

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

CONDOMÍNIO FECHADO VILLA AMALFI

Rua Diretriz 6316 nº 680 – Porto Alegre / RS.

Entre os abaixo assinados, proprietários, promitentes compradores, cessionários e ou promitentes cessionários das unidades do **CONDOMÍNIO FECHADO VILLA AMALFI**, pelo presente Instrumento estabelecem a presente Convenção de Condomínio a que se sujeitam e submetem, ficando estabelecido o Regimento Interno, a ser elaborado em instrumento à parte e complementa esta convenção;

CAPÍTULO I

Objeto

Art. 1º - O **CONDOMÍNIO FECHADO VILLA AMALFI**, situado no Município de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Rua Diretriz 6316 nº 680, 154.075 do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre – RS., será regido pelas disposições legais atinentes, em especial da Lei 4591 de 16 de dezembro de 1964 e pela Convenção de Condomínio que regulará as relações condominiais, sob seus diversos aspectos:

Art. 2º - São partes comuns do Condomínio, inalienáveis e indivisíveis:

- a) A área das ruas;
- b) A área de lazer, com suas benfeitorias;
- c) O serviço com suas benfeitorias;
- d) A área de estacionamento;
- e) Os encanamentos de água e esgoto, bem como as instalações de luz até o ponto de sua ligação com as unidades residenciais;
- f) Enfim, tudo o mais que se destine a servir, indistintamente, as áreas residenciais.

Art. 3º - São partes exclusivas de cada condômino as respectivas unidades privativas com todas as suas benfeitorias e instalações internas, inclusive ramais de encanamento de água e luz, até as linhas tronco, na forma da NB 140 anexo a presente.

Art. 4º - O uso e fruição das áreas residenciais, por seus respectivos proprietários encontra limite, apenas, no Código Civil, na Lei 4.591, de 16/12/1964, nas normas desta convenção e nas do Regimento Interno.

Art. 5º - As unidades privativas destinam-se exclusivamente, à construção unifamiliar de seus respectivos proprietários ou ocupantes a qualquer título, vedado o uso para qualquer outro fim.

Art. 6º - As residências a serem construídas deverão obedecer ao projeto elaborado devidamente aprovado pela **GOLD SAN DIEGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** e órgãos públicos competentes, a convenção do condomínio interno e a NB 140.

Parágrafo Primeiro – Será exigido do adquirente da unidade privativa fazer o projeto da edificação, respeitando as seguintes normas de construção:

- a) Para efeitos de aplicação de “altura”, a cota máxima da soleira do acesso principal do primeiro pavimento será de 0,80m (oitenta centímetros) acima do meio fio. A edificação poderá ter 2 pavimentos e sótão com terraço, totalizando 3 andares respeitando a altura máxima de 9,00m (nove metros) de edificação e 2,00m (dois metros) de telhado. As construções técnicas e reservatórios, devem estar dentro do limite máximo de 11,00m (onze metros) de altura.
- b) As unidades em geral, deverão respeitar o recuo mínimo de 4,00m (quatro metros) frontais.
- c) As unidades em geral deverão ter testada mínima de 5,00m (cinco metros).
- d) Serão permitidas em uma das divisas laterais aberturas em todos os pavimentos, respeitando o recuo mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e demais normas de construção desta Convenção e Regimento Interno. As unidades em geral, que não tiverem aberturas nas divisas laterais não será obrigatório o uso do recuo lateral.
 - Para as unidades privativas 01, 06, 53 e 58 é permitido o uso de abertura nas duas laterais da edificação respeitando o recuo mínimo exigido na Convenção e respeitando a testada mínima de 5,00m (cinco metros).
 - A unidade privativa 130 só terá o recuo lateral se as aberturas tiverem voltadas para a unidade privativa 129.
- e) As edificações que possuírem chaminés deverão respeitar a altura máxima de 11,00m (onze metros).
- f) Os passeios deverão ser executados pelo proprietário, em basalto irregular com largura de 1,00m (um metro) e 0,50m (cinquenta centímetros) em grama junto ao meio fio.

