

terços) dos Condôminos. Em segunda convocação, a deliberação poderá ser tomada por maioria dos votos dos condôminos presentes, sempre respeitando o quórum legalmente exigido para assuntos especiais.

Artigo 29º: As Assembleias serão dirigidas por um presidente, escolhido pelos condôminos presentes, cabendo a este indicar secretário para auxiliá-lo nos trabalhos e redigir a ata da reunião. As deliberações nelas tomadas obrigam inapelavelmente a todos os condôminos, presentes ou não.

Síndico e Sub Síndico – Modo de eleição, atribuições e natureza das funções.

Artigo 30º: Haverá um só Síndico para administração do condomínio. O Síndico, que poderá ser pessoa física ou jurídica, condômino ou não, será eleito em Assembleia Geral Ordinária, com mandato de 02 (dois) anos, o qual poderá renovar-se. Na mesma Assembleia será fixando sua remuneração ou benefício, bem como suas atribuições que não constarem expressamente da Lei.

Artigo 31º: Compete ao Síndico, supervisionar os interesses da comunidade condominial atendendo os seus anseios, administrando para esse fim todos os recursos disponíveis, materiais, humanos e financeiros, com auxílio de empresa administradora, se houver sempre respeitando a legislação vigente e as normas condominiais contidas nesta Convenção e no seu Regimento Interno, cabendo ao mesmo:

- Representar, ativa e passivamente, o Condomínio em Juízo e fora dele,, praticando todos os atos em defesa dos interesses comuns para o que lhe são outorgados os mais amplos, gerais e ilimitados poderes em direito permitidos, inclusive poderes para o foro em geral;
- Fixar as atribuições do Sub Síndico, exercer a administração interna do edifício, no que respeita à sua vigilância, funcionamento, moralidade, segurança, bem como aos serviços que interessem a todos os moradores, podendo admitir e despedir empregados, baixando as instruções e detalhes de seus serviços, fixando-lhes ordenados dentro da verba estabelecida no orçamento do ano;
- Cobrar, inclusive judicialmente, se necessário for, as contribuições devidas e não pegas e as multas estabelecidas na Lei, nesta Convenção e no seu Regimento Interno;
- Cumprir e fazer cumprir a Lei, esta Convenção, o Regimento Interno e as deliberações das Assembleias Gerais;
- Prestar contas anualmente à Assembleia Geral, das receitas e despesas, do exercício findo, apresentando os documentos comprobatórios;

- Apresentar, anualmente, previsão das receitas e despesas ordinárias e extraordinárias para aprovação da Assembleia Geral;
- Autorizar as despesas condominiais dentro do orçamento aprovado em Assembleia Geral, podendo também mandar executar quaisquer consertos ou reparos, de caráter urgente, nas instalações, eventuais ou acidentalmente danificadas, independentes de consulta aos condôminos, desde que as peculiaridades das medidas a serem tomadas não possibilitem aprovação previa dos mesmos;

- Receber e dar quitação em nome do Condomínio, movimentar a conta bancária do mesmo, emitindo e endossando cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamento, etc.;
- Convocar Assembleias e resolver juntamente com Sub Síndico os casos que porventura não tiverem solução expressamente prevista na Lei, nesta Convenção e no Regime Interno;
- Manter arquivada, durante o prazo de cinco (5) anos, para eventuais necessidades de verificação contábil, toda a documentação relativa ao Condomínio, sendo que a documentação trabalhista, notadamente, guias de recolhimento de impostos deverão obedecer prazo determinado em lei;
- Fimar declaração de inexistência de débitos de despesas de condomínio para os fins do parágrafo único do Artigo 4, da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com a redação que lhe foi dada pelo Artigo 1 da Lei nº. 7.182/84;
- Outorgar procuração com poderes específicos e limitados, sempre determinado prazo de vigência que não poderá exceder o prazo de seu mandato, exceto naquelas para fins judiciais;
- Dar imediato conhecimento a Assembleia Geral da existência de procedimento judicial ou administrativo de interesse do Condomínio.

