

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO **ÁREA COMERCIAL RESERVA JARDINS**

O **CONDOMÍNIO HORIZONTAL ÁREA COMERCIAL RESERVA JARDINS**, por Unidades Autônomas de Habitação Seriada, 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, pela Lei Municipal nº 186/2007, de 13/11/2007, e legislação complementar aplicável, pelas cláusulas e condições desta convenção.

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 assembleia 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 ÁREA COMERCIAL RESERVA JARDINS** será edificado sobre a Área 01, Quinhão 01-B, matriculada sob o número de ordem 6.312, devidamente registrada junto ao Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Marituba – Estado do Pará – Brasil, parte da Fazenda Itapepucú, localizado às margens da BR-316, km 18, s/nº, Bairro Reserva Jardins, em uma área de 69.180,03m² (sessenta e nove mil, cento e oitenta metros quadrados e três decímetros quadrados).

O **CONDOMÍNIO HORIZONTAL AREA COMERCIAL RESERVA JARDINS** será destinado ao uso comercial, exclusivamente. Com 69.180,03m² (sessenta e nove mil, cento e oitenta metros quadrados e três decímetros quadrados) de área total, da qual 0,00 m² (zero metros quadrados) corresponde a áreas de preservação permanente, terá área parcelável equivalente a 69.180,03m² (sessenta e nove mil, cento e oitenta metros quadrados e três decímetros quadrados).

Da área parcelável destacam-se as áreas privativas, de uso e propriedade exclusivos, que ocuparão uma área de 29.028,98 m² (vinte e nove mil, vinte e oito metros quadrados e noventa e oito decímetros quadrados) e compreenderão as unidades autônomas, e as áreas de uso e propriedades comuns, que abrangerão uma área de 40.151,05 m² (quarenta mil, cento e cinquenta e um metros quadrados e cinco decímetros quadrados).

1 – DAS PARTES DE USO E PROPRIEDADE COMUNS

1.1. Com área de **40.151,05m²** (quarenta mil, cento e cinquenta e um metros quadrados e cinco decímetros quadrados), da qual destacam-se as áreas de uso comum de divisão proporcional, que abrangerão uma área de **15.657,96m²** (quinze mil, seiscentos e cinquenta e sete metros quadrados e noventa e seis decímetros quadrados) e compreenderão as áreas verdes, estacionamento e depósito de lixo, mais uma área de **24.493,09m²** (vinte e quatro mil, quatrocentos e noventa e três metros quadrados e nove decímetros quadrados) e compreenderão as áreas do sistema viário; sendo indissolúvelmente vinculadas às partes de propriedade e uso exclusivos, nos termos das plantas aprovadas pela Prefeitura Municipal de Marituba-PA

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 de áreas comerciais denominado **ÁREA COMERCIAL RESERVA JARDINS** compreendem:

I - 18 (dezoito) áreas de uso comum de divisão proporcional, somando **10.443,75m²** (dez mil quatrocentos e quarenta e três metros quadrados, setenta e cinco decímetros quadrados);

a) Áreas 01 a 18: jardins gramados, arborizados, sendo que a A.I.C. 06 poderá ser pavimentada para uso específico a ser definido pela incorporadora;

II - 01 (uma) área de uso comum de divisão proporcional, somando **129,21m²** (cento e vinte e nove metros quadrados, vinte e um decímetros quadrados);

a) Área 19: depósito de lixo;

III - 11 (onze) áreas de uso comum de divisão proporcional, somando **5.085,00m²** (cinco mil e oitenta e cinco metros quadrados);

a) Áreas 20 a 30: espaços para estacionamento;

IV - sistema viário intra e calçada (vias e canalização de tráfego), que ocupa uma área de **24.493,09m²** (vinte e quatro mil, quatrocentos e noventa e três metros quadrados e nove decímetros quadrados);

V - o Sistema de Abastecimento de Água, incluindo os equipamentos necessários para ampliação da captação, tratamento, reservação existentes, e distribuição da água, inclusive os dutos, ainda as partes externas ao perímetro delimitado pela Área 01 Quinhão 01-B;

VI - a Rede e o Sistema de Distribuição de Energia Elétrica, incluindo todos os equipamentos da rede, ainda as partes externas ao perímetro delimitado pela Área 01 Quinhão 01-B;

VII - o Sistema de Iluminação Pública, incluindo todos os equipamentos do sistema, ainda as partes externas ao perímetro delimitado pela Área 01 Quinhão 01-B;

§ 1º - Caso seja desenvolvido por concessionária (pública e/ou privada) de serviços de rede de distribuição de água, sistemas de abastecimento de água, que atendam a região de instalação do empreendimento e possam ser utilizados pela **ÁREA COMERCIAL RESERVA JARDINS**, a incorporadora (FGR URBANISMO BELEM S/A - SPE) não edificará a obra descrita no item V, visto que os sistemas oferecidos pelas concessionárias atenderão a demanda do empreendimento. Ficando ao encargo da incorporadora a construção apenas das redes de distribuição de água (interna ao perímetro da Área 01 Quinhão 01-B), sendo que esta, após executada, serão doadas às concessionárias competentes, não sendo parte do memorial deste condomínio. Entretanto, caso não seja construído este sistema pela concessionária, a incorporadora será responsável pela edificação do mesmo, descrito no item V

1.1.1. A A.U.C.06 poderá receber pavimentação para uso específico a ser definido posteriormente pelo Incorporador

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 29.028,98 m² (vinte e nove mil, vinte e oito metros quadrados e noventa e oito decímetros quadrados), as partes de propriedade e uso exclusivos corresponderão a 51 (cinquenta e uma) unidades autônomas (lotes), numeradas de forma sequencial, conforme demonstrado abaixo, com área mínima de 168,00 m² (cento e sessenta e oito metros quadrados) cada, distribuídas não uniformemente em 07 (sete) quadras. No Projeto Urbanístico aprovado pela Prefeitura Municipal de Marituba-PA, e que

detalha o condomínio, as unidades autônomas são identificadas pelos seus números de quadra e lote, identificação tal que será aqui adotada. A discriminação, individualização e estremação das unidades de propriedade exclusiva são as constantes da documentação que instrui o processo de registro do empreendimento junto ao cartório de registro de imóveis competente.

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 as constantes da documentação que instrui o processo de registro do empreendimento junto ao cartório de registro de imóveis competente.

