

Escritura de Convenção do **Condomínio Quinta do Penedo**, na forma abaixo:

Saibam...

Compareceu, como outorgante, **WESTON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** inscrita no CGC/MF sob o n.º 04.944.142/0001-68, com sede à Rua Almeida Godinho nº 26/604, Lagoa, CEP 22.471-140, Rio de Janeiro/RJ, neste ato representado pelo seu administrador CARLOS DUARTE DOS SANTOS, brasileiro, divorciado, executivo financeiro, portador da carteira de identidade nº05.846.128-6 do SSP/RJ, inscrito no CPF sob o nº742.171.607-63, residente e domiciliado nesta cidade na Rua Almeida Godinho nº 26, aptº 604, Lagoa, Rio de Janeiro/RJ;

E por ele foi dito que, na qualidade de proprietário das terras adiante descritas e caracterizadas e também como a Incorporador do Condomínio, resolve celebrar esta escritura, onde convencionam o resguardo do patrimônio coletivo, estabelecem os direitos recíprocos dos co-proprietários, constituindo-se em estatuto disciplinador das relações internas do condomínio, assegurando direitos e impondo deveres, como declaração de vontade destinada a produzir efeitos jurídicos, tendo caráter cogente e efeito normativo, de subordinação obrigatória aos condomínios, seus inquilinos e todos aqueles que de qualquer forma venham a ter posse de suas unidade, tudo nos seguintes termos:

CAPÍTULO I – CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

Artigo 1 – O outorgante é o senhor e legítimo possuidor de frações ideais em que se subdivide a área situada no lugar denominado de área “P”, desmembrada da gleba maior, antiga Granja Penedo, situado a Av. Dr. Arnaldo Marzotto, nº 47, bairro Jardim Martinelli da Fazenda Penedo, município de Itatiaia estado do Rio de Janeiro.

Artigo 2 - O empreendimento imobiliário Condomínio Quinta do Penedo, é um complexo residencial e de lazer composto por grupamentos residenciais com edificações unifamiliares, térreas ou assobradadas, áreas comuns em meio a áreas verdes nas adjacências, e para o que os contratantes idealizaram e fizeram aprovar projeto cuja concepção arquitetônica e urbanística busca conferir integração harmônica com a paisagem circundante e propiciar aos condôminos que vierem a integrar o empreendimento segurança, tranquilidade, privacidade e opções de lazer em vida comunitária.

Artigo 3 – A presente convenção tem também o objetivo de garantir, preservar e facilitar as relações entre condomínios, a preservação da área arborizada, a perpetuidade dos serviços essenciais e o especial cuidado com o equilíbrio ecológico e ainda para preservar a característica básica do empreendimento.

Parágrafo único: Por todas as suas características e obedecendo a concepção primeira do empreendimento, o condomínio visa ser em si um complexo habitacional de forma a proporcionar uma boa qualidade de vida aos seus moradores e visitantes.

Artigo 4 – Todo perímetro do “Condomínio” será fechado com tela e mourões de concreto mais cerca viva na parte interna da cerca. No acesso único terá portões ou cancelas, onde será feito controle estrito da entrada e saída de veículos e mercadorias, assim como a entrada de moradores, visitantes e usuários. Tal controle será feito em caráter permanente pela Administração (adiante definida).

Artigo 5 – A presente convenção regulamenta a utilização das partes comum e das exclusivas que constituem o Condomínio Quinta do Penedo, o resguardo do patrimônio coletivo, os direitos e os deveres dos condôminos, a administração e a distribuição das despesas do Condomínio, e a cobrança das quotas e multas.

Parágrafo primeiro: é defeso a qualquer condômino destinar a sua unidade a utilização diversa de sua finalidade, ou usa-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos e, ainda, embaraçar o uso das partes comuns.

CAPÍTULO II – DA DESCRIÇÃO FÍSICA DO CONDOMÍNIO

Artigo 6 – Em conformidade como projeto aprovado sob os números 090/04, 091/04 e certidão nº 188/DAU/SECPLAN/2004 pela Prefeitura Municipal de Itatiaia, o condomínio assim descreve observando o disposto no item anterior, discriminando-se as partes de propriedade exclusiva e as comuns, com especificações das diferentes áreas (art. 9º, parágrafo 3º da Lei 4591/64). A área total do Condomínio Quinta de Penedo é de 35.410,70 m² sendo a taxa de máxima de ocupação igual a 35% desta área, incluindo as partes comuns edificadas e as privativas de uso exclusivo. 1) Lotes: unidades autônomas, de propriedade exclusiva medindo um total de 26.067,49 m², distribuídos da seguinte forma:

QUADRA “A”, unidades 01, 02, 03, 04, 05 fazem frente para Rua B e unidade 06 para Rua A.

Unidade 01 – Faz divisa do lado direito com quem de direito do bairro Jardim Martinelli, no fundo com a propriedade Benedito de Oliveira e do lado esquerdo com a unidade 02.

Unidade 02 – Faz divisa do lado direito com a unidade 01, no fundo com a propriedade Benedito de Oliveira e do lado esquerdo com a unidade 03.

Unidade 03 – Faz divisa do lado direito com a unidade 02, no fundo com a propriedade Benedito de Oliveira e do lado esquerdo com a unidade 04.

Unidade 04 – Faz divisa do lado direito com a unidade 03, no fundo com a propriedade Benedito de Oliveira e do lado esquerdo com a unidade 05.

Unidade 05 – Faz divisa do lado direito com a unidade 04, no fundo com a propriedade Benedito de Oliveira e do lado esquerdo com a unidade 06.

Unidade 06 -- SEDE SOCIAL – Faz divisa do lado direito com a Rua B, dos fundos com a unidade 05 e com a propriedade Benedito de Oliveira e do lado esquerdo com o estacionamento.

QUADRA “B”, unidades 07, 08 e 09 fazem frente para Rua B e unidade 10 para Rua A.

Unidade 07 – Faz divisa do lado direito com a unidade 08, nos fundos com a unidade 11 e do lado esquerdo com quem de direito do bairro Jardim Martinelli.

Unidade 08 – Faz divisa do lado direito com a unidade 09, nos fundos com as unidades 11 e 12 e lado esquerdo com a unidade 07.

Unidade 09 – Faz divisa do lado direito com a unidade 10, nos fundos com a unidade 12 e do lado esquerdo com a unidade 08.

