INSTRUMENTO PARTICULAR DE INSTITUIÇÃO E CONVENÇÃO DE CONDOMINIO DO

"RESIDENCIAL FIRENZE"

CAETANO CONSULTORIA E GESTÃO EMPRESARIAL LTDA, com sede na Rua Silva Fortes, nº 38, Aptº. 501 - Cobertura, inscrita no CNPJ sob o nº 32.588.258/0001-47, Centro, nesta cidade, representada neste ato por seu sócio administrador CLÁUDIO FONSECA CAETANO, brasileiro, empresário, casado sob o Regime da Comunhão Parcial de Bens, inscrito no CPF-034.066.946-24, portador da CI/M-7.273.358 SSP/MG, residente e domiciliado na Rua Silva Fortes, nº 38, Aptº. 501 - Cobertura, Centro, nesta cidade; na qualidade de proprietário de UM PRÉDIO COM 05 pavimentos e 16 unidades distintas, situado na Rua Joaquim Nunes, nº 37, Bairro Nossa Senhora Aparecida, nesta cidade, assim discriminado: a)- Uma garagem para automóveis, localizada no térreo ou 1º pavimento, coberta de laje, piso cimentado, com 287,85m² de área construída, com todas as suas instalações, benfeitorias e pertences; b)- Apartamento residencial de nº 201, localizado no 2º pavimento do prédio, coberto de laje, piso parte laminado e parte em cerâmica, com 62,95m² de área construída, com todas as suas instalações, benfeitorias e pertences; c)- Apartamento residencial de nº 202, localizado no 2º pavimento do prédio, coberto de laje, piso parte laminado e parte em cerâmica, com 69,50m² de área construída, com todas as suas instalações, benfeitorias e pertences; d)- Apartamento residencial de nº 203, localizado no 2º pavimento do prédio, coberto de laje, piso parte laminado e parte em cerâmica, com 60,65m² de área construída, com todas as suas instalações, benfeitorias e pertences; e)- Apartamento residencial de nº 204, localizado no 2º pavimento do prédio, coberto de laje, piso parte laminado e parte em cerâmica, com 67,20m² de área construída, com todas as suas instalações, benfeitorias e pertences; f)- Apartamento residencial de nº 301, localizado no 3º pavimento do prédio, coberto de laje, piso parte laminado e parte em cerâmica, com 62,95m² de área construída, com todas as suas instalações,

benfeitorias e pertences; g)- Apartamento residencial de nº 302, localizado no 3º pavimento do prédio, coberto de laje, piso parte laminado e parte em cerâmica, com 69,50m² de área construída, com todas as suas instalações, benfeitorias e pertences; h)- Apartamento residencial de nº 303, localizado no 3º pavimento do prédio, coberto de laje, piso parte laminado e parte em cerâmica, com 60,65m² de área construída, com todas as suas instalações, benfeitorias e pertences; i)- Apartamento residencial de nº 304, localizado no 3º pavimento do prédio, coberto de laje, piso parte laminado e parte em cerâmica, com 67,20m² de área construída, com todas as suas instalações, benfeitorias e pertences; j)- Apartamento residencial de nº 401, localizado no 4º pavimento do prédio, coberto de laje, piso parte laminado e parte em cerâmica, com 62,95m² de área construída, com todas as suas instalações, benfeitorias e pertences; k)- Apartamento residencial de nº 402, localizado no 4º pavimento do prédio, coberto de laje, piso parte laminado e parte em cerâmica, com 69,50m² de área construída, com todas as suas instalações, benfeitorias e pertences; l)- Apartamento residencial de nº 403, localizado no 4º pavimento do prédio, coberto de laje, piso parte laminado e parte em cerâmica, com 60,65m² de área construída, com todas as suas instalações, benfeitorias e pertences; m)- Apartamento residencial de nº 404, localizado no 4º pavimento do prédio, coberto de laje, piso parte laminado e parte em cerâmica, com 67,20m² de área construída, com todas as suas instalações, benfeitorias e pertences; n)- Apartamento residencial de nº 501, localizado no 5º pavimento do prédio, coberto de laje com cobertura de telhas galvanizadas, piso parte laminado e parte em cerâmica, com 62,95m² de área construída, com todas as suas instalações, benfeitorias e pertences; o)- Apartamento residencial de nº 502, localizado no 5º pavimento do prédio, coberto de laje com cobertura de telhas galvanizadas, piso parte laminado e parte em cerâmica, com 69,50m² de área construída, com todas as suas instalações, benfeitorias e pertences; p)- Apartamento residencial de nº 503, localizado no 5º pavimento do prédio, coberto de laje com cobertura de telhas galvanizadas, piso parte laminado e parte em cerâmica, com 60,65m² de área construída, com todas as suas instalações, benfeitorias e pertences; q)- Apartamento residencial de nº 504, localizado no 5º pavimento do prédio, coberto de laje com cobertura de telhas galvanizadas, piso parte laminado e parte em cerâmica, com 67,20m² de área construída, com todas as suas instalações, benfeitorias e pertences e seu respectivo terreno com área de 315,00m², ou seja: dez metros e cinquenta (10,50) centímetros de largura na frente; igual medida de largura nos fundos; por trinta (30,00) metros de extensão de cada

