

5<sup>a</sup> ETAPA



**CONDOMINIO HORIZONTAL HORTOVILLAS  
LOTE N° 01 DA QUADRA QA-15, COM 9.171,36m<sup>2</sup>, DO  
LOTEAMENTO VILAS DO ATLÂNTICO (5<sup>a</sup> ETAPA DE  
IMPLEMENTAÇÃO DO PROJETO URBANÍSTICO VILAS  
DO ATLÂNTICO)**

**MINUTA DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO  
E DO REGIMENTO INTERNO**

**SUMÁRIO**

**Capítulo**

I	Do objeto	1º
II	Do empreendimento imobiliário	2º ao 4º
III	Da descrição do CONDOMÍNIO	5º ao 7º
IV	Destinação do CONDOMÍNIO e das suas unidades autônomas	8º ao 12º
V	Dos direitos e deveres dos condôminos	13 e 14
VI	Das Assembleias Gerais	15 ao 45
VII	Do Administrador	46 ao 54
VIII	Do Conselho Consultivo e Fiscal	55 ao 65
IX	Do orçamento do CONDOMÍNIO	66 ao 72
X	Do seguro	73 ao 79
XI	Da contribuição para o fundo de reserva	80 ao 83
XII	Das penalidades	84 ao 92
XIII	Do regimento interno	93 ao 98
XIV	Das disposições finais e transitórias	99 ao 111

**Artigos**

lote n° 01 lumi da quadra QA-15 do LOTEAMENTO VILAS DO ATLÂNTICO 15<sup>a</sup> Etapa de Implantação do Projeto Urbanístico Vilas do Atlântico), destinado, exclusivamente, ao conforto, lazer, prática de esportes, realização de atos artísticos e culturais, etc. dos proprietários dos 88 (oitenta e oito) lotes do LOTEAMENTO VILAS DO ATLÂNTICO 15<sup>a</sup> Etapa de Implantação do Projeto Urbanístico Vilas do Atlântico), ficando expressamente proibida qualquer outra utilização, ou seja:

- quadra QA-13 com 29 (vinte e nove) lotes, numerados de 01 (um) a 29 (vinte e nove), medindo 26.457,96m<sup>2</sup> (vinte e seis mil, quatrocentos e cinquenta e sete metros e noventa e seis decímetros quadrados);
- quadra QA-14 com 15 (quinze) lotes, numerados de 01 (um) a 15 (quinze), medindo 13.960,39m<sup>2</sup> (treze mil, novecentos e sessenta metros e trinta e nove decímetros quadrados);
- quadra QA-15 com 33 (trinta e três) lotes, numerados de 02 (dois) a 34 (trinta e quatro), medindo 31.444,24m<sup>2</sup> (trinta e um mil, quatrocentos e quarenta e quatro metros e vinte e quatro decímetros quadrados);
- quadra QA-16 com 11 (onze) lotes, numerados de 01 (um) a 11 (onze), medindo 9.879,77m<sup>2</sup> (nove mil, oitocentos e setenta e nove metros e setenta e sete decímetros quadrados).

Art. 3º – DA APROVAÇÃO DO CONDOMÍNIO – O CONDOMÍNIO HORIZONTAL HORTOVILLAS, lote n° 01 (um) da quadra QA-15 do LOTEAMENTO VILAS DO ATLÂNTICO (5<sup>a</sup> Etapa de Implantação do Projeto Urbanístico Vilas do Atlântico), foi previsto e regularmente aprovado pela Prefeitura Municipal de Lauro de Freitas, através da celebração, expedição e publicação dos seguintes documentos:

a) Termo de Acordo e Compromisso celebrado entre a CONSTRUTORA NORBERTO ODEBRECHT S.A. e a Prefeitura Municipal de Lauro de Freitas, em 17 (dezessete) de janeiro de 1979 (mil novecentos e setenta e nove), publicado no Diário Oficial do Estado dos dias 27 (vinte e sete) e 28 (vinte e oito) do mesmo mês e ano, que aprovou o Projeto Urbanístico Vilas do Atlântico, a ser implantado na área total do imóvel;

b) Decreto Municipal nº 244/79, de 19 (dezenove) de janeiro de 1979 (mil novecentos e setenta e nove), publicado no Diário Oficial do Estado dos dias 27 (vinte e sete) e 28 (vinte e oito) do mesmo mês e ano, que aprovou a implantação do Projeto Urbanístico Vilas do Atlântico;

c) Termo de Acordo e Compromisso celebrado entre a EMPREENDIMENTOS PATRIMONIAIS S.A. e a Prefeitura Municipal de Lauro de Freitas, em 27 (vinte e sete) de setembro de 1985 (mil novecentos e oitenta e cinco), que aprovou o LOTEAMENTO VILAS DO ATLÂNTICO (5<sup>a</sup> Etapa de Implantação do Projeto Urbanístico Vilas do Atlântico), com área de 119.078,99m<sup>2</sup> (cento e dezenove mil, setenta e oito metros e noventa e nove decímetros quadrados);

d) Decreto Municipal nº 473, de 27 (vinte e sete) de setembro de 1985 (mil novecentos e oitenta e cinco), publicado no Diário Oficial do Estado do dia 1º (primeiro) de outubro de 1985 (mil novecentos e oitenta e cinco), que aprovou o LOTEAMENTO VILAS DO ATLÂNTICO (5<sup>a</sup> Etapa de Implantação do Projeto Urbanístico Vilas do Atlântico), com área de 119.078,99m<sup>2</sup> (cento e dezenove mil, setenta e oito metros e noventa e nove decímetros quadrados).

Art. 4º – DO REGISTRO DO LOTEAMENTO – A EMPREENDIMENTOS PATRIMONIAIS S.A., em obediência ao quanto estatui a Lei 6.766, de 19 (dezenove) de dezembro de 1979 (mil novecentos e setenta e nove), apresentou ao Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas desta Capital o seu requerimento, devidamente instruído com todas as plantas, memoriais descritivos e toda a documentação legal, para que fosse procedido o registro do Loteamento, o que foi efetivado em data de 22 (vinte e dois) de outubro de 1985 (mil novecentos e oitenta e cinco), sob o nº R-1 da matrícula nº 13.011, na qual consta, também, o registro do lote nº 01 (um) da quadra QA-15, com 9.171,36m<sup>2</sup> (nove mil, cento e setenta e um metros e trinta e seis decímetros quadrados), onde se constituiu o CONDOMÍNIO HORIZONTAL HORTOVILLAS.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, alicerçado no quanto estipulam os artigos 623 e 641 do Código Civil Brasileiro, entre os abaixo assinados, proprietários (e se houver, promitentes compradores, cessionários, promitentes cessionários) das frações ideais do CONDOMÍNIO HORIZONTAL HORTOVILLAS, sito na localidade de Vilas do Atlântico, Buracinho, no Município de Lauro de Freitas, neste Estado da Bahia, fica estabelecida a seguinte CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO e REGIMENTO INTERNO a que se sujeitam e se obrigam:

**CAPÍTULO I  
DO OBJETO**

Art. 1º – FINALIDADE – O CONDOMÍNIO HORIZONTAL HORTOVILLAS, com área total de 9.171,36m<sup>2</sup> (nove mil, cento e setenta e um metros e trinta e seis decímetros quadrados), situado na localidade de Vilas do Atlântico, Buracinho, no Município de Lauro de Freitas, neste Estado da Bahia, fica submetido ao regime instituído pelos artigos 623 a 641 do Código Civil Brasileiro, tendo este instrumento jurídico por objeto: regular os direitos e as obrigações dos seus condôminos; estabelecer as regras a serem obedecidas quanto ao uso e gozo das coisas comuns; definir os limites, responsabilidades e prerrogativas da administração do CONDOMÍNIO; estipular o fiel cumprimento, em benefício comum, das normas internas constantes desta Convenção de Condomínio e deste Regimento Interno e das instruções ou regulamentos específicos que forem baixados pela administração do CONDOMÍNIO.

**CAPÍTULO II  
DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO**

Art. 2º – TIPICIDADE JURÍDICA – A EMPREENDIMENTOS PATRIMONIAIS S.A. norteada pelas disposições dos artigos 623 a 641 do Código Civil Brasileiro, pelo presente instrumento, constitui o CONDOMÍNIO HORIZONTAL HORTOVILLAS no



### CAPÍTULO III DA DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 5º – DESCRIÇÃO – O CONDOMÍNIO HORIZONTAL HORTOVILLAS foi implantado em uma área de terrenos firmes, próprios e urbanos, medindo 9.171,36m<sup>2</sup> (nove mil, cento e setenta e um metros e trinta e seis decímetros quadrados), correspondente ao lote nº 01 (um) da quadra QA-15 do LOTEAMENTO VILAS DO ATLÂNTICO (5ª Etapa de Implantação do Projeto Urbanístico Vilas do Atlântico).

A área total de 9.171,36m<sup>2</sup> (nove mil, cento e setenta e um metros e trinta e seis decímetros quadrados) é e permanecerá sendo indivisível.

O CONDOMÍNIO HORIZONTAL HORTOVILLAS será regido pelas disposições dos artigos 623 a 641 do Código Civil Brasileiro e pelas leis posteriores que regulam a matéria, pela presente CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO e pelo presente REGIMENTO INTERNO.