Artigo 32º: A representação do Condomínio e as funções administrativas poderão ser delegadas pelo Síndico à pessoa física ou jurídica de sua confiança, de forma gratuita ou remunerada, mediante aprovação da Assembleia Geral, nos termos do artigo 1348, parágrafo segundo, Código Civil.

Artigo 33º: Das decisões do Síndico caberá, no prazo de cinco (5) dias a partir da notificação do condômino, recurso por escrito, ficando sujeito a homologação em Assembleia Geral

Artigo 34º: O Síndico que praticar irregularidades, contrariando a Lei, esta Convenção e seu Regimento Interno, poderá ser destituído em Assembleia Geral Extraordinária convocada especificamente para esse fim nos termos da lei, sendo exigido o quórum especial da maioria dos condôminos presentes.

Artigo 35º: No caso de morte, renúncia ou destituição do Síndico, o Sub Síndico assumira a função ate a realização de Assembleia Geral Extraordinária, que deverá ocorrer no prazo máximo de 90 dias da data do evento.

Artigo 36: Ao Sub Síndico caberá entre outras, assessorar o Síndico na solução dos problemas que digam respeito à administração do condomínio, inclusive quanto à aplicação de multas e sanções aos condôminos faltosos e despesas extraordinárias emergenciais não previstas no orçamento.

Artigo 37º: O Síndico, se condômino, poderá delegar as funções administrativas à pessoa física ou jurídica, devidamente qualificada para administração de condomínios, mediante aprovação da Assembleia Geral.

Fundo de reserva

Artigo 38º: Será constituído Fundo de reserva para aplicação na amortização das despesas que forem expressamente mandadas resgatar com ele, através de deliberação da Assembleia Geral Extraordinária especialmente convocada para tal fim, sem prejuízo do disposto nas cláusulas anteriores.

Artigo 39º: Todos os condôminos concorrerão para a formação do Fundo de Reserva, com uma importância percentual de 10% (dez por cento), calculada sobre todos os pagamentos que se fizerem no

Condomínio, a título de amortização das despesas comuns, ordinárias ou extraordinárias. O Fundo de Reserva não terá limite máximo e pertencera de pleno direito à massa condominial, não podendo ser negociado ou onerado pelos condôminos.

Parágrafo primeiro – Além das contribuições retro previstas, o Fundo de Reserva será formado também por:

- Multas por infrações desta Convenção e Regimento Interno;
- Juros produzidos pelo próprio Capital do Fundo de Reserva;
- Pelos saldos comuns acaso acumulados no fim de cada exercício;

Parágrafo segundo – O Fundo de Reserva será mantido em conta bancária especial e em nome do Condomínio Residencial Edifício Tangará.

Seguro

Artigo 40º: O Condomínio, através de seu Síndico, é obrigado a contratar o seguro do edifício e assim mantê-lo sob as penas da lei, contra riscos de incêndio e outros sinistros que causem destruição, no todo ou em parte da edificação, computando-se o premio nas despesas ordinárias do Condomínio. Os condôminos, individualmente, poderão aumentar, em apólice específica, por sua conta e responsabilidade exclusivas, o valor do seguro de sua unidade autônoma, para cobrir o valor das benfeitorias úteis ou voluptuárias, móveis, equipamentos, etc. que porventura a integram.

Artigo 41º: O Condomínio deverá ter seguro de responsabilidade civil para responder por danos patrimoniais ou pessoais que possa causar involuntariamente a condôminos e a terceiros.

Artigo 42º: O Condomínio não poderá ser responsabilizado e nem exigido por danos decorrentes de sinistros de cobertura facultativa, furtos e roubos, em qualquer das dependências Condominiais. Ora por cautela fica estabelecido que o Condomínio não será responsabilizado, por furtos, roubos ou danos de qualquer natureza, por ventura ocorridos e que venham lesar patrimônio particular.

C – Regimento Interno

Artigo 43º: São adotadas as seguintes normas abaixo arroladas nos artigos 44 a 120, para disciplinar a administração e a forma de uso das áreas comuns, que impõem obrigações e responsabilidades aos condôminos, locatários e demais pessoas que ocupem ou frequentemente o Condomínio Residencial Edifício Tangará e caráter temporário ou permanente, a saber:

Portaria

Artigo 44º: O portão de entrada será acionado somente para veículos autorizados.

