

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS AMSTERDÃ

O **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS AMSTERDÃ**, doravante denominado, simplesmente, por “**CONDOMÍNIO**”, rege-se pelas disposições contidas na Lei nº 10.406/2002 (Código Civil), na Lei Federal nº 4.591/64 e legislação complementar aplicável, pelas cláusulas e condições desta convenção.

Planejado nos moldes e utilizando-se da concepção “*Jardins*” de loteamentos e condomínios horizontais fechados, concepção tal adotada pelas empresas do “**Grupo FGR**” em todo o país, o **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS AMSTERDÃ**, além de todos os diferenciais em quesitos como infra-estrutura e qualidade de materiais empregados, contempla, daí advindo o maior diferencial do conceito e da marca empregados, uma filosofia de bem-estar e viver-bem única, caracterizada pelo restabelecimento e desenvolvimento das relações humanas e comunitárias dos moradores do empreendimento, bem como a relação direta e sustentável da coletividade com o meio-ambiente e a natureza.

E como parte essencial ao alcance do acima disposto, seguem adiante as normas gerais que nortearão a convivência entre os moradores e frequentadores do condomínio, bem como o aproveitamento e as restrições de uso das unidades autônomas e das áreas de uso comum do condomínio.

### **CONSIDERAÇÕES GERAIS:**

Sempre que nesta convenção se fizer menção a condômino ou condôminos, no que se referir ao uso e utilização de unidade autônoma e partes de propriedade e uso comuns, as regras se estenderão e serão obedecidas pelo usuário, a qualquer título, seus familiares, convidados, clientes e empregados; no que se referir ao direito de propriedade, as regras se aplicarão ao titular de domínio e se estenderão, e serão obedecidas, pelo titular de direito de compra de unidade autônoma.

Não obstante o estabelecido acima, o usuário da unidade autônoma que dela não seja proprietário ou titular do respectivo direito de compra, não terá qualquer representação perante o **CONDOMÍNIO**, ficando o proprietário ou titular desse direito de compra responsável pelas infrações e danos por aquele cometido e eventual débito por aquele assumido.

Fica ressalvado, no entanto, o direito de o locatário votar nas decisões de assembléia geral que não envolvam despesas extraordinárias do condomínio, na hipótese de o condômino-locador a ela não comparecer, consoante o disposto no art. 24, § 4º, da lei nº 4.591/64.

### **DO CONDOMÍNIO**

O **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS AMSTERDÃ** será edificado sobre a Gleba 01, situada à margem da Rodovia RN-313, lado par, no Bairro Cajupiranga, matriculada sob o número de ordem 47.940, devidamente registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis e Notas da Comarca de Parnamirim – Estado do Rio Grande do Norte – Brasil, em uma área de 627.896,77m<sup>2</sup> (seiscentos e vinte e sete mil, oitocentos e noventa e seis metros quadrados e setenta e sete decímetros quadrados).

O **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS AMSTERDÃ** será destinado ao uso residencial unifamiliar, exclusivamente. Com 627.896,77m<sup>2</sup> (seiscentos e vinte e sete mil, oitocentos e noventa e seis metros quadrados e setenta e sete decímetros quadrados) de área total, da qual destacam-se as áreas privativas, de uso e propriedade exclusivos, que ocuparão uma área de 207.540,22m<sup>2</sup> (duzentos e sete mil, quinhentos e quarenta metros quadrados e vinte e dois decímetros quadrados) que compreenderão às unidades autônomas, e as áreas de uso comum e divisão proporcional, que abrangerão uma área de 420.356,65m<sup>2</sup> (quatrocentos e vinte mil, trezentos e cinquenta e seis metros quadrados e

sessenta e cinco decímetros quadrados), sendo desta 02 (duas) unidades de preservação permanente que compreendem 177.121,52m<sup>2</sup> (cento e setenta e sete mil, cento e vinte e um metros quadrados e cinquenta e dois decímetros quadrados).

## **1 – DAS PARTES DE USO E PROPRIEDADE COMUNS**

**1.1.** Com área de 420.356,65m<sup>2</sup> (quatrocentos e vinte mil, trezentos e cinquenta e seis metros quadrados e sessenta e cinco decímetros quadrados), indissolúvelmente vinculadas às partes de propriedade e uso exclusivos, nos termos das plantas aprovadas pela Prefeitura Municipal de Parnamirim-RN e especificações estabelecidas nos quadros NB-12.721, cuja construção, em condomínio, se dará conforme a Lei 4.591, de 16/12/1964, as partes de propriedade e uso comuns do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS AMSTERDÃ** compreendem:

I – 17 (dezesete) áreas verdes, somando 150.824,75m<sup>2</sup> (cento e cinquenta mil, oitocentos e vinte e quatro metros quadrados e setenta e cinco decímetros quadrados), das quais:

- a) Áreas 01, 02, 04, 11, 12 e 14: jardins gramados, arborizado e calçadas para circulação de pedestres;
- b) Áreas 03 e 05: jardins gramados, arborizado, calçadas para circulação de pedestres, espaço para estacionamento e circulação de veículos;
- c) Área 06: jardim gramado, arborizado, calçada para circulação de pedestres, bicicletário, espaço para estacionamento e circulação de veículos;
- d) Áreas 07, 08, 13, 15, 16 e 17: jardins gramados, arborizado, calçadas para circulação de pedestres, espaços destinados à instalação de equipamentos e prática de esportes e lazer;
- e) Área 09: destinada a lixeiras;
- f) Área 10: destinada a estação elevatória de esgoto.

II – complexo de portaria compreendendo guarita e anexos de serviço e social, a ser edificado em 04 (quatro) “lotes”, somando 1.171,45m<sup>2</sup> (um mil, cento e setenta e um metros quadrados e quarenta e cinco decímetros quadrados);

III – sistema viário intra e extra-muro (vias e canalização de tráfego), que ocupa uma área de 91.238,83m<sup>2</sup> (noventa e um mil, duzentos e trinta e oito metros quadrados e oitenta e três decímetros quadrados);

IV – o muro e o gradil do perímetro, bem como todo e qualquer equipamento de segurança aí instalado;

V – o Sistema de Abastecimento de Água, incluindo os equipamentos para captação, tratamento, reservação e distribuição da água, inclusive os dutos, ainda as partes externas ao perímetro delimitado pelos muros;

VI – o Sistema de Coleta e Tratamento de Esgoto Sanitário, incluindo todos os equipamentos de coleta e tratamento, tais como os dutos, a Estação de Tratamento de Esgoto e demais, ainda as partes externas ao perímetro delimitado pelos muros;

VII – as Galerias de Águas Pluviais, incluindo todos os equipamentos desde a coleta até o lançamento, ainda as partes externas ao perímetro delimitado pelos muros;

VIII – a Rede e o Sistema de Distribuição de Energia Elétrica, incluindo todos os equipamentos da rede, ainda as partes externas ao perímetro delimitado pelos muros;

IX – o Sistema de Iluminação Pública, incluindo todos os equipamentos do sistema, ainda as partes externas ao perímetro delimitado pelos muros.

**1.1.1.** Das áreas intra-muro destinadas para a instalação de equipamentos de esporte e lazer, tem-se: 03 (três) Quadras de Tênis, 01 (uma) Quadra Poliesportiva, 02 (dois) Campos de Futebol Society, 02 (duas)

Quadras de Vôlei de Areia, 01 (uma) Sala de Ginástica (Fitness), 01 (uma) Piscina Esportiva; 01 (uma) Pista de Cooper ; 03 (três) Estações de Ginástica ; 04 (quatro) Parques Infantis 01 (uma) Praça Cultural.

**1.1.2.** São, também, consideradas partes de propriedade e uso comuns do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS AMSTERDÃ** as edificações construídas e os equipamentos instalados sobre e sob os terrenos considerados partes comuns do Condomínio, inclusive sobre os lotes do complexo da portaria. Desta forma, o são: as fundações, paredes externas, tetos e coberturas, pisos, áreas internas de ventilação e circulação, estruturas de concreto armado, paredes externas, internas e divisórias, ornamentos das fachadas, sistemas hidráulicos, esgoto, sistemas elétricos, encanamentos, compartimentos e medidores de água, fios-tronco, entradas e saídas de todos os respectivos ramais que servem a estas edificações, saída de luz, sistema de comunicação (telefone e/ou interfone) que sirvam às áreas comuns, vestiários, banheiros, alambrados, equipamentos esportivos (tais como cestas de basquete, redes de vôlei e tênis, redes de futebol, gols, equipamentos de ginástica, etc), metais e louças, esquadrias, vidros, muros do perímetro, sistemas de segurança (câmeras, cercas eletrificadas, etc), pavimentação das vias de circulação e sinalização horizontal e estatigráfica, plantas e ornamentos das áreas verdes, bancos e duchas, os dutos subterrâneos dos sistemas citados nos incisos V, VI, VII, VIII e IX do **Item 1.1.** acima, internos e externos ao perímetro do muro, a Estação de Tratamento de Esgoto ou Elevatória de Esgoto, bem como todo e qualquer equipamento que, embora não citado acima, sirva às edificações em geral e aos equipamentos instalados sobre terrenos considerados partes comuns.

**1.2.** As partes de propriedade e uso comuns não são suscetíveis de divisão e alienação destacadas de cada unidade autônoma, ou de utilização exclusiva por qualquer condômino, e somente podem ser alteradas, suprimidas ou substituídas na forma prevista nesta Convenção ou mediante o consentimento dos condôminos, na forma da lei.

## **2 – DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO EXCLUSIVOS**

**2.1.** Com área de 207.504,22m<sup>2</sup> (duzentos e sete mil, quinhentos e quatro metros quadrados e vinte e dois decímetros quadrados), as partes de propriedade e uso exclusivos corresponderão a 333 (trezentos e trinta e três) unidades autônomas (lotes), com área mínima de 493,58m<sup>2</sup> (quatrocentos e noventa e três metros quadrados e cinquenta e oito decímetros quadrados), distribuídas não uniformemente em 14 (quatorze) quadras, numeradas de forma sequencial, da seguinte forma:

- Quadra 01 – unidades numeradas de 01 a 08;
- Quadra 02 – unidades numeradas de 01 a 28;
- Quadra 03 – unidades numeradas de 01 a 30;
- Quadra 04 – unidades numeradas de 01 a 31;
- Quadra 05 – unidades numeradas de 01 a 35;
- Quadra 06 – unidades numeradas de 01 a 24;
- Quadra 07 – unidades numeradas de 01 a 20;
- Quadra 08 – unidades numeradas de 01 a 25;
- Quadra 09 – unidades numeradas de 01 a 28;
- Quadra 10 – unidades numeradas de 01 a 29;
- Quadra 11 – unidades numeradas de 01 a 08;
- Quadra 12 – unidades numeradas de 01 a 22;
- Quadra 13 – unidades numeradas de 01 a 13; e
- Quadra 14 – unidades numeradas de 01 a 32.

