



CENTRAL PARK CONDOMÍNIO CLUBE

*** CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO ***

NATAL/RN – 2015

Central Park Condomínio Clube CNPJ – 19.483.603.0001-10
Inscrição Municipal – 212.282 -9
Rua Lúcia Viveiros Nº225, Neópolis CEP-59.086-005

*** CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO ***

Os coproprietários do empreendimento denominado “CENTRAL PARK CONDOMÍNIO CLUBE” estabelecem a presente CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, os quais se obrigam a respeitar integralmente, de acordo com os artigos abaixo articulados, e em conformidade com as Leis nº 10.406/2002 (Código Civil Brasileiro) e nº 4.591/1964 (Lei do Condomínio).

1 - DO OBJETO

O “CENTRAL PARK CONDOMÍNIO CLUBE” está localizado na Rua Lúcia Viveiros, nº 255, CEP: 59.086-005, Neópolis, Natal, Rio Grande do Norte, Brasil.

O Empreendimento Multifamiliar é formado por oito (8) torres que compõem o “CENTRAL PARK CONDOMÍNIO CLUBE”, constituídas por apartamentos residenciais (com divisões internas próprias para uso de uma só família), situados nos diversos andares das mesmas e no seu hall de entrada, além das áreas de lazer, de uso comum, dos estacionamentos e de compartimentos que abrigam geradores, casa de bomba, elevadores, dentre outros.

2 - DAS CONFRONTAÇÕES

O CENTRAL PARK CLUBE detém DOMÍNIO DIRETO E PLENO DE UM TERRENO PRÓPRIO designado por gleba 2 situado na avenida Lúcia Viveiros, lado ímpar, distando 44,58 metros, mais arco de 61,95 metros da avenida das Alagoas, medindo 61.000,00 metros quadrados de superfície, limitando-se ao Norte com as Confecções Alpargatas, com 405,93 metros ao sul com a gleba, 375.10 metros e com a avenida das Alagoas, com 48,73 metros, a leste com terrenos da COHAB/RN, com 265,74 metros, e, ao Oeste com a avenida Senador Salgado Filho (marginal da BR-101), com 114 metros, e com a gleba 01, com 120,00 metros mais 20,46 metros.

3 - DA COMPOSIÇÃO DO CONDOMÍNIO

O Central Park Condomínio Clube é composto por duas partes distintas, a saber:

- A) Uma composta por unidades de uso comum inalienável e indivisível, indissolúvelmente vinculada às partes de propriedade de uso exclusivo.
- B) Outra, composta de propriedade de uso exclusivo.

4 - DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO COMUM

As partes de propriedade e uso comum do Central Park Condomínio Clube, além das estabelecidas em Lei, são as abaixo listadas:

- A) Existe em todo o empreendimento, em seu nível baixo, assim discriminados:
 - 1.330 vagas de estacionamento para automóveis de condôminos;
 - 03 vagas de estacionamento para carga e descarga;
 - 58 vagas de estacionamento para visitantes (sendo 02 para PNE e 04 para idosos), sendo 36 internas e 22 externas.

- Pórtico de entrada, guarita com lavabo, praça de acesso, 01 casa de lixo, área de lazer com 03 playgrounds, 02 quiosques com churrasqueiras, deck de madeira, 01 piscina infantil e 02 adultos borda molhada, deck de pedra, praças, 01 redário, campo de futebol society, quadra poliesportiva, quadra de squash, quiosque de apoio com churrasqueira e jardins.

Parágrafo Único - Toda a infraestrutura de lazer (Piscinas, Salões de Festa, Academias, Salão de Jogos, Quadra e Campo de Futebol Society. Praças, Redário, Squash, Brinquedoteca, dentre outros) será objeto de regulamentação feita através do Regimento Interno (RI) e seus aditamentos.

5 - DAS PARTES DE PROPRIEDADE DE USO EXCLUSIVO

O Central Park Condomínio Clube é constituído por oito (8) torres numeradas de 1 a 8 (um a oito), sendo as torres 1, 2, 3, 4, 5 e 7 constituídas de dezoito (18) andares cada e com seis (6) unidades por andar; e as torres seis (6) e oito (8) constituídas de dezenove (19) andares com seis (6) unidades por andar, havendo ainda trinta (30) unidades nos halls de entrada das torres, totalizando novecentas e seis (906) unidades com áreas e frações ideais diferentes entre si, todas equipadas internamente com pontos de gás natural para aquecimento d'água e fogão, caixas de portas e portas de madeira de lei nas suas entradas.

6 - ÁREAS REAIS E FRAÇÕES IDEAIS DAS UNIDADES

TIPO DE APTO	ÁREA PRIVATIVA	ÁREA COMUM	ÁREA TOTAL	FRAÇÃO IDEAL
3U-A1	111,19m	14,63m	125,82m	8292,1965
3U-1B	118,34m	15,55m	133,89m	8813,9694
4U-2A	87,19m	12,45m	99,64m	7059,7170
3U-2B	88,79m	12,65m	101,44m	7171,1776
4U-3A	133,73m	17,57m	151,30m	9962,8010
3U-3B	128,67m	16,74m	145,41m	9493,1097
2U-4A	145,32m	19,49m	164,81m	11052,8578
2U-4B	140,25m	18,66m	158,91m	10582,1481
294U-T1	67,24m	11,01m	78,25m	6442,7061
294U-T2	64,47m	10,56m	75,03m	5985,5333
180U-T3	75,70m	12,40m	88,10m	7028,1507
114U-T4	87,60m	14,34m	101,94m	8132,9722

Observações:

A) u = Unidade

B) m =Metro quadrado

Central Park Condomínio Clube CNPJ – 19.483.603.0001-10

Inscrição Municipal – 212.282 -9

Rua Lúcia Viveiros Nº225, Neópolis CEP-59.086-005

C) A, B e T = Tipo

D) 7 - DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

São direitos dos condôminos:

- A) Usar, gozar e dispor de sua unidade autônoma (apenas para fins residenciais);
- B) Usar e gozar das partes de uso comum e de toda estrutura de lazer, desde que não exija reserva prévia
- C) Exigir o cumprimento das Leis que regem o condomínio, sua Convenção e seu Regimento Interno.
- D) Comparecer às Assembléias.
- E) Votar e ser votado, desde que esteja adimplente.
- F) Fazer reformas ou modificações internas em sua unidade autônoma, desde que cumpridas as formalidades previstas em Lei, na Convenção e no Regimento Interno;
- G) Outros previstos em Lei.