Unidade 10 – Faz divisa nos fundos com as unidades 09 e 12 do lado esquerdo com a Rua B.

QUADRA “B”, unidades 11 e 12 fazem frente para Rua C.

Unidade 11 – Faz divisa do lado direito com quem de direito do bairro Jardim Martinelli, nos fundos com as unidades 07 e 08 e do lado esquerdo com a unidade 12.

Unidade 12 – Faz divisa do lado direito com a unidade 11, nos fundos com as unidades 08 e 09 e lado esquerdo com a unidade 10 e a Rua A.

QUADRA “C”, unidades 13, 14, 15 fazem frente para Rua A e unidade 16 para Rua E.

Unidade 13 – Faz divisa do lado direito com a unidade 14, nos fundos com quem de direito do bairro Jardim Martinelli e do lado esquerdo com a Rua C.

Unidade 14 – Faz divisa do lado direito com a unidade 15, nos fundos com quem de direito do bairro Jardim Martinelli e do lado esquerdo com a unidade 13.

Unidade 15 – Faz divisa do lado direito com a Rua E, nos fundos com a área comum do Condomínio destinada ao reservatório d’água elevado e do lado esquerdo com a unidade 14.

Unidade 16 – Faz divisa do lado direito com a propriedade de Nathanael Soares da Rocha Filho denominada “M”, nos fundos com a propriedade de Marcos Bueno Rocha denominada “O” e lado esquerdo com quem de direito do bairro Jardim Martinelli.

QUADRA “D”, unidades 17, 18, 19 e 20 fazem frente para Rua D.

Unidade 17 – Faz divisa do lado direito com a Rua A, nos fundos com a propriedade de Oscar Roland Slavenburg denominada “P1” e do lado esquerdo com a unidade 18.

Unidade 18 – Faz divisa do lado direito com a unidade 17, nos fundos com a propriedade de Oscar Roland Slavenburg denominada “P1” e do lado esquerdo com a unidade 19.

Unidade 19 – Faz divisa do lado direito com a unidade 18, nos fundos com a propriedade de Oscar Roland Slavenburg denominada “P1” e do lado esquerdo com a unidade 20.

Unidade 20 – Faz divisa do lado direito com a unidade 19, nos fundos com a propriedade de Oscar Roland Slavenburg denominada “P1” e do lado esquerdo com a propriedade de Marina Rocha Bogossian denominada “L”.

QUADRA “E”, unidades 21, 22, 23, 24 e 25 fazem frente para Rua D.

Unidade 21 – Faz divisa do lado direito com a unidade 22, nos fundos com a propriedade de Nathanael Soares da Rocha Filho denominada “M” e do lado esquerdo com a Rua A.

Unidade 22 – Faz divisa do lado direito com a unidade 23, nos fundos com a propriedade de Nathanael Soares da Rocha Filho denominada “M” e do lado esquerdo com a unidade 21.

Unidade 23 – Faz divisa do lado direito com a unidade 24, nos fundos com a propriedade de Nathanael Soares da Rocha Filho denominada “M” e do lado esquerdo com a unidade 22.

Unidade 24 – Faz divisa do lado direito com a unidade 25, nos fundos com a propriedade de Nathanael Soares da Rocha Filho denominada “M” e do lado esquerdo com a unidade 23.

Unidade 25 – Faz divisa do lado direito com a propriedade de Marina Rocha Bogossian denominada “L”, nos fundos com a propriedade de Nathanael Soares da Rocha Filho denominada “M” e do lado esquerdo com a unidade 24.

2) Área Comum: **Unidade 06 -- SEDE SOCIAL** – Faz divisa do lado direito com a Rua B, dos fundos com a unidade 05 e com a propriedade Benedito de Oliveira e do lado esquerdo com o estacionamento. 3) Áreas com considerações diferenciadas: As **Unidades 01 e 02** – deverão respeitar um afastamento da vegetação úmida e natural de 25,0 m, considerada área “non edificandi”, de acordo com documento emitido pela SERLA/V.P. /8ªªR. nº11.

Artigo 7 – O arruamento do condomínio é de uso comum e é composto por ruas, área de estacionamento e se destina ao tráfego de veículos de passeio e de pedestres com área total de 7.840,28 m².

Artigo 8 – As partes comuns são as referidas no art. 3º da Lei 4.591/64 e nesta Convenção, notadamente as instalações de fim proveitoso de todos os condôminos, as coisas de uso comum do condomínio, as especificadas e aquelas que, embora omitidas, devam ter, por sua natureza e fim, essa condição, são inalienáveis e indivisíveis, ligadas que se acham ao condomínio, suas edificações e unidades autônomas, de tal sorte que não serão passíveis de locação, cessão, permuta ou transferência e só serão suscetíveis de uso exclusivo de um ou mais determinados condôminos através de disposições emanadas do condomínio e desta convenção.

Parágrafo Único. O acesso a quaisquer dependências do condomínio que, por sua natureza ou a critério da administração, devam ter acesso restrito, tais como casa de máquinas, instalações de serviços de distribuição de água, energia e afins, somente será permitido ao síndico, subsíndicos, aos empregados do condomínio e empregados autorizados ou prepostos das empresas instaladoras e mantenedoras da sua limpeza e conservação.

CAPÍTULO III – DA DESTINAÇÃO E UTILIZAÇÃO DAS PARTES

Artigo 9 – As unidades autônomas terão destinação exclusivamente residencial, vedada à exploração comercial, sendo utilizadas pelos seus proprietários, familiares ou inquilinos ou de por quem esteja na posse pacífica e anuída por seus proprietários.

Artigo 10 – As partes comuns do condomínio são para a utilização dos condôminos na conformidade de suas destinações, como especificado: as áreas descobertas e as edificadas de prestação de serviços do condomínio, tais como: a guarita de entrada, cisterna, casa de bombas, e outros, caixa d’água elevada, rede de água potável, rede de drenagem, rede de energia elétrica, e rede telefônica, terão a destinação que lhe são precípuas; as áreas verdes, todas descobertas, se destinam ao proveito dos condôminos e à preservação do paisagismo do condomínio; as vias de circulação destinam-se ao acesso à via pública e às diversas edificações e partes do condomínio entre si.