QUADRA	LOTE	ÁREA
QC01	01	168,00 m ²
	02	168,00 m ²
	03	168,00 m ²
	04	168,00 m ²
	05	168,00 m ²
	06	168,00 m ²
	07	168,00 m ²
	08	168,00 m ²
QC02	01	175,00 m ²
	02	175,00 m ²
	03	175,00 m ²
	04	175,00 m ²
	05	175,00 m ²
	06	217,11 m ²
	07	217,11 m ²
	08	217,11 m ²
	09	211,73 m ²
	10	182,00 m ²
	11	182,00 m ²
	12	182,00 m ²
	13	182,00 m ²
	14	182,00 m ²
	15	185,36 m ²
QC03	01	177,92 m ²
	02	171,06 m ²
	03	168,00 m ²
	04	168,00 m ²
	05	168,00 m ²
	06	168,00 m ²
	07	168,00 m ²
QC04	01	168,00 m ²
	02	178,00 m ²
	03	177,92 m ²
	04	177,92 m ²
	05	177,92 m ²
	06	177,92 m ²
	07	177,92 m ²

	08	177,92 m ²
	09	177,92 m ²
	10	177,92 m ²
	11	177,92 m ²
	12	177,92 m ²
QC05	01	2.518,95 m ²
	02	2.438,02 m ²
	03	2.670,79 m ²
QC06	01	2.892,30 m ²
	02	1.940,93 m ²
	03	1.891,98 m ²
	04	1.850,87 m ²
	05	2.107,58 m ²
QC07	01	3.225,96 m ²

3 - DAS RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

I - As restrições urbanísticas aqui contidas, ainda que mais exigentes que as normas federais, estaduais e municipais de mesma natureza, prevalecem e devem ser observadas e cumpridas pelos proprietários de imóveis da Área Comercial do Reserva Jardins, haja vista a importância das mesmas ao alcance e atendimento do conceito proposto.

II - A Área Comercial do Reserva Jardins é constituída de lotes comerciais, sendo um deles destinado à instalação de grandes equipamentos comerciais, tais como Supermercados ou outros, e os demais destinados para a instalação de comércio varejista local ou regional, comércio atacadista e prestação de serviços, nos termos dispostos neste Regulamento.

III – As regras aqui dispostas, nos termos do Art. 26, VII, da Lei nº 6.766/1979, são convencionais e, por isso, aplicam-se indistintamente a todos os lotes integrantes da Área Comercial do Reserva Jardins, salvo estipulações específicas a cada um destes lotes contidas neste Regulamento. Nos termos da legislação em vigor, tanto a FGR URBANISMO BELÉM S/A SPE quanto os demais proprietários de terrenos poderão exigir o cumprimento das normas aqui contidas. A FGR URBANISMO BELÉM S/A SPE poderá realizar, quando lhe convier, visitas e vistorias na edificação, tanto durante a execução das obras de construção quanto posteriormente ao fim das mesmas.

IV – O presente Regulamento visa promover o desenvolvimento comercial e comunitário, a integração, a melhoria e a valorização da propriedade e da qualidade de vida dos proprietários, frequentadores e clientes do comércio e serviços, 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 mesmos, 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;
- c) segurança;
- d) harmonia;
- e) atração de frequentadores e clientes.

V - Diretrizes Quanto ao Uso do Imóvel

V.1. Todas as atividades permitidas pela legislação vigente poderão ser exercidas nos lotes integrantes da Área Comercial do Reserva Jardins, sendo, no entanto, vedadas as seguintes atividades:

- a) motéis e congêneres, não importando a nomenclatura, mas a atividade exercida e a forma de seu exercício;
- b) indústrias poluentes de qualquer espécie e depósitos de resíduos industriais, mesmo que não poluentes;
- c) comércio de ferro velho e sucata;
- d) serviços de cantaria, marmoraria, carpintaria, marcenaria, funilaria, galvanoplastia, serralheria, soldagens, tanoaria ou torneadores;
- e) atividades que, por sua natureza, realizem emissão atmosférica de material particulado ou que produzam odores desagradáveis e fumaças poluentes, sem a devida prevenção;
- f) serviços de guarda e criação de qualquer espécie de animais;
- h) sanatório, albergue, asilos, orfanatos e serviço funerário;
- i) utilização para fins residenciais;
- j) a utilização dos imóveis para atividades que produzam ruído sonoro, tais como casas de espetáculo, cultos e igrejas, necessariamente deverá ser precedida de tratamento acústico das edificações.

VI. Diretrizes Urbanísticas

VI.1. PARA QUADRAS QC 01 A QC 04:

VI.1.1. NÚMERO DE PAVIMENTOS:

- a) MÁXIMO:
 - Para lotes de 03 até 08 da quadra QC 01 e lotes de 01 até 09 da quadra QC 02: Subsolo, térreo, 2º pavimento e 3º pavimento;
 - Para demais lotes das quadras QC 01 e QC 02 e para todos os lotes da QC 03 e QC 04: Térreo, 2º pavimento e 3º pavimento.
- b) MÍNIMO:
 - Térreo.

VI.1.2. DEFINIÇÕES:

- Pavimento térreo: aquele que dá acesso à edificação. Todas as entradas localizadas na fachada frontal da edificação deverão ter cota mínima de 9 cm acima da cota do meio fio exatamente à frente de cada entrada
- Subsolo: Piso inferior ao pavimento térreo, com acesso exclusivamente pela Ruas Amazonas. Todas as entradas localizadas nesta fachada da edificação deverão ter cota mínima de 20 cm acima da cota do meio fio exatamente à frente de cada entrada.
- 2º pavimento: aquele acima do térreo
- 3º pavimento: aquele acima do 2º pavimento.
- Fachada frontal: aquela voltada às Ruas Marajó ou Benfica.

VI.1.3. RECUOS:

- Frontal: 0m*;
- Laterais: 0m;
- De fundo: mínimo de 0m, máximo de 7m.

*Para 1º e 2º pavimentos, é permitido avançar com a construção sobre a marquise, ou seja, avançando 3m além do recuo frontal.

VI.1.4. MARQUISES:

- Na fachada frontal, é obrigatória a construção de marquise avançando sobre os 3m de passeio com as Ruas Marajó e Benfica, independentemente do número de pavimentos adotado.
- Não são permitidas marquises avançando sobre o passeio das demais vias ou AUCs ou qualquer avanço sobre lotes vizinhos.
- As marquises devem possuir altura mínima de 3,00m e máxima de 3,30m acima de qualquer ponto do meio-fio.

- É obrigatório que as marquises sejam construídas em laje de concreto em balanço.
- As águas pluviais devem ser captadas e direcionadas a prumadas embutidas na edificação, não sendo permitido o desague de água de chuva através de qualquer borda da marquise.
- Caso se construa apenas o térreo ou a marquise não seja usada como extensão de pavimento, a marquise deve possuir platibanda de 1,50m de altura em todas as suas bordas.
- A comunicação visual pode ser instalada nas platibandas, não sendo permitido que a mesma ultrapasse a altura das platibandas da edificação.
- Fica proibida a instalação de totens, outdoors e/ou qualquer outra estrutura de comunicação sobre telhados ou implantados no lote de forma que ultrapassem a altura da edificação.

VI.1.5. ATERRO MÁXIMO:

- 1,5m a partir do perfil natural do terreno.

VI.1.6. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO:

a) MÍNIMO: 0,5

b) MÁXIMO: 3,77

VI.1.7. ÍNDICE DE OCUPAÇÃO:

a) MÍNIMO:

- Térreo: 50%, sendo obrigatório que a edificação seja encostada nas duas divisas laterais e na divisa frontal e que a marquise avance sobre o passeio das Ruas Marajó ou Benfica;
- Demais Pavimentos: 50%.

b) MÁXIMO:

- Subsolo: 50% (apenas permitido para lotes de 03 até 08 da quadra QC 01 e lotes de 01 até 09 da quadra QC 02);
- Térreo: 127%;
- Demais Pavimentos: 127%.

VI.1.6. ALTURA MÁXIMA DA CONSTRUÇÃO:

- 15m, contados a partir do piso acabado do térreo até o ponto mais alto da cobertura (incluindo cumeeira, platibanda, caixas d'água e/ou outros elementos).