- g) Será permitida a construção térrea nos fundos da unidade, sendo esta área computada com a área total a ser construída. A altura máxima para construção térrea é de 3,00m (três metros) contados a partir da soleira, até a cumeeira do telhado. Acima desta altura será exigido um afastamento mínimo de 2,00m (dois metros).
- h) As edificações a serem construídas sobre as unidades privativas, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129 e 130, deverão respeitar o recuo de jardim de 4,00m (quatro metros), também na divisa de fundos de suas respectivas unidades. Podendo executar apenas piscinas e jardim.
- i) Será permitida a construção de muros nas unidades em geral, respeitando algumas normas: do alinhamento frontal do terreno até a edificação o muro lateral deverá ter altura máxima de 1,30m (um metro e trinta centímetros) incluindo alvenaria e gradil. A partir da edificação, o muro lateral deverá ter altura máxima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros) de altura incluindo o muro de divisa de fundos.
- j) Até a criação da Administração do Condomínio Fechado Villa Amalfi, o projeto de construção e localização deverá ser levado à apreciação da **GOLD SAN DIEGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** ou a quem esta designar, antes mesmo de encaminhá-lo para aprovação junto à Prefeitura Municipal, podendo a empresa mencionada sugerir modificações ou recusar o estilo, detalhes ou materiais da construção que destoem da estética e bom gosto do **CONDOMÍNIO FECHADO VILLA AMALFI**, que possam desvalorizar o empreendimento.
- k) A Administração do Condomínio Fechado Villa Amalfi deverá contratar um profissional habilitado para analisar os projetos.
- l) Independente de quaisquer deliberações de Assembléias Gerais de quaisquer espécies, a **GOLD SAN DIEGO LTDA**, terá exclusividade e obrigação absoluta e de caráter perpétuo no que se refere ao ítem “h” acima.
- m) Quanto ao aterro das frações privativas do terreno, o mesmo poderá ser aterrado desde que não prejudique as unidades lindeiras, e, cujo projeto deverá fazer parte integrante dos projetos complementares da construção que também será liberado somente pela **GOLD SAN DIEGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** não podendo ultrapassar a 0,80m (oitenta centímetros) do nível do meio-fio.
- n) É vedado qualquer tipo de edificação de madeira, bem como o uso de telha fibrocimento ou similares, exceto quando a cobertura for executada com platibanda.
- o) O adquirente obriga-se igualmente a submeter à censura da **GOLD SAN DIEGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** o plano das instalações sanitárias, fossa séptica e sua respectiva execução, bem como o filtro anaeróbio e sua

respectiva execução, os quais, terão capacidade superior à necessária ao número de moradores da unidade residencial.

- p) Deverá ser apresentado junto ao projeto de arquitetura, o projeto do traçado das redes de esgoto cloacal e pluvial, contemplando a ligação individual de cada sistema. O responsável técnico pela edificação deverá entregar e assinar um termo técnico se responsabilizando pela separação absoluta das redes de esgoto cloacal e pluvial.
- q) Fica vedada a construção de edificações, exceto áreas técnicas, sobre a laje de forro do último pavimento, bem como, construções em subsolo que atinjam os recuos e afastamentos mínimos.
- r) Caberá ao proprietário a instalação de medição individual de água (hidrômetro), bem como a instalação obrigatória de reservatório superior de água.
- s) As ligações externas de energia elétrica, telefone, etc., serão obrigatoriamente subterrâneas, no trecho compreendido entre a via interna e o corpo da construção principal.
- t) O cabo de alimentação elétrica entre o poste e o medidor deverá ser do tipo multiplex.

Parágrafo Segundo – Aplica-se aos ocupantes, a qualquer título, das unidades, as normas do presente artigo.

Art. 7º - O limite mínimo de construção é de 100,00m² (cem metros quadrados) e a área máxima de construção permitida será conforme quadro de áreas em anexo.

Art. 8º - O condômino que adquirir duas ou mais unidades privativas contíguas poderá construir sua residência abrangendo a todas, respeitando o limite de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) de afastamento das divisas laterais quando existir aberturas e as demais normas de construção desta Convenção e Regimento Interno.

Parágrafo Único – O uso de prerrogativa assegurada neste artigo não dá ao proprietário o direito de considerar suas diversas unidades privativas como uma só unidade para o efeito de rateio de despesas, que será sempre, na forma e na proporção de suas respectivas frações ideais das unidades privativas.

Parágrafo Único – Durante o período de obras e mudanças, o condômino responsável promoverá as reparações pelos danos comprovadamente causados pelos transgressores, assim considerados os condôminos ou pessoas que estiverem a seu serviço, cobrando-lhes as importâncias correspondentes.

Art. 10º - A **GOLD SAN DIEGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, irá fiscalizar a observância, por parte dos condôminos, do estabelecido nesta seção, determinando o fiel cumprimento das presentes normas e a paralisação das obras, se for o caso.