lado, dividindo pela frente com a citada Rua Joaquim Nunes; nos fundos com a E.F.C.B; do lado direito com a residência de nº 31; e, do lado esquerdo com a residência de nº 43. Havido conforme Matrícula nº 2.913, Livro 02, fls. 01 do CRI desta Comarca. *Imóveis com inscrição cadastral municipal nº 001 005 000010 000188 0001; nº 001 005 000010 000188 0002; nº 001 005 000010 000188 0003; nº 001 005 000010 000188 0004; nº 001 005 000010 000188 0005; nº 001 005 000010 000188 0006; nº 001 005 000010 000188 0007; nº 001 005 000010 000188 0008; nº 001 005 000010 000188 0009; nº 001 005 000010 000188 0010; nº 001 005 000010 000188 0011; nº 001 005 000010 000188 0012; nº 001 005 000010 000188 0013; nº 001 005 000010 000188 0014; nº 001 005 000010 000188 0015; nº 001 005 000010 000188 0016; e, nº 001 005 000010 000188 0017, respectivamente. Que é atribuído aos imóveis referidos para efeitos fiscais o valor de R$1.920.000,00 (hum milhão novecentos e vinte mil reais) Que pretendendo dar aos referidos imóveis destinação condominial para que cada uma das unidades se constitua de unidades imobiliárias autônomas e alienáveis, vêm pelo presente nos termos em que dispõe os arts. 1.331 e 1.332 do Novo Código Civil, INSTITUIR O CONDOMÍNIO do mesmo e ao mesmo tempo de acordo com o art. 1.334 e seguintes do mesmo Código Civil, estabelecer a CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO ("modus vivendi"), com as cláusulas e condições que se seguem e às deverão se submeter todos os proprietários, posseiros e detentores, a saber:

DA DISCRIMINAÇÃO DAS PARTES COMUNS E PRIVATIVAS:

O imóvel acima referido é constituído de partes de propriedade comum, estas inalienáveis e indivisíveis e não dotadas de fração ideal de terreno e de outras de propriedade exclusivas, dotadas cada uma de sua respectiva fração ideal de terreno, podendo estas ser gravadas e alienadas livremente por seus proprietários, a saber:

SÃO PARTES DE PROPRIEDADE COMUM:

São partes de propriedade comuns do prédio, inalienáveis e indivisíveis, aquelas referidas no § 2º do art. 1.331 do Novo Código Civil, especialmente o solo em que se acha o mesmo construído com área de 315,00m², a estrutura do prédio, como fundações, colunas, vigas, rede geral de distribuição de água, esgoto, eletricidade e telefone e as demais partes comuns, enfim todos os demais acessórios e pertences, coisas e instalações de áreas que não se situem dentro das áreas privativas de cada unidade autônoma e sejam ou venham a ser de uso comum dos condôminos, indistintamente caracterizados por

natureza ou situação, destino ou afetação, como servidões ativas existentes e/ou instituídas no benefício e/ou para a comodidade de todos, inclusive o acesso ao logradouro público.

DA DENOMINAÇÃO DO EDIFÍCIO:

O prédio objeto da presente instituição e convenção de condomínio denominar-se-á "RESIDENCIAL FIRENZE.