VI.1.7. ÍNDICE MÍNIMO DE PERMEABILIDADE:

- 0%

VI.1.8. MURO:

- Rebocado e pintado na face externa, com altura mínima de 3,00m contada a partir do terreno natural.

VI.1.9. EDÍCULA:

- São permitidas edículas, desde que rufos, calhas e outros elementos não fiquem visíveis nas fachadas externas e que, em hipótese nenhuma, sejam instaladas portas e/ou janelas e/ou quaisquer elementos de iluminação/ventilação nos muros.

VI.1.10. PASSEIOS:

- A faixa 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 de 3% entre o lote e o meio-fio no sentido do último.
- Os passeios voltados para as ruas Marajó e Benfica devem ser integralmente pavimentados e acessíveis.
- Os passeios voltados para as demais vias devem ser pavimentados em largura mínima de 1,20m, deixando uma faixa verde de 50cm entre o meio-fio e o início do calçamento. Em frente às entradas de veículos, é permitido pavimentar essa faixa de 50cm.

VI.1.11. ÁGUA E ESGOTO:

- Até que a concessionária de água e esgoto dote os lotes com tais serviços, os proprietários os providenciarão por meio de soluções adequadas, ambientalmente aceitas e eficazes e legalmente previstas e aprovadas pelos órgãos públicos, correndo os custos daí advindos por conta do proprietário.
- A perfuração de poços artesianos ou semi-artesianos dependerá de prévia autorização dos órgãos públicos competentes.

VI.1.12. OUTRAS NORMAS:

- Não é permitido que elementos de instalações prediais fiquem aparentes na fachada frontal e/ou que avancem além dos limites do lote.
- Não é permitido avançar com beirais além dos limites do lote.
- Os telhados devem estar embutidos em platibandas.
- Não são permitidas escadas ou intercomunicação de pavimentos de forma externa à edificação.
- É proibida a colocação de condensadoras de ar condicionado tipo split expostas na fachada frontal, nas platibandas, e/ou avançando além dos limites do lote.
- O acesso de veículos a estacionamento só é permitido através das ruas Amazonas ou Maguari.
- Não são permitidas edificações para uso residencial.
- As lajes de cobertura de pavimentos, bem como as marquises, não podem receber nenhum tipo de cobertura fixa ou removível.
- Todo e qualquer abastecimento de mercadorias e operações de carga e descarga devem ser feitas pelas ruas dos fundos dos lotes (ruas Amazonas e Maguari).
- Todo lixo, detrito ou refugo deverá ser transportado e depositado, por conta e responsabilidade exclusiva do responsável pelo estabelecimento comercial, até o local destinado às lixeiras do condomínio.
- Em nenhuma hipótese, mesmo que temporariamente, será permitido o depósito de qualquer lixo, detrito ou objeto no passeio da fachada frontal (Ruas Amazonas e Benfica).

VI.2. PARA QUADRAS QC 05 E QC 06:

VI.2.1. NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS:

- Não há restrição de número de pavimentos, desde que respeitados os recuos, o coeficiente de aproveitamento e as taxas de ocupação aqui estabelecidos.

VI.2.2. DEFINIÇÕES:

- Pavimento térreo: aquele que dá acesso à edificação;
- Subsolo: Piso inferior ao pavimento térreo;

- 2º pavimento: aquele acima do térreo;
- 3º pavimento: aquele acima do 2º pavimento;
- 4º pavimento: aquele acima do 3º pavimento (e assim sucessivamente para os demais pavimentos).

VI.2.3. RECUOS:

- Frontal: 5,00m.
- Laterais:
 - 2,00m para térreo e 2º pavimento;
 - 3,00m do 3º ao 6º pavimento;
 - 5,00m do 7º ao 15º pavimento;
 - 7,00m para o 16º pavimento em diante.
- Fundo:
 - 3,00m do térreo ao 6º pavimento;
 - 5,00m do 7º ao 15º pavimento;
 - 7,00m para o 16º pavimento em diante.
- Será considerado recuo de fundo aquele na divisa com a rua de serviço (Rua Guamá).
- Os lotes de esquina serão considerados com 2 frentes, ou seja, obedecerão 5m de recuo frontal na testada com a Marginal de Acesso e com a rua lateral à Marginal de Acesso.
- O recuo lateral é aquele medido a partir da divisa do lote com outro lote.

VI.2.4. MARQUISES:

- As marquises, assim como os beirais, poderão avançar no máximo 1,00m sobre os recuos.

VI.2.5. ATERRO MÁXIMO:

- 1,5m a partir do perfil natural do terreno.

VI.2.6. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO:

- 3,5.

VI.2.7. ÍNDICE DE OCUPAÇÃO MÁXIMA:

- Subsolo: 100%;
- Térreo: 70%;
- Demais Pavimentos: 50%.

VI.2.8. ÍNDICE MÍNIMO DE PERMEABILIDADE:

- 30% (trinta por cento)

VI.2.9. MURO:

- Na divisa com outro lote, é obrigatória a construção de muro fechado, com altura mínima de 3,00m contada a partir do terreno natural.

VI.2.10. EDÍCULA:

- São permitidas edículas, desde que rufos, calhas e outros elementos não fiquem visíveis nas fachadas externas e que, em hipótese nenhuma, sejam instaladas portas e/ou janelas e/ou quaisquer elementos de iluminação/ventilação nos muros.

VI.2.11. PASSEIOS:

- A faixa 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 de 3% entre o lote e o meio-fio no sentido do último.
- Os passeios devem ser pavimentados em largura mínima de 1,20m, deixando uma faixa verde de 50cm entre o meio-fio e o início do calçamento. Em frente às entradas de veículos, é permitido pavimentar essa faixa de 50cm.

VI.2.12. ÁGUA E ESGOTO:

- Até que a concessionária de água e esgoto dote os lotes com tais serviços, os proprietários os providenciarão por meio de soluções adequadas, ambientalmente aceitas e eficazes e legalmente previstas e aprovadas pelos órgãos públicos, correndo os custos daí advindos por conta do proprietário.
- A perfuração de poços artesianos ou semi-artesianos dependerá de prévia autorização dos órgãos públicos competentes.

VI.2.13. OUTRAS NORMAS:

- Não é permitido que elementos de instalações prediais fiquem aparentes na fachada frontal.
- Não são permitidas edificações para uso residencial.
- As marquises que avancem sobre recuos não podem ser usadas como sacadas ou terem qualquer tipo de ocupação.

VI.2.14. GARAGENS OU ESTACIONAMENTOS:

- É necessário implantar 1 (uma) vaga de 10m² (dez metros quadrados) a cada 50m² (cinquenta metros quadrados) de edificação, podendo ser localizada no subsolo, térreo ou em andares próprios para garagens.

VI.3. PARA QUADRAS QC 07:

VI.3.1. NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS:

- Térreo

VI.3.2. DEFINIÇÕES:

- Pavimento térreo: aquele que dá acesso à edificação.

VI.3.3. RECUOS:

- 5m a partir de qualquer testada.

VI.3.4. MARQUISES:

- As marquises, assim como os beirais, poderão avançar no máximo 1,00m sobre os recuos.

VI.3.5. ATERRO MÁXIMO:

- 1,5m a partir do perfil natural do terreno.