São deveres dos condôminos:

- A) Contribuir para as despesas do condomínio, recolhendo nos prazos previstos na Convenção e o que lhe couber no rateio;
- B) Não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;
- C) Não alterar a forma e cor da fachada, das partes e esquadrias externas;
- D) Dar às suas partes a mesma destinação a que tem a edificação, sendo vedado a todos os condôminos o uso de sua unidade para fins comerciais de qualquer natureza, sob pena de multa.
- E) Não utilizar sua unidade de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes;
- F) Cumprir as determinações da Convenção e do Regimento Interno;
- G) Zelar pelo bom estado de conservação da área de uso comum;
- H) Levar ao conhecimento do Síndico e da Administração tudo aquilo que julgar nocivo ao condomínio;
- I) Não embarçar as partes de uso comum;
- J) Manter o bom relacionamento com todos os integrantes do condomínio;
- K) Tomar conhecimento através do quadro de avisos posto no hall das respectivas torres, de todas as decisões e convocações de Assembléias do condomínio;
- L) Não fazer adaptações elétricas em suas unidades colocando em risco a vida de outros;
- M) Não depositar qualquer tipo de objeto nas escadas de emergência ou nas suas adjacências internas à porta corta fogo.
- N) Outros previstos em Lei, na Convenção e no Regimento Interno.

8 - DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

A) O Condomínio deverá ser administrado obrigatoriamente por um Síndico proprietário-morador. O Síndico será assessorado por um **Subsíndico**, um **Conselho Consultivo** (formado por 16 membros dos quais 08 titulares e 08 suplentes, sendo um de cada por torre), **Conselho Fiscal** (constituído por 03 membros titulares e 03 suplentes). O Conselho Consultivo poderá criar quantas comissões forem necessárias. Todos serão eleitos em Assembleia. Todos os

integrantes da administração deverão ser proprietários-moradores (ou ainda seus pais, esposas ou filhos).

B) O Síndico, Subsíndico, Conselho Fiscal, Conselho Consultivo e serão eleitos para exercer mandato não superior a 01 (um) ano, com direito a reeleição.

C) Os condôminos decidirão através de Assembleia pela contratação ou não de empresas privadas especializadas em instalação e administração de condomínios, podendo também deliberar pela contratação de um profissional qualificado em gerência de condomínio, para auxiliar ao Síndico e ao Subsíndico na administração diária do Condomínio.

D) É vedada a inscrição de mais de um (01) condômino por unidade residencial para participar da Administração do condomínio.

9 - COMPETE AO SÍNDICO

A) Convocar Assembleias com publicação de edital;

B) Representar ativa e passivamente o condomínio, em juízo ou fora dele e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas em Lei;

C) Dar imediato conhecimento à Assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;

D) Cumprir e fazer cumprir a Convenção, o Regimento Interno e as determinações da assembleia;

E) Diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;

F) Elaborar com os demais membros da administração o orçamento da receita e da despesa relativo a cada ano;

G) Cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;

H) Prestar contas, em assembleia, de forma semestral;

I) Realizar o seguro da edificação;

J) Manter reuniões mensal com o Subsíndico, Conselho Consultivo e o Conselho Fiscal;

L) Movimentar as contas bancárias e autorizar o pagamento de despesas do condomínio em conjunto com o subsíndico;

M) Autorizar e supervisionar o trabalho de empresas contratadas para prestação de serviços no condomínio;

N) Providenciar a divulgação da Ata da Assembleia, bem como o seu Registro em Cartório;

O) Planejar as atividades de melhorias do condomínio;

P) Ser o conciliador dos conflitos entre condôminos e destes com o Condomínio;

Q) Proibir atos e abusos inconvenientes à paz e a tranquilidade dos condôminos;

R) Guardar e preservar toda a documentação de interesse do condomínio, pelo prazo do seu mandato e legislação pertinente, e disponibilizar quando requerido em até 05 dias uteis.

S) Supervisionar internamente as unidades autônomas no que diz respeito ao uso do gás, de reformas, bem como de instalações proibidas de chuveiros elétricos;

T) Solicitar parecer ao Conselho Fiscal sobre qualquer necessidade de remanejamento da aplicação da previsão orçamentária anual;

U) Realizar a transição do cargo para o novo síndico eleito.

V) É de responsabilidade do Síndico ou seu Procurador, o registro em Cartório dos documentos do

Condomínio que requeiram tal procedimento;

X) Solicitar parecerdo conselho fiscal para suplementação orçamentária e apreciação em assembleia;

10 - É VEDADO AO SÍNDICO

A) Contratar parente seu, ou de seu familiar;

B) Receber comissões;**C)** Não será permitido ao Síndico delegar a gerência do condomínio, mesmo que seja a pessoas da sua família ou ao gerente do Condomínio, se houver;

11 - DA REMUNERAÇÃO DO SÍNDICO

A) A remuneração do Síndico será fixada pela Assembleia, em votação simples, com quórum de 50% + 1 (cinquenta por cento mais um) dos condôminos presentes, em primeira convocação ou, em segunda convocação com quórum diferente de zero. O valor da remuneração será definido e aprovado em assembléia;

B) Por se tratar de uma função remunerada, o Síndico ou candidatos a essa função deverão dispor de tempo para gerir diariamente e presentemente o condomínio;

C) Após a instalação do Condomínio, o Subsíndico e os titulares do Conselho Fiscal e Consultivo ficarão isentos do pagamento de taxa de condomínio e Fundo de Reserva, cabendo-lhe o pagamento de taxas extras.

12 - DA VACÂNCIA E AUSÊNCIAS DO SÍNDICO

A) Havendo vacância da função de síndico por qualquer motivo, levará o subsíndico automaticamente para a função até o fim do mandato em curso.

B) Nas ausências temporárias do Síndico e do Subsíndico, o presidente do Conselho Consultivo responderá administrativamente pelo condomínio e, na sua ausência, outro membro do conselho fiscal.

13 - COMPETE AO SUBSÍNDICO

A) Substituir o Síndico nas suas ausências, cabendo-lhes todas as atribuições, deveres e direitos inerentes à função;

B) Assessorar o Síndico na administração do Condomínio;

C) Aplicar as penalidades ao Síndico em caso de infração prevista na Convenção e Regimento Interno, cabendo ao subsíndico também o juízo de retratação;

Parágrafo único – A transferência da remuneração do síndico ao seu substituto se concretizará após 7 dias de ausência do síndico;

14 - COMPETE AO CONSELHO FISCAL

A) Dar parecer sobre as contas do Síndico.