Artigo 45º: Admissão de entrada:

- É vedado o acesso Condomínio de qualquer pessoa estranha, sem autorização via interfone.

- As encomendas solicitadas por condôminos, tais como pizzas, carnes, frutas, jornais, revistas, etc., deverão ser retirados pelo solicitante na Portaria Interna, para isso os funcionários encarregados deverão comunica-los.

- As correspondências destinadas aos condôminos serão recebidas na Portaria Interna e serão comunicados os destinatários para fazer a retirada.

- Quando se tratar de correspondência de caráter judicial, somente o destinatário poderá recebe-la, sempre na Portaria Interna, sendo vedada sua recepção pelos funcionários ou pelo gerente.

- Somente após regular identificação junto a Portaria Interna é que será livre o acesso aos visitantes e usuários. Exceto quando acompanhadas ou autorizada pelo condômino. As pessoas que não estiverem acompanhadas do Condômino estarão obrigadas a apresentar convite ou autorização escrita do condômino responsável para que sua entrada seja admitida. Tal autorização deverá ser registrada em livro próprio de registro de visitantes na Portaria Interna, de acordo com procedimento adotado pela Administração do Condomínio.

- O acesso de veículo de visitante ou de serviço, somente será permitido enquanto durar a visita ou o serviço, sendo certo que os mesmos deverão observar as regras de utilização do estacionamento. Não havendo vaga disponível, não será permitida a entrada ou a permanência do veículo.

- A admissão de entrada e/ou a permanência na unidade sem a presença do condômino, a qualquer título, de convidado residente, locatário, prestador de serviço ou outro, exige prévia autorização escrita acompanhada da apresentação de sua cédula de identidade.

- A autorização assinada pelo condômino deve conter obrigatoriamente: O nome, qualificação, endereço, telefone e número da cédula de identidade d autorizado, o numero de pessoas que podem acompanha-lo, o(s) número(s) da(s) chapa(s) do(s) veículo(s) que está(ão) autorizado(s) a ocupar(em) a(s) vaga(s) no estacionamento, a que título e qual prazo dessa ocupação e se os ocupantes estão autorizados a utilizar as áreas e equipamentos comuns do condomínio. O modelo dessa autorização deve ser entregue à todos os condôminos

- A portaria do Condomínio pode admitir sob sua responsabilidade e supervisão a entrada de prestadores de serviço nas áreas comuns.

- O funcionário encarregado, mediante autorização do condômino pode permitir acesso à unidade para visita técnica, comercial, ou prestação de serviço urgente, água, gás e outras mercadorias de grande volume ou peso. Sempre que possível tal autorização deve ser transmitida ou ratificada por e-mail ou fax dirigido ao Síndico ou Sub Síndico do Condomínio.

- Caso a unidade seja locada ou cedida a terceiros, é obrigação do condômino titular dar conhecimento ao condômino temporário, hóspede do condômino ou convidado visitante, das disposições contidas na Convenção e no Regimento Interno. Tais pessoas são obrigadas a respeitar todas as regras, normas e disposições aqui contidas.

- Os veículos, pacotes, sacolas, etc. portados por prestadores de serviços e funcionários, podem ser inspecionadas pelos funcionários da Portaria Interna.

- Não é permitida a entrada de vendedores ambulantes e pessoas com a finalidade de angariar donativos, esmolas, vender rifas e colher assinaturas de qualquer ordem, sendo proibido o depósito de panfletos na Portaria Interna,

- Para fins de informação, contatos, segurança, e uso das áreas de lazer, os condôminos e usuários devem preencher por ocasião da admissão, ficha com seus dados pessoais e de seus acompanhantes, que ficará sob guarda e responsabilidade do funcionário responsável do Condomínio.

- Para orientação dos porteiros e demais funcionários do Condomínio, serão mantidas listas atualizadas com o nome dos condôminos, acompanhantes e usuários especiais de cada unidade, na portaria, no escritório e demais locais que exijam acesso controlado.