CAPÍTULO II

Art. 11º - Constituem direitos dos condôminos:

- a) Usar, gozar e dispor da respectiva unidade residencial, de acordo com o respectivo destino, desde que não ofendam os bons costumes, a higiene e a segurança do condomínio, não causem dano ou incômodo aos demais condôminos bem como não infringam as normas legais, e os preceitos desta convenção;
- b) Usar e gozar das partes comuns do condomínio, desde que não impeçam ou perturbem idêntico uso e gozo por parte dos demais condôminos;
- c) Examinar a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos ao administrador por escrito;
- d) Comparecer às Assembleias Gerais ou nelas fazer-se representar, e quando quites com suas obrigações condominiais, discutir, votar e ser votado;
- e) Denunciar ao Síndico, verbalmente ou por escrito, qualquer irregularidade que observarem;
- f) Impugnar, por escrito, ao Conselho Consultivo, os atos ou omissões do Síndico, do Subsíndico ou do supervisor;
- g) Recorrer à Assembleia Geral Extraordinária das decisões proferidas pelo Conselho Consultivo contrariamente aos seus interesses, mas que deverá ser convocada por condôminos que representem, no mínimo 1/4 (um quarto) do total de proprietários de unidades residenciais, com direito a voto.

Art. 12º - Constituem deveres dos condôminos:

- a) Contribuir para as despesas comuns do condomínio, determinadas pela Assembleia Geral, efetuando o pagamento de cotas condominiais nos prazos estabelecidos;
- b) Contribuir para o custeio de obras, para o seguro coletivo contra riscos diversos das partes comuns, bem como despesas extraordinárias autorizadas pelas Assembleias Gerais;
- c) Mandar reparar, por sua conta e risco, qualquer dano que seus dependentes, prepostos, serviçais ou ocupantes, a qualquer título, ou de sua unidade residencial, causarem ao condomínio;

- d) Dar ciência ao Síndico e Administradora da locação ou transferência de domínio de sua unidade residencial;
- e) Observar as normas do Regimento Interno;
- f) Dar ciência a seus respectivos locatários ou adquirentes a qualquer título das disposições desta convenção, bem como as do Regimento Interno;
- g) Comunicar ao Síndico as alterações de seu endereço;
- h) Responsabilizar-se exclusivamente por qualquer espécie de seguro relacionado a bens móveis e imóveis de sua propriedade privativa.

Parágrafo Primeiro – O transgressor às normas deste artigo ficará sujeito ao pagamento de multa previsto no Art. 62º deste instrumento além de poder ser submetido ao desfazimento da obra ou abster-se da prática do ato, cabendo ao Síndico recorrer às vias judiciais, se necessário.

Parágrafo Segundo – Os deveres constantes do presente artigo são de caráter enumerativo e não excluem outros, de natureza supletiva, instituídos em Regimento Interno, cujas disposições, no entanto, não poderão extinguir ou reduzir os direitos estabelecidos nesta convenção.

CAPÍTULO III

Da Administração do Condomínio

Art. 13º - São órgãos do Condomínio;

- a) o Síndico;
- b) o Conselho Consultivo;
- c) a Assembléia Geral;
- d) a Administradora, se houver.

Das Assembleias Gerais

Art. 14º - A Assembléia Geral, ordinária e extraordinária, é o órgão máximo deliberativo do condomínio e suas decisões, observadas as formas e normas de “quorum especial” e a ressalva contida no Art. 6º, alínea “e”, fixados nesta convenção, obrigam a todos os condôminos, tenham ou não comparecido à reunião, bem como os ocupantes das unidades privativas, a qualquer título.

Art. 15º - A Assembléia Geral compor-se-á pelos Condôminos proprietários das Unidades, com

direito a voto, assim entendido aqueles que estiverem quites com suas cotas condominiais, normais ou extras, bem como multas aplicadas.

Art. 16º - As Assembléias Gerais serão convocadas com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, comunicando o dia, o local e a hora da primeira e da segunda convocação e a Ordem do Dia;

Art. 17º – Salvo quando esta Convenção exigir “quorum especial”, a Assembléia Geral reunir-se-á, em primeira convocação, com a presença mínima de 1/3 (um terço) do total dos condôminos em direito a voto e em segunda convocação, 30 (trinta) minutos após, com qualquer número, considerando-se aprovada a matéria por votação majoritária.

Art. 18º - As convocações, quando remetidas sob forma de registro postal serão consideradas como recebidas, salvo se os condôminos tenham feito, a tempo oportuno, comunicação de alteração de endereço para onde deveriam ter sido remetidas.

Art. 19º - A Ordem do Dia, contida na convocação, deverá ser clara e minudente, evitando-se expressões genéricas, suscetíveis à dupla interpretação.

Parágrafo Único – Matéria não contemplada na Ordem do Dia poderá ser tão somente discutida na Assembléia Geral, mas não votada, sendo facultada a qualquer condômino requerer ao Conselho Consultivo a decretação de nulidade do ato, se descumprida a presente norma.

Art. 20º - As assembléias extraordinárias poderão ser convocadas com prazo mais curto do que o mencionado no parágrafo anterior quando houver comprovado urgência.

Art. 21º - As Assembléias Gerais serão presididas pelo Presidente do Conselho Consultivo ou, na sua ausência, pelo Síndico, que convidará um condômino para secretariar os trabalhos e redigir a ata.