B) Fazer mensalmente a fiscalização das Empresas que prestam serviços ao Condomínio, especialmente quanto ao cumprimento do recolhimento de tributos, pagamento de pessoal (insalubridade, periculosidade, EPI, adicional noturno, horas extras, piso salarial, dentre outros), obrigações contratuais e trabalhistas do Condomínio, entregando ao Síndico um parecer com detalhamento financeiro sobre a fiscalização;

C) Fiscalizar a aplicação no “Fundo de Reservas” das sobras de caixa, multas aplicadas, faltas de funcionários, dentre outros;

D) Fiscalizar a transferência do numerário da Conta Corrente do Condomínio para a Conta Poupança do Fundo de Reservas;

E) Assessorar o Síndico nos problemas fiscais;

F) Participar da elaboração da previsão orçamentária anual;

G) Convocar Assembléia quando detectar suspeita de irregularidades financeiras.

Parágrafo 1º - A Presidência do Conselho Fiscal e Consultivo será eleita em Assembléia.

Parágrafo 2º – É de responsabilidade do Conselho Fiscal e dos membros do Conselho Consultivo todas as informações contidas no parecer por eles apresentados.

15 - COMPETE AOS MEMBROS DO CONSELHO CONSULTIVO

A) Assessorar o Síndico, Subsíndico e Conselho Fiscal;

B) Propor a contratação de serviços, a rescisão de contratos e a advertência de funcionários;

C) Propor medidas judiciais;

D) Assessorar o Síndico nos conflitos entre os condôminos, e entre estes e o Condomínio;

E) Participar da elaboração da planilha orçamentária anual e do calendário anual de eventos;

F) Convocar Assembléia;

G) Acompanhar as medidas tomadas pelo síndico, inclusive com recomendação de eventuais mudanças de postura;

H) Analisar e deliberar quanto aos recursos apresentados por condôminos, que sejam contrários às decisões do Síndico;

16 - COMPETE AO GERENTE CONDOMINIAL

A) Auxiliar o Síndico e o Subsíndico na administração diária do Condomínio;

- B)** Receber diariamente dos condôminos suas primeiras reivindicações, procurando resolvê-las de imediato ou o quanto antes, e registrá-las em livro apropriado;
- C)** Fazer diariamente a fiscalização e o controle dos serviços prestados pelos empregados das Empresas Terceirizadas;
- D)** Fazer inspeções diárias em todas as dependências comuns do Condomínio, verificando e corrigindo as irregularidades encontradas;
- E)** Exigir dos empregados o fiel cumprimento de suas obrigações, inclusive no que diz respeito à limpeza e à apresentação pessoal;
- F)** Realizar o controle do material estocado em depósito e sua liberação para uso;
- G)** Recorrer ao Síndico ou Subsíndico quando não conseguir resolver os problemas encontrados ou reivindicados pelos condôminos;

17 - DOS FUNCIONÁRIOS

- A)** O comportamento dos funcionários será regulamentado no Regimento Interno (RI);
- B)** Nenhuma pessoa poderá ser contratada para qualquer atividade de trabalho ou prestação de serviço no Condomínio sem a estrita observância às Leis Trabalhistas, seja através de empresa ou do próprio Condomínio.

18 - DAS EMPRESAS PRESTADORAS DE SERVIÇOS

- A)** As empresas prestadoras de serviços ao condomínio ficam obrigadas a entregar à administração do condomínio, mensalmente, até o dia 15 de cada mês, um relatório detalhado de toda a situação fiscal do mês, contendo a comprovação do adimplemento mensal dos empregados;
- B)** Fica terminantemente vedada a contratação de pessoa física ou empresa, que tenha sócio, administrador ou quotista, que faça parte da administração do condomínio, do conselho fiscal ou do conselho consultivo. Excetuam-se os casos de emergência devidamente comprovada ou da exclusividade que a prestadora detenha sobre os respectivos serviços, após comunicação aos conselhos.
- C)** O processo de escolha de empresas para contratação de serviços ou material obedecerá ao seguinte critério: 1º – Qualidade do material ou serviço, 2º – Idoneidade; 3º – Legalização de empregados, 4º - Preço;
- D)** Nos processos de tomada de preços, deverá ser usado sempre o critério da exigência de três (3) empresas idôneas fornecedoras de produtos ou serviços, sendo ainda aceitas duas (2) empresas quando houver dificuldades de fornecedores, podendo as tomadas de preço serem dispensadas nos casos a serem estabelecidos no Regimento Interno, ficando proibido o fracionamento de despesas.

19 - DA PRESTAÇÃO DE CONTAS

- A)** A Prestação de Contas deverá ser disponibilizada em formato eletrônico/digital até o dia 15 do mês subsequente, em site disponibilizado pela Administração do Condomínio. Neste mesmo prazo, a Administração também deve disponibilizar a Prestação de Contas em documento físico.

B) Integram a Prestação de Contas os seguintes documentos: notas fiscais, recibos, contratos, extratos bancários e demais documentos a serem solicitados pelo Regimento Interno (RI). Todos documentos ficarão arquivados e postos à disposição de todos os condôminos pelo prazo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior definido em lei.

C) Mensalmente será entregue ao Conselho Fiscal e Consultivo, a discriminação de tudo o que foi adquirido pelo Condomínio com compras de materiais e prestação de serviços.

Parágrafo Único - O Síndico deverá dispor de uma quantia em dinheiro, a ser fixada pela Assembléia para que possa solucionar problemas emergenciais, pontuais, de pequena monta ou de despesas eventuais, na administração e condução do dia a dia do condomínio, não podendo ser superior a 05 taxas condominiais da maior fração, devendo o síndico apresentar os cupons fiscais, notas e recibos das respectivas despesas.

20 - DAS ASSEMBLÉIAS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS

A) Haverá anualmente 3 (três) Assembléias Ordinárias que versarão sobre prestação de contas do Síndico e sobre a previsão orçamentária do Condomínio para o semestre seguinte e eleições;

B) As Assembléias Extraordinárias poderão ser convocadas para debater vários assuntos;

C) As Assembléias Ordinárias ou Extraordinárias poderão ser realizadas em uma única convocação ou em duas convocações, obedecendo aos seguintes quóruns:

- **1ª Convocação**, 50% + 1 do total de condôminos – quarenta e cinco (45);

- **2ª Convocação**, realizada 30 minutos após o horário marcado para a 1ª, com quórum diferente de zero, vedados os votos do Síndico, Subsíndico e dos membros dos Conselhos ;

D) Haverá nas Assembléias um livro chamado “LIVRO de ATAS” ou “LISTA de PRESENÇA”, onde os condôminos presentes postarão suas assinaturas.

