

## **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E REGIMENTO INTERNO DO “CONDOMÍNIO VILLAGE BORDEAUX”.**

Escritura particular de destinação, discriminação e convenção do condomínio denominado “Condomínio Village Bordeaux”.

ABITTE URBANISMO VILLAGE BORDEAUX SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1400, 7º andar, cj. 71, Sala 02-M, Bairro Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas CNPJ sob o nº 43.983.172/0001-35, na qualidade de proprietária dos lotes que compõem o “Condomínio “VILLAGE BORDEAUX”, situado na Av. Antártica, S/N, Núcleo Urbano do Distrito do Sucuri, em Cuiabá – estado de Mato Grosso, visando atender as exigências do artigo 9º da Lei Federal no. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, declara que vem ajustar a convenção de condomínio do referido “Condomínio horizontal VILLAGE BORDEAUX”, convenção esta que, uma vez registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente, as normas nela contidas deverão ser respeitadas e obrigatórias tanto para eles, seus herdeiros e sucessores, como para os futuros proprietários, promitentes compradores, cessionários ou ocupantes das unidades autônomas do “Condomínio VILLAGE BORDEAUX”.

O Condomínio “VILLAGE BORDEAUX” será regido por esta Convenção que inclui o Regimento Interno e pelos demais regramentos específicos que vierem a ser elaborados e aprovados, bem como pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis, em especial a Lei nº 4591 de 16 de dezembro de 1964.

### **Capítulo I**

#### **Do Condomínio**

Art. 1º Art. 1º. – A área em que será estabelecido o Condomínio “VILLAGE BORDEAUX”, localiza-se na Av. Antártica, no Núcleo Urbano do Distrito do Sucuri, em Cuiabá-MT, sendo ela a área de 196.217,54m<sup>2</sup>, devidamente matriculada sob nº34.694, ficha 01, Livro 02, do Cartório do Sétimo Ofício – Cartório de Registro de Imóveis da Quarta Circunscrição Imobiliária de Cuiabá, com as seguintes confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no Ponto M1, cravado na Área 08 Desmembrada com a Avenida Antártica (MT-400) de coordenadas N 8280090.5573 m e E 591875.5052 m; deste segue confrontando com a Avenida Antártica (MT-400) com azimute e distância: 306° 15' 59" e 247,45 m até o Ponto M2, de coordenadas N 8280236.9322 m e E 591675.9954 m; deste segue confrontando com a Área 09 Desmembrada com azimute e distância: 36° 15' 59" e 36,10 m até o Ponto

M3, de coordenadas N 8280266.0387 m e E 591697.3501 m; deste segue confrontando com a Área 09 Desmembrada com azimute e distância: 3° 59' 44" e 7,36 m até o Ponto M4, de coordenadas N 8280273.3819 m e E 591697.8630 m; deste segue confrontando com a Área 10 Desmembrada com azimute e distância: 3° 59' 44" e 26,31 m até o Ponto M5, de coordenadas N 8280299.6315 m e E 591699.6965 m; deste segue confrontando com a Área 10 Desmembrada com azimute e distância: 36° 30' 04" e 30,55 m até o Ponto M6, de coordenadas N 8280324.1918 m e E 591717.8709 m; deste segue confrontando com a Área 10 Desmembrada com azimute e distância: 43° 27' 00" e 60,01 m até o Ponto M7, de coordenadas N 8280367.7566 m e E 591759.1404 m; deste segue confrontando com a Área 10 Desmembrada com azimute e distância: 28° 38' 19" e 26,24 m até o Ponto M8, de coordenadas N 8280390.7866 m e E 591771.7169 m; deste segue confrontando com a Área 10 Desmembrada com azimute e distância: 54° 15' 15" e 67,80 m até o Ponto M9, de coordenadas N 8280430.3918 m e E 591826.7406 m; deste segue confrontando com a Área 10 Desmembrada com azimute e distância: 49° 25' 54" e 31,53 m até o Ponto M10, de coordenadas N 8280450.8964 m e E 591850.6906 m; deste segue confrontando com a Área 10 Desmembrada com azimute e distância: 67° 00' 35" e 57,21 m até o Ponto M11, de coordenadas N 8280473.2430 m e E 591903.3604 m; deste segue confrontando com a Área 10 Desmembrada com azimute e distância: 72° 02' 26" e 62,18 m até o Ponto M12, de coordenadas N 8280492.4161 m e E 591962.5118 m; deste segue confrontando com a Área 10 Desmembrada com azimute e distância: 100° 29' 23" e 35,44 m até o Ponto M13, de coordenadas N 8280485.9632 m e E 591997.3633 m; deste segue confrontando com a Área 10 Desmembrada com azimute e distância: 83° 41' 23" e 44,20 m até o Ponto M14, de coordenadas N 8280490.8210 m e E 592041.2920 m; deste segue confrontando com a Área 10 Desmembrada com azimute e distância: 84° 46' 51" e 44,10 m até o Ponto M15, de coordenadas N 8280494.8325 m e E 592085.2076 m; deste segue confrontando com a Área 11 Desmembrada com azimute e distância: 123° 01' 09" e 33,04 m até o Ponto M16, de coordenadas N 8280476.8266 m e E 592112.9137 m; deste segue confrontando com a Área 11 Desmembrada com azimute e distância: 122° 53' 56" e 44,49 m até o Ponto M17, de coordenadas N 8280452.6634 m e E 592150.2662 m; deste segue confrontando com a Área 11 Desmembrada com azimute e distância: 138° 19' 45" e 54,76 m até o Ponto M18, de coordenadas N 8280411.7620 m e E 592186.6706 m; deste segue confrontando com a Área 11 Desmembrada com azimute e distância: 134° 00' 50" e 16,00 m até o Ponto M19, de coordenadas N 8280400.6447 m e E 592198.1773 m; deste segue confrontando com a Área 11 Desmembrada com azimute e distância: 132° 20' 52" e 11,80 m até o Ponto M20, de coordenadas N 8280392.6959 m e E 592206.8983 m; deste segue confrontando com a Área 11 Desmembrada com azimute e distância: 130° 57' 48" e 11,30 m até o Ponto M21, de coordenadas N 8280385.2880 m e E 592215.4311 m; deste segue confrontando com a Área 11 Desmembrada com azimute e distância: 129° 36' 32" e 11,30 m até o Ponto M22, de coordenadas N 8280378.0840 m e E 592224.1365 m; deste segue confrontando com a Área 11 Desmembrada com azimute e distância: 128° 15' 16" e 11,30 m até o Ponto M23, de coordenadas N 8280371.0877 m e E 592233.0099 m; deste segue confrontando com a Área 11 Desmembrada com azimute e distância: 126° 54' 00" e 11,30 m até o Ponto M24, de coordenadas N 8280364.3031 m e E 592242.0461 m; deste segue confrontando com a Área 11 Desmembrada com azimute e distância: 125° 32' 44" e 11,30 m até o Ponto M25, de coordenadas N 8280357.7340 m e E 592251.2402 m; deste segue confrontando com a Área 11 Desmembrada com azimute e distância: 124°