Art. 22º - Haverá um livro de presença, com suas folhas devidamente rubricadas pelo presidente, no qual aporão suas assinaturas os condôminos que comparecerem pessoalmente ou através de procurador. O presidente, antes de declarar os trabalhos, fará o encerramento da lista de presenças com sua assinatura, Os condôminos retardatários poderão participar dos debates, mas não votar.

Art. 23º - Será exigida maioria qualificada, ou unânime, para as matérias exigidas por lei.

Art. 24º - Não poderão tomar parte nas assembléias os condôminos que estiverem em atraso com pagamentos de qualquer natureza, sejam referentes às taxas condominiais, decorrentes da aquisição de sua unidade residencial e; ou multas que lhes tenham sido impostas.

Art. 25º - É vedado ao condômino votar em assunto em que tenha particular interesse.

Art. 26º - Das Assembléias Gerais serão lavradas atas em livro próprio (Livro de Atas) as quais serão assinadas pelos condôminos presentes que terão o direito, quando dissidentes, de fazer constar suas declarações de voto.

Parágrafo Único - O condômino que assinar o Livro de Presença e retirar-se sem assinar o livro de Atas aceitará, para todos os efeitos legais, os termos e decisões ali lavradas.

Art. 27º - As atas serão lavradas pelo secretário após cada decisão das matérias constantes da Ordem do Dia e imediatamente lidas pelo Presidente aos presentes a Assembléia Geral, para aprovação do texto lavrada, dispensada a transcrição de simples debates.

Art. 28º - Cada unidade privativa, independente de área ou fração ideal terá direito a um voto. Nos casos de unificação o numero de votos será sempre igual ao numero de unidades privativas unificadas.

Art. 29º - As deliberações das Assembléias Gerais serão computadas por maioria de votos, calculados sobre o numero de condôminos presentes no ato da votação, a vista do livro de presença, por todos assinada, salvo quando a matéria a ser votada exigir “quorum especial”,

Art. 30º - Será exigido o “quorum especial” que representa 2/3 (dois terços) do total de proprietários de unidades privativas, com direito a voto, para deliberar sobre:

- a) Aquisição de bem imóvel;
- b) Acrescentar, suprimir ou modificar quaisquer disposições da presente convenção;

Parágrafo Primeiro – A matéria de que trata este artigo será decidida por maioria absoluta, isto e, o numero de votos superior à metade da votação total.

Parágrafo Segundo – A falta de “quorum especial” impedira a realização da Assembléia Geral, que devera ser novamente convocada.

Art. 31º - Será exigido o “quorum especial” que representa 1/2 (metade) do total dos proprietários das unidades privativas, com direito a voto, para:

- a) Deliberar sobre a realização de benfeitorias meramente voluptuárias, assim entendidas as de mero deleite ou recreio;
- b) Autorizar a realização de obras de elevado valor, como tais, definidas pelo Conselho Deliberativo;
- c) Destituir os membros do Conselho Consultivo, o Sindico ou o Subsindico;
- d) Aprovar as alterações do Regimento Interno;
- e) Alterar o orçamento.

Parágrafo Único - A falta de “quorum especial” prevista neste artigo impedira a realização da Assembléia Geral, que será novamente convocada em prazo não inferior a 15 (quinze) dias da primeira. Na segunda Assembléia, se persistir a falta de quorum, a matéria será decidida com qualquer numero de condôminos presentes, com direito a voto, tomados estes por maioria absoluta.

Art. 32º - Será exigido o “quorum especial” que representa 1/3 (um terço) do total dos proprietários de unidades privativas, com direito a voto, em primeira convocação e, em segunda, 30 (trinta) minutos após, com qualquer numero para:

- a) Aprovar a realização de benfeitorias úteis, ou seja, aquelas que aumentam ou facilitem o uso do bem;
- b) Aprovar a realização de benfeitorias necessárias, isto é, as que têm por finalidade conservar o objeto ou evitar que se deteriore;

Parágrafo Único – A matéria de que trata este artigo será decidida por maioria de votos dos condôminos presentes a reunião.

Art. 33 º - Dentro de 08 (oito) dias subseqüentes à realização das Assembléias Gerais, o Sindico comunicara a todos os condôminos, por carta registrada ou sob protocolo, as deliberações tomadas.

Art. 34º - No caso de haver empate será procedida nova votação e, se persistir, o presidente

proferira o voto de desempate.

Art. 35º - Se a Assembléia Geral, ordinária ou extraordinária, deixar de ser convocada para cumprir os encargos que lhe competem, caberá suprimimento judicial, a requerimento de qualquer condômino.