SÃO PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVAS:

A)- Apartamento residencial de nº 201, localizado no 2º pavimento do "Residencial Firenze" coberto de laje, piso parte laminado e parte em cerâmica, com 62,95m² de área construída, com direito a uma vaga na garagem, com todas as suas instalações, benfeitorias e pertences, situado na Rua Joaquim Nunes, nº 37, Bairro Nossa Senhora Aparecida, nesta cidade e sua respectiva fração ideal de 4,83% do terreno total com área de 315,00m²;

B)- Apartamento residencial de nº 202, localizado no 2º pavimento do "Residencial Firenze", coberto de laje, piso parte laminado e parte em cerâmica, com 69,50m² de área construída, com direito a uma vaga na garagem, com todas as suas instalações, benfeitorias e pertences, situado na Rua Joaquim Nunes, nº 37, Bairro Nossa Senhora Aparecida, nesta cidade e sua respectiva fração ideal de 5,34% do terreno total com área de 315,00m²;

C)- Apartamento residencial de nº 203, localizado no 2º pavimento do "Residencial Firenze", coberto de laje, piso parte laminado e parte em cerâmica, com 60,65m² de área construída, com todas as suas instalações, benfeitorias e pertences, situado na Rua Joaquim Nunes, nº 37, Bairro Nossa Senhora Aparecida, nesta cidade e sua respectiva fração ideal de 4,66% do terreno total com área de 315,00m²;

D)- Apartamento residencial de nº 204, localizado no 2º pavimento do "Residencial Firenze", coberto de laje, piso parte laminado e parte em cerâmica, com 67,20m² de área construída, com todas as suas instalações, benfeitorias e pertences, situado na Rua Joaquim Nunes, nº 37, Bairro Nossa Senhora Aparecida, nesta cidade e sua respectiva fração ideal de 5,17% do terreno total com área de 315,00m²;

E)- Apartamento residencial de nº 301, localizado no 3º pavimento do "Residencial Firenze" coberto de laje, piso parte

laminado e parte em cerâmica, com 62,95m² de área construída, com direito a uma vaga na garagem, com todas as suas instalações, benfeitorias e pertences, situado na Rua Joaquim Nunes, nº 37, Bairro Nossa Senhora Aparecida, nesta cidade e sua respectiva fração ideal de 4,83% do terreno total com área de 315,00m²;

F)- Apartamento residencial de nº 302, localizado no 3º pavimento do "Residencial Firenze", coberto de laje, piso parte laminado e parte em cerâmica, com 69,50m² de área construída, com direito a uma vaga na garagem, com todas as suas instalações, benfeitorias e pertences, situado na Rua Joaquim Nunes, nº 37, Bairro Nossa Senhora Aparecida, nesta cidade e sua respectiva fração ideal de 5,34% do terreno total com área de 315,00m²;

G)- Apartamento residencial de nº 303, localizado no 3º pavimento do "Residencial Firenze", coberto de laje, piso parte laminado e parte em cerâmica, com 60,65m² de área construída, com direito a uma vaga na garagem, com todas as suas instalações, benfeitorias e pertences, situado na Rua Joaquim Nunes, nº 37, Bairro Nossa Senhora Aparecida, nesta cidade e sua respectiva fração ideal de 4,66% do terreno total com área de 315,00m²;

H)- Apartamento residencial de nº 304, localizado no 3º pavimento do "Residencial Firenze", coberto de laje, piso parte laminado e parte em cerâmica, com 67,20m² de área construída, com direito a uma vaga na garagem, com todas as suas instalações, benfeitorias e pertences, situado na Rua Joaquim Nunes, nº 37, Bairro Nossa Senhora Aparecida, nesta cidade e sua respectiva fração ideal de 5,17% do terreno total com área de 315,00m²;

I)- Apartamento residencial de nº 401, localizado no 4º pavimento do "Residencial Firenze" coberto de laje, piso parte laminado e parte em cerâmica, com 62,95m² de área construída, com direito a uma vaga na garagem, com todas as suas instalações, benfeitorias e pertences, situado na Rua Joaquim Nunes, nº 37, Bairro Nossa Senhora Aparecida, nesta cidade e sua respectiva fração ideal de 4,83% do terreno total com área de 315,00m²;