E) As convocações para as Assembléias serão feitas, com antecedência mínima de oito (8) dias úteis, através de duas das seguintes modalidades:

E.1) “Editais de Convocação” afixados nos quadros de avisos das torres;

E.2) Carta Registrada com Aviso de Recebimento (AR);

E.3) Através de correio eletrônico (email);

E.4) Aviso por meio do boleto do condomínio;

F) Nas Assembléias Ordinárias ou Extraordinárias, os proprietários adimplentes com unidades fechadas poderão ser notificados conforme o item E, devendo para tal manterem seus dados atualizados no condomínio.

G) As Assembléias Extraordinárias obedecerão ao mesmo quórum das Assembléias ordinárias.

H) Compete à Assembleia julgar os atos do Síndico, inclusive a aprovação final de suas contas.

21 - DA PARTICIPAÇÃO NAS ASSEMBLÉIAS

- A) Podem participar todos os condôminos-proprietários, inquilinos, esposas e filhos.
- B) Só têm direito ao voto os condôminos-proprietários (ou seus procuradores) adimplentes no pagamento da taxa condominial.
- C) Condôminos inquilinos só poderão participar de Assembleias com procuração do proprietário ou como convidados. Estes últimos, somente terão direito ao debate, mas sem direito ao voto.
- D) Os Procuradores de condôminos devem portar Procuração, com firma reconhecida em Cartório.
- E) O condômino com mais de uma unidade e que se encontrar inadimplente em alguma delas, terá direito a tantos votos quantas forem às unidades adimplentes.

22 - DA PRESIDÊNCIA DAS ASSEMBLEIAS

A) PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA – A função será exercida por um condômino-morador, a ser escolhido por votação da maioria dos condôminos presentes na assembleia.

Parágrafo 1º - Compete ao Presidente conduzir a Assembleia de forma imparcial, não fugindo dos assuntos previstos na pauta, ficando vedada a introdução de outros assuntos.

Parágrafo 2º - É de responsabilidade do Presidente a entrega da “Ata da Assembleia”, devidamente assinada, ao Síndico, no prazo de oito (08) dias após a realização da Assembleia.

B) SECRETÁRIO DA ASSEMBLEIA – A função será exercida por um condômino-morador, a ser escolhido por votação da maioria dos condôminos presentes na assembleia.

23 - DAS ASSEMBLÉIAS EXTRAORDINÁRIAS) A realização de Assembleias extraordinárias de condôminos obedecerá ao seguinte critério: Requerimento ao Síndico com a assinatura de pelo menos 1/20 do total de condôminos quando o assunto se enquadrar no § 1º do artigo 1.350 da Lei 10.406/2002; ou Cópia da decisão judicial quando o assunto for de ordem pessoal.

B) Não caberá voto ao requerente interessado quando se tratar de assunto pessoal.

C) A cada Assembleia realizada deverá, obrigatoriamente, ser elaborada uma “Ata” e afixada em quadro de aviso até oito (8) dias contados a partir do 1º dia imediatamente à realização da Assembleia, devendo o Síndico ou seu Preposto fazer o registro em Cartório.

24 - DA ELEIÇÃO DO SÍNDICO E SUBSÍNDICO

O Síndico e o Subsíndico serão eleitos conforme os seguintes critérios:

- A) Divulgação por edital, com antecedência mínima de 8 (oito) dias úteis;
- B) Os interessados deverão apresentar à Administração requerimento formalizando sua candidatura, com até 7 (sete) dias de antecedência da data da referida assembleia;
- C) Residir efetivamente no Condomínio;

D) Não possuir antecedentes criminais e apresentar certidões negativas e de cadastros restritivos de crédito (SPC, SERASA) até o dia da assembleia de votação;

25 - DA VOTAÇÃO

A) A votação acontecerá em Assembleia Extraordinária convocada especificamente para essa finalidade.

B) A votação do síndico e subsíndico será feita através de chapa personalizada e entregue a cada condômino, na Boca da Urna e na hora da votação, ou por meio eletrônico;

C) Na Assembléia serão escolhidos também o Conselho Fiscal e Conselho Consultivo, sem a necessidade de candidatura prévia;

D) A assembleia seguirá o mesmo trâmite das assembleias ordinárias normais;

E) Cada condômino votante assinará obrigatoriamente uma Lista de Presença específica para a votação, independente da lista de presença normal;

26 - DA APURAÇÃO

A) A apuração por contagem dos votos será feita imediatamente após a votação, com a divulgação imediata do resultado, sendo o Corpo Administrativo eleito empossado imediatamente, devendo a formalização da transferência administrativa e contábil ser realizada no prazo de 7 dias úteis, sob pena de multa ao síndico;

27 - DA DESTITUIÇÃO DO SÍNDICO

A) A Assembleia poderá, por decisão simples dos seus membros em Assembleia convocada especificamente para essa finalidade, destituir o Síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, não administrar convenientemente o Condomínio, ou tiver suas contas reprovadas.

Parágrafo 1º - A convocação da Assembleia dependerá da anuência de pelo menos 1/10 do total de condôminos, noventa (90) condôminos, classificado como quórum especial.

Parágrafo 2º - Quando a iniciativa da convocação for de caráter individual, dependerá de decisão Judicial.

Parágrafo 3º - A Assembléia poderá por decisão simples dos seus membros declarar a vacância da função quando o Síndico por qualquer motivo ficar ausente de suas funções por mais de trinta (30) dias consecutivos.

Parágrafo 4º - Nas Assembléias de Destituição de Síndico será, obrigatoriamente, concedido à ele direito de defesa que será julgado pela assembleia.

28 - DA FIXAÇÃO DA TAXA DE CONDOMÍNIO

A) A taxa de condomínio será fixada na proporção das frações ideais de cada unidade autônoma.

29 - DO PAGAMENTO DA TAXA DO CONDOMÍNIO

- A) O pagamento da taxa mensal do condomínio será feito através de boleto bancário, onde constará:
- A.1) Nome do condômino, número da torre e do apartamento;
 - A.2) Dia, mês, ano, data do vencimento e o balancete mensal;
 - A.3) Dados bancários;
 - A.4) Demonstrativo mensal do total da receita, podendo ser disponibilizado em endereço eletrônico;
 - A.5) Demonstrativo descritivo de despesas (o que não excluirá a prestação de contas mensal), podendo ser disponibilizado em endereço eletrônico;
 - A.6) Comunicados aos condôminos.