Da Assembléia Geral Ordinária

Art. 36º - Haverá uma Assembléia Geral ordinária anualmente, observado o disposto no CAPÍTULO desta convenção. A Assembléia Geral ordinária compete:

- a) Aprovar ou não as contas do Sindico, com parecer do Conselho Consultivo, determinando as medidas necessárias em hipótese negativa, inclusive decretando sua responsabilidade pessoal em caso de descumprimento desta Convenção;
- b) Eleger, entre os condôminos, os membros efetivos e suplentes do Conselho Consultivo;
- c) Eleger o Sindico e, se for o caso, o Sub-síndico;
- d) Discutir e votar o orçamento das despesas para o ano seguinte, fixando fundos de reserva, se convier;

Art. 37º - O Sindico convocara os condôminos para a Assembléia Geral Ordinária, com 15 (quinze) dias de antecedência a data de sua realização, remetendo-lhes relatório das contas de sua gestão, relativas ao exercício findo.

Parágrafo Único – Se o Sindico deixar de convocar os condôminos ate a data marcada neste artigo, competira ao Conselho Consultivo faze-lo ou, facultativamente, por 05 (cinco) condôminos.

Da Assembléia Geral Extraordinária

Art. 38º - As Assembléias Gerais Extraordinárias serão convocadas, em qualquer tempo, quando houver assuntos de interesse relevante a resolver, dentro os quais para:

- a) Autorizar reforço de verbas não previstas em orçamento e, ainda, quanto à realização de obras ou melhoramentos de urgência;
- b) Decidir, em grau de recurso, os assuntos que tenham sido deliberados pelo Conselho Consultivo, contrariamente ao interesse de condôminos;
- c) Destituir o Sindico, Subsíndico ou membros de Conselho Consultivo, designando seus

substitutos;

- d) Autorizar a utilização dos recursos de Fundo de Reserva;
- e) Deliberar acerca dos casos considerados omissos na presente convenção, à vista do que dispõe a Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964.

Art. 39º - Compete convocar a Assembléia Geral Extraordinária:

- a) Ao Conselho Consultivo;
- b) Ao Sindico;
- c) Aos condôminos que representam 1/4 (um quarto), no mínimo, do total dos proprietários das unidades residenciais, com direito a voto.

Parágrafo Primeiro – A Assembléia Geral Extraordinária, quando convocada pelo Conselho Consultivo, não se reunira sem a presença mínima de um de seus membros titulares.

Parágrafo Segundo – A Assembléia Geral Extraordinária, quando convocada por condôminos que representem 1/4 (um quarto) do total dos proprietários, não se reunira com “quorum” inferior aquele.

Do Conselho Consultivo

Art. 40º - Pelo período de um ano, com mandato coincidindo com o do Sindico, será eleito o Conselho Consultivo, composto de três membros efetivos e outros tantos suplentes, que escolherão o presidente, o vice-presidente e o secretario.

Art. 41º - O Conselho Consultivo, eleito na mesma Assembléia Geral que elege o Sindico, será integrado por condôminos moradores ou não moradores, podendo ser reeleitos.

Art. 42º - O Conselho Consultivo reunir-se-á quando convocado pelo seu presidente, ou quando solicitado pelo Sindico, ocasião em que providenciara para que os suplentes substituam os membros titulares impedidos de comparecer.

Art. 43º - Ao Conselho Consultivo compete, observada a ressalva contida no Art. 6º, alínea “e”:

- a) Fiscalizar o exercício das funções do Sindico, do Subsindico ou do Supervisor;

- b) Dar parecer prévio sobre as contas prestadas pelo Sindico à Assembléia Geral Ordinária;
- c) Aprovar as alterações do Regimento Interno, antes de ser submetido à Assembléia Geral;
- d) Examinar e aprovar contratos para execução de obras e serviços de vulto, juntamente com o Sindico, e devidamente autorizadas;
- e) Decidir, em primeira instancia, as impugnações pelos condôminos de atos ou omissões do Sindico, determinando, sob pena de destituição do cargo, que proceda de acordo com a decisão se esta for favorável ao condômino impugnante;
- f) Elaborar e submeter à aprovação da Assembléia Geral Ordinária o plano de Contas do Sistema Contábil do condomínio;
- g) Destituir o Sindico quando este, por ato ou omissão, infringir as normas desta convenção, da Assembléia Geral ou as determinações do Conselho, dando posse imediata ao Subsindico, “ad referendum” da Assembléia Geral Extraordinária, a ser para tanto convocada;
- h) Convocar as Assembléias Gerais, ordinárias ou extraordinárias, nos casos previstos nesta Convenção;
- i) Designar um de seus membros para substituir o Sindico e/ou Subsindico, quando renunciantes ou destituídos, ate que a Assembléia Geral Extraordinária eleja o(s) substituto(s), que exercera o mandato pelo período restante;
- j) Exercer outras atribuições previstas em lei, nesta convenção, no Regimento Interno ou determinadas em Assembléia Geral.