Art. 6º – PARTES DE PROPRIEDADE COMUM – São partes de propriedade comum a todos os condôminos do CONDOMÍNIO HORIZONTAL HORTOVILLAS, indivisíveis e insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino:

a) o solo em que se acha o mesmo construído, correspondente ao lote nº 01 (um) da quadra QA-15 do LOTEAMENTO VILAS DO ATLÂNTICO (5ª Etapa de Implantação do Projeto Urbanístico Vilas do Atlântico), com área total de 9.171,36m<sup>2</sup> (nove mil, cento e setenta e um metros e trinta e seis decímetros quadrados), de terrenos firmes e próprios;

b) as cercas ou muros divisórios externos que venham a ser construídos;

c) toda e qualquer área, construída ou não, equipamento, veículo, maquinário, etc. a serem adquiridos pelo CONDOMÍNIO e a ele incorporados, sejam de fato proveitosos aos condôminos e do seu uso comum,

Art. 7º – FRAÇÕES IDEIAS – Para todos os fins de direito, a área do lote nº 01 (um) da quadra QA-15, com 9.171,36m<sup>2</sup> (nove mil, cento e setenta e um metros e trinta e seis decímetros quadrados), que permanecerá na condição de coisa insuscetível de divisão, será, juridicamente, dividida em 88 (oitenta e oito) frações iguais, ideias e indivisíveis, pertencendo cada uma delas (1/88) a cada um dos proprietários dos demais 88 (oitenta e oito) lotes que compõem o LOTEAMENTO VILAS DO ATLÂNTICO (5ª Etapa de Implantação do Projeto Urbanístico Vilas do Atlântico), a saber:

#### LOTES UNIDOMICILIARES:

- quadra QA-13 com 29 (vinte e nove) lotes, numerados de 01 (um) a 29 (vinte e nove), medindo 26.457,96m<sup>2</sup> (vinte e seis mil, quatrocentos e cinquenta e sete metros e noventa e seis decímetros quadrados);
- quadra QA-14 com 15 (quinze) lotes, numerados de 01 (um) a 15 (quinze), medindo 13.960,39m<sup>2</sup> (treze mil, novecentos e sessenta metros e trinta e nove decímetros quadrados);
- quadra QA-15 com 33 (trinta e três) lotes, numerados de 02 (dois) a 34 (trinta e quatro), medindo 31.444,24m<sup>2</sup> (trinta e um mil, quatrocentos e quarenta e quatro metros e vinte e quatro decímetros quadrados);
- quadra QA-16 com 11 (onze) lotes, numerados de 01 (um) a 11 (onze), medindo 9.879,77m<sup>2</sup> (nove mil, oitocentos e setenta e nove metros e setenta e sete decímetros quadrados).

### CAPÍTULO IV DESTINAÇÃO DO CONDOMÍNIO E DAS SUAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 8º – DESTINAÇÃO – Destina-se o CONDOMÍNIO HORIZONTAL HORTOVILLAS, implantado no lote nº 01 (um) da quadra QA-15 do LOTEAMENTO VILAS DO ATLÂNTICO (5ª Etapa de Implantação do Projeto Urbanístico Vilas do Atlântico), exclusivamente ao conforto, lazer, prática de esportes, realização de atos artísticos e culturais, etc. dos proprietários dos 88 (oitenta e oito) lotes do LOTEAMENTO VILAS DO ATLÂNTICO (5ª Etapa de Implantação do Projeto Urbanístico Vilas do Atlântico), ficando expressamente proibida qualquer outra utilização.

Art. 9º – TAXA DE OCUPAÇÃO – A edificação a ser construída deverá obedecer à taxa de ocupação máxima de 40% (quarenta por cento) da área de 9.171,36m<sup>2</sup> (nove mil, cento e setenta e um metros e trinta e seis decímetros quadrados) correspondente ao lote nº 01 da quadra QA-15 do LOTEAMENTO VILAS DO ATLÂNTICO (5ª Etapa de Implantação do Projeto Urbanístico Vilas do Atlântico).

Art. 10 – RECUOS – Os recuos mínimos obrigatórios da edificação condominial serão de 4,00m (quatro metros) na frente, contados da testada do lote, e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) nas laterais, contados das respectivas divisas, podendo parte da construção limitar com uma das divisas laterais, desde que o recuo na outra seja de 3,00m (três metros).

Art. 11 – ESGOTAMENTO SANITÁRIO – Os esgotos domésticos serão tratados em fossas sépticas e canalizados para os poços absorventes, no próprio lote, a serem construídos e implantados pelos condôminos antes ou durante a execução da construção.

Art. 12 – CERCAS OU MUROS DIVISÓRIOS – A área condominial, após a regular aprovação municipal, será cercada ou murada com cercas vivas ou muros divisórios, com altura máxima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), desde que inteiramente recobertos com vegetação.

### CAPÍTULO V DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÓMINOS

Art. 13 – DIREITOS – São direitos dos condôminos:  
a) usar o terreno e as edificações condominiais e delas gozar e usufruir, respeitada a destinação do CONDOMÍNIO e as disposições desta Convenção de Condômino e deste Regimento Interno, de forma a não prejudicar igual direito dos demais condôminos e dos usuários não-condôminos, a não comprometer a segurança, higiene e o bom nome do CONDOMÍNIO, assim como, a sua segurança e solidez, a não causar dano aos demais condôminos e a não infringir as normas legais aplicáveis ou as disposições aqui contidas;

b) usar e gozar das partes comuns do CONDOMÍNIO, respeitada a sua eventual destinação dada pelo CONDOMÍNIO, desde que não impeçam idêntico uso ou gozo aos demais condôminos e usuários não-condôminos, com todas as restrições contidas na alínea "a";

c) examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração do CONDOMÍNIO e pedir, quando for o caso, esclarecimentos ao administrador do CONDOMÍNIO;

d) vender a sua fração ideal sempre de forma vinculada com o seu lote; gravá-la, transferir, também em conjunto, a sua propriedade e posse, independentemente da anuência dos demais condôminos, devendo, de imediato, comunicar tal fato à administração do CONDOMÍNIO e dar ciência ao novo titular de todo o teor deste instrumento jurídico;

e) utilizar os serviços obrigatórios de recepção e portaria, sem qualquer exclusividade ou direito de preferência, em total obediência às normas reguladoras do uso destes serviços, comuns a todos, desde que não perturbem a sua ordem;

f) utilizar os serviços opcionais eventualmente postos à sua disposição, sejam eles diretamente oferecidos pelo CONDOMÍNIO ou por terceiros, efetivando o regular pagamento decorrente desta utilização;

g) comparecer às Assembleias e nelas discutir e votar;  
h) denunciar à administração do CONDOMÍNIO qualquer irregularidade que observar;

i) propor providências que lhe pareçam adequadas, apresentar sugestões e formular queixas e reclamações, com urbanidade, em termos e por escrito, no livre de ocorrências para tal finalidade existente na portaria do CONDOMÍNIO.

Art. 14 – DEVERES – São deveres dos condôminos:

a) guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns, não as usando nem permitindo que sejam usadas para fins diversos daqueles a que se destinem;

b) não usar a área condominial ou as suas edificações, nem alugá-las ou cedê-las para atividades ruinosas, ou a pessoas de maus costumes, ou para instalação, mesmo por curto período de tempo, de qualquer atividade ou depósito de objeto capaz de causar dano ao CONDOMÍNIO ou incômodo aos condôminos ou usuários;

c) somente colocar lixo, detritos, etc. devidamente acondicionados em sacos plásticos ou assemelhados, nos locais e horário apropriados, de acordo com as instruções da administração do CONDOMÍNIO;

d) não utilizar os empregados do CONDOMÍNIO para serviços particulares, salvo para os serviços opcionais eventualmente oferecidos pelo CONDOMÍNIO ou postos à sua disposição e cobrados à parte, diretamente pela administração do CONDOMÍNIO, após a sua execução;

e) não fracionar a respectiva unidade autônoma, para fins de alienação, locação ou cessão de uso a qualquer título, devendo o lote e a fração ideal do CONDOMÍNIO serem alienados em conjunto;

f) contribuir com sua cota-partes para o custeio das despesas comuns do CONDOMÍNIO, na proporção adiante fixada, efetivando o seu recolhimento na ocasião oportuna;

g) contribuir com a sua cota-partes para o custeio das obras



determinadas pela Assembléia na forma e proporção nela fixada;

h) não realizar ou permitir a realização, nas áreas comuns, de jogos, danças, festas, festejos carnavalescos, reuniões políticas ou quaisquer outras atividades do gênero, salvo naquelas que, para tais finalidades, sejam indicadas pela administração do CONDOMÍNIO;

i) não usar na área condominial aparelhos sonoros (em qualquer horário) de modo que venha a perturbar o sossego dos demais condôminos, principalmente após as 22:00 horas, conforme a Lei do Silêncio;

j) não instalar na área condominial estações de radioamador ou outras que possam causar interferência ou danos em aparelhos ou instalações dos demais condôminos;

l) comunicar à administração do CONDOMÍNIO, enviando-lhe imediatamente a respectiva cópia autenticada do documento, a efetivação da venda ou a celebração de contrato que tenha por objeto o uso do seu lote e da sua fração ideal, a fim de que possa ser mantida sob permanente controle a utilização do CONDOMÍNIO HORIZONTAL HORTOVILLAS;

m) manter os cachorros, ou outros animais domésticos, quando de trânsito pelas áreas de uso comum, acorrentados e comprovar, nas épocas próprias, a vacinação anti-rábica dos mesmos;

n) não caçar e não pescar dentro dos limites do CONDOMÍNIO;

o) autorizar o ingresso na área condominial de visitantes, para si e seus familiares, e se responsabilizar por todo e qualquer ato ou fato do decorrente que, de qualquer modo, possa causar prejuízos morais ou materiais ao CONDOMÍNIO ou aos demais condôminos;

p) não permitir e impedir o acesso ao CONDOMÍNIO de pessoas, não expressamente autorizadas pelo condômino ou seus familiares, que pretendam visitar os seus serviços e permitir que estes atendam aqueles, no horário estipulado, no portão de acesso.