VI.3.6. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO:

- 1,0

VI.3.7. ÍNDICE DE OCUPAÇÃO MÁXIMA:

- 90%

VI.3.8. ALTURA MÁXIMA DE CONSTRUÇÃO:

- 10m, contados a partir do piso acabado até o ponto mais alto da cobertura.

VI.3.9. ÍNDICE MÍNIMO DE PERMEABILIDADE:

- 10%

VI.3.10. MURO:

- Não é permitida a edificação de muros, nem de qualquer tipo de fechamento no limite do terreno.

VI.3.11. PASSEIOS:

- A faixa 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 de 3% entre o lote e o meio-fio no sentido do último.

VI.3.12. ÁGUA E ESGOTO:

- Até que a concessionária de água e esgoto dote os lotes com tais serviços, os proprietários os providenciarão por meio de soluções adequadas, ambientalmente aceitas e eficazes e legalmente previstas e aprovadas pelos órgãos públicos, correndo os custos daí advindos por conta do proprietário.
- A perfuração de poços artesianos ou semi-artesianos dependerá de prévia autorização dos órgãos públicos competentes.

VI.3.13. OUTRAS NORMAS:

- É permitida a construção de edificação de até 2 (dois) pavimentos (térreo e 2º pavimento) para loja de conveniência/administração/sanitários, desde que essa edificação ocupe no máximo 20% do lote.
- Fica proibida a instalação de totens, outdoors e/ou qualquer outra estrutura de comunicação sobre telhados ou implantados no lote de forma que ultrapassem a altura da edificação.
- Não são permitidas edificações para uso residencial.

VII – Disposições Gerais

VII.1. As disposições do presente regulamento poderão ser alteradas a qualquer momento, desde que para tanto haja concordância expressa de todos os proprietários de lotes da Área Comercial do Reserva Jardins e da FGR URBANISMO BELÉM S/A SPE, inclusive após esta última deixar de ser proprietária de qualquer dos lotes integrantes.

VIII - Definições:

– **Afastamentos/ Recuos** – medidos perpendicularmente a partir das divisas do lote, definem as distâncias entre as divisas e os limites externos da projeção horizontal da edificação, sendo:
– **recuo frontal:** medido em relação a todas as divisas do lote com logradouros públicos;
– **recuo lateral:** medido em relação a cada divisa lateral do lote com outro lote ou áreas verdes públicas;
– **recuo de fundo:** medido em relação à divisa de fundo do lote.

b – **Coefficiente de Aproveitamento Máximo** – define a área máxima a ser construída no lote, obtida pela multiplicação do coeficiente pela área do lote;

c – **Índice de Ocupação Máxima** – define a percentagem máxima do lote a ser edificada no subsolo, pavimento térreo e demais pavimentos, a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal da construção e a área do lote;

d – **Índice de permeabilidade** – define a parcela mínima de solo permeável do lote, destinada à infiltração de água, com função principal de recarga do lençol freático, prevenção de enchentes e melhoria do clima na área urbana;

e – **Área máxima a ser construída** - resultado da multiplicação do índice de aproveitamento pela área do terreno;

f – **Solo permeável** - área desprovida de qualquer tipo de construção, pavimentação parcial e/ou projeção horizontal;

g – **Área não edificada** – define a área do lote que não poderá ser edificada, seja por razões de proteção contra os perigos da linha de alta tensão ou para deixar abertos corredores de transmissão de telecomunicações, além de garantir percentuais de preservação ambiental.

h – **Testada ou frente do lote** - alinhamento correspondente à via pública de circulação;

i – **Comércio Varejista local e regional** – atividades de venda de mercadorias ao consumidor final, incluindo Shopping Center, Galerias e Centros Comerciais;

j – **Comércio Atacadista** – atividades destinadas a suprir o estoque do comercio em geral, com porte médio, com área construída de até 1.500 (um mil e quinhentos) metros quadrados;

k – **Prestação de Serviço** – atividades materiais ou intelectuais, com fim produtivo ou lucrativo, incluso nesta categoria os serviços de Hotelaria, Clube de Lazer e Marina;

l – **FGR URBANISMO BELÉM S/A SPE** – empreendedora da Área Comercial do Reserva Jardins.

APROVAÇÃO DE PROJETOS

IV - Todo projeto arquitetônico, modificações ou acréscimos, bem como a união ou recomposição de unidades autônomas, deverão ser previamente apresentados para aprovação do **CONDOMÍNIO**, que verificará a obediência à presente Convenção. Após a aprovação pelo **CONDOMÍNIO**, os projetos deverão ser submetidos às autoridades públicas competentes. As providências, os custos e taxas destes procedimentos são de responsabilidade dos proprietários.

X - Para a aprovação de projetos pelo **CONDOMÍNIO**, os mesmos deverão ser elaborados observando o procedimento para elaboração de projetos presente no Manual do Cliente, entregue ao condômino. Ainda, deverão ser fornecidos ao **CONDOMÍNIO** os documentos considerados pelo mesmo como necessários ao perfeito entendimento dos projetos.

XI - O proprietário deverá adequar os projetos de acordo com as verificações e anotações feitas pelo **CONDOMÍNIO**.

XII - Após as verificações, o projeto arquitetônico será autorizado e aprovado expressamente pelo **CONDOMÍNIO**, devendo o condômino interessado submete-lo(s) a aprovação das autoridades públicas competentes.

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

XIV - Não serão permitidas construções de edificações utilizando-se o sistema de pré-fabricação, exceto aqueles sistemas de tal forma desenvolvidos que não aparentem a qualidade de pré-fabricados.

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

XVI - Para os casos de alteração de projeto já aprovado, o valor a ser cobrado será diferenciado daquele mencionado no **Item 3.38**; valor este a ser estabelecido pelo **CONDOMÍNIO**.

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

XVIII - Deverá ser necessariamente apresentado ao **CONDOMÍNIO**, para análise e aprovação dos projetos arquitetônicos, o contrato de aquisição do imóvel devidamente registrado, declaração emitida pela **FGR URBANISMO BELÉM S/A-SPE** autorizando a construção e os documentos exigidos no Manual do Cliente entregue aos proprietários.

XIX - As obras somente serão iniciadas após serem apresentados ao **CONDOMÍNIO** os documentos exigidos no Manual do Cliente e, conseqüentemente, após a autorização expedida pelo mesmo.

XX - Toda e qualquer edificação divergente do projeto arquitetônico aprovado ou em desacordo com as normas do **CONDOMÍNIO** estarão sujeitas a multa e demolição.

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 não prejudique a segurança 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 assembleia geral, pela forma prescrita nesta convenção, e, ainda, concorrer aos cargos eletivos do Condomínio, desde que atendidas as disposições desta Convenção e do Regimento Interno, se houver;

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 assembleia 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;
- a8) se adimplente com todas as suas obrigações perante o **CONDOMÍNIO**, comparecer, discutir, deliberar e votar em Assembleias Gerais.