11' 27" e 11,30 m até o Ponto M26, de coordenadas N 8280351.3841 m e E 592260.5870 m; deste segue confrontando com a Área 11 Desmembrada com azimute e distância: 122° 50' 11" e 11,30 m até o Ponto M27, de coordenadas N 8280345.2569 m e E 592270.0813 m; deste segue confrontando com a Área 11 Desmembrada com azimute e distância: 121° 28' 55" e 11,30 m até o Ponto M28, de coordenadas N 8280339.3558 m e E 592279.7178 m; deste segue confrontando com a Área 11 Desmembrada com azimute e distância: 120° 07' 39" e 11,30 m até o Ponto M29, de coordenadas N 8280333.6842 m e E 592289.4910 m; deste segue confrontando com a Área 11 Desmembrada com azimute e distância: 118° 46' 23" e 11,30 m até o Ponto M30, de coordenadas N 8280328.2452 m e E 592299.3956 m; deste segue confrontando com a Área 11 Desmembrada com azimute e distância: 117° 25' 07" e 11,30 m até o Ponto M31, de coordenadas N 8280323.0418 m e E 592309.4260 m; deste segue confrontando com a Área 11 Desmembrada com azimute e distância: 116° 03' 51" e 11,30 m até o Ponto M32, de coordenadas N 8280318.0770 m e E 592319.5766 m; deste segue confrontando com a Área 11 Desmembrada com azimute e distância: 114° 42' 34" e 11,30 m até o Ponto M33, de coordenadas N 8280313.3535 m e E 592329.8417 m; deste segue confrontando com a Área 11 Desmembrada com azimute e distância: 113° 15' 55" e 12,80 m até o Ponto M34, de coordenadas N 8280308.2976 m e E 592341.6009 m; deste segue confrontando com a Área 11 Desmembrada com azimute e distância: 111° 35' 55" e 15,01 m até o Ponto M35, de coordenadas N 8280302.7732 m e E 592355.5550 m; deste segue confrontando com a Área 11 Desmembrada com azimute e distância: 138° 06' 25" e 24,00 m até o Ponto M36, de coordenadas N 8280284.9075 m e E 592371.5812 m; deste segue confrontando com a AMPER Empreendimentos Imobiliários LTDA. e ASPERBRAS Empreendimentos Imobiliários Cuiabá SPE LTDA. (MAT. 22.376) com azimute e distância: 228° 06' 25" e 418,02 m até o Ponto M37, de coordenadas N 8280005.7789 m e E 592060.4119 m; deste segue confrontando com a Área 01 Desmembrada com azimute e distância: 302° 19' 45" e 11,60 m até o Ponto M38, de coordenadas N 8280011.9801 m e E 592050.6137 m; deste segue confrontando com a Área 01 Desmembrada com azimute e distância: 303° 11' 53" e 15,00 m até o Ponto M39, de coordenadas N 8280020.1931 m e E 592038.0620 m; deste segue confrontando com a Área 02 Desmembrada com azimute e distância: 304° 04' 00" e 11,59 m até o Ponto M40, de coordenadas N 8280026.6857 m e E 592028.4603 m; deste segue confrontando com a Área 02 Desmembrada com azimute e distância: 304° 49' 15" e 11,50 m até o Ponto M41, de coordenadas N 8280033.2510 m e E 592019.0215 m; deste segue confrontando com a Área 03 Desmembrada com azimute e distância: 305° 34' 41" e 11,68 m até o Ponto M42, de coordenadas N 8280040.0489 m e E 592009.5187 m; deste segue confrontando com a Área 03 Desmembrada com azimute e distância: 306° 20' 18" e 11,59 m até o Ponto M43, de coordenadas N 8280046.9170 m e E 592000.1820 m; deste segue confrontando com a Área 04 Desmembrada com azimute e distância: 307° 05' 44" e 11,59 m até o Ponto M44, de coordenadas N 8280053.9079 m e E 591990.9368 m; deste segue confrontando com a Área 04 Desmembrada com azimute e distância: 307° 51' 10" e 11,59 m até o Ponto M45, de coordenadas N 8280061.0204 m e E 591981.7849 m; deste segue confrontando com a Área 05 Desmembrada com azimute e distância: 308° 36' 37" e 11,59 m até o Ponto M46, de coordenadas N 8280068.2533 m e E 591972.7278 m; deste segue confrontando com a Área 05 Desmembrada com azimute e distância: 309° 22' 03" e 11,59 m até o Ponto M47, de coordenadas N 8280075.6052 m e E 591963.7670 m; deste segue confrontando com a Área 06 Desmembrada com azimute e distância: 310° 07' 29" e 11,59 m até o Ponto M48, de coordenadas N

8280083.0749 m e E 591954.9042 m; deste segue confrontando com a Área 06 Desmembrada com azimute e distância: 310° 52' 55" e 11,59 m até o Ponto M49, de coordenadas N 8280090.6611 m e E 591946.1409 m; deste segue confrontando com a Área 07 Desmembrada com azimute e distância: 311° 38' 21" e 11,59 m até o Ponto M50, de coordenadas N 8280098.3624 m e E 591937.4786 m; deste segue confrontando com a Área 07 Desmembrada com azimute e distância: 312° 23' 47" e 11,59 m até o Ponto M51, de coordenadas N 8280106.1775 m e E 591928.9188 m; deste segue confrontando com a Área 08 Desmembrada com azimute e distância: 313° 09' 13" e 11,59 m até o Ponto M52, de coordenadas N 8280114.1051 m e E 591920.4631 m; deste segue confrontando com a Área 08 Desmembrada com azimute e distância: 313° 54' 39" e 11,59 m até o Ponto M53, de coordenadas N 8280122.1438 m e E 591912.1129 m; deste segue confrontando com a Área 08 Desmembrada com azimute e distância: 314° 38' 09" e 10,60 m até o Ponto M54, de coordenadas N 8280129.5913 m e E 591904.5701 m; deste segue confrontando com a Área 08 Desmembrada com azimute e distância: 216° 40' 17" e 48,67 m até o Ponto M1, ponto inicial da descrição deste perímetro.

## **SEÇÃO I**

### **Da Descrição do Projeto**

Art. 2º São partes comuns do “Condomínio VILLAGE BORDEAUX”, consideradas como inalienáveis e indivisíveis, como acessórios indissolavelmente ligados ao bairro, a portaria e sua guarita localizada na entrada do Condomínio, os acessos de veículos e de pedestres, o solo em que se acham construídas as ruas e todos os acessos; o playground e seus acessórios; o muro e as cercas circundantes do Condomínio; o mobiliário; o solo destinado à área livre e suas árvores nela plantadas, a calçada; os postes de luz com suas respectivas instalações; bem como outras benfeitorias que venham a ser introduzidas no “Condomínio VILLAGE BORDEAUX” e tudo o mais que for de uso comum pela própria natureza e segundo a legislação que rege os condomínios horizontais. O “VILLAGE BORDEAUX” está situado na Av. Antártica, no Núcleo Urbano do Distrito do Sucuri, na cidade de Cuiabá-MT, com área total de 196.217.54 m<sup>2</sup>, composto por 10 (dez) quadras e de 294 (duzentos e noventa e quatro) lotes, cada um deles correspondente a uma unidade autônoma condominial, tudo conforme consta do Projeto Arquitetônico, representados na cópia da planta e memoriais descritivos originais que se encontram anexos à esta convenção.