## CAPÍTULO VI

### DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

Art. 15 – COMPETÊNCIA – A Assembléia Geral é o órgão máximo e soberano do CONDOMÍNIO, reunindo os proprietários das 88 frações iguais, ideais e indivisíveis, aqui denominados condôminos, devendo ser convocada na forma e pelos trâmites competentes, e realizada, ordinária ou extraordinariamente, e, às vezes, com quorum mínimo obrigatório, na qual os condôminos devem, livres e conscientes, discutir e, no final, deliberar a respeito dos assuntos a eles levados, tendo tais decisões, no âmbito do CONDOMÍNIO, força de lei.

Art. 16 – FORMA DE CONVOCAÇÃO – As Assembléias Gerais serão convocadas mediante aviso afixado na portaria, ou carta registrada e protocolada, sendo indispensável uma publicação do respectivo edital de convocação em jornal de grande circulação de Salvador, pelo Administrador ou por condôminos que representem, pelo menos, 1/4 (um quarto) do CONDOMÍNIO, e serão realizadas no próprio CONDOMÍNIO, ou, na sua impossibilidade, em outro local que for previamente determinado.

No caso de haver apresentação ao Administrador ou ao seu substituto legal, de requerimento firmado por, no mínimo, um quarto do número total de condôminos, solicitando a convocação para uma Assembléia Geral Extraordinária, devendo a mesma ser, sob as penas da lei e desta Convênio, pela pessoa destinatária convocada, no prazo máximo de 10 (dez) dias e realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias, contados da recepção do seu requerimento. Se, a despeito do quanto acima se insere, não houver a convocação para a Assembléia pelo próprio Administrador ou seu substituto legal, no prazo de 10 (dez) dias da recepção do requerimento, o Presidente do Conselho Consultivo e Fiscal o fará, e, não o fazendo, caberá aos próprios requerentes efetivar diretamente a convocação e realizar validamente tal Assembléia Geral Extraordinária e nela fixar, se couber e houver quórum, as penalidades a serem aplicadas àqueles que, contrariando a lei e a presente Convênio, não a convocarem.

Art. 17 – REQUISITOS ESSENCIAIS DA CONVOCAÇÃO – As convocações indicarão o resumo da ordem do dia, a data, a hora e o local da Assembléia, e serão assinadas pelo Administrador ou pelos condôminos que as fizerem; as convocações para as Assembléias Gerais Ordinárias serão acompanhadas de cópias de relatórios e contas do Administrador, bem como da proposta do orçamento relativo ao exercício respectivo.

Art. 18 – ANTECEDÊNCIA DA CONVOCAÇÃO – Entre a data da convocação e a data da Assembléia deverá haver um prazo de 5 (cinco) dias, no mínimo.

Art. 19 – CONVOCAÇÃO EM REGIME DE URGÊNCIA – As Assembléias Gerais Extraordinárias poderão ser, excepcional-

mente, convocadas com prazo mais curto do que o estipulado no artigo anterior, quando houver comprovada urgência.

Art. 20 – PRIMEIRA E SEGUNDA CONVOCAÇÕES – É lícito, no mesmo aviso, fixar o momento em que se realizará a Assembléia em primeira e em segunda convocação, mediando entre ambas o período de 1 (uma) hora, no mínimo.

Art. 21 – FORMAS ALTERNATIVAS DE CONVOCAÇÃO – O Administrador endereçará as convocações para os lotes e/ou respectivos condôminos, salvo se tiverem estes feito, em tempo oportuno, comunicação escrita de outro endereço para o qual devam ser encaminhadas tais comunicações, ou, se assim preferir, os convocará mediante afixação do respectivo edital de convocação na portaria do CONDOMÍNIO, editorial esse a ser publicado uma vez em jornal de grande circulação em Salvador.

Art. 22 – MESA DIRETORA DOS TRABALHOS – As Assembléias Gerais serão presididas por um condômino especialmente aclamado, o qual escolherá entre os presentes, o secretário, que lavrará a ata dos trabalhos no livro próprio.

Art. 23 – IMPEDIMENTO DO ADMINISTRADOR E DO SUPLENTE – É defeso ao Administrador e ao seu suplente presidir ou secretariar os trabalhos da Assembléia.

Art. 24 – DA CONTAGEM DOS VOTOS – A cada fração ideal (1/88) corresponderá 1 (um) voto, computando-se os resultados das votações por maioria de votos calculados sobre o número de condôminos presentes, à vista do livro de presenças por todos assinado, salvo nos casos adiante previstos (art. 38), em que se exige maioria qualificada (2/3 dos condôminos), ou unanimidade (art. 39).

Art. 25 – VOTAÇÃO COM QUORUM ESPECIAL – Será exigida maioria qualificada (2/3 dos condôminos), ou unanimidade, para as matérias que a lei exija uma ou outra e, ainda, para os casos previstos nos artigos 38 e 39 deste Regimento.

Art. 26 – REPRESENTAÇÃO DE UNIDADES EM CONDOMÍNIO – Se uma fração ideal pertencer a vários proprietários, eles elegerão o condômino que os representará, fornecendo-lhe credencial por escrito que deverá ser apresentada na Assembléia.

Art. 27 – CONDÓMINOS COM ATRASO NOS PAGAMENTOS – Não poderão tomar parte nas Assembléias os condôminos que estiverem em atraso no pagamento de suas contribuições ou multas que lhes tenham sido impostas, salvo quando se tratar de uma Assembléia em que a matéria em exame ou discussão tenha que ser apreciada e aprovada pela unanimidade dos condôminos.

Art. 28 – IMPEDIMENTO DO CONDÓMINO INTERESSADO – É vedado ao condômino votar em assunto em que tenha particular interesse, ou seja, aqueles em que a solução adotada o beneficie ou o prejudique, com exclusividade.

Art. 29 – REPRESENTAÇÃO DOS CONDÓMINOS – É lícito ao condômino fazer-se representar nas Assembléias Gerais por procurador com poderes especiais, condômino ou não, desde que não seja o próprio Administrador, seu suplente ou membro do Conselho Consultivo e Fiscal.

Art. 30 – REQUISITOS FORMAIS DA PROCURAÇÃO – O instrumento de procuração a ser exibido ao Presidente da Assembléia, seja público ou particular, deverá estar devidamente datado e assinado pelo outorgante, com a qualificação do procurador, e subscrito por duas testemunhas, tendo obrigatório o reconhecimento da firma do mandante sob pena de ser considerado inválido.

Art. 31 – ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA – A Assembléia Geral Ordinária realizar-se-á, obrigatoriamente, na primeira quinzena de janeiro de cada ano, e a ela compete:

a) discutir e votar o relatório e as contas da administração do ano findo;

b) discutir e votar o orçamento das despesas para o ano em curso, fixando o fundo de reserva, se couber;

c) eleger o Administrador e seu suplente, quando for o caso;

d) eleger os membros efetivos e suplentes do Conselho Consultivo e Fiscal; e

e) votar as demais matérias da ordem do dia.

Não sendo, por quem de direito, convocada no tempo e na forma aqui prevista, deverão os senhores condôminos se reunir, no local de costume, em dia e hora entre os mesmos combinados, para tal finalidade e, normalmente, discutir e deliberar a respeito da ordem do dia, acima transcrita, tal como se tivesse havid a convocação, determinando, se couber, as punições ou sanções aplicáveis ao Administrador ou ao seu substituto legal que não dificiaram a convocação da Assembléia Geral Ordinária.

Art. 32 – REALIZAÇÃO DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS – As Assembléias Gerais Ordinárias e Extraordinárias realizar-se-ão, em primeira convocação, com a presença de condôminos que



representem 2/3 (dois terços) das frações ideais que constituem o CONDOMÍNIO, e, em segunda, com qualquer número, respeitando-se, em qualquer hipótese, para validade da decisão, o quorum mínimo estipulado por lei e pela presente Convênio para aprovação de propostas a elas apresentadas, a depender da relevância da matéria a ser posta em discussão (art. 38 e art. 39).

**Art. 33 – COMPETÊNCIA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA** – Compete à Assembléia Geral Extraordinária:

- deliberar sobre matéria de interesse geral do CONDOMÍNIO e dos condôminos;
- decidir, em grau de recurso, os assuntos que tenham sido deliberados pelo Administrador e a elas levados a pedido do ou dos interessados;
- apreciar as demais matérias constantes da ordem do dia; e
- examinar os assuntos que lhe sejam propostos por qualquer condômino.

**Art. 34 – INSTALAÇÃO DA ASSEMBLÉIA GERAL** – Instalada a Assembléia Geral pelo seu Presidente, escolhido pelos condôminos presentes, e uma vez indicado pelo Presidente o condômino que funcionará como secretário, deverão ser tomadas, no livro próprio de presenças, as assinaturas de todos os condôminos presentes ou representados, sendo pelo Presidente da Assembléia encerrada tal lista de presença com a sua assinatura.