CAPÍTULO IV – DOS DIREITOS E DEVERES

Artigo 11 – São direitos dos condôminos:

- 1) usar, gozar e dispor de sua unidade, desde que não prejudiquem a segurança e solidez da edificação da qual fazem parte, que não causem danos aos demais Condôminos e não infrinjam as normas legais e as disposições desta convenção;
- 2) usar e gozar das partes comuns do condomínio, benfeitorias e serviços, conforme o seu destino e sobre elas exercer os direitos que lhe conferem a Lei e a presente convenção desde que não impeça o uso e gozo dos demais, observadas as mesmas restrições da alínea anterior;
- 3) examinar a qualquer tempo os livros e arquivo da administração do condomínio e pedir esclarecimentos ao administrador, ao síndico ou ao subsíndico;
- 4) utilizar os serviços de portaria, desde que não perturbe a sua ordem nem desvie empregados para serviços internos de sua unidade autônoma;
- 5) comparecer às Assembléias e nelas discutir, votar e ser votado;
- 6) denunciar ao síndico e/ou aos subsíndicos qualquer irregularidade observada;
- 7) freqüentar as áreas comuns com seus convidados, respeitadas as normas desta cláusula, responsabilizando-se como se fosse ele próprio, pelas infrações porventura cometidas por seus convidados, empregados ou prepostos, inclusive os danos causados à coisa comum;
- 8) apresentar ao síndico e/ou subsíndicos ou ao Conselho Consultivo, sugestões visando o melhor aproveitamento e utilização das áreas comuns.

Artigo 12 – São deveres dos condôminos:

- 1) cumprir, fazer cumprir, respeitar e fiscalizar a fiel observância do disposto nesta convenção;
- 2) guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns, não as usando nem permitindo que as usem, bem como as respectivas Unidades Autônomas, para fins diversos a que se destinam;
- 3) não usar as respectivas Unidades Autônomas nem alugá-las ou cedê-las para atividades ruidosas ou a pessoa de maus costumes, ou para instalação de qualquer atividade ou depósito de qualquer objeto capaz de causar dano a edificação ou incomodo aos demais comunheiros;
- 4) não lançar quaisquer objetos ou líquidos sobre vias internas do Condomínio;
- 5) colocar o lixo e detritos devidamente embrulhados no coletor respectivo, observando o critério da divisão do lixo em orgânico e inorgânico e, ainda em separado as latas, vidros e plástico, sendo vedada a queima de lixo e/ou folhas e resíduos de poda de plantas nas Unidades Autônomas, assim como em qualquer outra parte do condomínio;
- 6) não colocar letreiros, placas, cartazes de publicidade nas partes externas de suas Unidade Autônomas;
- 7) não utilizar os empregados do Condomínio para serviços particulares;
- 8) não manter nas respectivas Unidades Autônomas substâncias, instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança do Condomínio e à solidez das edificações, ou incômodo aos demais condôminos;
- 9) contribuir para as despesas de manutenção, conservação, reparos, funcionamento das benfeitorias e maquinarias das partes comuns, limpeza, seguros, impostos, segurança e vigilância das partes comuns, vias de circulação e portão do Condomínio, manutenção e vigilância das áreas de preservação, 'non edificandi', nas unidades 01 e 02 e quaisquer outras despesas ordinárias e extraordinárias do Condomínio na proporção e forma regulada por esta convenção;
- 10) contribuir para o custeio de obras determinadas pela Assembléia do condomínio na mesma proporção em que contribuem para as despesas ordinárias;
- 11) permitir o ingresso do síndico em sua unidade autônoma, do subsíndico ou seus prepostos, quando isto se tornar indispensável à inspeção ou realização de trabalhos relativo à estrutura geral do Condomínio quanto ao funcionamento de seus serviços básico e sua segurança;
- 12) comunicar imediatamente ao síndico a ocorrência de moléstia contagiosa em sua unidade autônoma;
- 13) somente usar aparelhos sonoros em tom moderado, especialmente entre as 22:00 horas e 8:00 horas da manhã;
- 13) não obstruir ou estacionar veículos nas vias de circulação;
- 14) não transitar com veículos nas vias de circulação do condomínio em velocidade superior a 30 (trinta) quilômetros horários, sujeitos à advertência por escrito, na primeira infração, e, a partir daí, à multa conforme regulamento geral do Condomínio;
- 15) não usar a buzina de seus veículos, no interior do Condomínio, a não ser em caso de perigo iminente, como atropelamento e colisão;
- 16) abster-se da prática de esportes, a não ser nas áreas a isto destinadas;
- 17) cuidar para que, no caso de locação ou cessão de cortesia de sua unidade autônoma, o novo possuidor/usuário seja idôneo e de bons antecedentes, preenchendo todas as condições para freqüentar o Condomínio e tenha o pleno conhecimento desta convenção e das normas aprovadas pela Assembléia ou emanadas pelo síndico e prestando à administração todas as informações sobre os novos ocupantes de sua unidade;
- 18) incluir nos instrumentos de alienação de suas unidades disposição no sentido de que os adquirentes ou cessionários se obriguem à fiel observância das disposições desta Convenção, muito embora a omissão por parte dos transmitentes não desonere os adquirentes do cumprimento da obrigação;
- 19) não derrubar árvores, pois somente o Condomínio poderá fazê-lo, através de providências emanadas do síndico, que será o responsável perante o Condomínio e a autoridade pública;
- 20) registrar junto à administração do condomínio, seus empregados e caseiros autorizados a entrar no Condomínio ou a residir em suas unidades, preenchendo e assinando as fichas de registro de empregados particulares, como todos os dados solicitados pela administração do Condomínio;
- 21) não transportar materiais, equipamentos e produtos de qualquer natureza utilizando veículo de transporte que seja inadequado para a circulação interna nas vias do Condomínio. O transporte será obrigatoriamente feito obedecendo a normas e regras estabelecidas para circulação no Condomínio, e desde que devidamente autorizados pela administração.

CAPÍTULO V – DAS ASSEMBLÉIAS GERIAS DO CONDOMÍNIO:

Artigo 13 – As Assembléias Gerais do Condomínio obedecem ao aqui regulado e serão conjuntas de todos os condôminos, convocadas mediante carta registrada ou protocolada, pelo síndico ou por condôminos que representem, pelo menos, um quarto do Condomínio. Tais assembléias serão realizadas em local no próprio Condomínio e seguirão as seguintes estipulações:

Parágrafo primeiro - As convocações indicarão o resumo da ordem do dia, a data, à hora e o local da assembléia e serão assinadas pelo síndico, ou pelos condôminos que as fizerem.