No Projeto Urbanístico aprovado pela Prefeitura Municipal de Parnamirim-RN, e que detalha o condomínio, as unidades autônomas são identificadas pelos seus números de quadra e lote, identificação tal que será aqui adotada, conforme discriminação, individualização e extremos das unidades constantes do Quadro V – Informações Gerais que segue como anexo a esta convenção.

**2.2.** As partes de propriedade e uso exclusivos de cada condômino são de domínio individual e se constituem nas unidades autônomas do empreendimento.

**2.3.** As unidades autônomas têm área total, privativa, de uso comum e fração ideal conforme Quadro II - Cálculo das Áreas das Unidades Autônomas que segue como anexo.

### **3 - DAS RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS**

**3.1.** Todos os condôminos são obrigados a observar e cumprir em suas unidades autônomas (lotes) as restrições urbanísticas aqui previstas, inclusive e principalmente no que tange aos Projetos, Construções e Uso e Gozo das mesmas que compõem o **CONDOMÍNIO**.

#### **DAS OBRAS**

**3.2.** Todos os condôminos são obrigados a observar e cumprir em seus imóveis as restrições urbanísticas previstas nesta Convenção, inclusive e principalmente no que tange aos Projetos, Construções e Uso e Gozo dos lotes que compõem o Condomínio Fechado **JARDINS AMSTERDÃ**.

**3.3.** Faz-se necessária a prévia aprovação, pelo **CONDOMÍNIO JARDINS AMSTERDÃ** e pela Prefeitura Municipal de Parnamirim, de todos os projetos de arquitetura das unidades habitacionais a serem edificadas no interior do condomínio. Uma vez aprovados os projetos, vinculado estará o condômino às condições aí constantes, não podendo, em hipótese alguma, as obras colidirem ou desobedecerem aos projetos já aprovados.

**3.3.1.** A fim de que a **CONDOMÍNIO JARDINS AMSTERDÃ** aprove os projetos de arquitetura de suas unidades habitacionais, cada um dos condôminos deverá apresentar, no ato da solicitação de aprovação, autorização expressa para tanto da **FGR URBANISMO NATAL SPE LTDA**.

**3.3.2.** Não serão aprovados pelo **CONDOMÍNIO JARDINS AMSTERDÃ** projetos com área construída menor que 200,00 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e/ou mais de dois pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua (no que tange ao número de pavimentos, vide exceção disposta no item 3.25.2).

**3.4.** A execução de toda e qualquer atividade (construções, reformas, obras e serviços de qualquer natureza) em lotes integrantes do Condomínio Fechado **JARDINS AMSTERDÃ**, ou nas edificações destes, deverá atender, obrigatória e incondicionalmente, as exigências, disposições e restrições urbanísticas previstas nesta Convenção.

**3.5.** As restrições urbanísticas aqui contidas, ainda que mais exigentes que as normas federais, estaduais e municipais de mesma natureza, prevalecem e devem ser totalmente observadas e cumpridas pelos condôminos, haja vista a importância das mesmas ao alcance e atendimento do conceito proposto e aplicado ao Condomínio Fechado **JARDINS AMSTERDÃ**.

**3.6.** O conceito “JARDINS” de condomínio fechado, proposto e aplicado ao Condomínio Fechado **JARDINS AMSTERDÃ**, visa promover o desenvolvimento comunitário, a integração e a melhoria da qualidade de vida dos condôminos e moradores, sendo que o franco atendimento das normas de restrições urbanísticas e demais disposições de proteção, uso e gozo dos imóveis, têm a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado dos imóveis, sempre atendendo aos seguintes princípios básicos:

- a) proteger os proprietários contra o uso indevido e danoso dos imóveis, o que poderá vir a desvalorizar a propriedade;
- b) assegurar a adequação do imóvel às especificações do seu uso no empreendimento;
- c) segurança;
- d) harmonia.

**3.7.** O Condomínio Fechado **JARDINS AMSTERDÃ** limitará as áreas internas, tanto públicas quanto privadas, das áreas externas ao condomínio, por meio de muro ou gradil ou alambrado.

**3.8.** As áreas de uso comum ao condomínio (Sistema Viário Interno, Áreas Verdes e as Áreas de Lazer), bem como os equipamentos internos, são de utilização privativa e exclusiva dos condôminos do Condomínio **JARDINS AMSTERDÃ** e de seus dependentes, nos termos das plantas aprovadas pela Prefeitura Municipal de Parnamirim - RN. Para efeitos didáticos, a fim de melhorar a compreensão das normas aqui contidas, as Áreas de Recreação referidas no presente instrumento serão denominadas “áreas verdes” ou “áreas de lazer” ou “áreas de uso comum”, conforme a destinação específica de cada uma, sem que isso de qualquer forma altere a natureza legal ofertada a cada uma dessas áreas.

## **RESTRICÇÕES AO USO DO LOTE**

**3.9.** O lote se destinará exclusivamente à habitação de uma única família e de seus empregados, ou seja, destinar-se-á unicamente à edificação voltada à finalidade de residência e moradia unifamiliar. **(D)**

**3.9.1.** Toda e qualquer acessão ou construção edificada sobre os lotes deverá ter por fim único e exclusivo o estabelecimento de residência e moradia, vedado sob qualquer hipótese construções tipo: (i) Prédio não residencial; (ii) Prédio de apartamentos para habitação coletiva; (iii) Prédio para fins comerciais, industriais, prestação de serviços, escritórios, artísticos, religiosos e de associações; (iv) Prédios e/ou edificações que de alguma forma venha a ter por objetivo a obtenção de lucros e/ou finalidade econômica, incluindo também as sociedades simples; enfim, todo e qualquer ramo de atividade que descaracterize a destinação residencial do imóvel. **(D)**

**3.10.** Cada lote comportará somente uma única residência e sua respectiva construção secundária, obedecidas todas as demais disposições deste instrumento.

**3.11.** O início dos serviços de construção das unidades habitacionais nos lotes, tais como movimentação de terra; construção de muros de arrimo; muros de divisa ou qualquer fechamento do lote; ou qualquer outro trabalho relacionado ao início das construções (servindo a enumeração aqui contida somente como exemplificação, não esgotando as possibilidades), somente se dará mediante autorização expressa, diversa da autorização de aprovação dos projetos, da Administração do Condomínio. **(F)**

## **RECUOS E TRATAMENTO DE DIVISAS**

**3.12.** A construção principal, obrigatoriamente, obedecerá aos seguintes afastamentos/recuos mínimos: **(F)**

- a) Afastamento/Recuo de frente: 5,00m (cinco metros), medidos a partir do alinhamento com a divisa de frente do terreno (calçada); **(F)**
- b) Afastamento/Recuo de fundos: 2,00m (dois metros), medidos a partir da divisa de fundos do terreno; **(F)**
- c) Afastamentos/Recuos laterais: 2,00m (dois metros), medidos a partir da divisa lateral do terreno; **(F)**
- d) Todos os Afastamentos/Recuos mencionados nas alíneas "a", "b" e "c" serão contados a partir da alvenaria. Sacadas, jardineiras, pergolados, molduras de janelas, marquises abaixo da cobertura principal, 2ª cobertura e/ou quaisquer outros elementos arquitetônicos não deverão avançar sobre qualquer Afastamento/Recuo. A projeção do beiral do telhado poderá avançar sobre os Afastamentos/Recuos no máximo 1,00 m (um metro); **(F)**
- e) Os afastamentos/recuos mínimos exigidos deverão ser respeitados em todos os pavimentos; **(F)**
- f) Os afastamentos/recuos mínimos apresentados deverão ter tratamento paisagístico; **(F)**
- g) Lotes remembrados pela divisa dos fundos serão considerados lotes com duas frentes, assim, devem respeitar o afastamento/recuo mínimo de 5,00m (cinco metros) para as duas testadas; **(F)**
- h) Para os lotes de esquina, considerados lotes especiais, relacionados na tabela seguinte, deverão ser observados os afastamentos/recuos diferenciados descritos nos projetos anexos a presente Convenção. **(F)**

## TABELAS DE LOTES ESPECIAIS

QUADRAS	LOTES							
02	01	14	15	28	-	-	-	-
03	01	15	16	30	-	-	-	-
04	01	15	16	31	-	-	-	-
05	01	17	18	35	-	-	-	-
06	01	10	11	12	13	14	15	24
07	08	09	18	19	20	-	-	-
08	01	12	13	25	-	-	-	-
09	01	13	14	28	-	-	-	-
10	01	15	16	29	-	-	-	-
11	01	02	03	04	05	06	07	08
12	01	11	12	22	-	-	-	-
13	01	05	06	07	08	09	10	11
14	01	17	18	-	-	-	-	-

**3.13.** As piscinas, duchas e/ou cascatas, obrigatoriamente, obedecerão aos seguintes Afastamentos/Recuos mínimos: **(F)**

- a) Afastamento/Reco de frente: 5,00m (cinco metros), medidos a partir do alinhamento com a divisa de frente do terreno (calçada); **(F)**
- b) Afastamento/Reco de fundos: 1,00m (um metro), medidos a partir da divisa de fundos do terreno; **(F)**
- c) Afastamentos/Recuos laterais: 1,00m (um metro), medidos a partir da divisa lateral do terreno. **(F)**

**3.13.1.** Não será permitida a construção de piscinas nos recuos laterais por onde passarem servidões. **(F)**

**3.14.** Em cada unidade residencial é obrigatória a construção de abrigo para veículos (garagem), seguindo as diretrizes do Plano Diretor de Parnamirim - RN, devendo este abrigo constar do projeto arquitetônico.

**3.14.1.** Não é permitida a utilização das faixas de Afastamentos/Recuos frontais para a construção de abrigo para veículos. **(F)**

**3.14.2.** É permitido encostar o abrigo de veículos em uma das divisas laterais até o máximo de 7,00m (sete metros), incluindo os beirais (extensão máxima de 1,00 – um metro), iniciando necessariamente logo após o recuo frontal de 5,00 m (cinco metros), sendo que a altura máxima não poderá exceder a medida de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), contada a partir do piso acabado ou do terreno natural até o ponto mais alto da cobertura do abrigo. Deverá ser apresentado projeto do corte do abrigo. **(F)**

**3.14.3.** Nos lotes de esquina, considerados lotes especiais e/ou lotes que fazem divisa com áreas de uso comum, não é permitido encostar o abrigo de veículos nesta divisa. **(F)**

**3.15.** A altura máxima de fechamento dos lotes não poderá exceder a medida de 2,00m (dois metros), observando:

- a) na divisa frontal não será permitido nenhum tipo de fechamento; **(F)**
- b) o fechamento é permitido apenas a partir do recuo frontal de 5,00m (cinco metros); **(F)**
- c) nas divisas laterais será permitido o fechamento por muro, devendo ser respeitada a faixa de Afastamento/Reco frontal de 5,00m (cinco metros); **(F)**

- d) na divisa de fundos será permitido o fechamento por muro; **(F)**
- e) para o fechamento de lotes de esquina, considerados lotes especiais, nas divisas laterais com as ruas, utilizar-se-á muro, cerca viva ou gradil, preferindo-se a execução através de cerca viva ou gradil, conforme projetos anexos a esta Convenção; **(F)**
- f) lotes confrontantes com a Praça Cultural terão fechamentos nas divisas laterais através de muros, cerca viva ou gradil, preferindo-se a execução através de cerca viva ou gradil. Caso a escolha seja muro, o mesmo deverá rebocar e pintar o mesmo; **(F)**
- g) na utilização de gradis, a altura máxima de fechamento, 2,00m (dois metros), deve sempre ser respeitada, e, caso o gradil seja apoiado em mureta de alvenaria, esta mureta não poderá exceder a altura de 0,50 m (cinquenta centímetros); **(F)**
- h) É vedado o uso de cerca elétrica sobre qualquer fechamento dos lotes. **(F)**

**3.16.** A parede de serviço, com medidores de água, luz, telefone, TV a cabo e caixa de correio deverá ser erguida conforme os padrões definidos pelo **CONDOMÍNIO JARDINS AMSTERDÃ**, constantes do Manual do Usuário, podendo localizar-se somente após o Afastamento/Recuo de frente. **(F)**

**3.17.** O acesso aos lotes, mesmo aqueles de esquina, se dará, necessariamente, por sua divisa frontal. **(D)**

**3.17.1.** A faixa de recuo frontal se destinará, obrigatoriamente, a jardim, sendo vedada qualquer outra utilização, fechamento ou bloqueio visual, mesmo que com cerca viva, sendo permitido, porém, a implantação das lixeiras.