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;
- 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, pagando-as pontualmente;
- 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;
- b.13) zelar pela ordem e boa reputação do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL AREA COMERCIAL RESERVA JARDINS**, não praticando atos, nem atividades que possam, de alguma forma, produzir danos à imagem e ao bom conceito do Condomínio;
- b.14) mandar reparar, por sua conta e risco, qualquer dano que locatários, comodatários e usuários eventuais “seus” causarem ao Condomínio ou a terceiros;

4.2.1. Os direitos enunciados nas “alíneas” “a3” e “a4”, acima, são privativos dos condôminos adquirentes de unidades, não podendo serem 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.

4.2.2. Os direitos enunciados na “alínea a.9”, supra, poderão ser exercidos por inquilino, comodatário ou qualquer outro que esteja na posse do imóvel e que não possua a propriedade do bem imóvel, desde que não estejam em discussão questões envolvendo despesas extraordinárias e caso o proprietário não se faça presente à Assembleia.

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

4.2.4. O condômino interessado no exame da documentação do **Condomínio Horizontal AREA COMERCIAL RESERVA JARDINS** 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.

4.3. 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.

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 pelo Síndico, após aprovação “do nome” pelo Conselho Consultivo, pessoa física ou jurídica, e, eventualmente, por um **CONSELHO CONSULTIVO** e/ou por um subsíndico, condômino.

5.3. Todos os cargos indicados acima, exceto o administrador, e os suplentes do **CONSELHO CONSULTIVO**, serão eleitos pela Assembleia 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 poderá permanecer vago 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 por infração a esta convenção 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 até o dia 31 de dezembro do ano anterior. Considerando que o exercício social corresponde ao período de 1 (um) ano, tendo início no dia 1º de janeiro e findando-se no dia 31 de dezembro do mesmo ano;
- 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** ou da Assembleia 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**;
- h) movimentar as contas bancárias, e assinar quaisquer documentos para tanto, sempre em conjunto com o Presidente do Conselho Consultivo, 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 do **CONSELHO CONSULTIVO**. O Presidente do Conselho Consultivo poderá indicar outro dentre os demais Conselheiros para substituí-lo, permanente ou temporariamente, para o exercício desta atribuição;
- i) 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; contratar os seguros do **CONDOMÍNIO** contra incêndios e de responsabilidade civil contra terceiros;
- j) levar a registro a Convenção do Condomínio;

k) convocar assembleia geral e reunião do **CONSELHO CONSULTIVO** e de outros órgãos eventuais;
l) 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 assembleia geral; livro de presença de condôminos na assembleia geral; livro de atas das reuniões do **CONSELHO CONSULTIVO**; livro-caixa; livro de queixas, ocorrências e sugestões; fichário de empregados; plantas e etc;

1.1) 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 assembleia;

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

n) determinar execução de obras e serviços, sem prévia autorização, quando inadiáveis, ou mediante autorização da assembleia 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;

n1) 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);

n2) inadimplente o condômino devedor, incidirá as penalidades previstas no capítulo respectivo;

o) 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;

p) dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir e punir os empregados do **CONDOMÍNIO**, exceto o administrador, submetendo-os à disciplina adequada;

q) propor a apresentar ao Conselho Consultivo, para escolha e deliberação deste, “candidatos” à vaga de administrador do **CONDOMÍNIO**, bem como propor e apresentar as razões para eventual demissão do mesmo;

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;

y) 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 Assembleia Geral, providenciando os respectivos registros das atas e disponibilizando 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 assembleia 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 assembleia 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**. Realizar-se-á Assembleia Geral, no prazo máximo de 5 (cinco) dias, para realização de nova eleição.

5.8.1. O presidente do **CONSELHO CONSULTIVO**, assumindo as funções do síndico, convocará a assembleia geral, para fins de eleger novo síndico, cujo mandato vigorará até a realização da próxima assembleia geral ordinária.

DO CONSELHO CONSULTIVO

5.9. O CONSELHO CONSULTIVO será instalado mediante deliberação da Assembleia 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 e resolver casos que, porventura, não tiverem solução prevista expressamente na lei ou nesta convenção;
- b) autorizar o síndico a efetuar despesas extraordinárias não previstas no orçamento aprovado pela assembleia geral;
- c) emitir parecer sobre as contas do síndico, conferindo-as, sugerindo a aprovação ou rejeição das mesmas, não estando, porém, a Assembleia Geral vinculada à sugestão deste parecer;
- 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 deste administrador, quando proposta pelo síndico.

5.9.1. Cabe ao Presidente do Conselho Consultivo, sempre em conjunto com o Síndico, movimentar as contas bancárias do **CONDOMÍNIO** e assinar quaisquer documentos para tanto, 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 do **CONSELHO CONSULTIVO**.

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

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

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

5.10. O **CONSELHO CONSULTIVO** 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 dos presentes, devendo ser lavrada ata, observado o disposto, no que couber, quanto às da assembleia 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 e do **CONSELHO CONSULTIVO**.

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.

5.13.1. Durante a fase de implantação do **CONDOMÍNIO**, mesmo antes da constituição do mesmo, a empreendedora poderá contratar o administrador, levando tal custo a débito do **CONDOMÍNIO**.

DA ASSEMBLÉIA GERAL:

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

5.15. A convocação da assembleia 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 assembleia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino.

5.16. A assembleia 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 assembleia geral e a disposição de que, não havendo quórum suficiente para instalação da assembleia 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 assembleia 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 assembleia 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 assembleia geral; enquanto não deliberado a respeito, os votos dos mesmos serão tomados 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 assembleia geral.

5.18. Dos trabalhos e deliberações da assembleia 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 assembleia 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 assembleia geral será lavrada pelo secretário, devendo ser assinada pelo presidente e, se for assim deliberado ou caso a legislação assim exija, 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 assembleia 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 assembleia geral extraordinária decidirá, entre outros itens, sobre:

- a) matéria específica da assembleia 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) decidir sobre assuntos de interesse geral e de outras matérias constantes da ordem do dia.

5.20. Para instalação da assembleia 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 assembleia 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 assembleia (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 absoluta 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 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: 75% (setenta e cinco 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**: metade mais uma fração ideal do **CONDOMÍNIO**;
- h) alteração, total ou parcial, do **Item 3 – DAS RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS**: 75% (setenta e cinco 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.

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 assembleia, 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 10 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 boleto bancário, acompanhado da prestação de contas mensal. Os pagamentos de tais boletos somente poderão se dar na rede bancária conveniada, nunca junto a qualquer órgão da administração do **CONDOMÍNIO**.

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 Assembleia 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 assembleia/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;
- i) contribuição para a ASSOCIAÇÃO RESERVA JARDINS, a qual possui como finalidade a administração e manutenção do Setor Habitacional Jardins, onde está localizado o **Condomínio Horizontal AREA COMERCIAL RESERVA JARDINS**, sendo este membro daquela; contribuição esta calculada nos termos do Estatuto Social da citada ASSOCIAÇÃO.

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 assembleia 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 assembleia 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 AREA COMERCIAL RESERVA JARDINS** 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), 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, inclusive protesto dos títulos junto aos Tabelionatos de Protestos.

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 assembleia 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 **Assembleia 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 8.3**, a **Assembleia 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 assembleia geral.

9 – DAS PENALIDADES

9.1. A falta de cumprimento ou inobservância de qualquer das estipulações desta Convenção e/ou do Regimento Interno tornará o condômino ou possuidor infrator passível de advertência formulada pelo síndico ou pelo(a) administrador(a) e/ou pagamento de multa.