30 - DA ARRECAÇÃO DO CONDOMÍNIO

- A) Toda a arrecadação do condomínio será obrigatoriamente feita através de boleto bancário, em conta corrente aberta pelo síndico na rede bancária, exclusivamente para essa finalidade.
- B) A movimentação da conta é de responsabilidade do síndico, até a quantia do valor da referência, e com o endosso do Subsíndico quando essa quantia for ultrapassada.
- C) Quando a conta for aberta em agência da rede privada, a importância referente ao fundo de reservas deverá ser obrigatoriamente transferida para uma conta poupança aberta em agência de Bancos Públicos, até o último dia útil do mês em curso, com acompanhamento do Conselho Fiscal.

31 - DAS MULTAS

- A) Por atraso no pagamento das obrigações condominiais (art. 12 da Lei 4.591/64);
- B) Por infração às determinações da Convenção e do Regimento Interno;
- B.1)** - Todos os condôminos, proprietários ou inquilinos, seus dependentes e convidados que forem flagrados cometendo atos infracionais e libidinosos, de destruição ou de vandalismo, previsto ou não na Convenção e no Regimento Interno, serão responsabilizados, respondendo o condômino ou o responsável legal. C) As multas e os Juros aplicados por atraso das obrigações condominiais serão regidos pela Lei 10.046/2002, art. 1336, juros de 1% ao mês e multa de 2% sobre o débito;
- D) Os condôminos que atrasarem suas obrigações condominiais por mais de 30 (trinta) dias, serão inicialmente notificados pela Empresa Administradora do Condomínio, através de documento próprio ou correio eletrônico;
- E) O condômino que se recusar a pagar as taxas impostas pela Assembléia, o condomínio fará o respectivo pagamento através do Fundo de Reservas ou Sobras de caixa e as cobrará judicialmente, cabendo ao condômino todas as custas do processo;
- F) As multas por Infração à Convenção ou ao Regimento Interno deverão ser aplicadas pelo Síndico, ouvindo o infrator, e deverão ter como base o valor mensal da menor cota condominial, não podendo exceder a 10 (dez) vezes o seu valor, dependendo da gravidade da infração;

G) O intervalo entre a aplicação de uma multa e outra, pela mesma infração, não poderá ser inferior a 24 horas;

H) A notificação ao condômino infrator por desobediência à Convenção ou ao Regimento Interno deverá ser feita através de comunicado por escrito, entregue diretamente ao condômino, colocada através de livro de protocolo e ainda por Carta Registrada com “AR”, dependendo da gravidade da falta;

I) Sem prejuízo da atualização monetária das multas, poderá o interessado interpor recurso para o Síndico no prazo de 10 (dez) dias úteis, caso este exerça seu juízo de retratação ou não, o mesmo encaminhará obrigatoriamente ao Conselho Consultivo para apreciação do recurso e da retratação, o que deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias da interposição do recurso.

J) Quando o infrator não comparecer à convocação do Síndico, a multa poderá ser aplicada à revelia;

K) As penalidades serão graduadas em leves, moderadas e graves, conforme Regimento Interno (RI).

L) Todas as cobranças do condomínio deverão ser feitas, preferencialmente, por processo judicial;

M) A cobrança de multas aplicadas nas suas diversas modalidades, não poderá ser incluída no boleto mensal de taxa condominial, e sim, cobrada em boleto separado.

N) O condômino multado, que não efetuar o pagamento do valor estipulado no prazo estabelecido, torna-se inadimplente, ficando impedido de uso e participação nas atividades que requeiram a adimplência como exigência. A cobrança pode ser feita judicialmente, cabendo às custas ao condômino infrator, independente de multas e perdas por danos morais.

32 - DOS RECURSOS

A) Das penalidades aplicadas pelo Síndico ou Subsíndico, cabe recurso, inicialmente ao Conselho Consultivo. Quando não acatado pelo referido órgão recursal, poderá ser submetido à Assembléia. Em todo caso caberá o juízo de retratação;

B) O Condômino que não concordar com as decisões da Assembléia, tem o direito de exigir que sua discordância conste na Ata da Assembléia.

33- DAS DESPESAS ORDINÁRIAS, EXTRAORDINÁRIAS E INDIVIDUAIS.

As Despesas Ordinárias são todas aquelas que fazem parte do orçamento mensal do condomínio e que devem ser pagas pelo morador, tais como:

A) INSS, FGTS, PIS, Aviso prévio, férias, 13º salário, horas extras dos empregados;

B) Água, esgoto, energia e gás;

C) Seguros;

D) Conservação e manutenção de bombas;

E) Conservação e manutenção de elevadores;

- F) Conservação e manutenção de piscinas;
- G) Conservação e manutenção de sistema de incêndio;
- H) Conservação do sistema de alarme, geradores e luzes;
- I) Conservação das portarias eletrônicas, Central de telefones, Hall de elevadores, Churrasqueiras, Quadras, Campos de futebol, Salão de jogos, Bares, Playground ou os determinados em assembleia;

34 - DAS DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS

Consideram-se despesas Extraordinárias aquelas consideradas de maior custo e, portanto, pagas pelos proprietários, tais como:

- A) Caixa d'água (impermeabilização e reformas);
- B) Bombas (aquisição ou instalação);
- C) Elevadores (substituição de cabos, portas cabines e reformas);
- D) Piscinas (aquisição de filtro e bomba, construção e reforma);
- E) Sistema de incêndio (aquisição de mangueiras e hidrantes);
- F) Gerador (aquisição e reforma);
- G) Porteiro eletrônico (aquisição);
- H) Churrasqueira (Construção);
- I) Pintura e manutenção de fachada;
- J) Salão de festas (aquisição de móveis);
- K) Benfeitorias em prédios;
- L) Obra de Cobertura;
- M) Aquisição de móveis em geral;
- N) Indenização de empregados, Honorários advocatícios e Ações trabalhistas;
- O) Pinturas, interna e externa de pequeno porte;
- P) SPDA (Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas);

35 - DAS DESPESAS INDIVIDUAIS

A) Consideram-se despesas individuais aquelas efetuadas para a melhoria individual de uma determinada torre ou de determinado evento e, portanto custeadas pelos seus proponentes, não podendo ser incluídas como despesas ordinárias ou extraordinárias.

36 - DAS MANUTENÇÕES OBRIGATÓRIAS

A) DIÁRIAS

- A.1) Limpeza geral do condomínio incluindo jardins internos e externos, campo de futebol, decks, banheiros e praças;
- A.2) Substituição de lâmpadas queimadas ou com problemas incluídas as das escadas de emergência, circuito de iluminação rasteira, piscinas, postes e circuito de emergência;
- A.3) Lixeiras, limpeza e baldeação de piso;
- A.4) Geral – Retoque de pintura;
- A.5) Testar os interfonos dos elevadores com o Pórtico fazendo a comunicação;
- A.6) Torneiras, portas e escadas;
- A.7) Piscinas.