**3.18.** No recuo frontal, o perfil natural do terreno deverá ser mantido, observando, inclusive, sua continuidade com os terrenos adjacentes, observando-se a disposição do item seguinte. **(F)**

**3.19.** Todas as entradas localizadas na fachada frontal da edificação, inclusive o abrigo de veículos, deverão ter cota mínima de 24 cm (vinte e quatro centímetros) acima da cota do meio fio exatamente à frente de cada entrada. Algumas unidades habitacionais poderão ser edificadas com até 03(três) pavimentos, nos termos do item 3.25.2 adiante, devendo ser observadas as condições específicas para tanto impostas. **(F)**

**3.20.** A faixa de 3,00m (três metros), destinada a passeio público, deve permanecer totalmente desobstruída, livre de qualquer obstáculo, rampas ou degraus, devendo ainda acompanhar o nível do meio-fio, com inclinação máxima de 3% (três por cento) entre o lote e o meio-fio, devendo ser construída conforme o projeto anexado a esta Convenção. **(F)**

**3.21.** Os lotes destinados à construção da portaria não se sujeitam às restrições de afastamento de divisas e de construção aqui impostas.

**3.22.** A portaria será construída com acesso social e de serviço, sendo por esses acessos a única maneira de se adentrar e sair do Condomínio Fechado **JARDINS AMSTERDÃ**.

## **RESTRICÇÕES DE CONSTRUÇÃO**

**3.23.** Os lotes, conforme legislação municipal vigente deverão observar os seguintes Índices Urbanísticos:

I – Lotes Comuns:

- a) Aproveitamento máximo: 100% (cem por cento);
- b) Ocupação máxima: 50% (cinquenta por cento);
- c) Permeabilidade mínima: 20% (vinte por cento).

II – Lotes nas Áreas da Sub-Zona Especial de Proteção Ambiental II, conforme tabela abaixo:

- a) Aproveitamento máximo: 80% (oitenta por cento);  
 b) Ocupação máxima: 40% (quarenta por cento);  
 c) Permeabilidade mínima: 60% (sessenta por cento).

<b>QUADRAS</b>	<b>LOTES</b>
04	11; 12; 13; 14; 16; 17; 18; 19; 20; 21; 22; 23; 24; 25; 26; 27; 28; 29; 30; 31
05	01; 02; 03; 04; 05; 06; 07; 08; 09; 10; 11; 12; 13; 14; 15; 16; 17; 18; 19; 20; 21; 22; 23; 24; 25; 26; 27; 28; 29; 30; 31; 32; 33; 34; 35
06	01; 02; 03; 04; 05; 06; 07; 08; 09; 10; 11; 12; 13; 14; 15; 16; 17; 18; 19; 20; 21; 22; 23; 24
10	01; 02; 03; 04; 05; 06; 07; 08; 09; 10; 11; 12; 13; 14; 15; 16; 17; 18; 19; 20; 21; 22; 23; 24; 25; 26; 27; 28; 29
11	01; 02; 03; 04; 05; 06; 07; 08
12	01; 02; 03; 04; 05; 06; 07; 08; 09; 10; 11; 12; 13; 14; 15; 16; 17; 18; 19; 20; 21; 22
13	01; 02; 03; 04; 05; 06; 07; 08; 09; 10; 11
14	01; 02; 03; 04; 05; 06; 07; 08; 09; 10; 11; 12; 13; 14; 15; 16; 17; 18; 19; 20; 21; 22; 23; 24; 25; 26; 27; 28; 29; 30; 31; 32

II.1 – Lotes nas Áreas da Sub-Zona Especial de Proteção Ambiental II, faixa de 50 m, subsequente a Sub-Zona I, não será permitida a utilização de efluentes líquidos, mesmo que tratados para irrigação ou infiltração direta no solo, conforme tabela abaixo, respeitando as restrições do item II acima:

<b>QUADRA</b>	<b>LOTES</b>
06	10; 11; 12; 13; 14; 15; 16; 17; 18; 19; 20; 21; 22; 23; 24

**3.24.** É permitida a construção de edícula (área de serviço, sauna, churrasqueira, ducha, bar molhado, etc.), considerando:

- a) deve ser uma edificação térrea, com altura máxima de 3,80m (três metros e oitenta centímetros), considerada a partir do piso acabado até o ponto mais alto da cobertura ou qualquer elemento arquitetônico, com exceção dos dutos de ventilação; **(F)**  
 b) o pé-direito mínimo deverá ter altura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros); **(F)**  
 c) a área construída da edícula não poderá ser superior a 25,00 m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados); **(F)**  
 d) toda face externa da edícula deverá ser revestida e pintada; **(F)**  
 e) deverão ser respeitados os afastamentos definidos no item 3.12. **(F)**

**3.25.** Os aterros dos lotes não poderão ultrapassar a altura máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), tendo como referência o nível do perfil natural do terreno. No que se refere aos cortes, observar-se-á, em regra, as disposições dos itens 3.18 e 3.19 acima. **(F)**

**3.25.1.** Como exceção à regra acima exposta, os seguintes lotes poderão ser aterrados até as seguintes alturas máximas:

<b>ALTURA MÁXIMA DO ATERRO</b>	<b>QUADRA</b>	<b>LOTES</b>
2,00 m (dois metros)	05	01 AO 17
	11	01 AO 08
	14	01 AO 17

**3.25.2.** Lotes que “caem de frente para o fundo” com declividade maior ou igual a 10% (dez por cento) poderão ser edificados com 03 (três) pavimentos, devendo:



I - o ponto mais alto da fachada frontal não poderá ultrapassar a cota de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) acima do perfil natural do terreno e deverá estar a no máximo 24 cm (vinte e quatro centímetros) acima da cota do ponto mais alto do meio-fio localizado na testada de frente do terreno; **(F)**

II - todas as entradas localizadas na fachada frontal da edificação, inclusive o abrigo de veículos, deverão possuir uma cota mínima de 24 cm (vinte e quatro centímetros) acima da cota do meio-fio exatamente à frente de cada uma das entradas; **(F)**

III - o Afastamento/Recuo de fundo do 1º pavimento e pavimento superior deverá corresponder a, no mínimo, 8,00 m (oito metros); **(F)**

IV - o pavimento inferior não poderá ter “pé-direito” inferior a 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros). **(F)**

§ 3º. No que tange às edificações com 03 (três) pavimentos, os pavimentos da edificação serão denominados como pavimento inferior (aquele construído abaixo da cota do meio-fio), 1º pavimento (aquele construído acima do pavimento inferior) e pavimento superior (aquele construído acima do 1º pavimento).

§ 4º. A declividade do terreno deverá ser tomada a partir do eixo central de cada lote.

**3.26.** A altura máxima da edificação, a partir do piso acabado do pavimento inferior, não poderá exceder 10,00 m (dez metros), tomando-se por referência a parte mais alta da edificação (incluindo cumeeira, platibanda, caixa d'água e casa de máquinas, que devem fazer parte do conjunto arquitetônico e estar dentro dos limites do lote). **(F)**

**3.26.1.** Não poderá haver iluminação artificial nas caixas d'água e na casa de máquinas.

**3.27.** A parede de serviço deverá ser locada junto à edificação principal, na lateral do terreno. As ligações externas de luz, energia elétrica, telefone, campainha ou similares serão, obrigatoriamente, subterrâneas, entre a via pública e a edificação principal. **(F)**

**3.27.1.** Tais ligações deverão ser implantadas de acordo com as normas das respectivas concessionárias.

**3.28.** Todo e qualquer proprietário obriga-se a dar servidão, para passagem de águas pluviais e esgotos, na faixa de recuo lateral livre, desde que devidamente canalizados. O eixo da rede deve distanciar-se, ao menos, 0,50m (cinquenta centímetros) das divisas do lote. Correrá por conta do usuário da servidão toda e qualquer despesa inerente a este serviço, bem como sua manutenção, respondendo diretamente e em primeiro grau pelos danos causados a terceiros, inerentes à servidão. **(F)**

**3.29.** A edícula não poderá ser edificada antes do início da construção principal, todavia, após autorização da administração do **CONDOMÍNIO JARDINS AMSTERDÃ**, será permitida a construção de um barracão provisório, para depósito de materiais de construção e apoio da obra. **(D)**

**3.29.1** Esse barracão (depósito de materiais de construção) deverá ser demolido caso a obra não seja iniciada dentro do prazo máximo e improrrogável de 120 (cento e vinte) dias, a contar da data de expedição do competente Alvará. **(D)**

**3.29.2** O barracão deverá ser edificado dotado de fossa séptica e sumidouro de efluentes, os quais, porém, somente poderão ser interligados ao sistema de esgoto do **JARDINS AMSTERDÃ** após a finalização total e efetiva da construção principal. **(F)**

**3.30.** Sendo verificada a paralisação da obra, à Administração do **CONDOMÍNIO JARDINS AMSTERDÃ** tomará as providências cabíveis visando à demolição do barracão provisório e do fechamento provisório do lote.

**3.31.** A perfuração de poços-artesianos ou semi-artesianos dependerá de prévia autorização dos órgãos públicos competentes. **(D)**

**3.32.** Cada residência receberá da Administração do **CONDOMÍNIO JARDINS AMSTERDÃ** duas lixeiras padronizadas, para separação de seu lixo em lixo seco e lixo orgânico, garantindo a coleta seletiva de lixo.

**3.33.** Na hipótese de ainda não haver vizinhos, os muros de fechamento do lote deverão receber pintura nas faces externas.