Parágrafo segundo - As convocações das Assembléias Gerais Ordinárias serão acompanhadas de cópias do relatório e contas do administrador, bem como de propostas e orçamentos relativos ao exercício respectivo.

Parágrafo terceiro - Entre a data da convocação e a data da realização da Assembléia, deverá decorrer um prazo mínimo de 5 (cinco) dias úteis.

Parágrafo quarto - As Assembléias Extraordinárias poderão ser convocadas com prazo mais curto do que o mencionado no parágrafo anterior, quando houver comprovada urgência.

Parágrafo quinto - É lícito, no mesmo anúncio, fixar o momento em que se realizará a Assembléia em primeira e em segunda convocação, mediando entre ambos o período de meia hora, pelo menos.

Parágrafo sexto - O síndico endereçará as convocações para o endereço de residência dos condôminos ou para as suas respectivas Unidades Autônomas neste Condomínio.

Artigo 14 – As Assembléias serão presididas por um condômino especialmente aclamado, o qual escolherá dentre os presentes o Secretário, que lavrará os assuntos discutidos e deliberados em reunião, no Livro Ata.

Artigo 15 – Cada condômino terá direito a 1 (um) voto por unidade que possua, computando-se os resultados das votações por maioria dos votos, calculados sobre o número de votos presentes e à vista do Livro de Presenças, por todos assinados.

Parágrafo primeiro: Se uma unidade autônoma pertencer a vários proprietários, elegerão estes um condômino que os representará, credenciando por escrito.

Parágrafo segundo: Não poderão tomar parte ou votar nas Assembléias, nem se candidatar ou votar aos cargos eletivos os condôminos que estiverem atrasados no pagamento de suas contribuições ou das multas que lhes tenham sido impostas, a não ser nas deliberações que necessitem de maioria qualificada e unanimidade.

Artigo 16 – É lícito fazer-se o condômino representar nas Assembléias por procurador com poderes especiais, seja este condômino ou não, desde que não seja o próprio síndico ou membros do Conselho Consultivo, ou seus parentes de até terceiro grau.

Artigo 17 – A Assembléia Geral Ordinária realizar-se-á na segunda quinzena do mês de janeiro de cada ano, e a ela mesma compete:

- a) Discutir e votar o relatório e as contas da administração relativa ao ano findo.
- b) Discutir e votar o orçamento das despesas para o ano em curso, fixando o Fundo de Reserva.
- c) Eleger o síndico fixando sua remuneração.
- d) Eleger os membros do Conselho consultivo.
- e) Aprovar o regimento interno do Condomínio, homologar a contratação da administradora de condomínio e votar as demais matérias constantes da ordem do dia.

Parágrafo único. Os subsíndicos, que terão a função da administração de cada grupamento, serão eleitos nas assembléias realizadas pelos respectivos condôminos, o que é regulado pelas convenções específicas respectivas, na forma e limitações delas constantes.

Artigo 18 - As Assembléias Ordinárias e Extraordinárias realizar-se-ão em primeira convocação com a presença de condôminos que representem dois terços das Unidades Autônomas, e em segunda com qualquer numero.

Parágrafo único. As Assembléias Gerais Extraordinárias serão convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem, no mínimo, um quarto do Condomínio, pelo mesmo processo e nos mesmos prazos exigidos para convocação das Assembléias Ordinárias.

Artigo 19 – Compete às Assembléias Extraordinárias:

- a) deliberar sobre as matérias de interesse geral do Condomínio ou dos condôminos;
- b) decidir, em grau de recurso, as questões que tenham sido resolvidas pelo síndico e levadas à Assembléia a pedido do interessado ou dos interessados, inclusive os recursos a decisões da Comissão de Obras;
- c) apreciar as demais matérias constantes da ordem do dia;
- d) destituir o síndico ou subsíndico.

Artigo 20 – Nas Assembléias Gerais, Ordinárias e Extraordinárias, os resultados das votações serão computados por maioria de votos, contando-se os votos que corresponder (em) à (s) unidade (s) do votante, calculados sobre o numero de votos dos presentes à vista do Livro de Presença, por todos assinado, salvo o disposto no Parágrafo Único deste Artigo.

Parágrafo único. A) Será unanimidade, considerada a totalidade das frações ideais edificadas ou não: 1) para aprovar modificações na estrutura ou no aspecto arquitetônico do Condomínio, assim como modificações quanto

ao aspecto arquitetônico de edificações comuns e paisagismo do Condomínio. 2) para deliberar sobre o destino do Condomínio, quer em relação as suas partes comuns, quer em relação as suas Unidades Autônomas. 3) para deliberar sobre a utilização das Unidades Autônomas do condomínio; B) será exigida maioria que represente no mínimo três quartos dos votos dos titulares das unidades: 1) para modificar de qualquer dispositivo da presente Convenção, exceção feita quanto ao quorum estabelecido nos itens acima, para o que será exigida unanimidade, 2) para que seja feito uso do facultativo contido no § 4º do art 9º da Lei 4591/64 acrescido pelo art 7º da Lei 4.864/65, 3) para prover e decidir sobre recursos de Condomínio interposto em face de decisão da Comissão de Obras, 4) para realização de benfeitorias meramente úteis nas partes comuns do Condomínio, bem como para deliberar a destituição do síndico, 5) para deliberar sobre a não reedificação em caso de incêndio ou outro sinistro que acarrete a destruição total do prédio das partes comuns; C) será exigida maioria simples para aprovar o regulamento interno do Condomínio; D) Será ainda, exigida maioria qualificada ou unanimidade, considerada a totalidade das frações ideais edificadas ou não, para as deliberações para as quais a Lei imponha uma ou outra.

Artigo 21 – As deliberações das Assembléias Gerais serão obrigatoriamente cumpridas por todos os Condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo ao Síndico executá-las e fazê-las executar.

Parágrafo primeiro. Nos oito dias seguintes à Assembléia, o Síndico afixará as deliberações nela tomadas em lugar visível do Condomínio, onde permanecerão, no mínimo, por 10 (dez) dias e enviará cópias a todos os Condôminos, por carta registrada ou protocolada.

Parágrafo segundo. O Condomínio terá 8 (oito) dias, contados da data da entrega da cópia da ata pelo correio, ou do protocolo quando for o caso, para manifesta-se sobre ela, sendo que o seu silêncio significará a sua aprovação integral e irrevogável.