**Art. 35 – VOTO DE DESEMPATE** – Em caso de empate na votação de qualquer matéria, caberá ao Presidente da Assembléia o direito ao voto de desempate.

**Art. 36 – LAVRATURA DA ATA** – A lavratura da ata poderá, dado ao adiantado da hora ou à sua extensão, ser feita posteriormente, hipótese em que ela será lida no início da próxima Assembléia Geral e, após a sua leitura, aprovada, assegurado o direito de nela serem inscritos, sendo procedentes, os esclarecimentos, retificações ou adendos requeridos por qualquer dos condôminos que estiveram presentes na Assembléia anterior.

**Art. 37 – VOTAÇÃO POR MAIORIA QUALIFICADA** – Sob pena de nulidade absoluta da decisão, será exigida maioria qualificada que represente 2/3 (dois terços) dos proprietários das frações ideais para:

- realização de benfeitorias meramente úteis ou voluptuosas e inovações no CONDOMÍNIO;
- deliberação sobre a não reedição das acessões do CONDOMÍNIO, em caso de incêndio ou outro sinistro que importe na sua destruição total;
- destituição do Administrador; na hipótese de destituição, o Administrador prestará contas de sua gestão, no prazo máximo de 10 (dez) dias contados da data em que se realizar a Assembléia que o destituui;
- quaisquer alterações na presente Convênio de Condôminio, excluindo-se as adaptações e atualizações a serem procedidas, a qualquer tempo, pelo Administrador, em função da alteração das normas jurídicas que regem o CONDOMÍNIO ou exigências formais da autoridade competente.

**Art. 38 – VOTAÇÃO POR UNANIMIDADE** – Sob pena de nulidade absoluta da decisão, será exigida a unanimidade, ou seja, a expressa aprovação de todos os proprietários das frações ideais que compõem o CONDOMÍNIO, mesmo daqueles que estavam em débito para com o CONDOMÍNIO, para:

- matéria que altere o direito de propriedade dos condôminos;
- mudança dos aspectos arquitetônicos do CONDOMÍNIO, com a consequente repercussão em todas as partes visíveis do exterior.

**Art. 39 – OBRIGATORIEDADE DAS DECISÕES NAS ASSEMBLÉIAS** – As deliberações das Assembléias Gerais, tomadas em estrita observância aos termos da lei e da presente Convênio de Condôminio, deverão ser respeitadas por todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo ao Administrador executá-las e fazê-las cumprir.

**Art. 40 – COMUNICAÇÃO AOS CONDÔMINOS** – O Administrador enviará carta registrada ou protocolada a todos os condôminos, no prazo máximo de 8 (oitavo) dias que se seguirem à realização da Assembléia, relatando todas as deliberações nela tomadas.

**Art. 41 – DO LIVRO DE ATAS** – Das Assembléias Gerais serão lavradas atas em livro próprio, aberto, encerrado e rubricado pelo Administrador, as quais serão assinadas pelo Presidente e pelo Secretário, tendo os condôminos presentes o direito de fazer nelas constar as suas declarações de voto quando dissidentes.

**Art. 42 – DESPESAS COM A ASSEMBLÉIA** – As despesas com a convocação e realização das Assembléias Gerais serão levadas a débito do CONDOMÍNIO, as relativas às assembléias convocadas especialmente para apreciação de recurso de condômino serão

pagas por ele se os recursos não tiverem provimento, sendo lícito, neste caso, a exigência de prévio depósito, pelo interessado, da quantia suficiente para a cobertura eventual das despesas.

**Art. 43 – ADAPTAÇÃO DA CONVENÇÃO AS NORMAS LEGAIS** – A formulação da exigência de autoridade pública competente necessária à implantação e à operacionalização do CONDOMÍNIO ou a entrada em vigor de qualquer norma jurídica, seja ela federal, estadual ou municipal e de qualquer nova regulamentação do funcionamento do CONDOMÍNIO ou exigência de autoridade competente determinará a automática adaptação desta Convênio de Condôminio à nova situação.

**Art. 44 – COMUNICAÇÃO AOS CONDÔMINOS** – O Administrador, em cumprimento à nova legislação ou regulamento e em atendimento ao imperativo a exigência de autoridade competente, providenciará a elaboração e o registro do novo texto do Registro de Incorporação, da Convênio de Condôminio ou Regimento Interno, na parte afetada e alterada, e dela distribuirá cópias a todos os condôminos para o devido conhecimento.

**Art. 45 – VIGÊNCIA IMEDIATA** – Em se tratando, como se trata, de simples obediência à lei, toda e qualquer adaptação procedida entrará em vigor imediatamente, ou, se assim e em contrário estipular a lei, na data de sua vigência.

## CAPÍTULO VII DO ADMINISTRADOR

**Art. 46 – ADMINISTRADOR** – A administração do CONDOMÍNIO caberá a um Administrador, obrigatoriamente condômino, eleito em Assembléia Geral Ordinária pelo prazo de 1 (um) ano, podendo ser reeleito uma única vez consecutiva; embora não seja responsável, pessoalmente, pelas obrigações contraídas em nome e por conta do CONDOMÍNIO, desde que aja de boa fé e exclusivamente no exercício regular das suas atribuições, responderá pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa por dolo ou omissão.

**Art. 47 – DELEGAÇÃO DE PODERES** – O Administrador poderá, mediante contrato, delegar as suas funções administrativas a uma empresa administradora com experiência comprovada e de sua confiança, mas sob sua exclusiva responsabilidade.

**Art. 48 – COMPETÊNCIA DO ADMINISTRADOR** – Ao Administrador compete:

a) representar os condôminos em juiz ou fora dele, ativa ou passivamente, em tudo que se referir aos assuntos de interesse da comunhão, podendo, para tal fim, constituir advogado legalmente habilitado, outorgando-lhe poderes "ad judicium" e outros que se fizerem necessários;

b) coordenar, fiscalizar e administrar todo o CONDOMÍNIO e os seus serviços;

c) cumprir e fazer cumprir a lei, a presente Convênio e Regimento Interno e as deliberações das Assembléias;

d) dirigir, fiscalizar, licenciar, admitir, demitir e punir funcionários e demais empregados do CONDOMÍNIO;

e) ordenar reparos urgentes ou adquirir o que seja necessário à segurança ou conservação do CONDOMÍNIO, até o limite mensal de 10 (dez) salários mínimos ou prévia aprovação da Assembléia especialmente convocada, se exceder desta importância;

f) executar fielmente as disposições orçamentárias aprovadas pela Assembléia Geral;

g) convocar as Assembléias Gerais Ordinárias nas épocas próprias e as extraordinárias quando julgar conveniente ou lhe for requerido por um grupo de, no mínimo, 1/4 (um quarto) dos proprietários das frações ideais que compõem o CONDOMÍNIO;

h) prestar, a qualquer tempo, informações sobre os atos da administração;

i) prestar contas de sua gestão à Assembléia, acompanhada da documentação respectiva, e apresentar-lhe proposta de orçamento para o exercício seguinte;

j) manter e escriturar o livro-caixa, devidamente aberto, numerado e rubricado pelos membros do Conselho Consultivo e Fiscal;

k) cobrar, também em juiz, as cotas que couberem em relação aos condôminos, nas despesas normais ou extraordinárias do CONDOMÍNIO aprovadas em Assembléia; as despesas relativas à utilização de quaisquer serviços de natureza opcional que tenham sido assumidas pelo condômino, direta e pessoalmente ou indiretamente, em razão de ter sido assumida tal responsabilidade subsidiariamente, desde que tais despesas se refiram ao detentor do uso do seu lote ou de sua fração ideal na forma já prevista nesta Convênio; as multas, impostas por infração de disposições legais ou desta Convênio;

l) comunicar à Assembléia as citações judiciais ou adminis-



trativas que receber;

m) procurar, por meios suasórios, dirimir divergências entre os condôminos;

n) entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e pertences do CONDOMÍNIO que estiverem em seu poder ou sob sua guarda;

o) guardar todos os papéis, livros e documentos pertencentes ao CONDOMÍNIO e entregá-los ao seu sucessor no intervalo entre o encerramento dos serviços de sua administração e o início de outra que a substitua;

p) proceder à atualização ou adaptação automática das disposições desta Convenção, no que se referir às normas de funcionamento do CONDOMÍNIO, acatando prontamente mudança de qualquer das normas legais que regem tal empreendimento, ou atendendo exigência feita por autoridade competente, e dela dar conhecimento, na forma aqui prevista, aos condôminos ou usuários do CONDOMÍNIO;

q) manter, para livre consulta, na portaria, cópias autenticadas de todas as atas da Assembleia Geral, das instruções normativas do CONDOMÍNIO e de todo e qualquer documento que se refira ao funcionamento do CONDOMÍNIO;

r) resolver os casos omissos e, se necessário, promover a institucionalização da solução individual de casos, através referendum em uma das Assembleias Gerais a seguir convocadas;

s) acompanhar o cadastro dos condôminos, mantendo permanentemente em dia as cópias dos contratos de cessão de uso dos lotes e das frações ideais efetivados pelo condômino diretamente com terceiros, e zelando, no que couber, pelo fiel cumprimento das disposições legais e desta Convenção;

t) manter profissionais qualificados para executar os diversos serviços do CONDOMÍNIO;

u) abrir, movimentar e encerrar as contas bancárias específicas do CONDOMÍNIO;

v) apresentar ao Conselho Consultivo e Fiscal, pelo menos trimestralmente ou sempre que ele pedir, as contas do CONDOMÍNIO;

w) cobrar as cotas de condomínio, multas e os valores devidos pelos usuários em razão da utilização dos serviços opcionais eventualmente prestados pelo CONDOMÍNIO;

x) contratar e manter em dia os seguros contra incêndio, de responsabilidade civil, contra terceiros, de acidentes do trabalho e de acidentes ou danos em veículos;

y) pagar pontualmente as taxas dos serviços públicos utilizados pelo CONDOMÍNIO, tais como: luz, água, esgoto, etc.;

z) pagar pontualmente as tarifas de telefone e as despesas relativas à operação desses serviços e ratear o custo total entre os usuários.

