qualquer atividade no local.

Artigo 72º – Para os mesmos efeitos, o Regimento Interno do Condomínio e outras normas regulamentadoras do uso de quaisquer dependências do Condomínio serão considerados parte integrante desta Convenção, obrigando a todos.

Artigo 73º – Exemplos do Regimento Interno do Condomínio e de outras normas regulamentadoras serão afixados em espaços comuns e visíveis, para que cheguem ao conhecimento de todos.

Artigo 74º – As unidades habitacionais autônomas que constituem o Condomínio terão uso exclusivamente residencial, ressalvado as lojas existentes no ESPAÇO TROPICALE, que serão de uso comercial.

Artigo 75º – Correrão por conta de quem explorar comercialmente os espaços do Espaço Tropicale as despesas com água, energia, gás e manutenção privativa.

a)- Além de responder pela totalidade do custeio das despesas de manutenção e das despesas com água, energia e gás, os responsáveis pelas lojas participarão também do rateio das despesas mensais de

ESPAÇO TROPICALE, na base de xx% (XXX por cento) do que seria devido pelo rateio com base no total de suas áreas privativas.

- b)- A instalação, mobiliários e equipamentos das lojas situadas no ESPAÇO TROPICALE, serão promovidos por seu proprietário, locatário ou arrendatário.
- c)- As lojas situadas no ESPAÇO TROPICALE, poderão funcionar diariamente, em tempo integral de acordo com a conveniência de quem venha explorá-lo comercialmente, ficando expressamente vedada qualquer forma de emissão de sons, ruídos e barulho em geral acima dos limites gerais oficiais previstos para os períodos diurno e noturno, sendo que essas disposições sobre o horário de funcionamento constituem Cláusula Pétrea, não podendo ser alterada pelos condôminos em assembleias gerais, ou por qualquer outro meio, ainda que por unanimidade.
- d)- Os proprietários das lojas situadas no ESPAÇO TROPICALE, autorizam desde já a fiscalização de suas instalações pelas autoridades competentes (Órgãos da Prefeitura Municipal, Corpo de Bombeiros, etc) ficando desde já autorizado ao Síndico Geral o ingresso dos profissionais, desde que devidamente identificados.

Artigo 76° – Fica assegurado à incorporadora e construtora o direito de manter em definitivo nas Torres ou Edifícios que compõem o Condomínio, em local interno ou externo de sua escolha, placas, faixas e letreiros, bem como marco alusivo ao empreendimento, com a indicação de seu nome.

Artigo 77° – Fica assegurado à incorporadora e construtora o direito de manter no imóvel, em local apropriado, placas, faixas e letreiros alusivos à comercialização de apartamentos, até que ocorra a venda da última unidade do empreendimento, mesmo que posteriormente à expedição do Termo de Habite-se, permitido o acesso de corretores no interior dos edifícios, desde que devidamente identificados através de crachás.

Artigo 78° – Fica eleito o foro de situação do Condomínio, para dirimir dúvidas e litígios, ou para quaisquer ações ou procedimentos fundados neste instrumento e no Regimento Interno, seja qual for o domicílio do condômino, seus herdeiros ou sucessores.

Artigo 79° – Os casos omissos, não previstos nesta Convenção e no Regimento Interno, serão resolvidos em assembleia geral.

Artigo 80° – A expedição do HABITE-SE pela Prefeitura, caracterizará a entrega do Prédio, a partir de cuja data a Construtora/Incorporadora não terá mais qualquer obrigação pelas despesas de manutenção, conservação e operação do

Condomínio, ressalvada a reparação de defeitos existentes, devendo ser ressarcida de todas aquelas que venham a ser por ela efetuadas.

Artigo 81º – Os condôminos poderão deliberar em Assembléia Geral, com o quorum de pelo menos metade da totalidade de condôminos, que o rateio das despesas gerais mensais do Condomínio se faça com base no mês anterior, com a exclusão das despesas que não serão repetidas e com a inclusão das despesas novas, hipótese em que deixará de ser aplicado o sistema de orçamento anual prévio.

Artigo 82º – As despesas de condomínio, ordinárias e extraordinárias, serão rateadas entre todos os condôminos, inclusive as unidades comerciais, proporcionalmente às respectivas frações ideais, computadas as áreas do boxe de garagem e do escaninho de cada unidade.

Artigo 83º – O condomínio será responsável pela operação e manutenção da estação elevatória de tratamento de esgoto existente no empreendimento, devendo, dentre outras funções, manter profissional capacitado e habilitado para tal fim.

Artigo 84º – Pela presente Convenção, os condôminos conferem ao Síndico Geral os poderes gerais para o foro e mais os poderes contidos nas ressalvas do artigo 38 do Código de Processo Civil, para representá-los perante quaisquer repartições públicas, federais, estaduais e municipais, bancos, casas comerciais e bancárias e demais locais, na defesa de seus interesses como condôminos e dos interesses do Condomínio.

Parágrafo Único - Pela presente Convenção, os condôminos de cada Parte conferem ao Síndico da respectiva Parte os poderes para representá-los perante quaisquer repartições públicas, federais, estaduais e municipais, bancos, casas comerciais e bancárias e demais locais, na defesa de seus interesses como condôminos e dos interesses do Residencial.

INCORPORADORA BORGES LANDEIRO S/A.

Goiânia,