Artigo 22 – Das Assembléias Gerias: serão lavradas Atas em Livro próprio aberto, encerrado e rubricado pelo Secretario e pelo Secretario da Assembléia.

Parágrafo único. As despesas com a Assembléia Geral serão inscritas a débito do Condomínio, mas as relativas à Assembléia convocada para apreciação de recurso de Condômino serão pagas por este, se o recurso for desprovido.

CAPÍTULO VI – DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Artigo 23 – A administração do Condomínio caberá a um síndico e um subsíndico, condôminos ou não, eleitos em assembléia geral ordinária pelo prazo de dois anos, possibilitada a reeleição, incumbindo ao síndico fazer cumprir esta convenção e executar as deliberações das assembléias, arrecadar as contribuições condominiais e aplicá-las conforme o orçamento aprovado.

Parágrafo Único. Poderá ser o síndico pessoa jurídica, não condômina, conforme o permissivo contido no § 4º do art. 22 da Lei Federal nº 4.591/64.

Artigo 24 – Compete ao síndico, além das atribuições constantes no § 1º do art. 22 da Lei 4591/64:

- a) Representar os condôminos em Juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, em tudo o que se referir e apenas no que se referir aos assuntos de interesse condominial;
- b) superintender a administração do Condomínio;
- c) cumprir a Lei, a presente Convenção e as deliberações das assembléias;
- d) admitir e demitir empregados, bem como lhes fixar a respectiva remuneração;
- e) ordenar reparos urgentes ou adquirir o que seja o que seja necessário à segurança ou conservação das partes comuns, e atender a solicitação de numerário feita pelo subsíndico, para a mesma finalidade, em relação aos grupamentos que administram, ate o limite mensal equivalente a 20 (vinte) salários mínimos vigentes, e com previa aprovação da Assembléia especialmente convocada se exceder dessa importância;
- f) executar fielmente as disposições orçamentárias aprovadas na Assembléia;
- g) convocar as Assembléias Gerais Ordinárias nas épocas próprias e as Extraordinárias quando julgar conveniente ou lhe for referida fundamentalmente por um grupo de, no mínimo, uma quarta parte do Condomínio;
- h) prestar, a qualquer tempo, informações sobre os atos da administração;
- i) Prestar à Assembléia contas de sua gestão, acompanhada da documentação respectiva, e oferecer proposta de orçamento para o exercício seguinte; manter e escriturar o Livro Caixa, devidamente aberto, encerrado e rubricado pelos Membros do Conselho Consultivo;
- j) Cobrar, inclusive em Juízo, as quotas que couberem em rateio aos Condôminos nas despesas normais/extraordinárias, aprovadas pela Assembléia, bem como as multas impostas por infração de disposições legais ou desta convenção;
- k) Comunicar à Assembléia as citações que receber;

- l) Procurar dirimir por meios suasórios, as divergências entre os condôminos;
- m) Manter registro atualizado que contenha os nomes dos moradores e seus empregados com dados que permitam sua inequívoca identificação, sendo que relativamente aos segundos, credencia-los ou descredencia-los para a frequência e permanência nas varias partes comuns do condomínio.
- n) Manter os seguintes livros e documentos constantemente atualizados: 1) livro das atas, 2) livro de presença nas Assembléias Gerais, 3) livro de registro de empregados do condomínio e se necessário anotações auxiliares que permitam a inequívoca identificação e correto endereçamento dos mesmos, de forma a serem encontrados, caso não estejam em serviço no condomínio, 4) livro caixa, 5) registro dos bens moveis e equipamentos integrantes do patrimônio do condomínio, 6) conjunto de plantas e documentos técnicos relativos à estrutura e instalações, quer das partes comuns gerais do condomínio, quer das Unidades Autônomas; 7) outros que a pratica demonstre úteis ou que venham a ser exigidos pós AGO/AGE.
- o) Entregar ao sucessor todos os livros e documentos em seu poder;
- p) Interpretar e resolver os casos omissos nesta convenção. Parágrafo único: Das decisões do síndico caberão recursos para a Assembléia Geral, convocada pelo interessado que arcará com os custos decorrentes, se desprovido o recurso.

Artigo 25 - O síndico poderá delegar suas funções administrativas a terceiros de sua confiança, mas sob sua única e exclusiva responsabilidade.

Artigo 26 - As funções de síndico serão remuneradas, na forma que a Assembléia fixar.

Artigo 27 - Nos seus impedimentos eventuais o síndico será substituído pelo subsíndico. Em caso de vaga a Assembléia elegerá outro síndico, que exercerá seu mandato pelo tempo restante. Em caso de destituição o síndico prestará imediatamente contas de sua gestão.

Artigo 28 - O síndico não é responsável, pessoalmente, pelas obrigações contraídas em nome do Condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições. Responderá, porém, pelo excesso de representação e pelo prejuízo a que der causa, por dolo ou culpa.

Artigo 29 - A administração do Condomínio, poderá ser exercida por empresa especializada contratada pelo Condomínio para este fim, à qual competirá a responsabilidade por seu funcionamento.

CAPÍTULO VII – CONSELHO CONSULTIVO

Artigo 30 - De dois em dois anos a Assembléia Geral Ordinária elegerá o Conselho Consultivo composto de três Membros, escolhidos entre os Condôminos, os quais exercerão gratuitamente as suas funções.

Artigo 31 - Compete ao Conselho Consultivo:

- a) fiscalizar as atividades do síndico, subsíndicos e de administrador, além de examinar suas contas, relatórios e comprovantes;
- b) comunicar aos condôminos, por carta registrada ou protocolada, as irregularidades havidas na gestão do condomínio;
- c) dar parecer sobre as contas do síndico bem como sobre a proposta de orçamento para o exercício subsequente, informando a Assembléia Geral;
- d) assessorar o síndico na solução dos problemas do Condomínio;
- e) opinar nos assuntos pessoais entre o síndico, subsíndico e condôminos;
- f) dar parecer em matéria relativa às despesas extraordinárias.