## **CAPITULO II**

### **Da Destinação e Utilização das Diferentes Partes**

§ 1º– São considerados alienáveis todos os lotes que compõem o “Condomínio Village Bordeaux”.

§ 2º – As partes de Propriedade e Uso Coletivo são indivisíveis, não podendo ser alienadas suas frações ideais independentemente das partes de propriedade e uso privativo.

Art. 3º As unidades autônomas dos lotes e respectivas construções destinam-se às finalidades que lhes são próprias: fim exclusivamente unifamiliar e limitados em 01 (um) projeto de construção por lote ou terreno.

§ 1º – A propriedade exclusiva de cada condômino recai no interior de seus respectivos lotes de terras e construções em seu interior, todas com suas respectivas áreas privativas, indicadas por numeração própria.

§ 2º – As casas terão a numeração de acordo com o memorial de Incorporação Imobiliária do Condomínio e o Projeto Urbanístico.

§ 3º – A área mínima de cada lote é de 244,43m<sup>2</sup> (duzentos e quarenta e quatro metros quadrados e quarenta e três centímetros) , conforme disposto no art. 21 e suas alíneas, do capítulo IV, das Regras de Construção de Condomínio, que compõe este documento.

§ 4º - Não será permitido o desmembramento de nenhum lote mínimo.

Art. 4º As partes de uso comuns já especificadas destinam-se à utilização de todos os condôminos indistintamente.

Art. 5º O uso das partes de uso comum será feito consoante às finalidades que lhe são próprias por esta convenção e regulamentadas em regimento interno constante nesta convenção, bem como pelas deliberações da Assembleia Geral.

Art. 6º Dentro da área de abrangências do “Condomínio Village Bordeaux, serão aceitas somente construção destinadas para fins residenciais, unifamiliares, ficando vedada a instalação de estabelecimentos comerciais, industriais, prestadores de serviços ou quaisquer outros.

### **CAPITULO III**

#### **Obras, Construções e Danos**

Art. 7º O Condomínio adotará o Código de Obras do Município de Cuiabá e a Lei de Uso e Ocupação do Solo, além das regras internas constantes do Regulamento de Normas Construtivas e Urbanísticas do

condomínio Village Bordeaux, sendo terminantemente proibido o início de qualquer construção sem a prévia aprovação do órgão municipal competente e também pelo conselho fiscal do condomínio.

I– Para quaisquer casos de construção, a área máxima de ocupação e de construção não poderá ultrapassar os limites estabelecidos na legislação municipal e nesta convenção.

II – A área mínima a ser construída nas unidades autônomas será de 120m<sup>2</sup> (cento e vinte metros quadrados), com projeto aprovado pelos órgãos públicos competentes, bem como pelo Conselho Fiscal.

III – Dentro das unidades autônomas, as construções, além de obedecerem às determinações constantes no Código de Obras do município de Cuiabá, deverão obedecer, ainda, as disposições constantes do “Regulamento de Normas Construtivas e Urbanísticas do Condomínio Village Bordeaux”.

V - Após a instalação do Condomínio será feita a individualização das medições de água das áreas comuns e de cada unidade autônoma, possibilitando assim de cobrança proporcional ao consumo efetivo da unidade. Os medidores serão adquiridos por cada proprietário sob orientação do Condomínio.

Art. 8º Necessitarão da aprovação dos condôminos a construção de novas dependências em área comum, bem como a transformação, ampliação ou modificação dessas áreas, a alteração de fachadas internas, externas ou laterais, ainda que por motivos estéticos.

a) As obras voluptuárias, assim compreendidas as de efeito meramente arquitetônico, dependerão da aprovação da unanimidade dos condôminos;

b) As obras úteis pela anuência de condôminos que representem 2/3 dos votos, e as obras necessárias pela maioria simples dos votos dos condôminos presentes à Assembleia Geral.

Art. 10. ‘A realização de toda e qualquer obra, seja necessária, útil ou voluptuária, excluídas as de caráter urgente e as de reparação de estragos indenizados ao Condomínio, será deliberada em Assembleia Geral dos condôminos, na forma do artigo anterior, à vista de no mínimo 3 (três) orçamentos fornecidos por empreiteiras idôneas, a critério do Conselho Fiscal.

Art. 11. Toda e qualquer obra no condomínio será realizada mediante composição de fundo de caixa específico, devendo a Assembleia Geral que a aprovar estabelecer a forma dos pagamentos a cargo de cada condômino, bem como nomear uma Comissão de Obra para geri-la, composta de 3 (três) condôminos, no mínimo, cujo mandato expirar-se-á imediatamente após o cumprimento de sua finalidade específica.

Parágrafo único– A Comissão de Obra deverá dar ciência ao Síndico do cronograma da obra, apresentar contas ao Conselho Fiscal, que as levará a julgamento pela Assembleia Geral, juntamente com o seu relatório e parecer sobre as mesmas.

Art. 12. A construção da residência de propriedade de uso privativo, bem como o ajardinamento e arborização, será contratada diretamente entre o Condômino e um construtor de sua livre escolha, conforme o disposto no art. 48 da Lei nº 4591.

Art. 13. As obras de construção da residência e ajardinamento, sujeitas ao disposto no artigo anterior, serão feitas às expensas do Condômino, ficando o Condomínio, e antes o Incorporador, a salvo de quaisquer responsabilidades legais ou pecuniárias emergentes do contrato de construção.

Art. 14. O Conselho Fiscal deverá fiscalizar o andamento das obras e a observância do projeto aprovado, vide Regulamento de Normas Construtivas e Urbanísticas do Condomínio Village Bordeaux”.

## **CAPITULO IV**

### **Direitos e Deveres dos Condôminos**

#### **SEÇÃO I**

##### **Dos Direitos**

Art. 15. São direitos dos condôminos:

- a) Usar e dispor de suas unidades autônomas, de modo compatível com as suas destinações, desde que observados os regramentos internos do condomínio e de forma que não comprometa a solidez e segurança deste, bem como a sua higiene e boa reputação;
- b) Usar e fruir as partes comuns do condomínio e as áreas de lazer e outras, respeitando o idêntico direito dos demais condôminos;
- c) Obedecer ao critério a ser constituído na guarita de acesso do condomínio;
- d) Examinar livros, arquivos e quaisquer documentos do Condomínio, pedir esclarecimentos ao Síndico ou ao administrador, caso seja instituído;
- e) Participar de todas as Assembleias Gerais do Condomínio, discutir e opinar livremente acerca das matérias a serem deliberadas, votar e ser votado, direito esse que pode ser exercido por qualquer dos cônjuges, com exclusão do outro;

f) Denunciar ao Síndico e/ou administrador, verbalmente ou por escrito, qualquer irregularidade que observar em desrespeito às disposições desta Convenção e de qualquer outro normativo interno do condomínio, reclamando providências para a solução do problema.