- Será reservado um espaço no estacionamento para a guarda de bicicletas dos funcionários do Condomínio, bem como dos serviçais dos condôminos, nenhuma bicicleta poderá estar fora da área limitada.

Áreas verdes

Artigo 46º: As áreas verdes, gramados, jardins, canteiros, arbustos e árvores devem ser preservados e conservados.

Artigo 47º: Não é permitida sobre as mesmas, a prática de jogos ou trânsito de pedestres.

Artigo 48º: Não é permitida a retirada de flores ou mudas.

Artigo 49º: Não é permitido subir nas árvores.

Estacionamento

Artigo 50º: Os condôminos tem direito a estacionar seus veículos de passeio no estacionamento do edifício. Em caráter excepcional, mediante prévia autorização da Administração do Condomínio, poderá ser admitido o ingresso e a permanência de outros tipos de veículos.

Artigo 51º: O acesso e a permanência do veículo no estacionamento obedecerão ao controle da Portaria Interna e das Fichas de Identificação. Assim somente podem utilizar as vagas os veículos identificados de acordo com procedimento adotado pela Administração do Condomínio.

Artigo 52º: Em hipótese alguma poderão ser depositados nas vagas do estacionamento, materiais, móveis ou equipamentos.

Artigo 53º: Exceto em caráter de emergência, é proibido o conserto, a

manutenção, a pintura ou reforma de qualquer veículo ou de móveis e utensílios nas áreas destinadas ao estacionamento de veículos. Não terão acesso ao estacionamento, veículos em mau estado de conservação ou que apresentem anormalidades como vazamento de óleo ou gasolina, freios com defeito, etc. Verificada a existência de veículo estacionado nas condições acima previstas, o condomínio ou usuário será notificado à retirá-lo e, na sua omissão, a Administração do Condomínio fará a remoção do mesmo, cobrando do responsável as despesas realizadas.

Artigo 54º: O Condomínio, seu Síndico, zelador ou funcionários em hipótese alguma poderão ser responsabilizados por furto, roubo, danos ou avarias causados nos veículos estacionados nas áreas comuns. Não serão responsáveis ainda, em relação a valores e objetos, tais como rádios, toca-fitas, pacotes, roupas, etc. depositados no interior dos veículos estacionados.

Artigo 55º: – O trânsito e a permanência de pessoas no estacionamento deverão ser realizadas com cautela, notadamente pelos menores de idade, que deverão estar sempre acompanhados de seus pais ou responsável. Não será permitida a utilização do estacionamento por menores (crianças) para brincar.

Artigo 56º: É terminantemente proibido o ingresso, a saída e a realização de manobras de veículos no estacionamento e nas demais áreas de circulação do Condomínio por menores ou por pessoas não habilitadas. Deverá ser respeitada a sinalização existente, principalmente quanto à velocidade, mão de direção, locais proibidos, etc.

Piscina e Sauna

Artigo 57º: O uso da piscina e sauna é exclusivo dos condôminos titulares, dependentes e temporários e dos hóspedes dos condôminos.

Artigo 58º: É responsabilidade dos pais acompanharem seus filhos menores nas áreas da piscina, notadamente os que ainda não aprenderam a nadar, uma vez que o Condomínio não dispõe de funcionário “guarda-vidas” e em hipótese alguma poderá ser responsabilizado por eventuais acidentes.

Artigo 59º: As piscinas e a sauna funcionarão diariamente, das 07:00 às 20:00 horas.

Artigo 60º: Na área da piscina, é vedado almoçar, jantar, fazer lanches. Deve ser evitado o uso de garrafas ou qualquer objeto de vidro ou outro material que possa, ao se quebrar, trazer perigo aos usuários ou exigir o esvaziamento da piscina.

Artigo 61º: Não é permitida a pratica de jogos e brincadeiras, ou o uso de equipamentos esportivos que coloquem em risco a integridade física dos demais usuários.

Artigo 62º: Não é recomendável a ingestão de alimentos e bebidas alcoólicas na área da piscina.

Artigo 63º: É obrigatória a utilização dos chuveiros antes do uso da piscina para higienização do corpo e retirada de óleos bronzeadores.