CAPÍTULO VIII – DO ORÇAMENTO, RATEIO DAS DESPESAS E FUNDO DE RESERVA

Artigo 32 – Constituem despesas ordinárias de custeio do condomínio:

- a) as relativas à conservação, limpeza, reparação e reconstrução das partes comuns e dependências do Condomínio;
- b) as relativas aos prêmios de seguros das edificações, de responsabilidade civil e dos empregados;
- c) os impostos e taxas que incidem sobre as partes comuns;
- d) a remuneração do síndico, da empresa de administração do Condomínio, dos empregados e os encargos sociais e trabalhistas;
- e) as despesas relativas à reparação dos danos ocorridos nas partes comuns do condomínio, suas edificações e equipamentos, desde que não tenham sido causadas pelo mau uso ou negligência dos condôminos;
- f) da propriedade do Condomínio;

- g) aquelas necessárias à manutenção, previsão para aquisição de peças de reposição, serviços técnicos, inclusive os altamente especializados, necessários à manutenção e reparo de equipamentos complexos e de tecnologia avançada, e mão de obra técnica especializada para tal;
- h) as despesas com o monitoramento e conservação das contenções das encostas existentes na gleba em que se acha construído o Condomínio, bem como a vigilância e manutenção das áreas de preservação da vegetação original local.

Artigo 33 – Compete à Assembléia Geral fixar as despesas ordinárias cabendo aos Condomínios concorrer para seu pagamento, mensalmente, até o dia 5 (cinco) de cada mês, por meio de quotas de participação para custeio daquelas despesas, distribuídas em partes iguais para cada unidade autônoma. Cada unidade autônoma pagará uma cota do rateio das despesas havidas ao Condomínio.

Parágrafo único. Determinará também a Assembléia Geral a forma de aplicação dos recursos do Condomínio de forma a preservá-los da corrosão inflacionária.

Artigo 34 – Serão igualmente rateadas entre os condôminos, na proporção estabelecida no artigo anterior, sempre que o Fundo de Reserva for insuficiente, as despesas extraordinárias, devendo efetuar-se o pagamento das quotas correspondentes em 15 (quinze) dias, a contar da data da Assembléia que as autorizar, salvo se, nessa oportunidade, for estabelecido prazo diferente ou se forem adicionadas às quotas normais do Condomínio.

Artigo 35 – Ficarão a cargo exclusivo de cada condômino as despesas que der causa, decorrentes de atos praticados por eles, seus familiares, dependentes, empregados, prepostos ou convidados.

Artigo 36 – O saldo remanescente no orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado pela Assembléia Geral. Eventual déficit verificado será rateado entre os condôminos e arrecadado no prazo de 15 (quinze) dias de forma que o condomínio não incorra de empréstimos de curto prazo.

Artigo 37 – Além das quotas destinadas ao pagamento das despesas ordinárias (art32), os condôminos pagarão, cada um, por igual, 10% (dez por cento) do valor estabelecido pelas cotas do Condomínio e na mesma época em que estas forem pagas, para a constituição de um Fundo de Reserva que se destinará a custear as despesas extraordinárias.

CAPÍTULO IX – DO SEGURO

Artigo 38 – As edificações que se constituam em partes comuns e situadas nas áreas comuns gerais do Condomínio, serão seguradas contra incêndio ou qualquer outro risco que as possa atingir, bem como será feito seguro que cubra o Condomínio quanto a possíveis casos de indenização decorrentes de acidentes nos quais possa vir a ser responsabilizado e sujeito ao pagamento de perdas e danos em ações de responsabilidade civil.

Artigo 39 – Ocorrido o sinistro total ou que destrua qualquer das edificações relatadas, a Assembléia Geral se reunirá dentro de 15 (quinze) dias e elegerá uma comissão de três condôminos, investidos dos poderes para:

- a) receber a indenização e deposita-la em nome do Condomínio, no estabelecimento designado pela Assembléia;
- b) abrir concorrência para reconstrução da edificação ou de suas partes destruídas, comunicando o resultado à Assembléia Geral para sua deliberação;
- c) acompanhar os trabalhos de reconstrução ate o final, representando os condôminos junto aos construtores, fornecedores empreiteiros e repartições públicas.

Parágrafo único: se a indenização paga pela Companhia seguradora não for suficiente para atender às despesas, concorrerão os condôminos para o pagamento do excesso na proporção de suas contribuições para as despesas comuns, salvo se a minoria recusar-se a fazê-lo, cedendo à maioria os seus direitos na forma da Lei.

Artigo 40 – Em caso de incêndio parcial, recolhido o seguro, proceder-se-á a reparação ou reconstrução das partes sinistradas.

CAPÍTULO XI – DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE OBRAS:

Artigo 41 – Qualquer projeto modificativo da Unidade Autônoma terão o objetivo de preservar o patrimônio paisagístico do Condomínio, atendendo as determinações legais e às desta convenção e deverão ser submetidos,

em dois jogos, aos prepostos da ora interveniente, que os examinarão e, se concordarem, manifestarão seu expresse consentimento não podendo sem essa expressa aprovação ser levado a cabo.