## **SEÇÃO II**

### **Dos Deveres**

Art. 16. São deveres dos condôminos, dentre outros previstos nesta Convenção:

a) Cumprir as disposições desta Convenção e o seu Regimento Interno, bem como nos demais regulamentos internos do Condomínio;

b) Observar as regras de urbanidade e boa vizinhança nas relações de uns com os outros e também por meio de ferramentas de comunicação tais como:

redes sociais (WhatsApp, Facebook, instagram e outros) para somente assuntos de interesse do condomínio, não sendo permitido assuntos de interesses políticos, religiosos, etc. Sendo que, caso ocorra o uso indevido destas redes, o condômino poderá ser penalizado com a exclusão temporária de participar das mesmas por um período igual ou maior que 30 (trinta) dias.

c) Pagar pontualmente a sua contribuição mensal para cobrir as despesas ordinárias de custeio do Condomínio, bem como as extraordinárias aprovadas pela Assembleia Geral, inclusive a taxa para a formação do fundo de reserva.

§ 1º – O síndico ou o administrador do condomínio enviará cobrança da taxa de condomínio em forma de boleto bancário, por meio eletrônico e impresso aos condôminos, que deverá ser pago na data fixado no mesmo.

§ 2º – Não ocorrendo o pagamento após o período amigável de cobrança no prazo de até 30(trinta) dias, o mesmo será encaminhado à cobrança judicial através de Advogado contratado pelo condomínio, o qual encaminhará o nome do devedor ao serviço de proteção ao crédito (SPC), e procederá a cobrança judicial da dívida sem os descontos, acrescida de honorários advocatícios, mais 20% para despesas processuais.

d) Indenizar os danos que causar às partes e coisas comuns pelo valor que lhe for apresentado pelo Síndico, correspondente aos custos da reparação devidamente comprovados que o condômino reconhece como quantia líquida e certa;

e) Reparar, às suas custas, os danos causados às demais unidades do condomínio decorrentes de defeitos ou obras em sua unidade;

f) Zelar pelo asseio, higiene e segurança do condomínio, depositando lixo e varreduras nos locais apropriados e indicados pela administração, acondicionados em sacos plásticos próprios para tal



fim, devidamente amarrados de modo a evitar a derrama de seu conteúdo, a fim de serem recolhidos pelo departamento de coleta da prefeitura;

g) Comunicar ao Síndico qualquer caso de moléstia epidêmica entre os ocupantes do condomínio de que tenha notícia ou simples suspeita, para fins de providências junto aos órgãos de saúde pública;

h) Guardar o decoro e os bons costumes nas áreas e partes comuns do condomínio, evitando atividades ruidosas e a prática de jogos de azar nas referidas áreas;

i) Informar ao Síndico o nome de todo e qualquer morador ou ocupante de sua unidade, mesmo em caráter temporário;

j) Fornecer ao Síndico o seu endereço para correspondência, inclusive alterações subsequentes, no caso de não habitar a própria unidade;

k) Tratar com consideração e respeito os funcionários do Condomínio;

l) Respeitar e fazer respeitar a preservação ambiental nos termos disciplinados nas normas ambientais, tanto em sua unidade privativa (área plantada na sua unidade pelo condomínio) quanto nas áreas de uso comum.

m) É de responsabilidade de cada condômino o respeito à normatização ambiental, tanto em sua unidade privativa (área plantada na sua unidade pelo condomínio) quanto nas áreas de uso comum.

## **CAPITULO V**

### **REGIMENTO INTERNO**

#### **Das Normas para Boa Convivência**

Art. 18. Deverão, os condôminos, obedecer às seguintes normas:

a) Dar conhecimento ao locatário, usuários, empregados, ou ocupantes do imóvel das normas que regem o condomínio, advertindo-os da obrigação de cumpri-las e respeitá-las em todas as suas cláusulas e condições;

b) Cuidar para que a eventual construção ou reforma em seu imóvel não traga transtornos aos demais condôminos;

c) É vedado manter no respectivo imóvel qualquer substância ou aparelho, assim como instalações, que possam causar perigo ou trazer incômodo ou intranquilidade. É proibido o uso de música em ambiente externo após as 22:00 horas;

d) É expressamente proibido conduzir veículos motores sem a devida habilitação, bem como, transitar pelas áreas do condomínio com velocidade superior a 20 km/h;

e) A parte comum do “Condomínio Village Bordeaux”, tais como quiosques e a área verde, poderão ser utilizados pelos condôminos no horário das 07:00 às 22:00 horas. A eventual

utilização dessas dependências em outro horário dependerá de reserva prévia e autorização do Síndico, e desde que um ou mais condôminos se responsabilizem pelo uso do local;

f) É vedado o uso de aparelhos de som veiculares, ou outras formas de barulho de modo que possam perturbar a tranquilidade dos demais condôminos;

g) É permitida a colheita de frutas, desde que destinadas exclusivamente para o consumo dos condôminos, e desde que as árvores façam parte das áreas comuns e de maneira racional, devendo essa colheita ser previamente autorizada pelo síndico.

#### Art. 19. DAS NORMAS DE SEGURANÇA

a) Todas as pessoas que circulem pelo condomínio Village Bordeaux, terão obrigatoriamente que se identificar nas Portarias ou quando solicitado, e em caso de recusa não será permitida a sua entrada ou permanência no interior do Condomínio;

b) Os portões ou cancelas do “Condomínio Village Bordeaux” permanecerão permanentemente fechados e o acesso às áreas internas do condomínio somente poderá ser feito pelas portarias e após a identificação de destino; também terá a possibilidade de ser eletronicamente ou mesmo digital.

c) Não poderão ter acesso ao condomínio visitantes que demonstrem visível estado de embriaguez ou que por sua conduta possam colocar em risco a vida, a paz, o sossego, a saúde ou a segurança dos associados, moradores ou funcionários do “Condomínio Village Bordeaux”;

d) É vedada a entrada de vendedores ambulantes, pedintes e propagandistas de qualquer espécie, bem como escalar ou por qualquer forma transpor os muros, cercas e portões que cercam o condomínio Village Bordeaux.

e) As correspondências e encomendas serão entregues pelo carteiro ou outro portador devidamente identificado na portaria e destinadas aos condôminos, colocando-as nos locais próprios nas residências;

f) Quando se tratar de correspondência de caráter judicial, o portador será anunciado e encaminhado diretamente ao destinatário, sendo vedado o seu recebimento pelo porteiro, ou funcionário do condomínio;

g) Quando se tratar de correspondência catalogada pelos correios como urgente, esta deve ser imediatamente entregue ao destinatário (exemplo: telegramas);

h) Comunicar ao Síndico, imediatamente, qualquer irregularidade havida no “Condomínio Village Bordeaux” ou na sua utilização pelos condôminos, familiares ou visitantes, bem como em circunstâncias outras que lhe(s) pareça(m) anormais;

i) O ingresso de terceiros interessados na aquisição de lotes que compõem o Condomínio Village Bordeaux somente será permitido se acompanhado do corretor autorizado ou mediante prévia autorização do associado, observando-se sempre a necessidade de identificação do interessado e do veículo.