J)- Apartamento residencial de nº 402, localizado no 4º pavimento do "Residencial Firenze", coberto de laje, piso parte laminado e parte em cerâmica, com 69,50m² de área construída, com direito a uma vaga na garagem, com todas as suas

instalações, benfeitorias e pertences, situado na Rua Joaquim Nunes, nº 37, Bairro Nossa Senhora Aparecida, nesta cidade e sua respectiva fração ideal de 5,34% do terreno total com área de 315,00m²;

K)- Apartamento residencial de nº 403, localizado no 4º pavimento do "Residencial Firenze", coberto de laje, piso parte laminado e parte em cerâmica, com 60,65m² de área construída, com direito a uma vaga na garagem, com todas as suas instalações, benfeitorias e pertences, situado na Rua Joaquim Nunes, nº 37, Bairro Nossa Senhora Aparecida, nesta cidade e sua respectiva fração ideal de 4,66% do terreno total com área de 315,00m²;

L)- Apartamento residencial de nº 404, localizado no 4º pavimento do "Residencial Firenze", coberto de laje, piso parte laminado e parte em cerâmica, com 67,20m² de área construída, com direito a uma vaga na garagem, com todas as suas instalações, benfeitorias e pertences, situado na Rua Joaquim Nunes, nº 37, Bairro Nossa Senhora Aparecida, nesta cidade e sua respectiva fração ideal de 5,17% do terreno total com área de 315,00m²;

M)- Apartamento residencial de nº 501, localizado no 5º pavimento do "Residencial Firenze" coberto de laje com cobertura de telhas galvanizadas, piso parte laminado e parte em cerâmica, com 62,95m² de área construída, com direito a uma vaga na garagem, com todas as suas instalações, benfeitorias e pertences, situado na Rua Joaquim Nunes, nº 37, Bairro Nossa Senhora Aparecida, nesta cidade e sua respectiva fração ideal de 9,66% do terreno total com área de 315,00m²;

N)- Apartamento residencial de nº 502, localizado no 5º pavimento do "Residencial Firenze", coberto de laje com cobertura de telhas galvanizadas, piso parte laminado e parte em cerâmica, com 69,50m² de área construída, com direito a uma vaga na garagem, com todas as suas instalações, benfeitorias e pertences, situado na Rua Joaquim Nunes, nº 37, Bairro Nossa Senhora Aparecida, nesta cidade e sua respectiva fração ideal de 10,68% do terreno total com área de 315,00m²;

O)- Apartamento residencial de nº 503, localizado no 5º pavimento do "Residencial Firenze", coberto de laje com cobertura de telhas galvanizadas, piso parte laminado e parte em cerâmica, com 60,65m² de área construída, com direito a uma vaga na garagem, com todas as suas instalações, benfeitorias e pertences, situado na Rua Joaquim Nunes, nº 37, Bairro Nossa

Senhora Aparecida, nesta cidade e sua respectiva fração ideal de 9,32% do terreno total com área de 315,00m²;

P)- Apartamento residencial de nº 504, localizado no 5º pavimento do "Residencial Firenze", coberto de laje com cobertura de telhas galvanizadas, piso parte laminado e parte em cerâmica, com direito a uma vaga na garagem, com 67,20m² de área construída, com todas as suas instalações, benfeitorias e pertences, situado na Rua Joaquim Nunes, nº 37, Bairro Nossa Senhora Aparecida, nesta cidade e sua respectiva fração ideal de 10,34% do terreno total com área de 315,00m².