- A) Depois de instalado o Condomínio Quinta do Penedo, uma Assembléia Geral de Condomínio instituirá uma Comissão de Obras, que, então exercerá as atribuições da interveniente, como antes especificado. Tal comissão será composta de três condôminos, sempre, preferencialmente, arquitetos ou engenheiros civis, mas obrigatoriamente um deles terá esta qualificação. Se nenhum dos condôminos atender a esses requisitos, ou tendo se negado a fazer parte da comissão, será contratado profissional não condômino.
- B) O mau uso dos projetos aprovados tais como: modificações, sua desfiguração, má qualidade, desrespeito às normas técnicas e ainda qualquer outro tipo de acidente decorrente destes problemas não poderá ser imputado aos autores do projeto do Condomínio.
- C) Todos os vigias, serventes, carpinteiros, pedreiros, encarregados, mestres e demais empregados envolvidos nas obras do Condomínio, assim como empreiteiros e seus prepostos, deverão ser cadastrados junto à administração, para maior controle de entrada e saída dos portões.
- D) Entulho, aterro e material de obras deverão ficar restritos exclusivamente à unidade autônoma onde tiverem sendo empregados, respeitando os limites do afastamento e as condições de higiene, de modo a não perturbar os vizinhos e as partes comuns.
- E) A estocagem de material em área autônoma estranha à obra só poderá ser feita com autorização expressa do proprietário daquela unidade autônoma, que, entretanto, não ficará responsável por sua guarda nem pela quantidade estocada.
- F) Qualquer terraplenagem que implique em modificação da configuração da área deverá ser previamente aprovada pelos arquitetos autores do projeto do Condomínio, ou por seus prepostos, ou ainda pela Comissão de Obras, uma vez comprovado tecnicamente que estes trabalhos serão executados sem colocar em risco a estabilidade das edificações ou mesmo as terras das Unidades Autônomas vizinhas.
- G) As projeções horizontais das construções, incluindo-se os balanços, telheiros, puxados, garagens e varandas limitar-se-ão a 35% (trinta e cinco por cento) da superfície da respectiva área da unidade autônoma e não serão permitidos construções com mais de dois pavimentos sobre a mesma projeção, sendo permitido apenas jirau. A altura máxima será de 10 (dez) metros, o afastamento frontal mínimo de 6 (seis) metros das ruas e de 3 (três) metros das demais divisas.
- H) Os projetos atenderão às normas da Prefeitura Municipal de Itatiaia.
- I) As construções não poderão, entretanto, ter menos de 100 m² (cem metros quadrados).
- J) Nos recuos frontais e laterais o Condomínio está autorizado a passar com redes de águas pluviais, telefonias e outras que sejam ou venhas a ser necessárias, independentemente de anuência dos proprietários e/ou possuidores.
- K) O sistema de tratamento de esgotos individuais deverá ser feito respeitando-se os limites e especificações indicados no projeto do Condomínio e conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Itatiaia.
- L) Não serão permitidos desmatamentos nem quaisquer tipos de esgotamento ou despejo nos lagos, nos mananciais, nas áreas de reserva florestal ou nas áreas limítrofes do Condomínio, devendo ainda ser observados os afastamentos das edificações junto aos córregos, conforme projeto aprovado junto à Prefeitura Municipal local.
- M) São proibidos as construções do tipo padronizadas e pré-fabricadas em madeira, e os telhados devem ser de telhas cerâmicas, de barro, ardósia ou semelhantes, não sendo permitidos telhados de fibro cimento, lajes em concreto aparente ou pré-moldadas e outros congêneres que fiquem aparentes externamente, descaracterizando o conjunto arquitetônico, bem como as alvenarias que deverão ser revestidas, exceto quando executadas em tijolos maciços, apropriados para ficarem aparentes.
- N) As obras sofrerão vistoria obrigatória pelos membros da Comissão de Obras desde o seu início até sua conclusão.
- O) Os danos provocados às partes comuns durante quaisquer obras, serão de responsabilidade exclusiva do proprietário da unidade, que deverá imediatamente proceder aos reparos necessários sem prejuízo, entretanto, de ação regressiva deste contra o causador do dano.

Artigo 42 – Toda e qualquer modificação, acréscimo e/ou novas edificações nas Unidades Autônomas das unidades unifamiliares, terão que ser projetadas por profissional habilitado. E antes de sua apresentação a Prefeitura Municipal de Itatiaia, será submetida à Comissão anteriormente citada e que em reunião, especialmente convocada, da qual participando também um representante da Incorporadora que examinarão o projeto deferindo-o ou não, justificando sua decisão por escrito.

Parágrafo primeiro. Poderá a Comissão valer-se de profissional habilitado, especialmente contratado para apreciar o projeto, dirimindo as dúvidas técnicas que houver, correndo o custo de tal procedimento por conta do Condomínio interessado na obra.

Parágrafo segundo. Se inconformado com a decisão, caberá ao condômino recurso à Assembléia dos condôminos que por ele e à sua custa especialmente convocada, ou integrará a pauta da AGO que se seguirá à decisão da Comissão a respeito.

Parágrafo terceiro. Se o indeferimento disser respeito à adequação do projeto à concepção estética e urbanística do Condomínio, o condômino interessado poderá adequar o projeto às considerações da Comissão, reapresentando-o posteriormente para a nova apreciação.

Parágrafo quarto. A documentação a ser apresentada, anexada a qualquer pedido de exame de obras pela Comissão, constará minimamente de: a) Planta de localização em escala conveniente, com drenagem de águas pluviais e urbanização, inclusive paisagismo. b) Planta baixa e cortes principais, na escala conveniente. c) Plantas das elevações das fachadas e plantas de cobertura com indicação de cores e materiais. d) Perspectivas. e) Especificações, especialmente teto, esquadrias, coberturas e fachadas. f) levantamento plani-altimétrico do local com curvas de nível de metro em metro e marcação de acidentes principais na escala conveniente, indicando eventuais solicitações de cortes ou aterros. g) Projeto de instalações prediais e externas.

Artigo 43 – Toda e qualquer obra, dentro da área total do Condomínio, que impliquem em cortes, aterro, movimentação de terras, terão que ser necessariamente apresentadas à apreciação da Comissão, devido ao extremo risco que encerram e à necessidade de apreciação por técnicos especializados, que poderão ser contratados às expensas do Condomínio, em razão da complexidade e extensão da obra pretendida, sempre a critério da Comissão.

Artigo 44 – É vedado à Comissão aprovar obras de modificação e/ou acréscimo que de alguma forma estejam em desacordo com esta Convenção, devendo sempre optar ou exigir solução que conserve a topografia do terreno e a paisagem, assegurando os padrões de qualidade e estética do empreendimento, além do respeito a posturas municipais e se necessário submetidas às autoridades públicas competentes, inclusive as de defesa do meio ambiente.

Artigo 45 – As decisões da Comissão serão tomadas por maioria simples, sempre respeitando os arts 48 e 49.

Artigo 46 – É obrigação da Comissão acompanhar a execução das obras, cuidando para que sejam realizadas na estrita consonância com o que foi por ela aprovado e determinado e que sejam realizadas no prazo estimado e, ainda que não afetem ou perturbem o Condomínio.

Artigo 47 – Uma vez por ano a Comissão terá a tarefa inafastável, sob pena de responsabilidade, de vistoriar as edificações do Condomínio, especialmente as contenções de encostas e cortes, drenagem, pavimentação e redes diversas, a situação com relação à necessária preservação do meio ambiente, inclusive quando as nascentes mananciais e córregos, apresentando relatório para a AGO.

Artigo 48 – É permitido o fechamento das áreas de uso exclusivo das unidades unifamiliares, desde que as divisões sejam feitas cercas vivas com tela de arame e mourões de concreto ou de madeira com acabamento, nos padrões estabelecidos no projeto do Condomínio. Os muros de sustentação de aterro junto às divisas, quando necessário, serão obrigatoriamente em pedras ou em blocos de concreto, seguindo sempre as melhores regras de engenharia.