B) SEMANAIS

- B.1) Manutenção da piscina, às segundas e quintas feiras;

- B.2)** Corte de grama usando expansores para recolher excessos e poda;
- B.3)** Geradores de emergência, teste de acionamento e do sistema, verificação de baterias;
- B.4)** Elevadores, verificação da segurança e operacionalidade do sistema;
- B.5)** Campo de futebol e quadra, verificar gradeamento, grama e piso da quadra;
- B.6)** Lixeiras, lavagem dos azulejos das paredes;
- B.7)** Manutenção dos expansores de jardins e substituição dos defeituosos;
- B.8)** Limpeza dos filtros do sistema de ar condicionados.

C) MENSAIS

- C.1)** Escadas de emergência, verificação da segurança do sistema, incluindo as portas corta fogo, lâmpadas de emergência e acessos;
- C.2)** Verificação da pressurização do sistema de incêndio das REDES de Splikers e Hidrantes;
- C.3)** Sistema de Pressão de água das redes dos apartamentos. Verificação e inversão de redes;
- C.4)** Estações elevatórias, verificação do funcionamento;
- C.5)** Sistema de pressurização d'água das caixas elevadas;
- C.6)** Verificação do nível de óleo diesel, carter e água do radiador dos geradores de emergência;
- C.7)** Manutenção das máquinas da academia, bicicletas, esteiras e outros;
- C.8)** Manutenção do sistema de gás.

D) TRIMESTRAIS

- D.1)** Caixas de gordura, limpeza e dedetização;
- D.2)** Limpeza do sistema de esgotamento sanitário;
- D.3)** Teste de plena carga dos geradores de emergência;

E) SEMESTRAL

- E.1)** Manutenção dos Condicionadores de Ar;
- E.2)** Dedetização toda a área comum e facultada aos apartamentos às custas dos interessados;
- E.3)** Estações elevatórias, revisão, inclusive com teste dos motores.

F) ANUAIS

- E.1)** Extintores, recarga, a partir do vencimento da aquisição.
- E.2)** SPDA, verificação da resistividade do sistema, limpeza de capacitores, e do cabeamento;
- E.3)** Corpo de Bombeiros, inspeção anual;
- E.4)** Limpeza das caixas d'água BAIXAS e SUPERIORES, lubrificação das válvulas;
- E.5)** Substituição de todas as lâmpadas de emergência, mesmo aquelas que ainda funcionam;
- E.6)** Verificação dos mancais de rolamentos dos motores das bombas das piscinas e substituição, caso necessário;
- E.7)** Substituição dos engaxetamentos das bombas das piscinas;

F) BIANUAIS A PARTIR DOS CINCO (5) ANOS

- F.1)** Testes de mangueiras e material de incêndio.

G) QUINQUENAIS

- G.1)** Substituição das mangueiras de incêndio.

H) DECANUAL

H.1 – Pintura das torres, quinquenal a partir da segunda.

37 - DA MARCAÇÃO DAS VAGAS DOS ESTACIONAMENTOS E DOS ABRIGOS PARA OS VEÍCULOS

A) As marcações dos estacionamentos serão feitas pela Incorporadora, de acordo com o contrato de aquisição da unidade autônoma.

B) Os estacionamentos poderão receber cobertura, na sua totalidade ou em partes, transformando-se em abrigos cobertos. A execução da cobertura depende de aprovação em Assembleia.

C) A integridade física dos abrigos para veículos será garantida obrigatoriamente através de seguro.

D) O seguro dos abrigos para veículos deverá ser obrigatoriamente incluído no seguro de toda a edificação do condomínio, cabendo a cada condômino o pagamento proporcional à sua quantidade de vagas.

E) As cinquenta e oito (58) vagas de estacionamentos (internos e externos) destinadas aos veículos de visitantes serão objeto de regulamentação no Regimento Interno (RI).

38 - DOS ESTACIONAMENTOS PARA OS VEÍCULOS

A) O direito a guarda de veículos nos estacionamentos será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados e será vinculada a unidade habitacional a que corresponder.

B) O direito de guarda de veículos poderá ser transferido a outro condômino, independente da alienação da unidade a que corresponder, sendo vedada a transferência a pessoas estranhas ao condomínio.

C) Os veículos dos Condôminos devem ser estacionados nas suas respectivas vagas, sob pena de multa.

D) O condomínio exime-se de todas e quaisquer responsabilidades sobre a guarda de veículos, motos e qualquer outro tipo de transporte além dos seus desdobramentos como amassados, aranhões, arrombamento, roubos e furtos, sejam elas de proprietários, inquilinos ou visitantes.

39 – DO SEGURO DA EDIFICAÇÃO E DOS ABRIGOS PARA AUTOMÓVEIS

A) É obrigatória a contratação do seguro de toda edificação do condomínio;

B) O seguro dos ABRIGOS para veículos é OBRIGATÓRIO e deverá ser incluído no seguro da edificação;

C) O seguro das unidades não comercializadas e seus abrigos para veículos serão incluídos automaticamente no seguro da edificação e cobrado da Incorporadora o seu respectivo valor.

40 - ALTERAÇÕES DA FACHADA EXTERNA OU INTERNA

A) Considera-se alteração da fachada, dentre outras, qualquer alteração feita nos diversos seguimentos iniciais da edificação, seja ela interna ou externa, tais como, estender roupas nas janelas e varandas, mudar a cor da janela, afixar cartazes ou propagandas de qualquer natureza, instalar condensadores de ar condicionado em local inadequado, bem como tudo o que venha a modificar a forma inicial visível, interna ou externa do imóvel.

Parágrafo único: as modificações nas unidades térreas, jardins, serão analisadas pelo Conselho Consultivo, e aprovadas em Assembléia, mediante apresentação e aprovação de projeto, com fins a manter a padronização estética do condomínio;

B) Quando a alteração for interna e sem qualquer risco para a segurança da edificação ou da torre (mudança das portas), é necessária a aprovação unânime dos proprietários do respectivo andar, confirmada por proposta e termo assinado por todos os proponentes, devendo o SÍNDICO ser comunicado e autorizado pelo Conselho Consultivo. É exceção o hall de acesso do térreo, que só pode ser modificado mediante aprovação em assembleia.