## **CAPITULO VI**

### **Proibições**

Art. 20. É vedado a qualquer condômino ou morador do condomínio:

- a) Alterar, por qualquer modo, as características projetadas nas vias de circulação;
- b) Destinar as unidades autônomas a finalidades diversas das que lhes são próprias, ou utilizá-las de forma a perturbar o sossego dos demais moradores e ocupantes ou colocar em risco a segurança e a salubridade do condomínio;
- c) Usar, ceder ou alugar as unidades para fins coletivos, repúblicas ou qualquer outra destinação incompatível com a decência e o sossego dos demais condôminos ou ocupantes;
- d) Dificultar o uso das partes comuns e áreas de lazer pelos demais condôminos ou moradores;
- e) Estacionar veículos fora dos locais apropriados.

Parágrafo único – Fica expressamente proibido trafegar e/ou estacionar veículos de cargas, agrícolas pesados ou implementos agrícolas nas vias, devendo, se ocorrer, fazê-lo dentro das unidades e em local próprio.

- f) Remover lixos ou entulhos nas calçadas ou nas áreas de uso comum, devendo ser utilizados equipamentos que evitem a dispersão dos poluentes, de modo a não prejudicar as unidades privativas e as áreas de uso comum;
- g) Lançar líquidos, detritos ou objetos nas outras unidades autônomas, nas vias áreas ou calçadas de uso comum;
- h) Colocar ou deixar objetos nas áreas de uso comum; obstruir as entradas e circulação comum, ainda que em caráter transitório;
- i) Ligar, nas áreas de recreação, aparelhos de som em volume que perturbe aos demais moradores ou ocupantes do condomínio;
- j) Gritar, discutir em voz elevada e pronunciar palavras de baixo calão nas dependências de uso comum do condomínio, com violação das normas elementares da boa educação;
- k) Utilizar-se dos empregados do condomínio, nos horários de serviço, para tarefas particulares;
- l) Abandonar torneiras de água abertas, ou deixar de consertá-las quando estejam produzindo vazamento, ou mesmo deixar de avisar a administração;
- m) Não será permitida a entrada de veículos pesados ou de transporte de carga, máquinas de esteiras, salvo quando transportadas por outro veículo, máquinas e equipamentos pesados ou ainda com excesso de peso e que possam danificar as vias públicas que compõem o “Condomínio Village Bordeaux”;
- n) Não fazer aterros, desaterros, desvios ou encaminhamentos de água pluviais, nem qualquer movimentação de terra que possa prejudicar os imóveis;

- o) É proibida a caça, captura ou transporte de pássaros e animais silvestres na área do “Condomínio Village Bordeaux”, sendo igualmente proibida a destruição de ninhos, abrigos ou criadouros naturais, bem como a mutilação ou aprisionamento destes animais, nos termos da legislação ambiental em vigor. Se encontrados em poder de qualquer pessoa, estes serão encaminhados à autoridade competente para que se tomem as providências cabíveis;
- p) São proibidos letreiros, faixas, cartazes, *outdoors* ou anúncios de qualquer natureza, nas áreas comuns e logradouros públicos do “Condomínio Residencial Village Bordeaux”, ressalvada autorização expressa da diretoria para fins públicos ou particulares, desde que dentro dos padrões determinados pela municipalidade. A diretoria do condomínio poderá retirar qualquer placa de anúncio ou de venda sem a devida autorização e a inutilizá-las, sem ensejar direito a qualquer indenização aos interessados;
- q) Fica proibido ter ou criar no condomínio animais que criem odores fétidos, coloquem em risco a saúde e segurança dos moradores, ou perturbe o sossego dos mesmos, oferecendo com isto riscos a terceiros por problemas de ordem sanitária;
- r) Fica proibido manter ou guardar nas unidades ou nas partes comuns substâncias perigosas à segurança do condomínio e seus ocupantes, tais como: inflamáveis, explosivos, produtos tóxicos, etc.

## **CAPITULO VII**

### **Das Penalidades**

Art. 21. Ocorrendo a infração da Convenção do Condomínio e demais normativos internos, o Síndico aplicará ao condômino titular da unidade autônoma uma multa a ser paga nos 5 (cinco) dias seguintes à notificação, observados também as multas constantes no Regulamento de Normas Construtivas e Urbanísticas do Condomínio “Village Bordeaux”, o seguinte:

- a) O valor da multa é de 20% do salário mínimo podendo chegar a até um salário mínimo vigente, levando-se em consideração, na sua fixação, a gravidade da falta;
- b) Se a infração for de caráter continuada, a multa base inicialmente fixada será acrescida de 10% (dez por cento) por novo fato, até o pagamento, podendo, nesse caso, ultrapassar o valor máximo previsto na alínea anterior;
- c) No caso de reincidência específica, no prazo de 1 (um) ano, a multa base será fixada pelo valor máximo.

Art. 22. As multas aplicadas na forma do artigo anterior por atos de inquilinos ou usuários das unidades autônomas são de responsabilidade do condômino titular das mesmas.

Art. 23. Em princípio, os débitos e as multas serão cobrados amigavelmente, mediante notificação do Síndico, sob protocolo. Havendo recusa ou mora no pagamento, recorrer-se-á à via judicial.

Se a falta for cometida pelo Síndico a multa ser-lhe-á aplicada pelo Subsíndico ou por qualquer membro do Conselho Fiscal.

Parágrafo único– Após 60 (sessenta) dias de atraso a dívida será obrigatoriamente remetida à cobrança judicial.

## **CAPITULO VIII**

### **Órgãos de Deliberação, Fiscalização e Administração**

Art. 24. - A direção e administração do Condomínio serão exercidas:

- a) Pela Assembleia Geral;
- b) Pelo Conselho Fiscal;
- c) Pelo Síndico e Subsíndico;
- d) Pelo Conselho Consultivo.

## **SEÇÃO I**

### **Da Assembleia Geral**

Art. 25. O órgão máximo de deliberação do Condomínio é a Assembleia Geral dos condôminos, podendo ser Ordinária ou Extraordinária.

Art. 26. Compete à Assembleia Geral decidir, soberanamente, sobre todas as matérias do interesse do Condomínio, tendo suas deliberações, tomadas na forma desta Convenção, força de lei entre os condôminos, obrigando a todos.

Art. 27. As Assembleias Gerais, sejam elas Ordinárias ou Extraordinárias, serão convocadas mediante carta registrada ou protocolizada pelo Síndico, ou por condôminos que representem pelo menos 1/4 (um quarto) do condomínio, expedidas em tempo suficiente a que possam chegar ao destinatário com antecedência mínima de 20 (vinte) dias da data da Assembleia Geral, devidamente comprovada nesta, e serão realizadas preferencialmente nas dependências do “Village Bordeaux” ou em outro local que vier a ser indicado na convocação, por motivo de força maior.