**Art. 49 – ELEIÇÃO E COMPETÊNCIA DO SUPLENTE DO ADMINISTRADOR** – Juntamente com o Administrador será eleito, pela Assembleia, um suplente, obrigatoriamente condômino, que substituirá o Administrador em suas faltas e impedimentos.

**Art. 50 – REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR** – O cargo de Administrador não será remunerado.

**Art. 51 – SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR** – Em caso de morte, renúncia, destituição ou impedimento do Administrador, automaticamente o Suplente assumirá o cargo, exercendo-o até a eleição do novo Administrador, que se fará na primeira Assembleia Geral Ordinária a ser realizada.

**Art. 52 – SUBSTITUIÇÃO DO SUPLENTE DO ADMINISTRADOR** – Ocorrendo com o Suplente, no exercício definitivo da administração, as mesmas hipóteses do artigo anterior, assumirá o cargo de Administrador um dos membros do Conselho Consultivo e Fiscal eleito entre os seus pares, o qual deverá convocar uma Assembleia Geral Extraordinária, que se realizará obrigatoriamente no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da vacância do cargo, com o fim específico de serem eleitos, pelos condôminos, o Administrador e o seu Suplente, para completar o mandato em curso.

**Art. 53 – TRANSMISSÃO DO CARGO** – Findos os seus mandatos ou mesmo em caso de destituição, o Administrador e o seu Suplente aguardarão, nos respectivos postos, a posse dos seus substitutos, que deverá ocorrer nos 10 (dez) dias subsequentes à eleição.

**Art. 54 – RESPONSABILIDADE** – O Administrador não é responsável pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do CONDOMÍNIO, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições, responderá, porém, pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa, por dolo ou culpa.

## CAPÍTULO VIII DO CONSELHO CONSULTIVO E FISCAL

**Art. 55 – FORMA E ÉPOCA DA ELEIÇÃO** – A Assem-

bleia Geral Ordinária elegerá anualmente, entre os condôminos, o Conselho Consultivo e Fiscal composto de 3 (três) membros efetivos e 3 (três) suplentes, os quais exercerão gratuitamente as suas funções, cabendo aos suplentes substituir automaticamente os membros efetivos nas suas faltas ou impedimentos.

**Art. 56 – COMPETÊNCIA** – Compete ao Conselho Consultivo e Fiscal:

a) fiscalizar as contas e as atividades do Administrador e tomar as providências necessárias caso encontre irregularidades comprovadas;

b) comunicar aos condôminos, por carta registrada ou protocolada, as irregularidades comprovadas na gestão do Administrador;

c) dar parecer sobre as contas do Administrador e as da administração e sobre a proposta de orçamento para o subsequente exercício, encaminhando-a à apreciação da Assembleia Geral;

d) assessorar o Administrador na identificação de soluções para os problemas do CONDOMÍNIO;

e) dirimir dúvidas que, porventura, venham a existir entre o Administrador e os condôminos;

f) dar parecer em matéria relativa a despesas extraordinárias;

g) dar solução aos casos que o Administrador, em caráter de urgência, submeter à sua apreciação;

h) assumir, através de um de seus membros, a administração do CONDOMÍNIO no caso de renúncia, destituição ou qualquer impedimento do Administrador e do seu Suplente;

i) julgar, em grau de recurso, a pedido do interessado, o cabimento das multas ou outras penalidades a ele impostas pelo Administrador;

j) abrir, encerrar e rubricar os livros caixa, de atas e de presenças.

**Art. 57 – QUORUM MÍNIMO** – As reuniões ordinárias e mensais do Conselho Consultivo e Fiscal deverão, sempre, comparecer os seus 3 (três) membros, cada qual com direito a um voto, sendo convocados, quando necessário, suplentes para substituir eventualmente um ou mais titulares na sua ausência ou impedimento.

**Art. 58 – FORMA DE VOTAÇÃO** – As deliberações do Conselho Consultivo e Fiscal, transcritas no livro próprio, serão tomadas por maioria simples de votos, em aberto, devendo as declarações de voto, pró ou contra as proposições, serem explicitadas na respectiva ata, a ser, no final, assinada por todos os 3 (três) conselheiros.

**Art. 59 – ELEIÇÃO DO PRESIDENTE E DEMAIS CAROS** – Os membros do Conselho Consultivo e Fiscal elegerão, entre seus pares, o Presidente, o Vice-Presidente e o Secretário.

**Art. 60 – FORMA DE CONVOCAÇÃO** – As sessões extraordinárias do Conselho Consultivo e Fiscal serão convocadas, sempre que necessário, pelo seu Presidente, ou a requerimento do Administrador, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, devendo constar da convocação, a ser remetida através protocolo aos seus membros, o dia, o local, a hora e a ordem do dia a ser objeto de deliberação.

**Art. 61 – COMUNICAÇÃO DAS DECISÕES** – O Presidente do Conselho Consultivo e Fiscal, no prazo de 5 (cinco) dias a contar da data da sessão, encaminhará ao Administrador correspondência protocolada, dando-lhe conhecimento das decisões nela tomadas e encaminhando-lhe uma cópia autenticada da respectiva ata.

**Art. 62 – ELEIÇÃO SUPLEMENTAR DE CONSELHEIROS** – Ocorrendo a hipótese de, no período anual de gestão, por qualquer motivo, não se ter os três membros integrantes do Conselho, já tendo sido convocados os suplentes eleitos, deverá o Presidente do Conselho comunicar tal fato ao Administrador para que ele, na forma regimental, convoque uma Assembleia Geral Extraordinária para eleição de novos membros para o Conselho, os quais terminarão o mandato iniciado pelos seus antecessores.

**Art. 63 – AFASTAMENTO AUTOMÁTICO DE CONSELHEIRO** – A falta de comparecimento, sem causa justificada ou licença concedida, a três reuniões alternadas ou consecutivas do Conselho implicará no automático afastamento do conselheiro e convocação, em definitivo, do seu suplente para o exercício do mandato, até nova eleição.

**Art. 64 – CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLÉIA GERAL** – Ao Presidente do Conselho Consultivo e Fiscal cabe convocar as Assembleias Gerais quando não convocadas pelo Administrador, seja esta convocação de sua estrita competência ou decorrente da receção de um requerimento, nesse sentido, endereçado, e subscrito por condôminos que representem mais de 1/4 (um quarto) do total dos co-proprietários.

**Art. 65 – ANÁLISE FORMAL DAS DECISÕES DA ASSEMBLÉIA GERAL** – Ao Conselho Consultivo e Fiscal compete,

ainda, analisar as atas das reuniões das Assembleias Gerais realizadas no CONDOMÍNIO, especialmente naquela que se referir ao cumprimento das normas legais ou do CONDOMÍNIO que as regulam, e declarar sobre a validade ou não das decisões nelas eventualmente tomadas, especialmente daquelas para as quais for exigido quorum legal mínimo.

#### CAPÍTULO IX DO ORÇAMENTO DO CONDOMÍNIO

Art. 66 – DESPESAS COMUNS – Constituem despesas comuns do CONDOMÍNIO HORIZONTAL HORTOVILLAS:

a) as relativas ao pessoal empregado no CONDOMÍNIO, incluindo-se os encargos previdenciais, fiscais e trabalhistas;

b) as relativas à vigilância, conservação, iluminação, limpeza, manutenção, reparação ou reconstrução das partes e coisas comuns do CONDOMÍNIO, de suas dependências e do local onde funciona a administração do CONDOMÍNIO;

c) as relativas ao pagamento de tributos, seguros, fornecimento de água, luz, esgoto, telefone e outros serviços públicos;

d) o prêmio de seguro do CONDOMÍNIO, dos móveis e instalações do CONDOMÍNIO;

e) o pagamento da taxa de remuneração dos serviços prestados pela empresa eventualmente incumbida pelo Administrador da administração do CONDOMÍNIO;

f) as relativas à manutenção necessária ao funcionamento dos serviços obrigatórios ou opcionais a serem prestados pelo CONDOMÍNIO aos condôminos;

g) as relativas às taxas ou despesas feitas ou tidas com qualquer procedimento que vise a defesa dos interesses do CONDOMÍNIO, em juízo ou fora dele, incluindo-se honorários advocatícios;

h) o fundo de reserva;

i) outras, não especificadas, mas que sejam necessárias ao funcionamento normal do CONDOMÍNIO.

Art. 67 – RATEIO DAS DESPESAS COMUNS – Compete à Assembleia Geral fixar o orçamento das despesas comuns do CONDOMÍNIO, cabendo ao condômino na proporção da fração ideal de terreno da(s) sua(s) unidade(s), pagar, até o dia 5 (cinco), a taxa que lhe couber para atender às despesas previstas para o mês em curso.