Parágrafo Único – Fica estabelecida a responsabilidade pessoal e solidária dos membros titulares, ou suplentes em exercício, do Conselho Consultivo, pelas infrações a esta convenção, cometidas pelo Sindico ou Supervisor, se deixarem de exercer as funções que lhe são atribuídas. A Assembléia Geral, no entanto, poderá elidir a responsabilidade do Conselho Consultivo, considerando as peculiaridades que o caso apresenta.

Art. 44º - O Conselho Consultivo poderá alterar o regimento interno para reger suas atividades e reuniões.

Do Sindico, do Subsindico e do Supervisor

Art. 45º - A administração do Condomínio será exercida pelo Sindico, juntamente com o Conselho Consultivo quando a natureza do ato a ser praticado depender de decisão conjunta.

Parágrafo Único – A administração do condomínio de acordo com o regimento interno ficará a

cargo da empresa **GOLD SAN DIEGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, CGC/MF nº 09.268.125/0001-71, pessoa jurídica de natureza privada, com sede na cidade de Porto Alegre/RS, na Av. Plinio Brasil Milano nº 607, até a entrega do **CONDOMÍNIO FECHADO VILLA AMALFI**.

Art. 46º - O Sindico será eleito na Assembléia Geral Ordinária ou, excepcionalmente, em Assembléia Geral Extraordinária, pelo período de um ano, podendo ser reeleito;

Art. 47º - Juntamente com o Sindico, devera ser eleito um Subsindico, que o substituirá em suas ausências e impedimentos eventuais.

Art. 48º - O Sindico e o Subsindico, quando este substituir o primeiro, ficarão isentos do pagamento da cota condominial prevista no orçamento.

Art. 49º - Não será permitido ao Sindico nem ao Subsindico a concessão de ajudas de custo ou representação, devendo ambos cingir-se ao orçamento.

Art. 50º - O Sindico não será responsável, pessoalmente, pelas obrigações contraídas em nome do condomínio, desde que tenha agido no exercício regular do mandato. Respondera porem, pelo excesso de representação e pelos prejuízos que, por dolo ou omissão, der causa.

Parágrafo Único – Fica estabelecida, outrossim, a responsabilidade pessoal do Sindico, do Subsindico ou do supervisor, q a qualquer titulo, efetuar despesas não previstas em orçamento, salvo quando autorizados por Assembléia Geral Extraordinária especialmente convocada para tal fim.

Art. 51º - Findo seu mandato, o Sindico, ou o Subsindico, darão posse imediata aos seus substitutos.

Art. 52º - Se o Sindico contratar terceiros à administração do condomínio, que não um condômino, sua contratação será feita juntamente pelo Conselho Consultivo que lhe conferira poderes gerais de mandato, na forma dos artigos 635 e seu parágrafo 2º e 1.288 e seguintes do Código Civil, se outros específicos não dispuser a Assembléia Geral que os houver determinado.

Art. 53º - Na hipótese do artigo anterior, o Sindico ficara como supervisor.

Parágrafo Único – O Sindico/Supervisor representara o condomínio perante a pessoa contratada, apresentando-lhe reivindicações, exigindo o cumprimento de seus deveres, legais, da presente convenção, do regimento interno ou das obrigações eventualmente pactuadas, podendo praticar todos os atos necessários ao desempenho de suas funções, inclusive revogar a procuração outorgada.

Art. 54º - Compete ao Sindico:

- a) Representar, ativa e passivamente, o condomínio, em juízo ou fora dele, praticando todos os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites da lei, da presente convenção, do Regimento Interno ou do eventual mandato, inclusive contratando advogado e investindo-o dos poderes que se fizerem necessários;
- b) Exercer a administração interna do condomínio;
- c) Admitir e despedir empregados, fixando-lhes os salários, nos limites da verba orçamentária autorizada pela Assembléia Geral, bem como as respectivas atribuições;
- d) Ordenar a execução dos serviços de reparação, manutenção ou obras de caráter urgente, nos limites do orçamento, sujeitando as que ultrapassem, ao assentimento da Assembléia Geral Extraordinária;
- e) Manter a escrituração contábil do condomínio, prestando contas de sua administração à Assembléia Geral;
- f) Cobrar as importâncias devidas pelos condôminos, impor multas, previstas em lei, nesta convenção ou no Regimento Interno;
- g) Praticar os demais atos de administração, cumprindo e fazendo cumprir as disposições desta convenção, do Regimento Interno e da Assembléia Geral, assim como os necessários e indispensáveis, de caráter urgente e relacionados com o interesse comum;
- h) Acatar as decisões do Conselho Consultivo;
- i) Elaborar o orçamento para o exercício seguinte;
- j) Remeter aos condôminos balancetes mensais elaborados sob a forma de Ativo e Passivo, fazendo constar às efetivas entradas e saídas de dinheiro bem como as receitas vencidas e vincendas e os compromissos a pagar, facultando ao Conselho Consultivo, a qualquer tempo, o exame dos respectivos documentos;
- k) Prestar conta, mensalmente, do dinheiro retirado para gastos diversos. Os documentos comprobatórios destas despesas serão entregues a encarregada da contabilidade do condomínio para credito na sua conta pessoal, debitada por ocasião da retirada do numerário

e/ou devido a contabilizarão;

- l) Passar ao sucessor a escrituração contábil, em dia, bem como todos os documentos em seu poder.