**3.33.1.** É obrigação do proprietário do lote a execução da drenagem junto aos muros de arrimo ou de divisa, necessária à garantia de sua estabilidade.

**3.33.2.** Caso seja necessária a execução de curvas de nível em lotes vagos, como forma de complementar a segurança do muro, o proprietário deverá requerê-la, formalmente, a Administração do **CONDOMÍNIO JARDINS AMSTERDÃ**.

## **REMEMBRAMENTO E DESMEMBRAMENTO**

**3.34.** É permitido lembrar (unir) e/ou desmembrar (dividir) dois ou mais lotes contíguos, pelas laterais ou pelos fundos, de modo a formar um ou mais lotes. Todas as obrigações deste regulamento continuarão a ser aplicadas a esses novos lotes resultantes, além das seguintes restrições específicas para lembramento e/ou desmembramento de lotes contíguos:

a) frente mínima de um lote: 14,00 (quatorze) metros; **(F)**

b) a área mínima de qualquer lote não poderá ser inferior a 494,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e noventa e quatro metros quadrados); **(F)**

c) para lembramento e/ou desmembramento de lotes contíguos por divisa lateral, obrigatoriamente manter-se-á a profundidade padrão da quadra em que estão situados, podendo a sua recomposição ser feita unicamente por testada de frente; **(F)**

d) para lembramento (união) de lotes contíguos por divisa de fundos, será permitida a sua unificação para configurar um único lote, com duas frentes, tendo cada frente no mínimo 14,00m (quatorze metros); **(F)**

d.1) no lote resultante será permitida a construção de uma única habitação, com sua respectiva construção secundária incorporada e respeitando os recuos frontais de 5,00m (cinco metros). O projeto do “muro frontal”, a ser erguido no “fundo do lote” resultante da unificação, deverá respeitar a estética frontal da rua e ser aprovado pela Administração do **CONDOMÍNIO JARDINS AMSTERDÃ**; **(F)**

d.2) no lembramento (união) de lotes contíguos por divisa de fundos, caso algum dos lotes lembrados tenha as características necessárias a permitir a edificação de unidade habitacional com até 03 (três) pavimentos, tal característica se estenderá ao(s) outro(s), devendo, no entanto, observar-se as regras ajustadas no item 3.25.2 acima, especialmente no que tange ao Afastamento/Recuo de fundo do 1º pavimento e do pavimento superior corresponder a, no mínimo, 8,00 m (oito metros);

d.3) nestes casos, será considerada como frente do terreno resultante do lembramento a testada cuja cota seja mais alta;

e) para lembramento e posterior desmembramento de lotes, em hipótese alguma será possível a instituição de algum lote com metragem menor que a área mínima estipulada na alínea “b” acima e/ou com frente mínima com metragem inferior a 14,00m (quatorze metros); **(F)**

f) não será permitida, em hipótese alguma, a abertura de vielas, ruas, praças ou passagens de pedestres, quando da união ou recomposição de lotes. **(F)**

## **POLUIÇÃO VISUAL**

**3.35.** São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações. Somente serão permitidos anúncios em quadros colocados na portaria, ficando desde já autorizado ao **CONDOMÍNIO JARDINS AMSTERDÃ** retirar qualquer placa de anúncio nos respectivos terrenos, inutilizando-as, sem comprometimento de qualquer indenização aos interessados. **(B)**

**3.35.1.** É proibida a colocação de condensadoras de ar-condicionado tipo split expostas nas fachadas e/ou platibandas.

## **SERVIÇOS DE TERRAPLENAGEM E DESATERRO**

**3.36.** Não poderá ser feita no terreno qualquer terraplenagem, desaterro ou extração de material sem prévio consentimento, por escrito, do **CONDOMÍNIO JARDINS AMSTERDÃ**. O consentimento dado não isentará o proprietário da responsabilidade de obter alvarás junto aos órgãos públicos, ou por qualquer tipo de dano daí proveniente, nem gerará qualquer obrigação do **CONDOMÍNIO JARDINS AMSTERDÃ** de responder por tais fatos. **(F)**

## **PADRÃO DO CONDOMÍNIO**

**3.37.** Os adquirentes de lotes e/ou unidades residenciais são obrigados a contribuir pela manutenção do alto nível do Condomínio Fechado **JARDINS AMSTERDÃ**. **(D)**

**3.38.** O cumprimento da obrigação imposta no item 3.37, bem como de todas as demais obrigações constantes deste regulamento, poderá ser exigido pela **FGR URBANISMO JARDINS NATAL SPE LTDA** e/ou pelo **CONDOMÍNIO JARDINS AMSTERDÃ**, e, ainda, por qualquer condômino. **(D)**

## **APROVAÇÃO DE PROJETOS**

**3.39.** Todo projeto arquitetônico, modificações ou acréscimos, bem como a união ou recomposição de lotes, deverão ser previamente apresentados para aprovação do **CONDOMÍNIO JARDINS AMSTERDÃ**, que verificará a obediência ao presente regulamento. Após aprovados pelo **CONDOMÍNIO JARDINS AMSTERDÃ**, os projetos deverão ser submetidos às autoridades municipais competentes. As providências, os custos e taxas destes procedimentos são de responsabilidade dos proprietários.

**3.40.** Para a aprovação de projetos pelo **CONDOMÍNIO JARDINS AMSTERDÃ**, os mesmos deverão ser elaborados observando o procedimento para elaboração de projetos presente no Manual do Usuário, entregue ao condômino. Ainda, deverão ser fornecidos ao condomínio os documentos considerados pela mesma como necessários ao perfeito entendimento dos projetos.

**3.40.1.** O proprietário deverá adequar os projetos de acordo com as verificações e anotações feitas pela Administração do **CONDOMÍNIO JARDINS AMSTERDÃ**.

**3.40.2.** Após as verificações, o projeto arquitetônico será autorizado e aprovado expressamente pela Administração do **CONDOMÍNIO JARDINS AMSTERDÃ**, devendo o condômino interessado submetê-lo (s) a aprovação das autoridades públicas competentes. **(D)**

**3.41.** Aprovado o projeto pelas autoridades públicas competentes, ao **CONDOMÍNIO JARDINS AMSTERDÃ** arquivará uma cópia dos documentos e devolverá as demais devidamente certificadas ao proprietário.

**3.42.** Não serão permitidas construções de edificações utilizando-se o sistema de pré-fabricação, quaisquer que sejam os materiais empregados.

**3.43.** Por cada projeto arquitetônico aprovado, a Administração do **CONDOMÍNIO JARDINS AMSTERDÃ** cobrará o valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) do salário mínimo vigente.

**3.44.** Para os casos de alteração de projeto já aprovado, o valor a ser cobrado será diferenciado daquele mencionado no item 3.43, valor este a ser estabelecido pela Administração do **CONDOMÍNIO JARDINS AMSTERDÃ**.

**3.44.1** Será considerado como novo projeto as alterações que abrangem modificações de mais de 50% (cinquenta por cento) da área a ser construída.

**3.45.** Deverá ser necessariamente apresentado à Administração do **CONDOMÍNIO JARDINS AMSTERDÃ**, para análise e aprovação dos projetos arquitetônicos, o contrato de aquisição do imóvel devidamente registrado, declaração emitida pela **FGR URBANISMO NATAL SPE LTDA** autorizando a análise do mesmo e os documentos exigidos no Manual do Usuário entregue aos proprietários.

**3.46.** As obras somente serão iniciadas após a apresentação, à Administração do **CONDOMÍNIO JARDINS AMSTERDÃ**, dos documentos exigidos no Manual do Usuário e, conseqüentemente, após a autorização expedida pela mesma.

**3.47.** Toda e qualquer edificação divergente do projeto arquitetônico aprovado, ou em desacordo com as normas do **CONDOMÍNIO JARDINS AMSTERDÃ**, estarão sujeitas a multa e demolição.

## **MANUTENÇÃO**

**3.48.** O condômino, por si e seus sucessores, obriga-se a concorrer com todas as despesas relativas à limpeza dos lotes e serviços de vigilância da área, portaria e conservação do muro ou cerca de segurança, bem como a manutenção dos jardins, quadras, praças e tudo o mais de uso comum. Despesas estas apuradas pela Administração do **CONDOMÍNIO JARDINS AMSTERDÃ** e rateadas entre os proprietários de lotes, variando a taxa proporcionalmente ao tamanho dos lotes. **(F)**

**3.48.1** Tendo em vista ser de responsabilidade do **CONDOMÍNIO JARDINS AMSTERDÃ** a manutenção e cuidados com a área contígua ao Rio Taborda, externa ao **JARDINS AMSTERDÃ**, constante do projeto aprovado junto à Prefeitura Municipal de Parnamirim- RN, as despesas daí advindas integrarão o conjunto das despesas do condomínio a serem arcadas pelos condôminos.

**3.49.** Os serviços de limpeza dos lotes a que se refere o item 3.48 acima, excluem a remoção de entulhos provenientes de obras, ficando a retirada destes sob responsabilidade do condômino proprietário da obra, os quais deverão ser retirados freqüentemente, nunca ocasionando acúmulo. **(D)**

**3.50.** A contratação dos serviços de vigilância e portaria não implicam a assunção de qualquer responsabilidade por parte do **CONDOMÍNIO JARDINS AMSTERDÃ**, quer sejam eles decorrentes de atos delituosos ou não, caso fortuito, acidentes, etc.

**3.51.** O condômino se obriga a sub-rogar a terceiros, a quem venha ceder ou prometer ceder seus direitos sobre o imóvel adquirido, as obrigações assumidas neste regulamento sob pena de, não o fazendo, continuar a responder pelo pagamento das despesas previstas no item 3.48 acima. Da mesma forma, terceiros adquirentes deverão sub-rogar estas obrigações àqueles a quem alienarem o imóvel.

**3.51.1** Herdeiros ou sucessores do condômino sub-rogar-se-ão automaticamente nas obrigações ora assumidas.

**3.51.2.** Se o condômino não comunicar e comprovar ao **CONDOMÍNIO JARDINS AMSTERDÃ** a sub-rogação de suas responsabilidades, continuará respondendo por elas.

**3.51.3.** As responsabilidades ora assumidas pelo condômino somente poderão ser sub-rogadas a terceiros quando houver, concomitantemente, a alienação do imóvel ou dos direitos sobre ele.

**3.51.4.** Na hipótese de rescisão de contrato celebrado entre o condômino e terceiros (ou então entre estes e outros terceiros), o então cedente ou vendedor, reassumirá tacitamente sua condição de beneficiário dos serviços e responsável pelas obrigações.

**3.52.** Para o exercício do seu direito de credora, o **CONDOMÍNIO JARDINS AMSTERDÃ** poderá utilizar-se de todos os meios admitidos para cobrança, inclusive sacando Letras de Câmbio ou Duplicatas de Serviços contra o condômino o, ou seus sucessores, levando-as a protesto e executando-as; podendo, ainda, o nome de o condômino devedor ser inscrito nos serviços de proteção ao crédito (SPC ou SERASA).