O valor da despesa será dividido pelo número 88 (oitenta e oito) e o condômino pagará tantas cotas quantos lotes possua no Loteamento, com base na planta original do empreendimento.

Art. 68 – RATEIO DAS DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS – Serão igualmente rateadas entre os condôminos as despesas extraordinárias, e as taxas delas decorrentes deverão ser pagas 15 (quinze) dias após a data da realização da Assembleia Geral que autorizou, salvo se for estabelecido prazo diferente ou determinada a sua cobrança juntamente com a da taxa normal.

Art. 69 – RESSARCIMENTO DE DANOS – Ficarão a cargo exclusivo de cada condômino, além das despesas decorrentes da sua participação no CONDOMÍNIO, as relativas aos prejuízos causados às partes comuns por sua ação ou omissão.

Art. 70 – RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO CONDOMÍNIO – O condômino que ceder, por qualquer forma admitida em direito, onerosa ou não, o uso de sua fração ideal a terceiros responderá subsidiariamente por toda e qualquer despesa causada pelo referido usuário, no caso dele não efetivar o seu regular pagamento.

Art. 71 – RATEIO DO SALDO CREDOR – O saldo credor remanescente em dinheiro em espécie, valores ou títulos de qualquer natureza, do orçamento de um exercício será incorporado ao orçamento do exercício seguinte, salvo se outro destino lhe for dado pela Assembleia Geral.

Art. 72 – RATEIO DO DÉFICIT – O saldo devedor (déficit) verificado a qualquer tempo será rateado entre os condôminos e arrecadado no prazo de 15 (quinze) dias, na proporção da fração ideal que cada qual possua no CONDOMÍNIO.

#### CAPÍTULO X DO SEGURO

Art. 73 – SEGURO OBRIGATÓRIO – Todo o patrimônio será, obrigatoriamente, segurado contra incêndio ou qualquer outro meio que possa destruí-lo no todo ou em parte, pelo respectivo valor da reconstrução, discriminando-se na apólice o valor de cada uma das frações ideais.

Art. 74 – SEGURO SUPLEMENTAR – É lícito a cada condômino, individualmente e às suas expensas, aumentar o seguro proporcional do patrimônio do CONDOMÍNIO.

Art. 75 – COMISSÃO PARA A RECONSTRUÇÃO DO CONDOMÍNIO – Ocorrido o sinistro total ou que destrua mais de

2/3 (dois terços) do CONDOMÍNIO, a Assembleia Geral se reunirá dentro de 15 (quinze) dias e elegerá uma comissão de 3 (três) condôminos, os quais automaticamente estarão investidos de poderes para:

a) receber a indenização e depositá-la, em nome do CONDOMÍNIO, no estabelecimento bancário indicado pela Assembleia, em conta que renda juros e correção monetária;

b) abrir concorrência para a reconstrução das suas partes destruídas, comunicando, no menor tempo possível, o resultado à Assembleia Geral, para a devida e imediata deliberação a respeito;

c) acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os condôminos junto aos construtores, fornecedores, empreiteiros e repartições públicas.

Art. 76 – DESPESAS ADICIONAIS COM A RECONSTRUÇÃO – Se a indenização paga pela companhia seguradora não for suficiente, por qualquer motivo, para atender às despesas, correrão os condôminos para o pagamento do excesso, na proporção da fração ideal de terreno (1/88) que cada qual possua, no prazo e na forma estipulados na Assembleia; fica ressalvado à minoria recusar a fazê-lo,cedendo à maioria os seus direitos, na forma da lei.

Art. 77 – NÃO RECONSTRUÇÃO DO CONDOMÍNIO – Pela maioria qualificada que represente 2/3 (dois terços) do CONDOMÍNIO, a Assembleia Geral poderá deliberar que o CONDOMÍNIO não seja reconstruído, caso em que autorizará a venda do terreno, partilhando-se seu preço e o valor do seguro entre os condôminos, na proporção da fração ideal de terreno de cada um.

Art. 78 – SINISTRO PARCIAL – Em caso de sinistro que destrua menos de 2/3 (dois terços) do CONDOMÍNIO, recolhido o seguro, proceder-se-á a reparação ou reconstrução das partes destruídas.

Art. 79 – SEGURO DOS VEÍCULOS – Além do seguro obrigatório do CONDOMÍNIO, dos seus equipamentos, móveis e utensílios, deverá a Administração efetivar o seguro de responsabilidade civil, que garanta a indenização dos veículos quando estacionados ou em estacionamento no CONDOMÍNIO, por qualquer período de tempo, contra a ocorrência de incêndio, danos materiais, roubo, furto ou qualquer ato ou fato jurídico assemelhado.

#### CAPÍTULO XI DA CONTRIBUIÇÃO PARA O FUNDO DE RESERVA

Art. 80 – OBRIGATORIEDADE DA COBRANÇA – Juntamente com as cotas ordinárias de rateio das despesas do CONDOMÍNIO, será cobrada, a todos os condôminos, uma importância equivalente a 10% (dez por cento) daquelas cotas, para constituição do fundo de reserva, a ser utilizado pelo Administrador, em caso de urgência, utilização essa a ser devidamente autorizada pelo Conselho Consultivo e Fiscal e, posteriormente, informada à Assembleia Geral.

Art. 81 – CONTA BANCÁRIA ESPECÍFICA – No final de cada mês, os recursos provenientes da arrecadação do fundo de reserva deverão ser separados da conta usual de movimentação e, obrigatoriamente, depositados em uma conta bancária à parte, do próprio CONDOMÍNIO, na qual sejam os depósitos remunerados com juros e correção monetária conforme legislação pertinente ou, ainda, poderão ser aplicados trimestralmente em Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional (Lei 4.357/64) ou em Letras Imobiliárias (Lei 4.380/64) que fiquem mantidas em custódia no mesmo estabelecimento em que depositadas as contribuições condonárias.

Art. 82 – SUSPENSÃO DE COBRANÇA – A cobrança do percentual de 10% (dez por cento) destinado especificamente à constituição do fundo de reserva cessará quando o montante das arrecadações atingir a soma equivalente a 50% (cinquenta por cento) do orçamento anual em vigor.

Art. 83 – REATIVAÇÃO DA COBRANÇA – A cobrança do percentual referente à constituição do fundo de reserva será, automaticamente, reativada quando a soma total dos seus depósitos for inferior a 50% (cinquenta por cento) do orçamento anual em vigor.

#### CAPÍTULO XII DAS PENALIDADES

Art. 84 – ATRASO DE PAGAMENTO – O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado nesta Convenção de Condômino ficará sujeito às seguintes penalidades:

a) caso o pagamento ocorra até o dia 15 (quinze) do mês, serão cobrados juros de 10% (dez por cento) sobre o total e, se o pagamento ocorrer até o último dia do mês, serão cobrados juros de 20% (vinte por cento) sobre o total não pago;



b) caso o pagamento, amigavelmente, seja efetuado após o último dia do mês em que se der o vencimento da cota, o valor obtido com a aplicação dos juros (20%) a que se refere a letra "a" anterior, será corrigido monetariamente;

c) caso o pagamento somente ocorra com a interferência de advogado, em caráter amigável, além do valor do débito, já corrigido de juros (20%) a que se refere a letra "a" e da correção monetária a que se refere a letra "b", serão adicionadas todas as despesas extrajudiciais feitas ou tidas com a cobrança e mais os honorários advocatícios à base de 10% (dez por cento) sobre o total cobrado;

d) caso o pagamento somente venha a ocorrer após o ajuizamento do competente processo judicial, tenha ou não havido a sentença final passada em julgado, ao valor original do débito, já acrescido de juros (20%) a que se refere a letra "a", da correção monetária a que se refere a letra "b" e das despesas extrajudiciais a que se refere a letra "c", serão adicionados o valor das despesas judiciais e os honorários no valor de 20% (vinte por cento) sobre o total cobrado.

**Art. 85 – MULTA** – Além das penas próprias previstas e combinadas em lei, fica, ainda, o condômino que, pela primeira vez, transitória ou eventualmente, perturbar ou embaraçar o uso das coisas comuns, ou der causa a despesas extraordinárias ou, ainda, infringir qualquer das disposições desta Convenção, sujeito à multa correspondente ao valor de 10 (dez) ORTNs ou índice que venha a substituir a ORTN, sem prejuízo das demais consequências civis ou criminais do seu ato.

**Art. 86 – REINCIDÊNCIA** – A multa a que se refere o artigo anterior será aplicada em dobro, no caso de haver, por parte do mesmo condômino, reincidência genérica ou específica na prática de atos ou omissões que prejudiquem o CONDOMÍNIO, sem prejuízo das demais consequências civis ou criminais.

**Art. 87 – IMPOSIÇÃO DA MULTA E RECURSO** – A multa será imposta e cobrada pelo Administrador, após a verificação sumária dos fatos e a identificação do seu responsável, mediante auto devidamente lavrado, contendo a descrição do fato, do qual uma via será remetida ao infrator com a respectiva comunicação.

**Art. 88 – COMUNICAÇÃO AO CONSELHO CONSULTIVO E FISCAL** – Após a imposição e cobrança da multa, o Administrador deverá fornecer todas as informações ao Conselho Consultivo e Fiscal.