CLÁUSULA ESPECIAL:

I)- A cada apartamento corresponderá sua respectiva vaga na garagem do edifício, localizada no térreo ou 1º pavimento, com exceção dos Apartamentos nº 203 e 204 que não possuem vagas de garagem, sendo que todas as vagas se encontram devidamente demarcada na garagem do edifício, obrigando-se seus respectivos proprietários a respeitar tal demarcação; II)- Acha-se incluída na fração ideal atribuída ao Apartamento residencial nº 203, uma área livre localizada nos fundos do mesmo, medindo 1,50m por 5,25m, a qual é de uso e propriedade exclusiva do condômino proprietário desta unidade; III)- Acha-se incluída na fração ideal atribuída ao Apartamento residencial nº 204, uma área livre localizada nos fundos do mesmo, medindo 1,50m por 5,25m, a qual é de uso e propriedade exclusiva do condômino proprietário desta unidade; IV)- Acha-se incluída na fração ideal atribuída ao Apartamento residencial nº 501, toda a laje de cobertura e respectiva capacidade construtiva sobre a mesma, a qual é de uso e propriedade exclusiva do condômino proprietário desta unidade, observadas as restrições previstas nesta Convenção; V)- Acha-se incluída na fração ideal atribuída ao Apartamento residencial nº 502, toda a laje de cobertura e respectiva capacidade construtiva sobre a mesma, a qual é de uso e propriedade exclusiva do condômino proprietário desta unidade, observadas as restrições previstas nesta Convenção; VI)- Acha-se incluída na fração ideal atribuída ao Apartamento residencial nº 503, toda a laje de cobertura e respectiva capacidade construtiva sobre a mesma, a qual é de uso e propriedade exclusiva do condômino proprietário desta unidade, observadas as restrições previstas nesta Convenção; e, VII)- Acha-se incluída na fração ideal atribuída ao Apartamento residencial nº 504, toda a laje de cobertura e respectiva capacidade construtiva sobre a mesma, a qual é de uso e propriedade exclusiva do condômino proprietário desta unidade, observadas as restrições previstas nesta Convenção.

DO DESTINO DAS PARTES PRIVATIVAS:

As partes privativas descritas nas letras "A" a "P" deste instrumento, destinam-se a fins residenciais, não podendo ser utilizadas para nenhuma outra finalidade, salvo se expressamente modificada a presente Convenção de Condomínio.

DAS ALTERAÇÕES, MODIFICAÇÕES, USO E CONSERVAÇÃO:

As modificações a serem feitas nas coisas de propriedade comum, dependerão do consentimento da maioria dos condôminos e não poderá ser negada, desde que não prejudique as coisas de propriedade exclusivas; As modificações a serem feitas nas coisas de propriedade exclusivas poderão ser feitas, independentes de consentimento dos outros proprietários, desde que tais modificações não prejudiquem a segurança e a estética do prédio ou acarretem alterações nas coisas de propriedade comum; Fica expressamente vedada a manutenção de animais de médio e grande porte nas dependências do edifício e, a manutenção de animais de pequeno porte e aves ficará condicionada ao comportamento do animal, sua circulação pelas áreas comuns, somente poderá ser feita no colo dos proprietários. **As partes privativas, constituídas pelos apartamentos residenciais, não poderão sofrer em hipótese alguma, qualquer modificação interna**, tais como abertura de paredes ou construção de novas, uma vez que o edifício foi projetado e construído com tijolo estrutural, o que não permite qualquer modificação ou alteração, sob pena de comprometer estruturalmente todo o prédio; Todas as instalações internas de água, telefone, eletricidade e esgoto de cada unidade, serão conservadas e reparadas à custa do respectivo proprietário ou inquilino, quando o estrago se verificar até a linha tronco, assim como portas, pisos, janelas, etc. Os condôminos proprietários de cada uma das partes privativas das unidades terão direito de acesso para fins de reparos e manutenção das Caixas d'agua das respectivas unidades, localizadas sobre a cobertura do Edifício, correndo as despesas com as manutenções e reparos a cargo do proprietário da unidade correspondente, exceto se o problema ocorrer nas partes de propriedade comum do edifício. A garagem do prédio deverá ser utilizada exclusivamente para guarda de veículos, ficando expressamente vedado aos condôminos utilizarem qualquer espaço da mesma para lavar veículos. A instalação de antenas de TV e de internet, deverão ser feitas, quando necessário, na cobertura do prédio utilizando para tanto as tubulações e caixas de passagem já existentes, tanto na cobertura quanto na garagem do prédio,

ficando expressamente vedado a utilização de cabos na parte externa e nas áreas de claridade do prédio.

DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES: DIREITOS:

a)- Usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma de acordo com o respectivo destino, desde que não prejudiquem a segurança e solidez do prédio e não infrinjam as normas legais ou as disposições constantes deste instrumento; b)- Usar e gozar das partes comuns do prédio, desde que não impeçam idêntico uso e gozo por parte dos demais condôminos ou locatários, com as mesmas restrições da alínea anterior.

OBRIGAÇÕES:

a)- Respeitar os dispositivos desta Convenção; b)- Guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns do prédio, não as usando nem permitindo que se usem, bem como as respectivas unidades autônomas, nem alugá-las ou cedê-las para atividades ou depósito de qualquer objeto capaz de causar danos ao prédio ou incômodo aos demais condôminos; c)- Não remover pó de tapetes, cortina ou parte das unidades autônomas, devendo isto ser feito com aspiradores dotados de dispositivos que impeçam a sua dispersão, sendo proibido as bateduras; d)- Não estender tapetes ou quaisquer objetos nas janelas ou em qualquer lugar que seja visível do exterior ou de onde estejam expostos ao risco de caírem; e)- Não lançar qualquer objeto sobre a via pública; f)- Colocar o lixo e detritos devidamente embalados na parte externa do prédio; g)- Não manter nas respectivas unidades autônomas, substâncias, instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança e solidez do prédio ou incômodo aos demais condôminos; h)- Não permitir o uso de instrumentos de música em desacordo com a lei do silêncio; i)- Observar a ordem e o silêncio em cujo ambiente é necessário o qual deverá ser relativo durante o dia e absoluto após às 22:00h; j)- Comunicar imediatamente aos demais condôminos a ocorrência de moléstia contagiosa em sua unidade autônoma; k)- Pagar pontualmente as despesas condominiais da sua respectiva unidade, que serão encaminhadas pelo síndico, considerando, além das despesas de uso comum, o consumo de água de cada uma das unidades, estando o prédio dotado de hidrômetro interno em cada uma das unidades.

OBRIGAÇÃO ESPECIAL:

I)- Os coproprietários se obrigam a incluir nos contratos de locação, alienação ou outros quaisquer em que cedam a terceiros

o uso, ainda que em partes das unidades, uma cláusula que os obriguem ao fiel cumprimento do disposto nesta Convenção; e, II)- Os condôminos proprietários dos Apartamentos nºs 201, 202, 203 e 204, deverão permitir, sempre que se fizer necessário o acesso ao zelador ou pessoa responsável pela limpeza do condomínio às áreas de claridade do prédio com a finalidade de efetuar a limpeza e manutenção da mesma, sendo previamente comunicados da necessidade da limpeza e/ou manutenção.

DAS PENALIDADES:

1ª)- Qualquer condômino ou locatário de unidades autônomas, residentes no próprio prédio, bem como seus dependentes ou convidados, são obrigados a observar as disposições constantes desta Convenção; 2ª)- O condômino, locatário e seus dependentes ou convidados que infringirem as normas constantes desta Convenção, poderá estar sujeito à uma multa por imposição do condômino prejudicado; e, 3ª)- Nos contratos de locação das unidades autônomas deverá constar obrigatoriamente, a obrigação do locatário de observar todas as cláusulas constantes desta Convenção, ficando o condômino que não fizer esta observação no contrato, responsável pelas consequências do desconhecimento desta obrigação por parte do locatário ou seus dependentes ou convidados.

DA ADMINISTRAÇÃO:

a)- A administração do Condomínio caberá ao Síndico e Subsíndico, condômino ou não, eleito na Assembleia Geral, tendo o mandato de um (1) ano, podendo ser reeleito 1 (uma) vez. O síndico e Subsíndico são responsáveis por todos os serviços de interesse comum do Condomínio, com a aprovação e orientação do Conselho Consultivo. A eleição do Síndico e Subsíndico será por maioria simples dos condôminos presentes à dita Assembleia. b)- **COMPETE AO SÍNDICO:** Representar ativa e passivamente o condomínio em juízo e fora dele, praticar os atos de defesa dos interesses comuns nos limites das atribuições conferidas pela Lei 4.591, de 16/12/64, ou por esta Convenção. Exercer a administração interna na Edificação no que condisser a vigilância, moralidade e segurança, bem como os serviços que interessam a todos os moradores. Impor as multas estabelecidas na Lei, na Convenção ou no Regimento Interno. Cumprir e fazer cumprir a Convenção e o Regimento Interno, bem como executar as deliberações das assembleias. Prestar contas às Assembleias dos condôminos. As funções administrativas podem ser delegadas a pessoa de confiança do Síndico, sob sua inteira responsabilidade, mediante a aprovação da Assembleia Geral dos