**3.53.** As taxas mencionadas no item 3.48 acima são em caráter irrevogável, irreversível e irretroatável, não podendo qualquer adquirente pretender o seu não pagamento.

**3.54.** A coleta de lixo será seletiva, ou seja, cada condômino necessariamente apartará "seu lixo" em 02 (duas) "partes", uma parte orgânica e outra seca (destinada à reciclagem), e se realizará conforme normas e horários pré-estabelecidos pela Administração do **CONDOMÍNIO JARDINS AMSTERDÃ**, ficando, portanto, proibido a exposição do mesmo fora das residências em horários diversos dos estabelecidos. (C)

**3.54.1.** O acondicionamento do lixo deverá ser feito em embalagens próprias e resistentes, observando, ainda, o disposto no item 3.32 acima. (C)

## **PENALIDADES**

**3.55.** Os valores correspondentes às multas serão fixados de acordo com a tabela abaixo:

A) Para infrações de "A"	20% (Vinte por cento) do salário mínimo
B) Para infrações de "B"	30% (Trinta por cento) do salário mínimo
C) Para infrações de "C"	40% (Quarenta por cento) do salário mínimo
D) Para infrações de "D"	50% (Cinquenta por cento) do salário mínimo
E) Para infrações de "E"	70% (Setenta por cento) do salário mínimo
F) Para infrações de "F"	100% (Cem por cento) do salário mínimo

**3.55.1.** Referente ao descumprimento dos itens 3.9 a 3.34 a irregularidade deverá ser sanada (demolições, construções e outros) no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da notificação da Administração ao condômino, de forma que, a partir desta data, a título de penalidade, a multa instituída passa a vigorar diariamente.

**3.55.2.** No que tange aos demais artigos, em caso de descumprimento das normas deste regulamento, estará sujeito o condômino infrator a uma advertência, na 1º (primeira) infração, e em caso de reincidência será cobrada uma multa. A partir da segunda reincidência, a multa será cobrada em dobro.

**3.56.** Nos casos de infrações das normas da Convenção de Condomínio e de outras normas a serem baixadas pela Administração do **CONDOMÍNIO** não, a arbitrada pelo Presidente do Conselho, levando-se em conta para o arbitramento a gravidade da infração e/ou a reincidência, sem prejuízo das demais sanções assentadas nos estatutos regulamentadores do **CONDOMÍNIO JARDINS AMSTERDÃ** ou naqueles de ordem legal.

**3.56.1** As multas expressamente previstas poderão ser abrandadas ou ampliadas em até 50% (Cinquenta por cento) do seu valor, sendo sua cobrança garantida de acordo com os direitos de credora da condomínio, conforme estabelecido no item 3.52.

## **4 – DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS**

**4.1.** O condômino poderá exercer direitos e deverá cumprir obrigações, a saber:

a) **DIREITOS:**

a1) usar e gozar de sua unidade autônoma (parte de uso e propriedade exclusivos), podendo obter fruição

do seu bem imóvel, desde que esta fruição seja com o fim único e específico de uso residencial, para moradia, que não prejudique a segurança e a tranquilidade do **CONDOMÍNIO**, não cause danos às coisas comuns ou de terceiros, incômodos aos demais condôminos ou ocupantes das unidades e não infrinjam as normas legais, as disposições desta Convenção e as disposições do Regimento Interno do Condomínio;

a2) usar das partes de propriedade e uso comuns e sobre elas exercer todos os direitos que confere a lei, esta convenção e o regimento interno, com observância das normas de boa vizinhança;

a3) convocar assembléia geral, pela forma prescrita nesta convenção, e a ela comparecer, discutir, deliberar e votar, se adimplente com todas as suas obrigações perante o **CONDOMÍNIO**, e, ainda, concorrer aos cargos eletivos do Condomínio, desde que atendidas as disposições desta Convenção e do Regimento Interno;

a4) examinar, a qualquer, tempo livros e arquivos do **CONDOMÍNIO**;

a5) formular queixas e reclamações, por escrito, ao síndico;

a6) recorrer das decisões proferidas pelo síndico à assembléia geral;

a7) realizar modificações ou benfeitorias nas unidades autônomas, desde que não afetem ou prejudiquem a ordem e a segurança do **CONDOMÍNIO**, e que respeitem as disposições legais, as desta convenção e do regimento interno e demais aplicáveis pertinentes às construções e reformas a serem realizadas;

a7) utilizar os serviços de portaria, desde que não perturbe a sua ordem, nem desvie empregados para serviços internos de sua unidade autônoma.

#### b) **OBRIGACÕES**:

b1) atualizar seu endereço constante dos registros do **CONDOMÍNIO**;

b2) permitir ao síndico e aos prepostos, empregados ou não do **CONDOMÍNIO**, acesso à unidade autônoma de sua propriedade, para fins de execução de obras ou serviços necessários;

b3) executar, em sua própria unidade autônoma e às expensas próprias, obras e serviços, devendo para tanto observar as diretrizes impostas pela presente convenção e pelo regimento interno;

b4) destinar a unidade autônoma à finalidade prevista nesta convenção, vedando-se utilização diversa, ainda que de forma temporária e de pouca intensidade, que não de uso residencial e/ou moradia;

b5) guardar decoro e respeito aos demais condôminos, aos funcionários do **CONDOMÍNIO** e qualquer pessoa que adentre o **CONDOMÍNIO**;

b6) dar às partes comuns a destinação e o uso adequados às mesmas, evitando atividades que fujam à destinação almejada e/ou que possam, por qualquer meio, causar dano ou impedir o uso pelos demais condôminos;

b7) comunicar imediatamente ao síndico a ocorrência de moléstia contagiosa em sua unidade autônoma;

b8) denunciar ao síndico qualquer irregularidade observada;

b9) ressarcir o **CONDOMÍNIO** pelos danos que, mesmo involuntariamente, causar às partes comuns;

b10) concorrer para o pagamento dos encargos e despesas comuns e extraordinárias do **CONDOMÍNIO**, na proporção das respectivas frações ideais de terreno;

b11) submeter e adequar seus projetos arquitetônicos às especificações, exigências e orientações do **CONDOMÍNIO**;

b12) edificar as obras residenciais rigorosamente de acordo com o projeto aprovado pelo **CONDOMÍNIO** e pelos órgãos públicos competentes.

**4.1.1.** Os direitos enunciados nas “alíneas” “a3” e “a4”, acima, são privativos dos condôminos adquirentes de unidades, não podendo ser exercidos por inquilino, comodatário ou qualquer outro morador que não possua a propriedade do bem imóvel. Poderá o proprietário nomear representante através de mandato instrumentalizado nos termos previstos na Convenção de Condomínio e na legislação vigente.

**4.1.2.** Toda e qualquer comunicação, crítica ou sugestão, dirigida ao Condomínio, deverá dar-se por escrito.

**4.1.3.** O condômino interessado no exame da documentação do **Condomínio Horizontal JARDINS AMSTERDÃ** deverá materializar sua pretensão por escrito ao Síndico, aduzindo as razões do pedido. O

Condomínio terá o prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contados da data do recebimento do pedido, para determinar dia e hora para o exame.

**4.2.** O condômino é responsável pelos danos a que der causa, seja nas partes de propriedade e uso comuns do **CONDOMÍNIO**, seja nas unidades autônomas de outros condôminos.

**4.3.** A unidade autônoma (lote) se destinará exclusivamente à habitação de uma única família e de seus empregados, ou seja, destinar-se-á unicamente à edificação voltada à finalidade de residência, moradia unifamiliar. Cada unidade autônoma (lote) comportará somente uma única residência e sua respectiva construção secundária (edícula), obedecidas todas as demais disposições desta Convenção.

**4.4.** Toda e qualquer acessão ou construção edificada sobre as unidades autônomas (lotes) deverá ter por fim único e exclusivo o estabelecimento de residência e moradia, vedado sob qualquer hipótese construções tipo: (I) Prédio não residencial; (II) Prédio de apartamentos para habitação coletiva; (III) Prédio para fins comerciais, industriais, prestação de serviços, escritórios, artísticos, religiosos e de associações; (IV) Prédios e/ou edificações que de alguma forma venham a ter por objetivo a obtenção de lucros e/ou finalidade econômica, incluindo também as sociedades simples (exceto as edificações – casas – destinadas a locação); enfim, todo e qualquer ramo de atividade que descaracterize a destinação residencial do imóvel.

## **5 – DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO**

### **DO SÍNDICO E DO SUBSÍNDICO**

**5.1.** O **CONDOMÍNIO** será administrado por um síndico, pessoa física ou jurídica, necessariamente condômino.

**5.2.** O síndico será assessorado por um administrador, contratado pela Assembléia Geral, pessoa física ou jurídica, e, eventualmente, por um **CONSELHO CONSULTIVO** e/ou por um subsíndico, condômino.

**5.3.** Todos os cargos indicados acima, inclusive o administrador, e os suplentes do **CONSELHO CONSULTIVO**, serão eleitos pela Assembléia Geral, sendo, desde logo, considerados empossados para um mandato de 02 (dois) anos, podendo serem reeleitos por igual prazo.

**5.3.1.** O cargo de subsíndico e os cargos do **CONSELHO CONSULTIVO** poderão permanecer vagos indefinidamente.

**5.4.** Não poderá ser eleito para síndico, subsíndico, membro (efetivo ou suplente) do **CONSELHO CONSULTIVO** e de outros eventuais órgãos, o condômino que tenha sido multado ou acionado judicialmente para cobrança das “taxas condominiais” de sua responsabilidade, em qualquer dos 2 (dois) exercícios sociais anteriores ao da eleição, ou que não esteja, na data da realização da eleição, adimplente com o pagamento de todas as “taxas condominiais”, independente da natureza dessas.