9.1.1. Em caso de infração, estará sujeito o infrator a uma advertência, na 1º (primeira) infração, e, em caso de reincidência, será cobrada a multa estipulada. A partir da segunda reincidência a multa será cobrada em dobro

9.1.2. 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.

9.2. 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 antissocial, 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. Referente ao descumprimento das Restrições Urbanísticas das Unidades Autônomas, a irregularidade deverá ser sanada (seja através de demolições, de construções e de quaisquer outros meios necessários) 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.

9.6. Institui-se como de **Tipo “F”** a penalidade aplicável ao descumprimento de alguma das disposições contidas nas Restrições Urbanísticas das Unidades Autônomas.

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

TIPO DE INFRAÇÃO	VALOR DA PENALIDADE
Infrações do Tipo “A”	20% (Vinte por cento) do salário mínimo vigente à época
Infrações do Tipo “B”	30% (Trinta por cento) do salário mínimo vigente à época
Infrações do Tipo “C”	40% (Quarenta por cento) do salário mínimo vigente à época
Infrações do Tipo “D”	50% (Cinquenta por cento) do salário mínimo vigente à época
Infrações do Tipo “E”	70% (Setenta por cento) do salário mínimo vigente à época
Infrações do Tipo “F”	100% (Cem por cento) do salário mínimo vigente à época

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 10.4 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.

10.5. As empresas corretoras de vendas de lotes ou quem a FGR URBANISMO JARDINS BELÉM S/A-SPE indicar, terão permissão para liberar a entrada de corretores por ela autorizados, junto a potenciais adquirentes de lotes, em se tratando de simples visita ao condomínio. No entanto, estes últimos deverão respeitar as regras usuais de civilidade de um visitante, sendo que a Administração do Condomínio poderá mandar retirar ou proibir a entrada de quem não se comporte convenientemente.

10.5.1. À empreendedora e às imobiliárias contratadas pela mesma será permitido a permanência e a utilização de espaço no Complexo de Portaria do **CONDOMÍNIO HORIZONTAL AREA COMERCIAL RESERVA JARDINS**, enquanto houver unidades ainda não comercializadas, para plantão de vendas dessas unidades.

11 – DO REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO

11.1. O REGIMENTO INTERNO DO **CONDOMÍNIO HORIZONTAL AREA COMERCIAL RESERVA JARDINS** compreende as normas a seguir estabelecidas:

REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO HORIZONTAL AREA COMERCIAL RESERVA JARDINS

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

1 -DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

1.1- Este Regimento interno aplica-se a todas as dependências e sobre todas as atividades exercidas na **AREA COMERCIAL RESERVA JARDINS**, devendo ser afixado, pelos **CONDOMINOS/LOJISTAS**, em local de fácil acesso, para conhecimento de todos. O presente Regimento Interno é obrigatoriamente incluído como parte integrante dos contratos de locação ou de quaisquer outros contratos que importem na utilização de qualquer local da **AREA COMERCIAL RESERVA JARDINS**, como cláusula de cumprimento obrigatório.

1.2- Sempre que necessário ou conveniente, a bem do perfeito funcionamento da **AREA COMERCIAL RESERVA JARDINS**, este Regimento Interno poderá ser complementado ou alterado pela administração do Condomínio a quem caberá a decisão sobre casos omissos, respeitados as disposições dos contratos em vigor.

1.3- As propostas para a alteração de qualquer disposição contida neste Regimento Interno serão sempre levadas em consideração pela administração do Condomínio, desde que julgadas de interesse geral.

1.4- Os **CONDOMINOS/LOJISTAS**, seus funcionários e prepostos obrigam-se a seguir o presente Regimento Interno da **AREA COMERCIAL RESERVA JARDINS**, não podendo praticar atos em desacordo com as normas e os regulamentos adotados pela **AREA COMERCIAL RESERVA JARDINS**, em seu interior.

1.5- Os **CONDOMINOS/LOJISTAS** não poderão exercer quaisquer negócios que, devido aos métodos empregados para sua realização, possam afetar o padrão de comércio exercido pelos demais **CONDOMINOS/LOJISTAS**.

1.6- Os CONDOMINOS/LOJISTAS serão responsáveis por todos os danos, prejuízos e consequências causados, ainda que de forma fortuita, por si, seus prepostos, funcionários e eventuais sublocatários, cessionários ou possuidores a qualquer título, em qualquer recinto da AREA COMERCIAL RESERVA JARDINS.

2 - DA IMPLANTAÇÃO DAS NORMAS:

2.1- A implantação de normas ou serviços pertinentes à administração da AREA COMERCIAL RESERVA JARDINS e a fiscalização do cumprimento do presente Regimento Interno, bem como as demais disposições contratuais, legais e de autoridades competentes, será efetuada pela administração do Condomínio, através de funcionários ou terceiros devidamente credenciados para esse fim.

2.2- Os CONDOMINOS/LOJISTAS deverão dispensar aos referidos funcionários ou terceiros credenciados, todo o acatamento e facilidades para o desempenho de suas funções, que visem o interesse comum.

2.3- Os CONDOMINOS/LOJISTAS não poderão utilizar-se dos funcionários da administração do Condomínio, que não assumirá qualquer responsabilidade por seus atos ou serviços executados, sem sua prévia e expressa concordância.

3 -DOS HORÁRIOS:

3.1- As atividades no interior da AREA COMERCIAL RESERVA JARDINS serão desenvolvidas, consoante a sua natureza, em horários distintos, a serem rigorosamente observados, conforme vier a ser estipulado pela administração do Condomínio.

3.2- DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO estabelecerá e comunicará aos CONDOMINOS/LOJISTAS, mediante memorandos específicos, os dias e horários de funcionamento público da AREA COMERCIAL RESERVA JARDINS, a hora de abertura para ingresso e circulação do público e a hora do encerramento das atividades para o público, respeitadas as determinações das autoridades, devendo o LOJISTA manter seu estabelecimento ininterruptamente aberto durante todo o horário acima aludido.

3.3- DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO estabelecerá e comunicará aos CONDOMINOS/LOJISTAS, mediante memorandos específicos, o horário para ingresso e saída, pelas entradas gerais, de funcionários da AREA COMERCIAL RESERVA JARDINS, de funcionários e prepostos dos LOJISTAS.

3.4- O ingresso de qualquer outra pessoa, fora do horário de funcionamento ao público da AREA COMERCIAL RESERVA JARDINS, somente será permitido mediante utilização de autorização especial, com prazo ilimitado de vigência, a ser previamente fornecido pela administração do Condomínio, após solicitação escrita do CONDOMINO/LOJISTA.

3.5- Será permitido aos LOJISTAS, seus prepostos e funcionários o ingresso nos estacionamentos da AREA COMERCIAL RESERVA JARDINS meia hora antes de sua abertura ao público, podendo a critério da administração do Condomínio, em casos excepcionais, ser facultado o acesso em outros horários, desde que munidos, de seus cartões de identificação, expedidos pela administração do Condomínio.

3.6- Não será permitida a permanência de veículos de LOJISTAS, seus prepostos e usuários da AREA COMERCIAL RESERVA JARDINS, após o encerramento do horário de estacionamento, a ser fixado pela administração do Condomínio, salvo com prévia concordância por escrito desta.