**Art. 89 – RECURSO PARA O CONSELHO CONSULTIVO E FISCAL** – Da imposição de qualquer multa caberá, dentro de 10 (dez) dias do recebimento da comunicação escrita e protocolada, recurso escrito, com efeito suspensivo, a ser julgado no prazo de 10 (dez) dias da sua interposição pelo Conselho Consultivo e Fiscal, não conhecendo do recurso que for interposto fora do prazo.

**Art. 90 – RECURSO PARA A ASSEMBLÉIA GERAL** – Confirmada pelo Conselho Consultivo e Fiscal a imposição da multa, deverá ser expedida comunicação ao condômino, o qual, no prazo de 10 (dez) dias do recebimento, poderá interpor recurso à Assembléia Geral, também com efeito suspensivo, que, convocada em caráter especial e extraordinário (art. 43), o apreciará em prazo não superior a 15 (quinze) dias.

**Art. 91 – DECISÃO FINAL** – No julgamento do recurso, a Assembléia procederá a uma nova instrução sumária e oral sobre os fatos que deram origem à multa, ouvindo o condômino em causa e as testemunhas presentes e tomando conhecimento dos demais elementos necessários a uma decisão justa, para, em seguida, pelo voto da maioria, confirmar ou reformar a penalidade, total ou parcialmente.

**Art. 92 – OBRIGAÇÕES DO CONDÔMINO FALTOSO** – O pagamento de multa não libera o infrator da obrigação de dar cumprimento ao que houver transgredido nem de ressarcir os prejuízos que tiver causado.

### CAPÍTULO XIII DO REGIMENTO INTERNO

**Art. 93 – INSTITUIÇÃO E APROVAÇÃO** – Neste mesmo ato e momento, fica, para todos os devidos e jurídicos fins, instituído e aprovado o Regimento Interno do CONDOMÍNIO HORIZONTAL HORTOVILLAS, contido neste capítulo da Convenção de Condôminio.

**Art. 94 – OBRIGATORIEDADE** – Toda e qualquer pessoa, condômino ou não, que se encontre na área do CONDOMÍNIO é, por força de lei, obrigada a cumprir e respeitar as disposições desta Convenção e deste Regimento Interno.

**Art. 95 – ADAPTAÇÃO OU MODIFICAÇÃO** – Competirá ao Administrador, sempre que necessário, sugerir adaptações ou modificações no Regimento Interno, mediante minuta que deverá ser encaminhada ao Conselho Consultivo e Fiscal para análise e parecer, e, em seguida, à Assembléia Geral para, na forma estatutária, aprovar ou não; tais sugestões também poderão ser apresentadas pelos condôminos, as quais, antes de serem encaminhadas aos órgãos competentes deverão ser conhecidas pelo Administrador.

**Art. 96 – PUBLICIDADE DO NOVO TEXTO** – Sendo aprovada, em Assembléia Geral, a proposta de adaptação ou modificação deste Regimento Interno, entrará o novo texto imediatamente em vigor, cabendo ao Administrador, na forma e no prazo previstos nesta Convenção de Condôminio, dar conhecimento do novo texto aos condôminos, cumprir e exigir o cumprimento do quanto decidido.

**Art. 97 – CASOS OMISSOS** – Não havendo qualquer norma operacional específica, a solução de todo caso surgido deverá ser adotada pelo Administrador segundo sua percepção e livre convencimento e, posteriormente, levada ao conhecimento do Conselho Consultivo e Fiscal para parecer, que a encaminhará para apreciação da Assembléia Geral, sem prejuízo da solução adotada que, se aprovada, passará a ser posta em prática em casos análogos.

**Art. 98 – NORMAS DE FUNCIONAMENTO DO CONDOMÍNIO** – Visando o bem-estar comum e a garantia da integridade física do patrimônio do CONDOMÍNIO, ficam, pelo presente, fixadas as seguintes normas de funcionamento para os diversos serviços a serem postos à disposição dos condôminos ou visitantes, sem prejuízo das contidas neste Convenção de Condôminio ou expressas na lei:

#### a) RECEPÇÃO E PORTARIA

a.1) a recepção e a portaria permanecerão em funcionamento ininterruptamente, durante as 24 horas de cada dia;

a.2) devido ao alto padrão de serviços que se pretende oferecer, tanto a recepção quanto a portaria deverão contar com funcionários qualificados;

a.3) o condômino, o visitante ou demais pessoas do CONDOMÍNIO serão recepcionados e terão acesso pela portaria social; no caso de visitante, deverá a portaria anunciar-lhe à pessoa procurada, pondo-o à vontade na própria portaria, até que seja autorizado o seu acesso;

a.4) pessoas inadequadamente trajadas e em trajes sumários não poderão ter acesso à portaria social, por ela transitar e nela permanecer;

a.5) o Administrador implantará o sistema de identificação e controle de acesso ao CONDOMÍNIO.

#### b) ÁREAS DESCOBERTAS PARA ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS

b.1) as áreas descobertas destinadas ao estacionamento de veículos de passeio são áreas comuns do CONDOMÍNIO, a serem utilizadas gratuitamente e sem qualquer exclusividade, durante as 24 horas de cada dia, por qualquer condômino ou visitante, rigorosamente pela ordem de chegada;

b.2) o CONDOMÍNIO não contará com garagista para recepção, condução, estacionamento e posterior devolução do veículo, ficando a efetivação destes serviços pelo respectivo proprietário do veículo;

b.3) os veículos que se encontrarem nas áreas comuns do CONDOMÍNIO destinadas a estacionamento estarão segurados contra acidentes ou danos;

b.4) a recepção de veículos pelo porteiro para acesso às áreas de estacionamento será condicionada à exibição do respectivo cartão de identificação fornecido pelo CONDOMÍNIO a cada condômino;

b.5) a cessão do uso ou venda da casa ou do lote a terceiros implicará no direito ao uso do cartão de identificação por quem estiver na posse da respectiva casa ou lote, durante a vigência do contrato;

b.6) o acesso de veículos de visitantes, mesmo com a exibição do cartão de identificação, ficará condicionado à existência de vaga na área de estacionamento;

b.7) no interior dos veículos estacionados na área de estacionamento não deverão permanecer quaisquer objetos; o CONDOMÍNIO não se responsabiliza por furto ou dano a eles causados;

b.8) não será permitido o estacionamento de veículos nas áreas de estacionamento por período ininterrupto superior a 48 horas, salvo se autorizado pelo Administrador;

b.9) na área de estacionamento, não será permitida a realização de serviços de mecânica pesada, funilaria, pintura ou qualquer outro a eles assemelhados, sendo tolerada, apenas, a adoção de rápidas providências para desenguijar ou, não sendo possível, retirar o veículo enguijado do estacionamento.

#### c) VIGILÂNCIA INTERNA

c.1) contará o CONDOMÍNIO com pessoal qualificado, pró-



prio ou contratado, para exercer, durante as 24 horas de cada dia, a vigilância interna do CONDOMÍNIO;

c.2) à vigilância compete zelar pela segurança e integridade física do condômino ou do visitante e proteger o patrimônio do CONDOMÍNIO.

d) COLETA DE LIXO

d.1) a coleta de lixo na área condominial será efetivada diariamente, no horário previamente avisado.

e) LIMPEZA, MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DA ÁREA CONDOMINIAL

e.1) a limpeza, manutenção e conservação da área do CONDOMÍNIO será efetivada nos horários previamente estipulados, de tal forma que esta área se mantenha sempre limpa e asseada para o melhor uso e maior conforto dos condôminos e visitantes;

e.2) os encarregados da limpeza deverão ser devidamente qualificados e ter experiência no serviço.

f) QUADRA POLIESPORTIVA

f.1) a quadra poliesportiva, situada em área condominial, funcionará ordinária e ininterruptamente das 06:00 às 18:00 horas, para uso dos condôminos e visitantes, não podendo ser facultada a terceiros;

f.2) a quadra poliesportiva também funcionará extraordinariamente no horário noturno compreendido entre as 18:00 e 22:00 horas, mediante requisição da mesma pelo condômino interessado, cabendo a este, com exclusividade, o pagamento das despesas com a iluminação da quadra no período de utilização, sendo, para tanto, a mesma dotada de medidor individual;

f.3) independentemente do tipo de esporte a ser praticado, competirá à administração fixar o horário para o início da competição, visando assegurar a cessão do horário subsequente e, à noite, garantir o cumprimento da Lei do Silêncio (22:00 horas) em prol da tranquilidade e descanso dos demais condôminos;

f.4) a ninguém será dado o direito de, mediante reservas prévias e sucessivas, privatizar a quadra em dias ou horários considerados nobres, cabendo à administração do CONDOMÍNIO fixar estas restrições a qualquer condômino ou visitante, ou grupo por eles formado;

f.5) a reserva de horários será feita na administração do CONDOMÍNIO e o acesso à quadra só será permitido às pessoas adequadamente uniformizadas e que estejam calçando tênis com solado branco.