C) São requisitos para a alteração externa da torre: 1) Estar em sintonia com o padrão arquitetônico com as demais torres; 2) Não mudar ou comprometer a segurança e estrutura da torre ou do prédio; 3) Votação com quórum mínimo de 10% do total de condôminos e; 4) Aprovação com o quórum de 50% + 1 (cinquenta por cento, mais um) dos condôminos presentes na Assembléia.

D) Quando a alteração implicar em obra que afete ou modifique a estrutura e a segurança da torre ou qualquer outra dependência do condomínio, será obrigatório Laudo Técnico assinado por responsável técnico especificando e detalhando todas as modificações e, posterior aprovação da Assembleia convocada especificamente para esse fim, com quórum mínimo de 1/3 (um terço) do total de condôminos presentes, considerando-se quórum especial.

E) É vedada, em qualquer hipótese, a locação e instalação de qualquer tipo de propaganda (comercial, política ou institucional) dentro da área privativa do Condomínio (áreas externas e internas), principalmente nas fachadas e entradas das torres, halls dos andares, portas, elevadores e muros do condomínio, bem como nas janelas e varandas dos apartamentos.

F) As áreas técnicas dos apartamentos, que abrigam os aparelhos de ar condicionado, são destinadas exclusivamente para essa finalidade, sendo considerada alteração da fachada externa a introdução de quaisquer outros tipos de material nesses locais ou o seu uso para outras finalidades. Os infratores sujeitam-se a multa prevista no Regimento Interno (RI).

41 - NÃO SERÁ CONSIDERADA ALTERAÇÃO DA FACHADA EXTERNA OU INTERNA

A) Colocação de “vídeo porteiro individual” nas portas das unidades autônomas em substituição às campainhas ou olho mágico;

B) Colocação de fechadura de segurança, puxadores e adornos nas portas das unidades autônomas;

C) O envidraçamento das varandas gourmet, devendo obrigatoriamente ser usado vidro blindex fumê liso, de oito (08) milímetros de espessura, estrutura metálica preta em alumínio. A instalação deve ser na parte anterior do guarda corpos (tubo de proteção), podendo ainda usar cortina de vidro com o vidro da mesma especificação.

D) A instalação de antenas no topo da(s) torre(s) para a recepção de sinais de televisão, internet e telefone fixo ou celular, desde que tenham capacidade para atender a toda(s) as torre(s), e que sejam para utilização dos condôminos e do condomínio, sendo vedado o uso individual de qualquer tipo de antena, inclusive antenas de rádio amador.

E) A cobertura dos abrigos para veículos, devendo ser todos do condomínio iguais e padronizados.

F) A instalação de redes de proteção nas janelas, nas áreas técnicas e nas varandas gourmet das unidades autônomas, devendo ser usadas obrigatoriamente redes de cor preta.

42 - DA CRIAÇÃO DE ANIMAIS

A) Será permitida a criação de animais conforme regulamentação estabelecida no Regimento Interno (RI), ficando vedado o acesso de visitantes conduzindo animais.

43 - DOS ELEVADORES

A) Os elevadores em cada torre serão classificados obedecendo ao seguinte critério:

- 01 (um) elevador social, onde não será permitido o transporte de material, mudanças, animais, carrinho com compras, lixo, pessoas em traje de banho estando molhadas e prestadores de serviço.

- 01 (um) elevador de serviço destinado ao transporte mudanças, materiais, animais, e pessoas em serviço, não havendo restrição ao seu uso.

B) Na eventualidade da quebra ou parada para manutenção de um dos elevadores, o outro poderá ser usado sem restrição, exceto para mudanças, que deverá ter autorização da administração.

44 - DA SEGURANÇA

A) Tendo em vista que o projeto do condomínio não contempla a instalação de chuveiros elétricos e o uso de botijão de gás, fica vedado a todo condômino (proprietário ou inquilino) fazer adaptação, (gato), para essas finalidades. Os infratores sujeitam-se a multa e recomposição da situação anterior, independente de sanções penais que possam ser aplicadas em decorrência de prejuízos causados a terceiros.

B) A administração poderá e deverá fazer inspeções periódicas semestrais internas nas unidades autônomas, anunciadas previamente, para verificar o uso do gás e de chuveiros elétricos. No caso de suspeita de reformas realizadas sem o conhecimento da administração do condomínio, a inspeção será imediata.

C) O acesso ao topo das torres só é permitido em casos de emergência como rota de fuga pararesgate, ficando terminantemente vedado o acesso e o seu uso para quaisquer outras finalidades, sob pena de multa.

D) Tendo em vista que o empreendimento não contempla compartimentos para acomodação de materiais de condôminos, todo e qualquer material de qualquer espécie deve ser acomodado por todos os condôminos dentro de seus próprios apartamentos ou dentro de containers colocados nas respectivas vagas de estacionamento.

E) Fica vedada qualquer tipo de reformas na unidade autônoma sem a prévia anuência do síndico e aprovação do projeto pelo Conselho Consultivo, sob pena de multa.

F) Fica vedado todo e qualquer tipo de reformas e serviços nas unidades autônomas e que provoquem qualquer tipo de barulho, aos domingos e feriados. Aos sábados é permitido entre 08h00 e 12h00. Nos dias úteis de trabalho é permitido das 08h00 às 12h00 e 13h00 às 17h00.

45 - DA ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO E DO REGIMENTO INTERNO

A) Após a Convenção de Condomínio e o Regimento Interno serem registrados em Cartório de Imóveis, os mesmos só poderão ser alterados através de Assembléia Geral Extraordinária específica para essa finalidade, realizada em duas (02) convocações, obedecendo aos seguintes quóruns:

- **1ª convocação** – 2/3 do total de condôminos;

- **2ª convocação** – Realizada 30 minutos após a hora marcada para a 1ª, com Quórum Mínimo de 2% (dois por cento) do total de condôminos, dezoito (18) condôminos.

B) Após um (01) ano de aprovados, se houver necessidade, haverá nova Assembléia para alterá-los ou mantê-los.

46 - DISPOSIÇÕES DIVERSAS

Findo as obras e a entrega de todas as unidades, aquelas não comercializadas serão tratadas da seguinte forma:

A) A Incorporadora, enquanto proprietária de unidades habitacionais, deverá arcar com os valores devidos pelos condôminos, taxa de condomínio e taxa extra, aprovados em Assembleia.

B) A Incorporadora poderá cadastrar na portaria do condomínio, tantos corretores quanto forem necessários para que os mesmos tenham acesso às dependências do condomínio com os promitentes compradores, desde que esteja adimplente com as obrigações das taxas condominiais, não sendo permitido o acesso de veículo ou moto.