CAPÍTULO XII – DAS PENALIDADES

Artigo 49 – Os condôminos em atraso como pagamento das respectivas contribuições pagarão além da correção monetária, necessária à adequação da contribuição mensal à desvalorização da moeda no período de atraso, os juros de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento) sobre o débito, em benefício do Condomínio, independente de interpelação. Ocorrendo atraso superior a 30 (trinta) dias, poderá o síndico cobrar-lhe o débito judicialmente, sujeitando-se o inadimplemento, ainda, ao pagamento das custas e honorário de advogados e à correção monetária do seu débito.

Artigo 50 – Além das penas cominadas em Lei, fica o condômino, ainda que transitória ou eventualmente, perturbar o uso das coisas comuns ou der causa a despesas ou contrariar qualquer das disposições da presente convenção, sujeito à multa correspondente até duas vezes o salário mínimo local, sem prejuízo das demais consequências cíveis e criminais do seu ato.

Parágrafo único. A multa será imposta e cobrada pelo síndico com recurso do interessado para a Assembléia Geral.

CAPÍTULO XIII – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E DAS TRANSITÓRIAS

Artigo 51 – O condomínio objeto da presente Convenção considerar-se-á definitivamente constituído e instalado para todos os jurídicos e legais efeitos quando da alienação de 80% dos lotes, a partir de quando todos o condôminos, titulares das unidades, mesmo os que somente mais tarde as venham utilizá-las ou nelas construir, começarão a concorrer para a satisfação das despesas ordinárias e extraordinárias do Condomínio.

Parágrafo primeiro: Após a entrega do primeiro lote e até a instalação do Condomínio de utilização, como previsto no “caput”, os condôminos que receberem suas unidades contribuirão para o custeio das despesas decorrentes dos serviços já em funcionamento no Condomínio, com uma taxa de manutenção estipulada pela Incorporadora com base nas despesas já efetivamente exigíveis, mantendo ela Incorporadora a documentação referente às mesmas, à disposição de tais condôminos.

Parágrafo segundo: no prazo improrrogável de 10 (dez) dias, contados da data de constituição do Condomínio, como consignado no “caput” deste artigo, os condôminos reunir-se-ão em Assembléia Geral para eleição do síndico, subsíndico, Membros do Conselho Consultivo e fixação do valor das quotas provisórias com que cada um contribuirá para o pagamento das despesas da Administração. Essas quotas serão estabelecidas por estimativa pelos condôminos e serão revistas em Assembléia Geral, para isso especialmente convocada, nos três meses seguintes, ocasião em que diante da realidade econômica financeira expressa nos balancetes mensais, seu valor poderá ser precisamente fixado, considerando o valor das cotas para o período de alta e baixa estação.

Parágrafo quinto: é prerrogativa inafastável da Incorporadora assumir o cargo de síndico que administrará o Condomínio até 2 (dois) anos após ele se encontrar perfeitamente estruturado e em pleno funcionamento, quando então será promovida a Assembléia de que fala o parágrafo anterior, ou após sua eventual renúncia. Durante o período em que a Incorporadora exercer a função de síndico, receberá ela a remuneração equivalente a 10% (dez por cento) do valor total da despesa mensal do Condomínio, certo ainda que não poderá ser afastada do cargo naquele período, ficando suspensos no período os dispositivos desta convenção quanto à destituição do síndico.

Artigo 52 – Durante a fase de construção, sem prejuízos das disposições contidas nos respectivos títulos aquisitivos e uma vez atendidas as imposições contidas de ordem técnica e das autoridades competentes, poderá a Incorporadora introduzir quaisquer modificações comuns desde que respeitando o limite de sua atual área total de construção, conforme o projeto de construção vigente nesta data, para o que os ora contratantes, se necessário, aditarão e/ou adaptarão a presente convenção ao projeto, então modificando, compatibilizando-a com as alterações então introduzidas, agindo a Incorporadora como mandatária dos adquirentes das unidades, para o que é desde já constituída, com poderes bastantes.

Artigo 53 – É defeso ao Condomínio à aquisição de áreas autônomas para transformá-las em áreas comuns.

Artigo 54 – Não será permitido aos condôminos plantarem qualquer tipo de vegetação nas áreas comuns, de vez que esta é uma prerrogativa da administração do Condomínio visando à preservação do paisagismo originalmente programado e implantado.

Artigo 55 – O Condomínio e os condôminos individualmente desde já concordam que a Incorporadora e/ou seus sucessores e prepostos, mantenham em unidade autônoma da qual sejam proprietários, stands de vendas, que ali permanecerá com a presença, inclusive, de corretores, podendo fazer localizar também atividades administrativas, comerciais e de prestação de serviços. Além destas partes será permitido à Incorporadora instalar mesmo que provisoriamente em local adequado no Condomínio, local para comercialização de mercadorias e para o atendimento dos condôminos com itens que supram suas necessidades emergenciais e corriqueiras.

Artigo 56 – Os empregados do Condomínio só poderão permanecer em qualquer de suas partes devidamente uniformizados, uniforme esse determinado pela administração.

Artigo 57 – A vigilância das áreas comuns do Condomínio será exercida por funcionários ou por empresa especializada especialmente contratada pelo Condomínio, atuando os vigilantes em sistema de revezamento, durante 24 horas, mantendo-se uniformizados e em permanente ronda por todos os locais do Condomínio, especialmente aqueles indicados pelo síndico.

Artigo 58 – Os empregados do Condomínio, na qualidade de preposto do síndico, têm a obrigação de fiscalizar o cumprimento desta Convenção, considerando-se motivo de justa causa para demissão a desídia no desempenho das respectivas funções, a omissão ou o desconhecimento de suas atribuições.

Artigo 59 – O Condomínio através de sua administradora deverá sempre que possível terceirizar os serviços, buscando a redução de seus custos e melhoramento da qualidade deste serviço.

Artigo 60 – A presente Convenção é regida pela Lei n.º 4.591 de 16.12.1964, n.º 4.864 de 25.11.1965, Decreto n.º 55.815 de 08.03.1965 e demais legislação pertinente.

Artigo 61 – Fica eleito o foro de Resende, RJ, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais especial que seja, para resolver qualquer questão decorrente da aplicação das disposições da presente Convenção.