3.7- DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO estabelecerá e comunicará aos CONDOMINOS/LOJISTAS, mediante memorandos específicos, os horários para a execução de serviços

de consertos, manutenção, limpeza, arrumação das lojas, carga e descarga de mercadorias destinadas às lojas, bem como para o depósito de lixo e detritos, nos locais especificamente determinados para esses fins.

3.8- As lojas, bem como as vitrines e letreiros, deverão ficar iluminados durante os períodos determinados pela administração do Condomínio, sendo obrigatória essa iluminação no mínimo, nos horários em que a AREA COMERCIAL RESERVA JARDINS estiver aberto ao público.

3.9- O fornecimento de luz, força e gás será mantido em ligação permanente, cabendo a cada CONDOMINOS/LOJISTAS desligar os respectivos registros ou chaves, nos horários estabelecidos pela administração do Condomínio.

3.10- Em caso de força maior ou, ainda quando for preciso, efetuar reparos técnicos de natureza inadiável, da administração do Condomínio poderá, sempre que reputar necessário, vistoriar e reparar as lojas ou instalações da AREA COMERCIAL RESERVA JARDINS, seja nos seus horários de funcionamento, seja, até mesmo, fora desses horários.

3.11- DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO sempre que entender necessário poderá modificar quaisquer horários, comunicando aos CONDOMINOS/LOJISTAS, previamente, através de memorandos estas alterações.

4 - DA CIRCULAÇÃO DE FUNCIONARIOS E DE PESSOAL

4.1- Todas as pessoas que vierem a trabalhar na administração da AREA COMERCIAL RESERVA JARDINS deverão possuir crachás de identificação, devendo exibi-los sempre que solicitadas.

5- DA UTILIZAÇÃO DAS AREAS DE USO COMUM E PRIVATIVO:

-

5.1- Todas as áreas de uso comum estarão, permanentemente, sob o controle e fiscalização da administração do Condomínio.

5.2- O CONDOMINO/LOJISTA, seus funcionários e prepostos não praticarão, nem permitirão a prática de ato ou exercício de atividades, ainda que esporádicas, capazes de danificar as respectivas lojas, o prédio e as partes comuns da AREA COMERCIAL RESERVA JARDINS, ou de prejudicar o sossego, a segurança, o patrimônio e o comércio dos demais CONDOMINOS/LOJISTAS.

5.3- Os CONDOMINOS/LOJISTAS, seus prepostos ou funcionários deverão limitar toda sua atividade e ocupação ao interior da respectiva loja, com exceção dos lojistas estabelecidos nas lojas que exploram o ramo de alimentação (destinadas à implantação de restaurantes/lanchonetes), que poderão utilizar a área comum observado o item abaixo.

5.4. Os CONDOMINOS/LOJISTAS, que se enquadrar nos requisitos citados no item 5.3 acima, bem como seus prepostos ou funcionários poderão utilizar ou ocupar a área comum denominada como “varanda” para colocar mesas para atendimento de clientes. A referida área (comum) que estiver sendo utilizada pelo lojista será agregada à área privativa da respectiva loja para efeito de cálculo da taxa de condomínio. A administração do condomínio estabelecerá as delimitações das áreas comuns que serão utilizadas pelo LOJISTA, bem como as possibilidades de divisão física das respectivas áreas.

5.5. Os CONDOMINOS/LOJISTAS, seus funcionários e prepostos deverão conservar limpas e desobstruídas as áreas comuns e de circulação, inclusive as vizinhas a sua loja.

5.6- Os CONDOMINOS/LOJISTAS, seus prepostos e funcionários não poderão usar as partes comuns da AREA COMERCIAL RESERVA JARDINS para distribuir propostas comerciais, folhetos, peças promocionais, cupons, etc., sendo também vedadas realizações de pesquisas junto ao público, demonstração com mercadorias, propaganda com cartazes ou atividades de vendedores ambulantes, anunciadores, aliciadores, etc., salvo se com autorização prévia da administração do Condomínio.

5.7- Os CONDOMINOS/LOJISTAS, seus prepostos e funcionários não poderão utilizar, nem permitir que quaisquer dos seus agentes utilizem os estacionamentos, calçadas ou quaisquer outras partes da área comum para colocar mercadorias, stands, quiosques, balcões, extensões, tabladros, palcos, boxes móveis ou exceder quaisquer outros tipos de ocupação, mesmo que provisórias ou precárias, seja a título comercial ou propagandístico, decorativo ou outro qualquer, salvo se com autorização prévia da administração do Condomínio.

5.8- Os CONDOMINOS/LOJISTAS obrigam-se a não exercer qualquer tipo de ocupação do imóvel, bem como a não manter, usar, vender ou conservar no imóvel coisa que possam causar danos aos espaços comerciais e/ ou às partes comuns da AREA COMERCIAL RESERVA JARDINS.

5.9- Os CONDOMINOS/LOJISTAS, seus funcionários e prepostos deverão manter, ininterruptamente, as suas lojas em perfeito estado de conservação, segurança, higiene e asseio, inclusive no tocante às respectivas entradas, aos vidros, às esquadrias, vitrines, divisões, portas e a quaisquer acessórios ou aparelhos. Os CONDOMINOS/LOJISTAS não poderão utilizar película nos vidros blindex das lojas, sem prévia autorização da administração do condomínio.

5.10- Toldos, letreiros (luminosos ou não), faixas, bandeiras ou qualquer outro elemento promocional, serão permitidos somente nos locais destinados previamente para esse fim, obedecidas às normas regedoras da espécie e mediante aprovação da administradora do condomínio.

5.11- Os CONDOMINOS/LOJISTAS só poderão fazer uso de alto-falantes, receptores de televisão ou rádio, fonógrafo ou outro qualquer meio de difundir o som, desde que não venha a molestar seus vizinhos.

5.12- Mesmo durante campanhas promocionais, não será permitido a qualquer LOJISTA empregar meios ruidosos de divulgação, que molestem os demais.

5.13- Os CONDOMINOS/LOJISTAS tomarão todas as medidas necessárias para evitar que odores de qualquer espécie sejam exalados de suas unidades comerciais.

5.14- Os CONDOMINOS/LOJISTAS não poderão montar instalações de qualquer natureza, tais como, por exemplo, antenas de rádio ou TV, em quaisquer paredes externas ou fora dos estritos limites de suas lojas, salvo se com prévia autorização da administradora do condomínio, devendo usar, para esse fim, as instalações coletivas que a administração do Condomínio venha, porventura, a instalar.

5.15- Os CONDOMINOS/LOJISTAS S obrigam-se a observar a capacidade da carga elétrica, bem como a de refrigeração, previstas para sua loja, não podendo, sob hipótese alguma, excedê-las.

5.16- Os CONDOMINOS/LOJISTAS não instalarão, nas lojas, quaisquer máquinas, jirau, equipamentos, artigos ou mercadorias que, em razão de peso, tamanho, forma, dimensão ou operação, possam causar danos às instalações, vias de acesso ou a quaisquer partes do FREE CENTER JARDINS, nem que ultrapassem a carga de quilos permitida por metro quadrado, ou que provoquem vibrações prejudiciais à estrutura do prédio.