CAPÍTULO VI

Do Orçamento Do Condomínio

Art. 55º- Constituem despesas comuns do condomínio:

- a) As relativas à conservação, limpeza, reparações e reconstrução das partes e coisas comuns;
- b) As relativas à dependências residenciais dos empregados;
- c) As relativas à manutenção das partes e coisas comuns;
- d) O premio de seguro do condomínio e dos empregados;
- e) Os impostos e taxas que incidam sobre as partes e coisas comuns do condomínio;
- f) A remuneração do administrador e a dos demais empregados do condomínio, bem como as relativas aos encargos de previdência e assistência social.

Art. 56º - Compete à Assembléia fixar o orçamento das despesas comuns e cabe aos condôminos concorrer para custeio das referidas despesas dentro do primeiro mês de cada trimestre, realizando-se o rateio na proporção da fração de terreno adquirida, tudo conforme anexo o presente que trata do rateio das despesas.

Parágrafo Único – O estabelecido nesta Convenção de Condomínio pertinente ao rateio de despesas (documento anexo) poderá sofrer alterações através do regimento interno.

Art. 57º - Serão igualmente rateadas entre os condôminos as despesas extraordinárias dentro de 15 (quinze) dias a contar da data da assembléia que as autorizar, salvo se nesta oportunidade for estabelecido prazo diferente, ou se forem adicionadas à quota normal do condomínio.

Art. 58º - Ficarão a cargo exclusivo de cada condômino as despesas a que der causa.

Parágrafo Único – O disposto neste artigo e extensivo aos prejuízos causados as partes comuns do condomínio pela omissão do condômino na execução dos trabalhos ou reparações, na sua unidade residencial.

Art. 59º - O saldo remanescente no orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado pela assembléia ordinária. O déficit verificado será rateado entre os condôminos e arrecadado no prazo de 15 (quinze) dias.

Art. 60º - As partes comuns construídas serão seguradas contra incêndio ou qualquer outro risco que as possa destruir em todo ou em parte, em companhia idônea.

CAPÍTULO VII

Das Penalidades

Art. 61º - Os condôminos em atraso com o pagamento das respectivas contribuições pagarão os juros de 1% (um por cento) ao mês, contados a partir da data do vencimento do respectivo prazo, independentemente de interpelação, ate uma mora de 30 (trinta) dias. Findo este prazo, poderá o administrador cobrar-lhes o debito judicialmente, hipótese em que, alem dos juros moratórios, ficarão sujeitos à multa de 2% (dois por cento) a beneficio do condomínio, sujeitando-se ainda ao pagamento das custas e dos honorários de advogado e a correção monetária de seu débito, segundo os índices levantados pelo Conselho Nacional de Economia.

Art. 62º - Alem das penas cominadas em lei, fica ainda ao condomínio que transitória ou eventualmente perturbar o uso das coisas comuns ou der causa a despesas, fica sujeito a multa equivalente ao de valor 0,70 CUB/RS, sem prejuízo das demais conseqüências cíveis e criminais do seu ato, sendo que sua cobrança será feita juntamente com o primeiro condomínio vincendo

Parágrafo Único – A multa será imposta e cobrada pelo sindico ou administrador, cabendo ao condômino interpor recurso exclusivamente para a assembléia geral ordinária.

CAPÍTULO VIII

Do Fundo de Reserva

Art. 63º - Fica instituído o Fundo de Reserva, que correspondera a 10% (dez por cento) do orçamento a ser rateado e pago, mensalmente pelos condôminos, juntamente com a cota condominial.

Parágrafo Primeiro – O Fundo de Reserva será mantido em caderneta de poupança ou em conta especial em instituição bancaria escolhida pelo sindico, com aprovação do Conselho Consultivo.

Parágrafo Segundo – Esta cota somente poderá ser movimentada com autorização da administração, do conselho consultivo ou da assembléia geral nos casos previstos nesta convenção.

Parágrafo Terceiro – Todo o valor do Fundo de Reserva, que exceder o limite de 10 (dez por cento) do orçamento, conforme o caput deste artigo será rateado entre os condôminos na proporção que determina a convenção ou o regimento interno, devendo ser abatido do valor das respectivas cotas condominiais a partir do mês imediatamente subsequente.