C) Fica estabelecido que a taxa prevista na alínea “A” será igual ao valor do Boleto de Condomínio, incluído o valor do consumo de gás.

D) As entradas e saídas de mudanças serão objeto de regulamentação no Regimento Interno.

E) O condomínio manterá atualizada uma pasta chamada “Conheça o seu Condomínio”, onde constarão a convenção do condomínio, o regimento interno e normas reguladoras dos diversos setores do condomínio, e que será colocada à disposição de todas as pessoas que locarem ou

adquirirem unidades no condomínio, para que as mesmas tomem conhecimento de como funciona o mesmo.

F) A contribuição de implantação e perícia do condomínio será devida a todos promitentes compradores ou proprietários que adquirirem unidades no central park, inclusive aqueles que comprarem unidades até cinco (5) anos após a expedição do auto de conclusão das obras.

G) Haverá nos halls de acesso de cada torre (próximo ao local dos carrinhos) quadros de avisos, onde serão postadas todas as informações consideradas de interesse de todos os condôminos.

H) Haverá na sala da Administração do Condomínio um livro, onde os condôminos poderão registrar suas reclamações e sugestões, e que deverão ser respondidas em no máximo 5 dias úteis.

I) Compete a empresa administradora do condomínio entregar a cada condômino, até o dia 28 de fevereiro, a Relação de Quitação de Débito referente ao ano anterior.

47 - DISPOSIÇÕES FINAIS

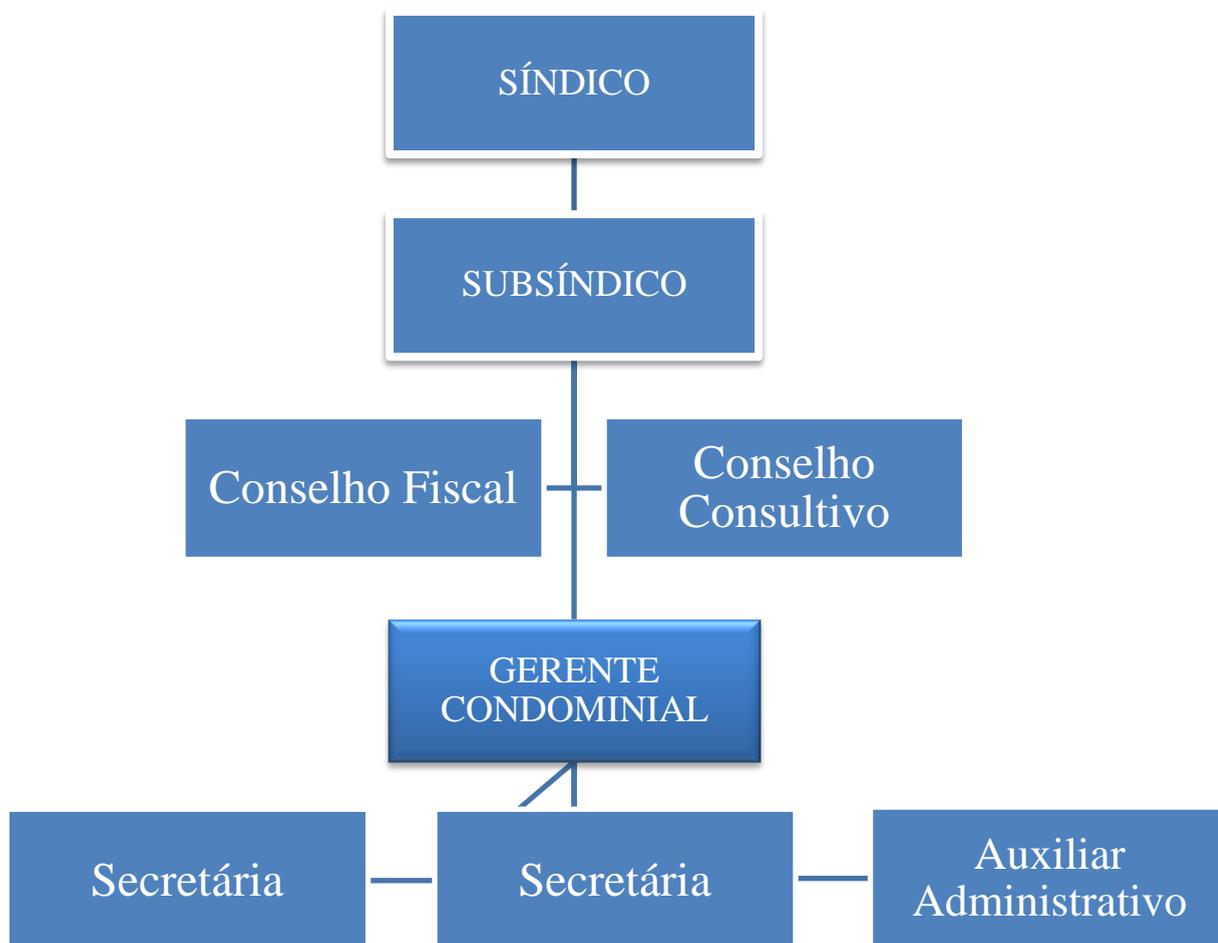
A) Os casos omissos a esta Convenção serão resolvidos por:

- a)** Conselho Fiscal e Conselho Consultivo;
- b)** Assembléia, quando o Síndico se julgar incompetente para resolvê-los.
- c)** Após a aprovação da presente Convenção e Regimento Interno, haverá eleições no prazo máximo de 10 dias.
- d)** Fica eleito o Fórum da cidade do Natal para dirimir quaisquer dúvidas sobre esta Convenção.

Natal/RN, 13 de Junho de 2015.

ANEXO:
ORGANOGRAMA HIRÁRQUICO DO CONDOMÍNIO

ORGANOGRAMA HIRÁRQUICO



SOMATÓRIA DAS FRAÇÕES IDEAIS DO CONDOMÍNIO

2 x 8289	= 24.876
3 x 8813	= 26.439
4 x 7059	= 28.236
3 x 7171	= 21.513
4 x 9962	= 39.848
3 x 9493	= 28.479
2 x 11052	= 22.104
2 x 1058	= 21.164
294 x 6462	= 1.893.948
294 x 5985	= 1.759.590
180 x 7028	= 1.265.040
114 x 8132	= 927.048

TOTAL GERAL = 2.704.906.647.273.731

2/3 DO TOTAL = 1.803.270.978.182.487 (Valor mínimo da soma das FRAÇÕES IDEAIS para aprovação da CONVENÇÃO).