5.17- Quando necessário, a critério da administração do Condomínio, os CONDOMINOS/LOJISTAS deverão instalar equipamentos de exaustão mecânica com as características por ela indicadas, bem como atender as normas do órgão público competente, cuidando que, depois de instalados, estejam os equipamentos sempre desobstruídos e em funcionamento.

5.18- Caso o CONDOMINOS/LOJISTAS possua equipamento de exaustão mecânica, deverá submetê-lo à limpeza periódica, seguindo frequência conveniente, verificando que seu equipamento esteja sempre em perfeitas condições de funcionamento.

5.19- As lojas que, eventualmente, necessitarem de abastecimento de gás deverão obedecer, na execução das respectivas instalações, as determinações da administração do condomínio e das autoridades competentes e concessionárias.

5.20- Nenhum botijão de gás poderá ser guardado ou estocado em qualquer loja, ou dependência do shopping.

5.21- A administração do condomínio não se responsabiliza por quaisquer objetos encontrados nas partes comuns, que serão levados a local específica a ser por ela determinado, sendo devolvidos somente após comprovação de propriedade.

5.22- A administração do condomínio, a seu critério, poderá suspender qualquer ato, prática ou atividade que considere nociva aos objetivos da AREA COMERCIAL RESERVA JARDINS, bem como impedir o ingresso de qualquer pessoa que, tendo em vista seu procedimento ou vestimenta, considere nociva ao bom desempenho das atividades ali praticadas.

5.23. A loja comercial destinar-se-á única e exclusivamente, de forma contínua e ininterrupta, à atividade comercial proposta no contrato de locação firmado entre Locador e Locatário, constituindo grave infração na falta de cumprimento dessa obrigação ou a execução de atividade diversa do que proposto inicialmente, o que justificará a resolução do contrato com as cominações consequentes.

6- DA UTILIZAÇÃO DOS ESTACIONAMENTOS:

6.1- Os estacionamentos, embora destinados aos clientes da AREA COMERCIAL RESERVA JARDINS, poderão ser utilizados pelos CONDOMINOS/LOJISTAS, seus prepostos e funcionários, cujos veículos deverão ser parqueados em locais específicos a serem indicados pela administração do condomínio.

6.2- Os usuários não poderão executar consertos, nem reparar seus veículos no interior do estacionamento da AREA COMERCIAL RESERVA JARDINS, salvo em caso de extrema necessidade, a título precário, e com a única finalidade de retirá-los para outro local.

6.3- Os usuários, no interior dos estacionamentos, deverão observar os sinais e as indicações de orientação e estacionamento, dirigindo com toda a diligência e cautela, cuidando de, ao estacionar, manter os veículos trancados, não deixando quaisquer objetos em seus interiores, tendo em vista que o condomínio, em caso algum, se responsabilizará por quaisquer danos ocorridos aos veículos no interior dos estacionamentos, quer em caso de colisões, abalroamento, arranhões, incêndio, furtos, etc.

7 -DA CARGA E DESCARGA:

7.1- Toda e qualquer mercadoria deverá ser transportada até a AREA COMERCIAL RESERVA JARDINS em veículos a serem descarregados em locais especificamente destinados ao desembarque de carga, sendo conduzida pelos CONDOMINOS/LOJISTAS, ou por seus prepostos ou funcionários, em horários a serem determinados pela administração do condomínio, em carrinhos ou veículos apropriados, sendo tal transporte de exclusiva responsabilidade do CONDOMINOS/LOJISTAS.

7.2- A administração do condomínio poderá interferir no transporte das mercadorias para evitar congestionamento dos serviços de carga e descarga.

7.3- Os CONDOMINOS/LOJISTAS só poderá transportar e, conseqüentemente, armazenar, guardar ou estocar produtos e mercadorias destinados à comercialização em sua loja.

8 -DO LIXO E DETRITO:

8.1- Todo lixo, detrito ou refugo, proveniente de qualquer loja, deverá ser transportado e depositado pelo respectivo CONDOMINOS/LOJISTAS, ou por seus prepostos ou funcionários, por sua conta e responsabilidade exclusivas, até o local e nos horários a serem determinados pela administração do condomínio.

8.2- Todo o lixo, detrito ou refugo, seja caracterizado como lixo seco ou úmido, deverá ser transportado utilizando-se os recipientes descartáveis ou não, sacos ou caixas, adequados para cada tipo, de acordo com as prescrições das autoridades municipais, ou da administração do Condomínio, quando for o caso.

8.3- Em nenhuma hipótese, mesmo que temporariamente, será permitido o depósito, nos corredores de serviço ou partes comuns de circulação, de qualquer lixo, detrito ou objeto.

8.4- Nenhum lixo, detrito ou refugo, ainda que adequadamente acondicionado, poderá ser incinerado nos limites da AREA COMERCIAL RESERVA JARDINS, nem depositado em qualquer parte das áreas comuns, à exceção dos locais determinados pela administração do condomínio.

8.5- A EMPREENDEDORA/ ADMINISTRADORA poderá criar ou contatar serviços específicos de coleta e remoção de lixo, detritos ou refugos, sendo que, nestes casos, todos os CONDOMINOS/LOJISTAS utilizarão, compulsoriamente, esses serviços.

9 -DOS SERVIÇOS EM GERAL:

9.1- A administração do condomínio contará com serviços especializados com a finalidade de: orientar e fiscalizar o uso das áreas comuns, manter o funcionamento de todas as instalações e equipamentos existentes nas áreas comuns.

9.2- Também são atribuições desses serviços à orientação e a fiscalização, não somente sobre a área interna da AREA COMERCIAL RESERVA JARDINS, mas também, eventualmente, sobre áreas limítrofes, vizinhas ou próximas que, por suas características, possam oferecer quaisquer riscos para o funcionamento da AREA COMERCIAL RESERVA JARDINS.

9.3- É proibida a existência, em qualquer dependência da AREA COMERCIAL RESERVA JARDINS, de inflamáveis, explosivos, substâncias corrosivas, tóxicas ou que exalem mau cheiro, exceto se sua presença for, comprovadamente, indispensável à execução de algum serviço por tempo limitado, hipótese em que serão utilizados por profissionais devidamente habilitados, em embalagens próprias e quantidades reduzidas, devendo ser previamente autorizada, por escrito, pela administração do Condomínio.

10 -OBRAS E MODIFICAÇÕES:

10.1- Todas as benfeitorias e obras civis de que as lojas necessitarem serão realizadas pelos CONDOMINOS/LOJISTAS, mas suas respectivas execuções dependerão de prévia autorização escrita das autoridades competentes, da EMPREENDEDORA e da administração do condomínio, à vista dos projetos e das especificações que lhes forem apresentados, ficando o CONDOMINOS/LOJISTAS responsável pelos danos e prejuízos que estas vierem a acarretar.

10.2- A execução de qualquer serviço de obras e modificações somente poderá ser realizadas nos horários previamente ajustados pela administração do Condomínio para esse fim.

10.3- A execução de qualquer serviço de obras e modificações somente poderá ser realizada, desde que não implique em quaisquer prejuízos, nem importune os demais CONDOMINOS/LOJISTAS durante os períodos em que a AREA COMERCIAL RESERVA JARDINS estiver aberto ao público.

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 Marituba-PA, 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.

Marituba-PA, 17 de Outubro de 2016.

FGR URBANISMO BELÉM S/A-SPE