Art. 64º - Serão obrigatoriamente levados ao Fundo de Reserva quaisquer valores que não tenham sido previstos como receita ordinária no orçamento, bem como aqueles que tiverem sido votados com esta finalidade específica em Assembléia Geral, inclusive multas aplicadas.

Art. 65º - Dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da movimentação do Fundo de Reserva, o Síndico convocará a Assembléia Geral Extraordinária para votar os recursos necessários para ser restabelecido o fundo, até o limite de 10% (dez por cento) do orçamento de que trata o Art. 64º deste instrumento.

Parágrafo Único – Os recursos de que trata este artigo serão rateados entre os condôminos.

CAPÍTULO VIII

Disposições Gerais e Transitórias

Art. 66º - É vedado ingresso de qualquer pessoa estranha ao condomínio, exceto se acompanhada de algum condômino, autorizada pelo administrador.

Art. 67º - Qualquer visitante que adentrar no recinto do condomínio deverá assinar o livro próprio, na portaria.

Art. 68º - É expressamente vedado o trânsito com qualquer tipo de veículo automotor ou não na faixa de grama e na pista que circunda o condomínio.

Art. 69º - A presente convenção, que sujeita todo ocupante ainda eventual do condomínio ou de qualquer de suas partes, obriga a todos os condôminos, seus sub-rogados e sucessores a título universal ou singular e somente pode ser modificada, pelo voto de 2/3 (dois terços) dos que forem

ao tempo alterado.

Art. 70º - Até que a Assembléia Geral estabeleça o montante da contribuição mensal condominial, cada condômino pagara, mensalmente, a importância correspondente ao rateio de cada unidade residencial acrescida ainda à taxa de administração, a qual terá início imediato após a conclusão da estrutura comum de condomínio.

Art. 71º - Os adquirentes das frações ideais, após iniciarem a construção de suas residências, terão prazo máximo de 02 (dois) anos para conclusão da mesma.

Art. 72º - Até a realização da primeira Assembléia Geral, fica investida na função de administradora a empresa **GOLD SAN DIEGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, CGC/MF nº 09.268.125/0001-71, pessoa jurídica de natureza privada, com sede na cidade de Porto Alegre/RS, na Av. Plinio Brasil Milano nº 607, ficando vagos os cargos dos Conselhos Fiscal e Consultivo.

CAPÍTULO IX

DAS PARTES COMPONENTES DO CONJUNTO RESIDENCIAL

Art. 73º - O Conjunto Residencial é composto das seguintes partes:

A) – DO TERRENO:

Um terreno, sem benfeitorias com 30.761,63m², localizado no quarteirão formado pela Rua Diretriz 6316, Rua Diretriz 6314, Rua 5012, e terras de Dorival Castilhos Machado, situado na esquina formada pela Rua Diretriz 6316 e Rua 5012, possui as seguintes medidas e confrontações: iniciando ao noroeste com dois segmentos retos, o primeiro na extensão de 178,60m, o segundo na extensão de 43,82m, ambos fazendo frente para a Rua Diretriz 6316; ao sudoeste com um segmento reto na extensão de 138,59m, fazendo frente do lado esquerdo para a Rua diretriz 6314; ao sudeste com um segmento retos na extensão de 221,85m, fazendo divisa de fundos com terras de Dorival Castilhos Machado; ao nordeste com um segmento reto na extensão de 138,41m, fazendo frente do lado direito para a Rua 5012. Na divisa sudeste deste lote existe uma faixa não edificável, a qual mede 4,00m de largura na divisa norte e 5,00m na divisa sul, e 221,85m de comprimento.

B) - DAS PARTES DE USO COMUM:

Serão de propriedade e uso comum as seguintes dependências, instalações e acessórios do condomínio indivisíveis e inalienáveis, além do terreno, as calçadas, pisos, vigas, fundações e estrutura de concreto armado; os encanamentos tronco-d'água, luz e telefone; as meias paredes das unidades; as fachadas, excluídas as aberturas; elementos ornamentais; salão de festas, fitness, gourmet, piscina, quadra esportiva, quadra de tênis, estacionamentos visitantes e tudo mais que se destine servir indistintamente a todas as unidades componentes do condomínio.

C) - DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO EXCLUSIVO – ÁREAS PRIVATIVAS:

O condomínio residencial é composto de 130 Unidades Privativas/casas, distribuídas em 05 quadras internas, identificadas como Quadras B, C, D , E e F.

Art. 74º - Fica eleito o Foro da Comarca de Porto Alegre/RS como competente para conhecer qualquer demanda emergente das disposições aqui contidas.

Porto Alegre, _____ de _____ de 2014.

GOLD SAN DIEGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.