§ 1º – A carta convocação deverá ser afixada no quadro de editais do condomínio pelos 20 (vinte) dias anteriores à Assembleia Geral, do que certificará o Síndico, sob sua responsabilidade.

§ 2º – Tratando-se de Assembleia Geral Extraordinária os prazos previstos neste artigo poderão ser reduzidos à metade, em caso de comprovada urgência, a critério do Síndico, que deverá justificar essa circunstância na carta convocação.

§ 3º – Recusando-se o Síndico a fazer a convocação, falo-a o Presidente do Conselho Fiscal, com as mesmas exigências previstas nesta Convenção.

Art. 28. Sob pena de nulidade do ato, a carta convocação deverá mencionar o tipo da Assembleia Geral a realizar-se, o local, dia e hora de sua instalação; a pauta, em linguagem clara e objetiva, das matérias que deverão ser apreciadas e votadas e o "quórum" exigido para as deliberações.

Parágrafo único– Entre uma convocação e outra deverá mediar um intervalo de 30(trinta) minutos, no mínimo.

Art. 29. Nas Assembleias Gerais os votos corresponderão às unidades autônomas habitacionais que constituem o condomínio, tendo o condômino tantos votos quantas forem às unidades a ele pertencentes.

Parágrafo único– Se uma unidade autônoma pertencer a mais de um proprietário, estes deverão escolher um deles a fim de representá-los nas assembleias, sob a pena de não poder ser exercido o direito de voto.

Art. 30. O condômino poderá fazer-se representar nas Assembleias Gerais por procurador (procuração particular com firma reconhecida em cartório), condômino ou não, munido de poderes especiais para deliberar sobre as matérias da pauta e votar.

Art. 31. É vedado ao condômino votar em assuntos de seu interesse exclusivo, direto e pessoal.

Art. 32. Ressalvadas as hipóteses que exigem "quórum" especial, as Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias instalar-se-ão, em primeira convocação, com a presença de condôminos que representem 2/3 (dois terços) dos votos e, em segundo, com qualquer número, comprovado mediante assinatura no livro de presença e no instrumento da Ata, lavrada em livro próprio.

Parágrafo único– Excetuadas as matérias que dependem de "quórum" especial, previsto na lei ou nesta Convenção, nas Assembleias Gerais as decisões serão consideradas aprovadas por maioria simples de votos.

Art. 33. Instalada a Assembleia Geral, pelo Síndico, este promoverá a eleição de um dos condôminos presentes para presidi-la. O Presidente eleito nomeará um Secretário, dentre os condôminos presentes, com a incumbência de documentar os trabalhos e as deliberações em ata circunstanciada.

§ 1º – O Síndico e o Presidente do Conselho Fiscal comporão a mesa das Assembleias Gerais, sendo-lhes vedado, assim como aos demais membros do Conselho Fiscal, presidi-las.

§ 2º – O Presidente da mesa dirigirá e encaminhará os trabalhos, colocando em discussão e votação os assuntos da pauta de convocação. Somente votará em caso de empate ou para obtenção do "quórum" especial.

§ 3º – Os trabalhos e as deliberações das Assembleias Gerais serão lavrados em atas, transcritas em livro próprio, aberto, encerrado e rubricado pelo Síndico e pelos membros do Conselho Fiscal. As atas deverão ser assinadas pelo Presidente, Secretário e pelos demais votantes presentes,

que terão o direito de fazer consignar nelas suas declarações de voto quanto às matérias objeto de deliberação, e serem levadas a registro no Registro de Títulos e Documentos.

§ 4º – A ata deverá ser lavrada na própria Assembleia Geral. Para isso, ao término das deliberações, o Presidente suspenderá os trabalhos pelo tempo necessário para o Secretário ultimar a sua lavratura, reabrindo-os, em seguida, com a leitura, discussão e votação da mesma.

§ 5º – O Secretário certificará por termo no próprio Livro de Atas, logo em seguida ao registro desta, os eventuais casos de recusa de assinatura da Ata, bem como os de condôminos que se retiraram antecipadamente do recinto, deixando de assiná-la.

Art. 34. A Assembleia Geral Ordinária realizar-se-á, anualmente, na segunda quinzena do mês de junho, competindo-lhe discutir e deliberar sobre:

- a) Apreciar e julgar as contas do Condomínio relativas ao exercício anterior, que serão obrigatoriamente apresentadas em conformidade com as normas oficiais de contabilidade, com parecer conclusivo do Conselho Fiscal;
- b) Apreciar o relatório geral do Síndico;
- c) Fixar orçamento para o ano em exercício, abrangendo despesas de conservação, manutenção, serviços e correlatas, bem como a composição de fundo de reserva;
- d) Eleger o Síndico, o Subsíndico e os membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes;
- e) Deliberar e votar sobre as demais matérias constantes da ordem do dia e outros assuntos de interesse geral do Condomínio.

Art. 35. As Assembleias Gerais Extraordinárias realizar-se-ão em qualquer data por iniciativa do Síndico, ou por requisição do Conselho Fiscal, de 1/4 (um quarto) dos votos dos condôminos, ou de condômino, no caso da alínea "c", abaixo, com os seguintes fins:

- a) Decidir sobre a alteração da Convenção e Regimentos Internos do “Condomínio Village Bordeaux”;
- b) Modificar as coisas de uso comum;
- c) Decidir, em grau de último recurso, sobre os atos decisórios do Síndico, por iniciativa do interessado;
- d) Destituir o Síndico;
- e) Deliberar sobre as demais matérias constantes da ordem do dia e sobre outros assuntos de interesse geral do Condomínio.

Parágrafo único– A aprovação das matérias das alíneas "a" e "d" supra dependem do "quórum" especial de 2/3 (dois terços) da totalidade dos votos.

Art. 36. As deliberações da Assembleia Geral obrigam a todos os condôminos, desde que regularmente convocados, independentemente do seu comparecimento ou do seu voto, competindo ao Síndico fazê-las cumprir.

Parágrafo único– Dentro de 10 (dez) dias seguintes à Assembleia Geral o Síndico providenciará para que seja afixado no quadro de editais do condomínio extrato da ata, com as deliberações da Assembleia Geral, e enviará cópia da mesma a todos os condôminos.

Art. 37. As despesas com as Assembleias Gerais serão a cargo do Condomínio. As convocadas exclusivamente para julgar recurso de condômino serão de responsabilidade deste, no caso de ser mantida a decisão recorrida, podendo a Assembleia Geral decidir de outro modo.

## **SEÇÃO II**

### **Do Conselho Fiscal e Consultivo**

Art. 38. Bianualmente a Assembleia Geral Ordinária elegerá, em chapa independente em relação à eleição de síndico e subsíndico, um Conselho Fiscal e um Conselho Consultivo, composto de 03(três) membros efetivos de cada e 01(um) suplente de cada, entre os condôminos, os quais exercerão gratuitamente as suas funções. Cabe aos suplentes, exercer automaticamente a substituição dos membros efetivos, facultada a recondução, e será presidido por um de seus membros por eles próprios indicados.