condôminos. Manter guardada durante o prazo de cinco (5) anos para eventuais necessidades de verificação contábil, toda a documentação relativa ao Condomínio. Dos atos do Síndico cabe recurso à Assembleia, vigorando, todavia, as decisões do síndico até a deliberação da Assembleia. Ao Síndico, que poderá ser condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, será fixada a remuneração pela Assembleia Geral que o elegeu. O Síndico poderá ser destituído pelo voto de dois terços (2/3) dos condôminos presentes à Assembleia Geral, especialmente convocada para tal fim ou Assembleia Anual. c)- Na mesma Assembleia de escolha do Síndico e com o quórum de maioria simples dos presentes, será eleito um Conselho Consultivo, constituído de 03 (três) condôminos, com mandatos de até um (1) ano, sendo permitida 1 (uma) reeleição, os quais exercerão gratuitamente as funções. d)- Funcionará o conselho como órgão consultivo do Síndico e Subsíndico, representativo dos demais condôminos, assessorando na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio e examinando mensalmente as contas.

DA ASSEMBLEIA GERAL:

a)- Haverá anualmente, uma Assembleia Geral Ordinária dos Condôminos, convocada pelo Síndico, à qual compete além das demais matérias escritas na ordem do dia, aprovar por maioria simples dos presentes, as verbas para as despesas do Condomínio, correspondentes às da Conservação do Edifício, manutenção e seus serviços correlatos. A convocação de qualquer Assembleia Geral será sempre feita por meio de Edital assinado pelo Síndico ou Subsíndico, onde estarão indicados no mínimo, data e hora da primeira e segunda convocação, local e realização da Assembleia e ordem do dia. Os mesmos serão entregues nas caixas de correspondência. Os endereços fora do condomínio serão entregues através de correspondência registrada. As Assembleias Gerais Ordinárias realizar-se-ão em primeira convocação, com a presença de condôminos que representem dois terços (2/3) das unidades autônomas que constituem o Edifício e, em segunda convocação com qualquer número. As decisões da Assembleia, tomadas por maioria simples de condôminos presentes, obrigam todos os demais condôminos. O Síndico, nos 8 (oito) dias subsequentes à Assembleia, comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária, o rateio das despesas e verificará a arrecadação que sempre será paga mediante boleto bancário do condomínio. Nas Assembleias Gerais, os votos serão correspondentes a cada unidade. A Assembleia não conhecerá recursos contra multas impostas pelo Síndico,

sem que o recorrente comprove, antecipadamente, o pagamento da multa, acrescida das moras que houver, na conta do condomínio. O Regimento Interno do Edifício será aprovado em Assembleia Geral convocadas para tal fim e será aprovado pela maioria dos condôminos presentes. b)- Poderá haver Assembleias Gerais Extraordinárias, convocadas pelo Síndico ou por condôminos que representem um quarto (1/4), no mínimo, do condomínio, sempre que os interesses gerais o exigirem. As Assembleias Gerais Extraordinárias realizar-se-ão em primeira convocação com a presença dos condôminos que representem dois terços (2/3) das unidades autônomas que constituam o Edifício e em segunda convocação com qualquer número. A Convenção só poderá ser modificada em Assembleia Geral Extraordinária, pelo voto mínimo de condôminos que representem dois terços (2/3) das unidades, desde que as modificações não colidam com as prescrições da Lei 4.591 de 16/12/64. c)- Se a Assembleia não se reunir para exercer qualquer dos poderes que competem em 15 dias após a data da convocação, o juiz decidirá a respeito, mediante requerimento do interessado.