**5.5.** Além daquelas imputadas pela legislação, o síndico tem as seguintes atribuições, devendo atuar com moderação:

- a) fixar as atribuições do subsíndico, se houver;
- b) apresentar o orçamento do exercício social, que terá duração de 1 (um) ano, iniciando-se em 1º de abril de cada ano e encerrando-se no dia 31 de março do ano subsequente;
- c) fazer demonstração mensal das despesas efetuadas e receitas auferidas, apresentando aos condôminos, quando solicitado, a documentação correspondente, que deverá estar arquivada com o restante dos documentos do **CONDOMÍNIO**;
- d) fazer concorrências ou tomada de preços para serviços do **CONDOMÍNIO**, podendo ordenar qualquer reparo ou adquirir o que for necessário, submetendo previamente à aprovação do **CONSELHO**

**CONSULTIVO**, se instalado, ou da Assembléia Geral as despesas extra-orçamentárias;

e) mandar executar quaisquer consertos ou reparos de vulto, de caráter urgente, nas instalações danificadas, independentemente de consulta aos condôminos, desde que as peculiaridades e a urgência das medidas a serem tomadas não possibilitem tal consulta prévia;

f) advertir, verbalmente ou por escrito, o condômino infrator de qualquer disposição da presente convenção e do regimento interno, e, ainda, aplicar a multa prevista;

g) representar, ativa e passivamente, o **CONDOMÍNIO** em juízo ou fora dele, receber e dar quitação em nome do **CONDOMÍNIO**, movimentar contas bancárias do mesmo, emitindo e endossando cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamento, etc., aplicando os respectivos valores, inclusive as parcelas referentes ao fundo de reserva, em instituição financeira de escolha da **Assembléia Geral**;

h) contratar o seguro do **CONDOMÍNIO**, previsto nesta convenção, devendo fazer constar da respectiva apólice previsão da reconstrução do **CONDOMÍNIO**, em caso de destruição total ou parcial;

i) contratar os seguros do **CONDOMÍNIO** contra incêndios e de responsabilidade civil contra terceiros;

j) convocar assembléia geral e reunião do **CONSELHO CONSULTIVO** e de outros órgãos eventuais, e resolver casos que, porventura, não tiverem solução prevista, expressamente, na lei ou nesta convenção;

k) dispor dos seguintes documentos para a administração, que deverão ser, obrigatoriamente, transferidos a seus sucessores, tudo devendo constar de relação na ata da eleição de cada novo síndico: livro de atas da assembléia geral; livro de presença de condôminos na assembléia geral; livro de atas das reuniões do **CONSELHO CONSULTIVO**; livro-caixa; livro de queixas; ocorrências e sugestões; fichário de empregados; plantas e etc;

k1) Os livros serão em papel e poderão ser constituídos por conjunto de folhas soltas contínuas, devendo ser vistados em todas as suas folhas e assinado ao final do ato e/ou fato por todos os presentes na assembléia;

l) providenciar abertura, numeração, rubrica e encerramento dos livros;

m) determinar execução de obras e serviços, sem prévia autorização, quando inadiáveis, ou mediante autorização da assembléia geral, nos casos gerais, tanto nas partes de propriedade e uso comuns, quanto nas próprias unidades autônomas, especialmente, neste caso, se não cumpridas pelo condômino suas próprias obrigações;

m1) na hipótese de não cumprimento das obrigações pelo condômino, os serviços serão realizados às suas expensas, e, se necessário, o **CONDOMÍNIO** adiantará o pagamento das despesas, cujo valor será reembolsado dentro de 15 (quinze) dias, a contar do recebimento de notificação enviada ao condômino, acrescido de taxa de administração de 20% (vinte por cento);

m2) inadimplente o condômino devedor, incidirá as penalidades previstas no capítulo respectivo;

n) propor e apresentar à **Assembléia Geral**, para escolha desta, “candidatos” à vaga de administrador do **CONDOMÍNIO**;

o) propor à **Assembléia Geral**, para decisão desta, apresentando as razões, a demissão do administrador do **CONDOMÍNIO**;

p) admitir e demitir empregados do **CONDOMÍNIO**, exceto o administrador, dentro dos critérios e normas legais; fixar-lhes salários e definindo-lhes funções, para os efeitos de legislação trabalhista e de previdência social, observadas as bases correntes, sem prejuízo do orçamento anual;

q) dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir e punir os empregados do **CONDOMÍNIO**, submetendo-os à disciplina adequada;

r) emitir e enviar os carnês de cobrança a cada condômino;

s) pagar pontualmente as taxas de serviços utilizados pelo **CONDOMÍNIO**, tais como telefone, luz, água, gás, esgoto etc;

t) proceder ao registro de todos os empregados do **CONDOMÍNIO** nos prazos legais, assim como efetuar os recolhimentos de tributos e contribuições, previstos em lei;

u) enviar cartas de convocação para a Assembléia Geral, providenciando os respectivos registros das atas e remetendo cópias aos condôminos;

v) delegar parcialmente poderes de representação, especificando-os quando da outorga do mandato, a pessoas, físicas ou jurídicas, de sua confiança;

x) determinar as atribuições do administrador e delegar ao mesmo, poderes totais de representação, isto mediante aprovação da assembléia geral;

z) manter guardada, durante o prazo de 05 (cinco) anos, toda a documentação relativa ao condomínio,



para eventuais necessidades de verificação contábil.

**5.6.** Das decisões do síndico caberá recurso para a assembléia geral.

**5.7.** As funções do síndico, do subsíndico, do **CONSELHO CONSULTIVO** e dos membros de outros órgãos eventuais são de natureza não remunerada.

**5.8.** Na hipótese de renúncia, destituição ou impedimento do síndico, assumirá as funções o subsíndico, se houver, e, na sua falta ou impedimento, o presidente do **CONSELHO CONSULTIVO**, se instalado; não estando instalado o **CONSELHO CONSULTIVO**, realizar-se-á Assembléia Geral no prazo máximo de 5 (cinco) dias para realização de nova eleição. Durante este prazo o **CONDOMÍNIO** será representado pelo administrador.

**5.8.1.** O presidente do **CONSELHO CONSULTIVO**, assumindo as funções do síndico, convocará a assembléia geral, que se reunirá dentro de 20 (vinte) dias corridos, contados da vacância do cargo, para fins de eleger novo síndico, cujo mandato vigorará até a realização da próxima assembléia geral ordinária.

## **DO CONSELHO CONSULTIVO**

**5.9.** O **CONSELHO CONSULTIVO** será instalado mediante deliberação da Assembléia Geral e será constituído por 03 (três) condôminos, que elegerão entre si o Presidente do Conselho, tendo as seguintes atribuições, além daquelas fixadas por lei:

- a) assessorar o síndico e fiscalizar sua ação nas soluções dos problemas;
- b) autorizar o síndico a efetuar despesas extraordinárias não previstas no orçamento aprovado pela assembléia geral;
- c) emitir parecer sobre as contas do síndico, conferindo-as, aprovando-as ou rejeitando-as;
- d) auxiliar o síndico na seleção e contratação dos empregados a serem admitidos, apresentando sugestões que possam favorecer a coletividade;
- e) decidir conjuntamente com o síndico acerca da utilização do Fundo de Reserva e deliberar sobre os casos omissos nesta Convenção, bem como interpretar as disposições da mesma;
- f) escolher o administrador a ser contratado pelo síndico, bem como decidir pela demissão desse administrador quando proposta pelo síndico.

**5.9.1** Quando da eleição dos membros do **CONSELHO CONSULTIVO**, serão eleitos também até 3 (três) suplentes.

**5.9.2** No caso de vacância do cargo de conselheiro, o substituto será nomeado pelos remanescentes, dentre os suplentes, e permanecerá até a próxima assembléia geral.

**5.9.3** Se ocorrer vacância da maioria ou da totalidade dos cargos, a assembléia geral será convocada para realização de nova eleição.

**5.10.** O **CONSELHO CONSULTIVO**, quando instalado, reunir-se-á sempre que os interesses do **CONDOMÍNIO** exigirem, podendo a reunião ser convocada, também, pelo síndico. As decisões do **CONSELHO CONSULTIVO** serão tomadas pelo voto da maioria, devendo ser lavrada ata, observado o disposto, no que couber, quanto às da assembléia geral.

**5.11.** Apesar de sua natureza de órgão de assessoria, as decisões do **CONSELHO CONSULTIVO** vinculam a atuação do síndico.

## **DO(A) ADMINISTRADOR(A)**

**5.12.** O(a) administrador(a) é empregado necessário do **CONDOMÍNIO**, terá as funções administrativas

que lhe forem delegadas pelo síndico e procederá de acordo com as determinações deste.

**5.13.** O(a) administrador(a) será contratado, se pessoa física, observando os ditames da legislação trabalhista e previdenciária vigente, e, se pessoa jurídica, mediante contrato específico com período de vigência máximo de 02 (dois) anos, sendo permitida a prorrogação deste contrato por períodos sucessivos de idêntica duração.

#### **DA ASSEMBLÉIA GERAL:**

**5.14.** As deliberações conjuntas dos condôminos serão tomadas em assembléia geral, ordinária ou extraordinária, realizada em dependências do próprio **CONDOMÍNIO**.

**5.15.** A convocação da assembléia geral poderá ser efetuada:

- a) pelo síndico;
- b) por condôminos, que representem 1/4 (um quarto) dos votos do **CONDOMÍNIO**;
- c) pelo **CONSELHO CONSULTIVO**.

**5.15.1.** Se, por qualquer motivo, a assembléia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino.

**5.16.** A assembléia geral será convocada por meio de edital de convocação, colocado em local visível do **CONDOMÍNIO** e enviado, por cópia e através de carta registrada, ou sob protocolo, a cada condômino, para o endereço registrado no **CONDOMÍNIO**, com antecedência mínima de 08 (oito) dias corridos.

**5.16.1** No edital de convocação constará, ainda que abreviadamente, a ordem do dia sobre a qual deliberarão os presentes, e mais o item “assuntos gerais e de interesse do **CONDOMÍNIO**”.

**5.16.2** Serão indicados no edital de convocação o dia, hora e local da realização da assembléia geral e a disposição de que, não havendo quorum suficiente para instalação da assembléia geral, em primeira convocação, a segunda far-se-á 30 (trinta) minutos após.

**5.16.3** Como exceção, ainda que não conste da ordem do dia, a assembléia geral tomará conhecimento de recurso apresentado por condômino ou pelo **CONSELHO CONSULTIVO** de decisão proferida pelo síndico ou, por delegação deste, pelo subsíndico ou pelo(a) administrador(a), e que se refira, especialmente, a esse mesmo condômino ou ao **CONSELHO CONSULTIVO**.

**5.17.** As reuniões serão dirigidas por mesa composta por um presidente, cargo que será exercido pelo síndico ou, no impedimento ou impossibilidade deste, por pessoa escolhida por aclamação dentre os condôminos, e secretariada por pessoa de livre escolha do presidente.

**5.17.1** Caberá ao presidente da assembléia geral:

- a) examinar o livro de registro de presença e verificar os requisitos necessários à instalação da reunião;
- b) examinar as procurações apresentadas, admitindo, ou não, o respectivo mandatário, com recurso dos interessados à própria assembléia geral; enquanto não deliberado a respeito, o voto dos mesmos será tomado em apartado;
- c) dirigir os trabalhos, determinando os atos a serem praticados pelo secretário, colocando os assuntos em debate e votação, aceitando, ou não, as propostas apresentadas, podendo, até mesmo, inverter a ordem do dia;
- d) suspender a reunião, em face do adiantado da hora, ou se houver necessidade de coligir elementos ou completar informações, ou se os trabalhos estiverem tumultuados, transferindo-a para outro dia ou local mais apropriado;
- e) encerrar o livro de registro de presença e assinar o livro de atas da assembléia geral.

**5.18.** Dos trabalhos e deliberações da assembléia geral será lavrada ata, em livro próprio, que poderá ser constituído por conjunto de folhas soltas contínuas, a qual poderá ser elaborada na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, e conter apenas a transcrição das deliberações tomadas, desde que:

a) os documentos ou propostas submetidos à assembléia geral, assim como as declarações de voto ou dissidência, referidos na ata, sejam numerados seguidamente, autenticados pela mesa e por qualquer condômino que o solicitar, e arquivados no **CONDOMÍNIO**;

b) a mesa, a pedido do condômino interessado, autentique exemplar ou cópia de proposta, declaração de voto ou dissidência, ou protesto apresentado.