Parágrafo único– Os suplentes somente funcionarão nas ausências ou na vacância dos membros efetivos, por convocação do Presidente do Conselho.

Art. 39. Compete ao conselho fiscal:

- a) Examinar as contas e a escrituração contábil do Condomínio, emitindo parecer circunstanciado sobre as mesmas, aprovando-as ou rejeitando-as, para fins de deliberação pela Assembleia Geral;
- b) Funcionar como órgão consultivo do Síndico, assessorar este e fiscalizar a sua atuação na administração e na solução dos problemas do Condomínio;
- c) Requisitar ao Síndico a convocação de Assembleias Gerais Extraordinárias;
- d) Autorizar o Síndico a efetuar despesas extraordinárias em valor acima de 2 (dois) salários mínimos vigentes mensais, não previstas no orçamento aprovado pela Assembleia Geral, justificando a sua necessidade na primeira Assembleia Geral que vier a realizar-se;
- e) Autorizar ao Síndico a utilização de recursos do Fundo de Reserva, na forma prevista nesta Convenção;
- f) Manifestar-se sobre todo e qualquer assunto do interesse do Condomínio, reportando-se diretamente à Assembleia Geral dos condôminos.

Parágrafo primeiro– O Conselho Fiscal reunir-se-á sempre que necessário, por convocação do seu Presidente.



Parágrafo segundo– As decisões internas do Conselho Fiscal, que não detém poderes deliberativos pelo Condomínio, serão tomadas por maioria nominal de seus membros em exercício.

Art. 40. Compete ao Conselho Consultivo:

- a) Assessorar o Síndico na solução dos problemas do condomínio;
- b) Opinar nos assuntos pessoais entre o Síndico e os condôminos;
- c) Dar parecer em matéria relativa a despesas extraordinárias;
- d) Abrir e rubricar o Livro de Atas.

### SEÇÃO III

Do Síndico e Subsíndico

Art. 41. A administração do Condomínio será exercida por um Síndico, condômino proprietário, eleito pela Assembleia Geral Ordinária, com mandato de 2 (dois) anos, permitida uma reeleição.

Art. 42. A mesma Assembleia Geral que eleger o Síndico fixará a sua remuneração, que deverá constar da previsão orçamentária anual.

Art. 43. Compete ao Síndico:

- a) Representar o Condomínio ativa e passivamente, judicial ou extrajudicialmente, praticando todos os atos de defesa dos interesses comuns;
- b) Convocar as Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias, bem como atender, obrigatoriamente, as requisições para convocação previstas nesta Convenção;
- c) Cumprir e fazer cumprir a Convenção do Condomínio e os demais normativos internos que vierem a ser aprovados, bem como as deliberações das Assembleia Geral;
- d) Superintender a administração geral do Condomínio;
- e) Cobrar, inclusive judicialmente, as cotas de contribuições condominiais e toda e qualquer outra importância devida ao Condomínio, tais como taxas, multas, indenizações, etc., dando-lhes a destinação devida;
- f) Ter sob sua guarda e responsabilidade todos os valores, bens, títulos etc. pertencentes ao Condomínio, podendo abrir e movimentar contas bancárias em nome do Condomínio e fazer aplicações financeiras;
- g) Colaborar com o Conselho Fiscal para o pleno cumprimento das atribuições desse Órgão;
- h) Prestar contas à Assembleia Geral dos condôminos quanto ao exercício findo, com exibição de livros e documentos comprobatórios dos registros contábeis;
- i) Elaborar balancetes mensais, submetendo-os ao Conselho Fiscal;
- j) Mediante proposta ao Conselho Fiscal, admitir e demitir empregados, fixando-lhes atribuições e salários, observado o orçamento do exercício aprovado pela Assembleia Geral;
- k) Entender-se com as repartições públicas e empresas concessionárias de serviços públicos sobre assuntos pertinentes ao Condomínio;

- l) Advertir, verbalmente ou por escrito, qualquer condômino ou morador do condomínio infrator de qualquer disposição da Convenção do Condomínio ou de qualquer outro normativo interno;
- m) Contratar o seguro das edificações de uso comum, uma vez aprovado pela Assembleia Geral;
- n) Levantar e manter atualizado o inventário de todos os bens patrimoniais do Condomínio, tais como móveis, títulos, ações, direitos etc.;
- o) Pagar pontualmente as despesas do Condomínio, podendo, excepcionalmente, mediante autorização do Conselho fiscal, valer-se de recursos do Fundo de Reserva;
- p) Dirigir, fiscalizar e punir os funcionários do Condomínio, estabelecendo-lhes as tarefas e obrigações;
- q) Realizar despesas extraordinárias (não previstas no orçamento), até o limite de 02 (dois) salários mínimos vigente mensais.

Art. 44. Das decisões do Síndico caberá recurso para a Assembleia Geral, Extraordinária, convocada pelo Síndico, pelo Conselho Fiscal, ou pelo próprio interessado, no caso de recusa dos Órgãos anteriores.

Art. 45. O Síndico não responde pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do Condomínio, nem pelos danos que vierem a ocorrer nas instalações do condomínio, desde que tenha agido no exercício regular e nos limites de suas atribuições. Mas responderá pelos danos que causar ao Condomínio por dolo ou culpa, ou por excesso de representação.

Art. 46. Sob sua exclusiva responsabilidade, o Síndico poderá delegar suas atribuições administrativas a um administrador, pessoa física ou jurídica, mediante proposta ao Conselho Fiscal.

Art. 47. Juntamente com o Síndico será eleito um Subsíndico, nas mesmas condições daquele, para substituí-lo em caso de vacância, ausência ou impedimento.

§ 1º – A substituição será comunicada ao Conselho Fiscal, por escrito.

§ 2º – Na hipótese de vacância o Subsíndico assumirá as funções de Síndico em caráter permanente, para completar o mandato do anterior.

Parágrafo terceiro– Quando no exercício do cargo de Síndico, por substituição ou investidura, o Subsíndico fará jus à remuneração que seria devida àquele.

Art. 48. Caberá ao Subsíndico colaborar com o Síndico quando solicitado.

## **CAPITULO IX**

### **Dos Livros**

Art. 49. O Condomínio adotará para os seus serviços de escrituração e contabilidade os seguintes livros, além de outros que se fizerem necessários:

- a) Livro de Atas, onde serão registradas as Atas das deliberações das Assembleias Gerais;
- b) Livro de Presença às Assembleias Gerais;

- c) Livro de Caixa ou sistema de balancete, para registro sistemático das importâncias recebidas e pagas pelo Condomínio;
- d) Livro de Ocorrências, destinado ao registro das reclamações, queixas e sugestões dos condôminos e moradores;
- e) Livro de Protocolo, para registro da expedição e entrega de documentos e outros papéis importantes.