Artigo 64º: É estritamente vedado o banho de piscina aos usuários que não estiverem convenientemente trajados ou em atitudes atentatórias à moral e os bons costumes.

Artigo 65º: As piscinas serão interditadas para higienização e manutenção periodicamente, de acordo com procedimento adotado pela Administração do Condomínio.

Artigo 66º: É estritamente vedado o banho de piscina e o acesso às respectivas dependências, a funcionários do Condomínio, salvo quando no estrito cumprimento de suas funções de trabalho.

Quadra poliesportiva

Artigo 67º: É de uso exclusivo dos condôminos titulares, dependentes e temporários e dos hospedes dos condôminos. Sempre respeitando o limite de horários para não prejudicar o sossego e o descanso dos demais condôminos ou usuários.

Artigo 68º: Somente será permitido o uso para pratica de esportes, com os jogadores devidamente trajados e com calçados adequados que não prejudiquem seu piso.

Artigo 69º: Se ocorrer demanda maior para o uso da Quadra, poderá ser estipulado um controle de reservas, dando prioridade ao Condômino que fizer a reserva primeiro.

Churrasqueiras

Artigo 70º: Funcionarão diariamente

Artigo 71º: A utilização das churrasqueiras é coletiva. A reserva para uso exclusivo somente será possível por um período de no máximo 12:00 horas, mediante prévia reserva devidamente anotada em livro próprio que ficará na Portaria do Prédio.

Parágrafo Único: Uma vez feita a reserva e não utilizada pelo condômino, o mesmo ficará sujeito a uma multa de 10% sobre a taxa condominial.

Artigo 72º: No momento da desocupação da churrasqueira, o condômino usuário sujeitar-se-á à inspeção do local, que verificará a existência de eventuais danos aos equipamentos e, principalmente, pela devolução de todos os utensílios que lhe foram inicialmente disponibilizados.

Serviço de cadeiras e guarda-sóis

Artigo 73º: A ocupação dos guarda-sóis, das cadeiras e espreguiçadeiras do Condomínio, ocorrerá de acordo com a ordem de chegada, não sendo permitida a reserva antecipada.

Artigo 74º: O condomínio será responsável pela manutenção e conservação de todos os equipamentos de propriedade comum que disponibilizar aos condôminos, arcando com os custos de sua manutenção ou substituição.

Artigo 75º: O condomínio será responsável pelo custo dos reparos necessários aos equipamentos comuns utilizados de forma inapropriada.

Lixo e detritos domiciliares

Artigo 76º: Deve ser acondicionado em sacos plásticos próprios para lixo e depositados nas lixeiras existentes nos corredores e áreas comuns. Os sacos depositados nas lixeiras serão recolhidos diariamente por funcionário do condomínio, sendo a coleta realizada 01 (uma) vez ao dia.

Artigo 77º: O lixo ou entulho proveniente de obra da unidade não pode ser depositado em qualquer área do Condomínio. Obrigatoriamente, portanto, deve ser retirado da unidade diretamente em veículo que o transporte para fora do Condomínio.

Artigo 78º: Em caráter excepcional e temporário, a Administração do Condomínio poderá permitir a utilização de caçambas, que serão depositadas em locais previamente estabelecidos, áreas, instalações e dependências de serviço.

Artigo 79º: Fica vedado o acesso de qualquer pessoa às áreas, instalações e dependências de serviço do Condomínio. O condômino que quiser visita-las deverá estar acompanhado do funcionário responsável por ele autorizado.

Artigo 80º: Somente o síndico e o funcionário responsável poderão autorizar, sob sua supervisão e responsabilidade, o acesso de prestadores de serviço às áreas, instalações e dependências de serviço do Condomínio.

Artigo 81º: É vedada a utilização de áreas e dependências de serviço do condomínio para guarda e depósito de objetos dos condomínios.

Mudanças, obras e serviços

Artigo 82º: As obras internas das unidades, desde que respeitadas as normas e disposições previstas na Convenção de Condomínio, as posturas municipais pertinentes e mediante apresentação de laudo técnico, poderão ser realizadas pelos condôminos, mediante prévia e