DAS RECEITAS E DESPESAS DO CONDOMÍNIO:

a)- Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo nos casos previstos nesta convenção, a quota parte que lhe couber em rateio, mediante pagamento com boleto bancário. b)- A quota do rateio das despesas corresponderá sempre à fração ideal do terreno de cada unidade a ela proporcional. c)- Cabe ao síndico verificar o pagamento das quotas de contribuição, cabendo a ele a cobrança judicial das quotas atrasadas. d)- O condômino que não pagar sua contribuição no prazo fixado pela Assembleia, fica sujeito ao juro moratória de 3% (três por cento) sob o débito que será atualizado e multas de 2% por cento, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso de mora por período igual ou superior a seis (6) meses. e)- Após 60 dias do vencimento, além dos juros, multa e acréscimos de honorários advocatícios, será autorizado o corte de água da unidade inadimplente, após o recebimento da correspondência será lhe dado o prazo de 48 horas para a regularização. O Condômino que mantiver por mais de 90 (noventa) dias sua quota de contribuição em atraso, poderá ser cadastrado no SPC, SERASA e também ser protestado. f)- As obras que interessarem à estrutura integral do edifício, ao conjunto de edificações ou a serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares a aquisição de unidade, mediante orçamento prévio aprovado em Assembleia Geral, podendo incumbir-se de sua execução o Síndico ou outra

pessoa, com aprovação da Assembleia. g)- A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos. h)- Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será retratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino diretamente com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos. i)- Todas as importâncias pertencentes ao condomínio serão pagas através de boletos bancário ou de outra forma que for deliberado em Assembleia, no qual o condomínio terá uma conta especial, aberta em qualquer estabelecimento bancário e cuja movimentação compete ao Síndico e/ou Subsíndico, que pagará as despesas do condomínio por meio de cheques ou cartão de débito. j)- O Síndico e/ou Subsíndico poderá manter em seu poder, quantia igual ou inferior a meio (1/2) salário mínimo regional, para atender a pequenas despesas de pronto pagamento. k)- As prestações de contas que o Síndico submeterá à Assembleia Geral serão sempre acompanhadas do correspondente extrato de conta corrente fornecido pelo banco. l)- Será constituído um fundo de reserva, cuja contribuição será mensal, não excedendo a 20% do valor da taxa de condomínio, devendo o mesmo ser pago junto com a taxa de condomínio. m)- Mensalmente o Síndico e Subsíndico submeterá à apreciação do Conselho Consultivo as contas de condomínio e anualmente organizará um balanço geral das contas, que será previamente examinado pelo Conselho para posterior aprovação da Assembleia.

SEGURO DE INCÊNDIO, DA DEMOLIÇÃO E DA RECONSTRUÇÃO:

a)- Proceder-se-á o seguro da edificação ou conjunto de edificações, neste caso, discriminadamente, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns contra incêndio ou outros sinistros que causem destruição em todos ou em partes, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio. Parágrafo Único - O seguro de que trata este artigo será obrigatório, feito dentro de 120 (cento e vinte) dias contados da data de concessão do HABITE-SE. b)- Na ocorrência de sinistro total ou que destrua mais de dois terços (2/3) da edificação, seus condôminos reunir-se-ão em Assembleia Especial e decidirão sobre sua reconstrução ou venda do terreno e materiais por *quórum* mínimo de votos que representem metade e mais uma das unidades do respectivo edifício, como estabelece o capítulo IV, da Lei 4.591 de 16/12/64. c)- Em caso de sinistro que destrua menos de dois terços (2/3) da edificação, o Síndico promoverá o recebimento do seguro e a reconstrução ou reparos das partes danificadas.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

a)- A presente instituição e consequente Convenção de Condomínio poderá ser alterada mediante Assembleia convocada especialmente para esta finalidade, com a presença da maioria dos condôminos.

b)- Os casos omissos na presente Convenção serão regidos pela legislação em vigor, pertinente à matéria. E, fica assim, instituído o estado condominial do referido imóvel e convencionado o "modus vivendi", através das cláusulas e condições que regulam o condomínio, tal qual se acham expressas e pactuadas, ratificando as frações ideais atribuídas a cada uma das unidades autônomas.

Santos Dumont/MG, 15 de março de 2023.

_____
Caetano Consultoria e Gestão Empresarial Ltda

TESTEMUNHAS:

_____ _____