§ 1º – Todos os livros terão Termos de Abertura e Encerramento, que serão assinados e rubricados pelo Síndico e pelo Presidente do Conselho Fiscal, sendo suas folhas numeradas e rubricadas por ambos.

§ 2º - Os livros ficarão sob a posse e guarda do Síndico, que por eles responderá, devendo mantê-los em bom estado de conservação, e obrigando-se a entregá-los ao seu sucessor ato contínuo à investidura deste.

Art. 50. O Síndico manterá um fichário atualizado com os nomes dos moradores de cada unidade, permanentes ou não.

## **CAPITULO X**

### **Do Orçamento**

Art. 51. O orçamento do Condomínio é composto de receitas e despesas ordinárias e do fundo de reserva.

Art. 52. São despesas ordinárias:

- a) Impostos, taxas e demais contribuições fiscais relativas às partes comuns do condomínio;
- b) Prêmios de seguro das edificações de uso comum do condomínio;
- c) Remuneração do Síndico;
- d) Salários e encargos sociais e trabalhistas dos empregados do Condomínio;
- e) Remuneração de contadores e administrador, se contratados;
- f) Despesas de manutenção de máquinas e equipamentos em geral, de conservação, limpeza, reparos e funcionamento das dependências e instalações comuns do condomínio;
- g) Despesas de luz, água, telefone, interfone das áreas e instalações comuns do condomínio.

Art. 53. Compete à Assembleia fixar o orçamento das despesas comuns, e cabe aos condôminos concorrer para o custeio das mesmas, na proporção das suas cotas partes de terreno, recolhendo as quotas sempre no mês seguinte ao da apresentação.

Art. 54. Serão igualmente rateadas entre os condôminos as despesas extraordinárias, dentro de 15(quinze) dias da data da realização da Assembleia que as autorizar, salvo se nessa oportunidade for estabelecido prazo diferente.

## **CAPITULO XI**

## **Do Fundo de Reserva**

Art. 55. Será criado um Fundo de Reserva destinado a custear, mediante aprovação do Conselho Fiscal, despesas não previstas nos orçamentos, de urgência e necessidades comprovadas.

Art. 56. Para a formação do Fundo de Reserva cada condômino concorrerá com um adicional de 10% (dez por cento) sobre o valor de sua contribuição mensal que será pago juntamente com aquela contribuição, figurando destacadamente na papeleta de cobrança.

Parágrafo único— Comporá também o Fundo de Reserva as importâncias recebidas pelo Condomínio a título de multas e quaisquer outras que não tenham destinação especial.

Art. 57. O Fundo de Reserva será contabilizado sob rubrica própria no livro de Caixa, e o seu valor é incorporado definitivamente ao patrimônio do Condomínio, não sendo permitida a sua restituição.

Art. 58. Os recursos do Fundo de Reserva serão depositados em conta remunerada, em nome do Condomínio, em estabelecimento de crédito reconhecidamente idôneo, previamente aprovado pelo Conselho Fiscal, e somente poderá ser movimentada com a assinatura do Síndico e do Presidente do Conselho Fiscal.

Art. 59. O saldo remanescente do orçamento será incorporado ao orçamento do exercício seguinte, se outro destino não for dado pela Assembleia Geral Ordinária. O déficit ou saldo devedor verificado será rateado entre os condôminos, na forma prevista nesta Convenção, a ser pago no prazo que for estipulado pela Assembleia Geral.

Art. 60. O não pagamento, no devido prazo, das contribuições mensais a cargo dos condôminos e de qualquer outra importância devida ao Condomínio implicará na multa de 10% (dez por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, além da correção monetária, bem como protesto do título, na forma da lei.

Parágrafo único— O condomínio deverá ser instalado e começar a cobrar as taxas das respectivas unidades, após a entrega total das obras previstas nos contratos de vendas, por conta da incorporadora empreendedora. Até lá, algumas despesas que digam respeito à conservação das vias públicas, áreas de uso comum, limpeza, segurança, e funcionários do condomínio serão rateadas entre os lotes já comercializados, de maneira proporcional à sua cota-parte.

## **CAPITULO XII**

### **Disposições Gerais**

Art. 61. A presente Convenção do Condomínio Village Bordeaux sujeita todo o ocupante, ainda que eventual todos os condôminos, sub-rogados e sucessores, podendo ser modificada pelo voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos.

§ 1º – Os casos não previstos nesta Convenção serão regidos pela Lei 4.591/64, Código Civil Brasileiro e demais diplomas legais em vigor.

§ 2º – A Assembleia Geral, por maioria absoluta, poderá adotar um Regimento Interno, para regulamentar os casos não previstos nesta Convenção.

a) Fica eleito o foro da Comarca de Cuiabá-MT, com renúncia a qualquer outro, para dirimir quaisquer dúvidas ou pendências decorrentes da interpretação ou aplicação das cláusulas da presente Convenção;

b) Os condôminos se obrigam por si, seus herdeiros e sucessores pelo fiel cumprimento desta Convenção;

c) Uma cópia da presente Convenção de Condomínio permanecerá à disposição na portaria do Condomínio e no site a ser criado pelo condomínio;

d) Aos proprietários de Unidades Autônomas, por si ou através de empresa corretora que vierem a designar, assiste o direito de afixarem placas ou cartazes de venda das unidades do condomínio, nos locais de sua conveniência e desde que não obstruam ou dificultem o acesso ao Condomínio, nem à entrada da portaria, bem como o direito de designar um corretor, encarregado de promover as vendas e atender aos clientes, competindo-lhe de permanecer nas áreas de uso comum do Condomínio, inclusive na portaria – desde que não prejudiquem o funcionamento desta;

e) O outorgante e reciprocamente outorgado, ABITTE URBANISMO VILLAGE BORDEAUX LTDA até que ocorra a alienação da última unidade habitacional autônoma (lote) que lhe pertença, arcará com as taxas de condomínio respectivas, na base da importância que corresponder a 20% (vinte por cento) das taxas atribuídas às unidades dos demais condôminos, sem que isto prejudique o seu direito a voto.

Art. 62. O Condomínio não responde por danos sofridos pelos condôminos ou moradores em razão de furto ou roubo de bens, objetos, valores etc. nas dependências do condomínio, bem como por quaisquer outros danos causados por terceiros.

Art. 63. As disposições desta Convenção e dos demais regimentos internos do Condomínio são extensivas e obrigatórias, no que lhes forem aplicáveis, aos locatários, visitantes, prepostos, empregados do Condomínio e dos moradores e a toda e qualquer outra pessoa que resida no condomínio ou nele permaneça, ainda que em caráter temporário.

Art. 64. É dever dos funcionários do Condomínio fiscalizar o fiel cumprimento de todas as normas condominiais, comunicando ao Síndico as irregularidades que verificar, para as providências cabíveis, sob pena de responsabilidade para os fins da legislação do trabalho.

Fica, portanto, nesta data, lavrada a presente convenção de condomínio horizontal do “Condomínio “Village Bordeaux”, que será devidamente registrada no cartório competente para nele se dirimirem todas e quaisquer questões e controvérsias oriundas da presente convenção.