**5.18.1.** A ata da assembléia geral será lavrada pelo secretário, devendo ser assinada pelo presidente e, se for assim deliberado, levada a registro no registro de títulos e documentos.

**5.18.2.** Quando a ata refletir alteração ou acréscimo de dispositivo constante nesta convenção, será averbada no registro de imóveis competente.

**5.19.** A assembléia geral ordinária deverá ser realizada até o final do primeiro trimestre, após o término do exercício social, e a ela competirá, principalmente:

a) apreciar e deliberar sobre a prestação de contas do síndico e o relatório das atividades do(a) administrador(a), tudo relativamente ao exercício social anterior;

b) fixar o orçamento anual para o exercício social vincendo e a forma de cobrança das respectivas despesas de condomínio;

c) eleger o síndico, subsíndico, os membros do **CONSELHO CONSULTIVO** e de outros eventuais órgãos;

d) impor multa a condômino;

e) conhecer e decidir recurso de condômino ou do **CONSELHO CONSULTIVO**;

f) decidir sobre assuntos de interesse geral e de outras matérias constantes da ordem do dia.

**5.19.1.** A assembléia geral extraordinária decidirá, entre outros itens, sobre:

a) matéria específica da assembléia geral ordinária, quando esta não for realizada tempestivamente, ou que tenha surgido posteriormente;

b) alteração da presente convenção ou do regimento interno;

c) destituição do síndico, subsíndico e/ou membros do **CONSELHO CONSULTIVO** e de outros eventuais órgãos, sem necessidade de motivação para essa decisão;

d) substituição do(a) administrador(a) ou restrição de suas funções;

e) decidir sobre assuntos de interesse geral e de outras matérias constantes da ordem do dia.

**5.20.** Para instalação da assembléia geral será observado o seguinte quorum, quando o assunto não o exigir diversamente:

a) primeira (1º) convocação: 2/3 (dois terços) dos votos do **CONDOMÍNIO**;

b) segunda (2º) convocação: qualquer número de votos do **CONDOMÍNIO**.

**5.20.1.** Para fins de aprovação pela assembléia geral, observar-se-á o seguinte:

a) assuntos gerais, que não os abaixo relacionados, inclusive realização de obras úteis no condomínio: **maioria simples de votos dos condôminos presentes à assembléia (metade mais um)**;

b) destituição do síndico que praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar convenientemente o condomínio; destituição do subsíndico, membros do **CONSELHO CONSULTIVO** e de outros eventuais órgãos: **maioria simples dos votos do CONDOMÍNIO (metade mais um)**;

c) modificação desta convenção, inclusive acréscimo de novas disposições, salvo se o assunto exigir aprovação superior: **2/3 (dois terços) dos votos do CONDOMÍNIO**;

d) realização de obras voluptuárias no condomínio: **2/3 (dois terços) dos votos do CONDOMÍNIO**;

e) realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou

aumentar a utilização: **2/3 (dois terços) dos votos do CONDOMÍNIO;**

f) modificação das “Condições Gerais” desta convenção, do “**Item 6 – DO SEGURO**”, do “**ITEM 1 – DAS PARTES DE USO E PROPRIEDADE COMUNS**” e dos “**Itens 5.20**” e “**5.20.1**”, total ou parcialmente: 90% (noventa por cento) dos votos do **CONDOMÍNIO;**

g) reconstrução ou venda do terreno e materiais, na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de 2/3 do **CONDOMÍNIO:** 80% (oitenta por cento) dos votos do **CONDOMÍNIO;**

h) alteração, total ou parcial, do **Item 3 – DAS RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS:** 100% (cem por cento) dos votos do **CONDOMÍNIO.**

**5.21.** Na assembleia geral os votos serão computados por cada unidade autônoma (1 – uma – unidade autônoma é igual a 1 – um – voto), independente das áreas das mesmas, não se computando os votos em branco.

**5.21.1.** Em caso de empate na apuração dos votos, além de seu voto normal, caberá o de qualidade (desempate) ao presidente da assembleia geral.

**5.21.2.** O condômino em atraso no pagamento de sua “taxa condominial”, bem como respectivos reajustes monetários, juros e multa, terá suspenso seu direito de deliberação e voto em qualquer matéria.

**5.22.** As decisões da assembleia geral serão obrigatórias para todos os condôminos, ainda que vencidos nas deliberações, mesmo àqueles que a ela não comparecerem, independentemente do recebimento pessoal do edital de convocação ou se ausentes do domicílio, desde que regularmente convocados.

**5.23.** Se a unidade autônoma pertencer a mais de uma pessoa, deverá ser designada uma delas para que represente as demais na assembleia geral, mediante mandato, sob pena de suspensão temporária do exercício dos direitos e vantagens assegurados pela presente convenção, inclusive do direito de voto.

**5.24.** O condômino poderá ser representado na assembleia geral por procurador bastante, com poderes gerais para, legalmente, praticar os atos necessários e contrair obrigações, devendo o instrumento de procuração ser depositado em mãos do síndico – que o encaminhará ao presidente da assembleia geral – ou do próprio presidente, tudo antes de iniciadas as deliberações. Necessário se fará o reconhecimento de firma no instrumento de mandato.

**5.25.** A assembleia geral se reunirá e deliberará em ato contínuo. Os trabalhos poderão ser suspensos e prosseguirão em data posterior, quer pelo adiantado da hora, quer pela necessidade de obter novos elementos ou completar informações, quer por estarem tumultuados os trabalhos.

**5.25.1** O prosseguimento da assembleia geral em outra data independerá de nova convocação, cabendo, exclusivamente, ao presidente da reunião suspensa, definir data, horário e local para prosseguimento, o que deverá ser comunicado aos presentes, quando da suspensão. Na reunião em continuação poderão participar condôminos não presentes na anterior, sendo elaborada nova lista de presenças, a qual, juntamente da anterior, comprovarão o quorum das deliberações e a presença dos condôminos.

**5.26.** As assembleias geral ordinária e a extraordinária poderão ser, cumulativamente, convocadas e realizadas no mesmo local, data e hora e instrumentalizadas em ata única. Serão consideradas suplantadas quaisquer irregularidades de convocação e/ou instalação, e, portanto, consideradas regulares, quaisquer assembleias às quais compareçam a totalidade dos condôminos.

## **DE OUTROS ÓRGÃOS**

**5.27.** Além do **CONSELHO CONSULTIVO**, poderá a assembleia geral instituir outros órgãos administrativos ou de assessoria, com atribuições que expressamente definir.

**5.28.** Esses órgãos complementares terão caráter transitório ou permanente, conforme os interesses do

**CONDOMÍNIO.** Quando instituídos, adotar-se-ão, quanto a seu procedimento, as normas estabelecidas ao **CONSELHO CONSULTIVO**, no que couberem, inclusive a natureza não remunerada de suas funções.

**5.29.** Em especial, poderá ser instituído um **CONSELHO FISCAL**, composto por 03 (três) membros, eleitos pela assembléia, com mandato de 02 (dois) anos, ao qual competirá emitir pareceres sobre as contas do síndico e sobre as atividades do administrador, função que nesta hipótese não mais caberá ao **CONSELHO CONSULTIVO**.

## **6 – DO SEGURO**

**6.1.** O **CONDOMÍNIO** é obrigado a proceder e manter, sob as penas da lei, o seguro contra riscos de incêndio ou outro sinistro que cause destruição, no todo ou em parte, de todas as partes comuns que compõem o condomínio, discriminando-as, individualmente, com os respectivos valores.

**6.1.1.** Cada condômino poderá aumentar, por sua conta exclusiva, o valor do seguro de sua unidade autônoma, para cobrir o valor das benfeitorias, úteis ou voluptuárias, que, porventura, tenha realizado, e, neste caso, pagará diretamente à companhia seguradora o prêmio correspondente ao aumento solicitado.

**6.2.** Ficam fazendo parte integrante da presente convenção, como se cláusulas desta fossem, os artigos 1.357 e 1.358 do Código Civil Brasileiro, cujos termos os condôminos se obrigam a respeitar, quando da ocorrência das hipóteses neles previstas, adequando-os, porém, às especificidades deste condomínio.

**6.3.** No caso de sinistro parcial, o valor da respectiva indenização será aplicado, preferencialmente, na reconstrução das coisas de uso e propriedade comuns e o saldo, se houver, rateado entre os condôminos afetados pelo sinistro.

## **7 – DOS ENCARGOS COMUNS AOS CONDÔMINOS**

**7.1.** Cada condômino participará de todas as despesas do **CONDOMÍNIO**, de acordo com o orçamento fixado para o exercício, assim como das despesas extraordinárias, recolhendo as respectivas “taxas condominiais” no dia 03 de cada mês a que correspondam. A “taxa condominial” de cada condômino será devida proporcionalmente à fração ideal correspondente à sua unidade autônoma.

**7.1.1.** O síndico enviará a cada condômino, por carta registrada ou sob protocolo, o respectivo aviso e/ou boleto bancário, acompanhado da prestação de contas mensal.

**7.1.2.** Se o vulto das despesas extraordinárias aconselhar seja feito o recolhimento em prestações, com a autorização do **CONSELHO CONSULTIVO**, se instalado, ou da Assembléia Geral, será fixado o número de prestações. Tais prestações serão recolhidas juntamente do pagamento da “taxa condominial”.

**7.2.** As “taxas condominiais” das despesas de condomínio serão devidas pelos condôminos a partir da realização da assembléia/reunião que aprovar a presente convenção e instituir o condomínio.

**7.3.** São consideradas despesas condominiais, exemplificativamente, não se limitando a tanto:

- a) tributos incidentes sobre as partes comuns do **CONDOMÍNIO**;
- b) prêmios de seguro, com exclusão do valor correspondente ao seguro facultativo que cada condômino queira fazer, além dos obrigatórios;
- c) remuneração do(a) administrador(a);
- d) salários, seguros e encargos previdenciários e trabalhistas, relativos aos empregados do condomínio;
- e) despesas de manutenção, conservação, limpeza, reparos e funcionamento das partes, dependências, instalações e equipamentos de propriedade e uso comuns;
- f) despesas de luz, força, água, gás, esgoto e telefone do **CONDOMÍNIO**;

g) despesas necessárias à implantação, funcionamento e manutenção dos serviços prestados e equipamentos disponibilizados pelo **CONDOMÍNIO** aos condôminos, especialmente dos sistemas citados nos incisos VI, VII e VIII do **Item 1.1.** acima, e tudo o mais que interessa ou tenha relação com as partes de propriedade e uso comuns, ou que os condôminos deliberem fazer como de interesse coletivo, inclusive verba para o fundo de reserva;

h) custeio de manutenção e de consumo corrente de todos os equipamentos, máquinas e motores de propriedade do condomínio, ainda que temporária ou permanentemente a serviço apenas de algum condômino;

**7.4.** O condômino, por si e seus sucessores, obriga-se a concorrer com todas as despesas relativas à limpeza das unidades autônomas e serviços de vigilância da área, portaria e conservação do muro, gradil e cerca de segurança, bem como a manutenção dos jardins, quadras, praças, clube e tudo o mais de uso comum. Despesas estas apuradas pelo **CONDOMÍNIO** e rateadas entre os proprietários das unidades autônomas, variando a taxa proporcionalmente à fração ideal correspondente a cada unidade autônoma.

**7.4.1.** Os serviços de limpeza das unidades autônomas, a que se refere o *caput* acima, excluem a remoção de entulhos provenientes de obras, ficando a retirada destes sob responsabilidade do condômino proprietário da obra, os quais deverão ser retirados frequentemente, nunca ocasionando acúmulo.

**7.4.2.** A contratação dos serviços de vigilância e portaria não implicam a assunção de qualquer responsabilidade por parte do **CONDOMÍNIO** decorrente de atos delituosos, danos, caso fortuito, acidentes, etc, que vierem a ocorrer no interior e intermediações.

**7.5.** O condômino que aumentar as despesas comuns, por sua exclusiva conveniência, pagará o excesso que motivar.

**7.6.** Os condôminos suprirão o **CONDOMÍNIO** das “taxas condominiais” com que tenham de concorrer para as despesas comuns aprovadas em assembléia geral, na forma em que nela ficar decidido.

**7.7.** As obras que interessarem à estrutura das partes comuns do **CONDOMÍNIO** serão feitas mediante orçamento prévio, obtido em concorrência ou tomada de preços, mediante aprovação em assembléia geral, ficando o síndico encarregado de mandar executá-las.

**7.8.** As despesas com a remoção e depósito de coisas e objetos deixados em área de propriedade e uso comuns serão cobradas do condômino responsável.

**7.9.** O atraso no pagamento de qualquer contribuição condominial acarretará ao condômino imediata incidência de reajuste monetário, de acordo com a variação percentual acumulada do Índice Geral de Preços-Mercado (IGP-M), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como índice-base o do mês anterior ao inicialmente previsto para seu pagamento e como índice-reajuste o do mês anterior ao da efetiva purgação da mora, sempre calculado “pro rata die”, acrescido dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, contados dia a dia, e de multa moratória definida pela **ASSEMBLÉIA GERAL**, estando a mesma limitada ao máximo legalmente permitido, sendo que as penalidades moratórias incidirão sobre o valor principal corrigido monetariamente.

**7.9.1.** Se o índice acima eleito for extinto ou considerado inaplicável a esses casos, haverá sua imediata substituição pelo IPC/FIPE e, na sua falta, por outro índice indicado pelo síndico, “ad referendum” da **ASSEMBLÉIA GERAL**.

**7.10.** Para o exercício do seu direito de credor, o **Condomínio Horizontal JARDINS AMSTERDÃ** poderá utilizar-se de todos os meios admitidos para cobrança, inclusive sacando Letras de Câmbio ou Duplicatas de Serviços contra o condômino, ou seus sucessores, levando-as a protesto e executando-as.

**7.11.** Fica o **CONDOMÍNIO** autorizado a cadastrar os condôminos inadimplentes no serviço de proteção

ao crédito (SPC ou SERASA), mediante aviso prévio de 30 (trinta) dias, bem como utilizar-se de todos os meios legalmente admitidos visando o recebimento dos valores devidos, inclusive expedientes comerciais bancários (desconto de títulos, letras e certificados de créditos, etc) e/ou extrajudiciais ou judiciais.

**7.12.** Em caso de alienação ou de compromisso de alienação da unidade autônoma, o condômino alienante se obriga a cientificar o **CONDOMÍNIO**, caso em que os boletos relativos às despesas condominiais poderão passar a ser emitidos em nome do adquirente, que será, então, responsável pelo seu pagamento a partir da comunicação formal ao **CONDOMÍNIO**. Caso o **CONDOMÍNIO** não seja cientificado, serão considerados devedores solidários de todo e qualquer valor devido ao **CONDOMÍNIO** tanto o vendedor ou compromitente vendedor, quanto o comprador ou compromitente comprador da unidade autônoma.

**7.12.1.** O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

**7.12.2.** Herdeiros ou sucessores do condômino sub-rogar-se-ão automaticamente nas obrigações ora assumidas.

**7.12.3.** As responsabilidades ora assumidas pelo condômino somente poderão ser sub-rogadas a terceiros quando houver, concomitantemente, a alienação do imóvel ou dos direitos sobre ele. Na hipótese de rescisão de contrato celebrado entre o condômino e terceiros (ou então entre estes e outros terceiros), o então cedente ou vendedor, reassumirá tacitamente sua condição de beneficiário dos serviços e responsável pelas obrigações.

## **8 – DO FUNDO DE RESERVA**

**8.1.** Fica criado o fundo de reserva do **CONDOMÍNIO** para a realização de despesas não previstas no orçamento anual aprovado, cobrável juntamente com as contribuições para as despesas comuns, o qual será constituído das seguintes parcelas:

- a) 10% (dez por cento) da contribuição mensal de cada condômino;
- b) juros moratórios e multas previstas nesta convenção, e que venham a ser cobrados dos condôminos;
- c) rendimentos decorrentes da aplicação das verbas do próprio fundo de reserva.

**8.2.** A assembléia geral poderá estabelecer o valor total limite do fundo de reserva, a partir do qual não mais se fará necessário o recolhimento dos valores, continuando, porém, a ser adicionado pelos valores relativos aos itens “b” e “c” acima.

**8.3.** O síndico, desde que autorizado pela **Assembléia Geral**, observado o disposto nesta convenção, poderá utilizar o fundo de reserva para execução de obras ou serviços considerados inadiáveis.

**8.4.** Ressalvado o disposto no **Item 7.3**, a **Assembléia Geral** deliberará sobre a utilização do fundo de reserva.

**8.5.** As cotas arrecadadas para o Fundo de Reserva serão mantidas em conta bancária diversa da ordinariamente movimentada, em caderneta de poupança ou qualquer outro investimento, desde que este último seja prévia e expressamente autorizado pela assembléia geral.

## **9 – DAS PENALIDADES**

**9.1.** A falta de cumprimento ou inobservância de qualquer das estipulações desta convenção tornará o condômino, ou possuidor, infrator passível de advertência formulada pelo síndico ou pelo(a) administrador(a) e pagamento de multa.

**9.1.1.** No caso de não ser imediatamente acatada a determinação, será aplicada a multa prevista para o caso específico ou, não havendo previsão específica, a multa equivalerá a 50% (cinquenta por cento) do valor pago pelo infrator, a título de “taxa condominial”, no mês anterior.

**9.1.2.** Na hipótese de reincidência em infração a essa convenção, seja ela genérica ou específica, excluída a prevista no item 8.3, a multa determinada no subitem 8.1.1. será majorada à porcentagem de 100% (cem por cento) do valor pago pelo infrator, a título de “taxa condominial”, no mês anterior.

**9.2.** O condômino, ou possuidor, que executar obras que comprometam a segurança e a solidez das demais unidades autônomas e/ou de qualquer das áreas de uso comum, bem como der à sua unidade autônoma destinação diversa da aqui prevista (finalidade residencial, para fins de moradia) ou a utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos demais possuidores e/ou aos bons costumes, pagará multa equivalente a cinco vezes o valor pago pelo infrator, a título de “taxa condominial”, no mês anterior, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

**9.3.** O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor pago pelo infrator, a título de “taxa condominial”, no mês anterior, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

**9.4.** O condômino ou possuidor, que por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor pago pelo infrator, a título de “taxa condominial”, no mês anterior, até ulterior deliberação da assembleia.

**9.5.** Se o condômino deixar de cumprir reiteradamente o dever de pagar sua quota parte nas despesas condominiais, assim entendido aquele que acumular 03 (três) ou mais “taxas condominiais” sem pagamento, ficará sujeito à multa de 100% (cem por cento) do valor de uma “taxa condominial” ordinária, em vigor no momento da aplicação da multa, a cada 03 (três) taxas não pagas, aplicadas de forma proporcional, até o limite de 05 (cinco).

**9.6.** Independente da aplicação de multa, as infrações às disposições das Restrições Urbanísticas deverão ser sanadas (demolições, construções e outros) no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da notificação do **CONDOMÍNIO** ao condômino, de forma que, a partir desta data, a título de penalidade, a multa instituída passa a vigorar diariamente.

## **10 – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**10.1.** A tolerância quanto a alguma demora, atraso ou omissão no cumprimento de qualquer das obrigações ajustadas nesta convenção, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações nela constantes, não importará em novação ou cancelamento das penalidades, podendo estas serem aplicadas a qualquer tempo e situação.

**10.1.1.** A ocorrência de tolerância não implica em precedente, novação ou modificação de quaisquer das condições ou itens desta convenção, os quais permanecerão íntegros e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

**10.2.** A eventual concessão de algum direito especial a determinado condômino será sempre a título provisório, podendo ser revogada a qualquer tempo.

**10.3.** O **CONDOMÍNIO** não será responsável:

a) por prejuízos ocorridos ou decorrentes de furtos ou roubos acontecidos em qualquer de suas dependências;



- b) por sinistros decorrentes de acidentes, extravios e danos, que venham a sofrer os condôminos;
- c) por extravios de quaisquer bens entregues pelos condôminos aos empregados do **CONDOMÍNIO**;
- d) por acidentes com veículos automotores quando em trânsito nas vias de circulação do **CONDOMÍNIO**.

**10.4.** Os locatários/ocupantes serão responsáveis, perante o proprietário e o **CONDOMÍNIO**, por todos os danos e prejuízos causados por si, seus prepostos, funcionários em quaisquer partes comuns, instalações e equipamentos do **CONDOMÍNIO**, correndo por sua conta o integral custeio das despesas necessárias aos consertos, reparos ou alterações que se fizerem necessárias.

**10.4.1.** Todavia, o proprietário será responsável, perante o **CONDOMÍNIO**, pelos danos mencionados no item 9.4 supra, na hipótese de os reparos não serem iniciados no prazo máximo de 10 (dez) dias a contar da constatação de quaisquer danos, ficando, a seu critério, posteriormente, promover contra os locatários/ocupantes, as medidas necessárias para se ressarcir dos prejuízos sofridos.

## **11 – DO REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO**

**11.1.** O REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO HORIZONTAL JARDINS AMSTERDÃ, apartado da presente Convenção, será aprovado e instituído pela Assembléia Geral quando da constituição deste **CONDOMÍNIO**.

## **12 – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**12.1.** A presente convenção obriga a todos os condôminos, seus herdeiros e sucessores, na forma da lei.

**12.2.** Fica eleito o foro da comarca de Parnamirim-RN, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser, como o único competente para dirimir ação ou dúvida que, direta ou indiretamente, decorram da presente convenção.

Parnamirim - RN, 02 de setembro de 2011.

**FGR URBANISMO NATAL SPE LTDA**