g) QUADRAS DE TÊNIS

g.1) a quadra de tênis, situada em área condominial, funcionará ordinária e ininterruptamente das 06:00 às 18:00 horas, para uso dos condôminos e visitantes, não podendo ser facultada a terceiros;

g.2) a quadra de tênis também funcionará extraordinariamente no horário noturno compreendido entre as 18:00 e 22:00 horas, mediante requisição da mesma pelo condômino interessado, cabendo a este, com exclusividade, o pagamento das despesas com a iluminação da quadra no período de utilização, sendo, para tanto, a mesma dotada de medidor individual;

g.3) a ninguém será dado o direito de, mediante reservas prévias e sucessivas, privatizar a quadra em dias ou horários considerados nobres, cabendo à administração do CONDOMÍNIO fixar estas restrições a qualquer condômino ou visitante, ou grupo por eles formado;

g.4) a reserva de horários será feita na administração do CONDOMÍNIO e o acesso à quadra só será permitido às pessoas adequadamente uniformizadas e que estejam calçando tênis com solado branco;

g.5) competirá à Administração fixar o horário para o início da competição, visando assegurar a cessão do horário subsequente e, à noite, garantir o cumprimento da Lei do Silêncio (22:00 horas) em prol da tranquilidade e descanso dos demais condôminos, admitindo, excepcionalmente, a prorrogação do horário de encerramento até às 23:00 horas, impreterivelmente, caso haja necessidade de terminar o jogo já iniciado.

h) EMPREGADOS DO CONDOMÍNIO E DOS CONDÔMINOS

h.1) todos os empregados do CONDOMÍNIO ou dos condôminos e visitantes, independentemente do tipo de serviço que prestem, só poderão ter acesso ao CONDOMÍNIO ou dele se retirar pela entrada de serviço; somente as babás, quando devidamente uniformizadas e acompanhando filhos de condôminos ou visitantes poderão utilizar a entrada social;

h.2) não será permitido aos empregados o uso das quadras poliesportivas e de tênis, assim como não será permitida a sua permanência nesses locais e nas demais áreas do CONDOMÍNIO, salvo quando nelas estiverem prestando serviços;

h.3) os empregados devem tratar todas as pessoas com educação e respeito e, no seu serviço, procurar atender às solicitações com discrição e eficiência;

h.4) quando em serviço, deverão os empregados estar devidamente trajados, com os devidos uniformes limpos e bem conservados;

h.5) é dever de todo e qualquer empregado que exerce as funções no CONDOMÍNIO obedecer às normas específicas a serem baixadas pela administração do CONDOMÍNIO;

h.6) fica vedado o ingresso no CONDOMÍNIO de pessoas que pretendam visitar os serviços dos condôminos, devendo estes encontrarem aqueles na portaria do CONDOMÍNIO, nos horários estipulados.

i) INSTALAÇÃO DE MUROS OU GRADES DE PROTEÇÃO NA ÁREA CONDOMINIAL

i.1) os muros, a serem revestidos de vegetação, e as grades de proteção só poderão ser instalados após a expressa autorização e aprovação da Prefeitura Municipal de Lauro de Freitas e de acordo com o projeto pela mesma aprovado.

j) DEDETIZAÇÃO, DESRATIZAÇÃO E DESINFECÇÃO DOS RESERVATÓRIOS D'ÁGUA E COMBATE A INSETOS E PRAGAS

j.1) atendendo a exigência específica da Saúde Pública, o Administrador providenciará a dedetização e desratização, combate a insetos e pragas da área condominial e a total limpeza dos seus reservatórios de água potável em períodos regulares.

k) ANIMAIS DOMÉSTICOS

k.1) o ingresso ou o trânsito de qualquer animal doméstico no CONDOMÍNIO deverá ser feito de modo a não prejudicar nem causar dano ou incômodo aos demais condôminos;

k.2) o condômino deverá, sempre que necessário ou aconselhado, vacinar os seus animais domésticos e trazê-los acorrentados quando o eventual trânsito pelas áreas comuns.

m) VIAGEM OU AUSENCIA DO CONDOMÍNIO

m.1) por motivo de segurança e para controle na portaria, o condômino que se ausentar do CONDOMÍNIO por período superior a uma semana deverá comunicar tal fato, com antecedência, ao Administrador;

m.2) o condômino informará ao Administrador o período de ausência estimado e, sendo ele superior a um mês, indicará um seu representante para, na portaria, receber suas correspondências e contas de água, luz, condômino, etc.

n) LIVRO DE OCORRÊNCIA

n.1) qualquer aviso, observação ou crítica deverá ser feita pelo condômino, por escrito, no livro de ocorrências que estará permanentemente na portaria, à sua disposição;

n.2) a depender do tipo de queixa ou sugestão, deverá o Administrador, após conhecer o seu teor e convencido da sua procedência, adotar as medidas necessárias.

o) COLOCAÇÃO DE OBJETOS NAS ÁREAS COMUNS

o.1) é vedado o armazenamento, a guarda ou o estoque, por qualquer período de tempo, de volumes e objetos nas áreas comuns do CONDOMÍNIO.

p) MODIFICAÇÃO OU CRIAÇÃO DE REGULAMENTOS

p.1) competirá ao Administrador elaborar as minutas de modificação ou criação dos regulamentos de utilização e funcionamento do CONDOMÍNIO, devendo submetê-los à aprovação do Conselho Consultivo e Fiscal;

p.2) aprovada a minuta, no seu todo ou em partes, pelo Conselho Consultivo e Fiscal, o novo regulamento será encaminhado à apreciação da Assembleia Geral.

#### CAPÍTULO XIV

#### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 99 – CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLÉIA GERAL DE INSTALAÇÃO – Nas proximidades do encerramento das obras de implantação e da obtenção do respectivo “habite-se”, a EMPREENDIMENTOS PATRIMONIAIS S.A., na qualidade de incorporadora e responsável pelo CONDOMÍNIO HORIZONTAL HORTOVILLAS, convocará uma Assembleia Geral dos Condôminos e adquirentes para a implantação do Condomínio de Utilização e a adoção das providências necessárias à abertura, inauguração e ao início de funcionamento do CONDOMÍNIO HORIZONTAL HORTOVILLAS, oportunidade em que será discutido o orçamento das despesas de instalação do CONDOMÍNIO, a ser apresentado pela própria incorporadora.

Art. 100 – FORMA DE CONVOCAÇÃO – A convocação da Assembleia Geral para atender ao disposto no art. 99 será feita com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, através publicação do respectivo edital em um jornal de grande circulação da Cidade do



Salvador.

Art. 101 – INDICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, SUPLENTE E CONSELHEIROS – O Administrador, seu Suplente e os membros efetivos e suplentes do Conselho Consultivo e Fiscal, durante o primeiro mandato de gestão, serão de livre e exclusiva escolha e indicação da Incorporadora.

Art. 102 – INÍCIO DO PAGAMENTO DA COTA DE CONDOMÍNIO – Uma vez realizada a Assembléia Geral de Implantação do Condomínio de Utilização do CONDOMÍNIO HORIZONTAL HORTOVILLAS, todos os condôminos ficarão obrigados, a partir do mesmo mês em que se der a expedição do “habite-se” do CONDOMÍNIO, a efetivar, na forma e nos prazos previstos nesta Convenção de Condomínio, o pagamento regular de suas cotas para as despesas comuns, ainda que, eventualmente, não tenham recebido os seus lotes ou, se os tendo recebido não os estejam utilizando.

Art. 103 – DESPESAS INICIAIS – As despesas de início de funcionamento do CONDOMÍNIO, tais como aquisição de móveis, utensílios, material de consumo, etc., poderão ser feitas, por conta do CONDOMÍNIO, pela Incorporadora e reembolsadas pelos condôminos quando da realização da Assembléia Geral de Instalação, mediante apresentação dos respectivos comprovantes.

Art. 104 – COLOCAÇÃO DE PLACAS PELA INCORPORADORA – É assegurado à Incorporadora o direito de, em caráter definitivo e irrevogável, colocar e manter afixadas no CONDOMÍNIO placas de bronze, ou outro metal, alusivas ao empreendimento e à sua construção, em local de sua livre escolha.

Art. 105 – POSTO DE VENDAS DE UNIDADES NO LOTEAMENTO – Fica a Incorporadora expressamente autorizada a, mesmo após a realização da Assembléia Geral de Implantação do Condomínio de Utilização do CONDOMÍNIO, manter avisos ou placas de venda em locais apropriados do CONDOMÍNIO e no local que escolher, um posto destinado à permanência de corretores até a venda da última unidade do Loteamento.

Art. 106 – OBRIGAÇÃO DO CONDÔMINO AO TRANSFERIR SUA PROPRIEDADE – Os condôminos, quando alugarem, venderem, prometerem vender, cederem ou prometer ceder direitos aquisitivos sobre suas unidades, deverão estar em dia com os pagamentos das cotas de condomínio e farão constar, obrigatoriamente, nos respectivos contratos, cláusula que obrigue o locatário, adquirente ou cessionário, seus familiares, dependentes, prepostos, empregados e visitantes a cumprir integralmente as dis-

posições desta Convenção de Condomínio e deste Regimento Interno.

Art. 107 – OBRIGATORIEDADE DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E DO REGIMENTO INTERNO – Independentemente de constar, ou não, qualquer cláusula a respeito da obrigatoriedade do cumprimento desta Convenção de Condomínio e deste Regimento Interno nos instrumentos de aquisição das unidades autônomas do CONDOMÍNIO HORIZONTAL HORTOVILLAS, todos os condôminos, co-proprietários ou outros que, a qualquer título, sejam investidos na posse, uso e gozo das frações ideias que integram este CONDOMÍNIO a elas aderirão e estarão obrigados a cumpri-los.

Art. 108 – INUTILIDADE DA ALEGAÇÃO DE DESCONHECIMENTO DA CONVENÇÃO OU DO REGIMENTO INTERNO – A ninguém é dado descumprir as determinações desta Convenção de Condomínio e deste Regimento interno, sob alegação de desconhecimento total ou parcial do seu conteúdo, já que o mesmo será, na forma da lei, registrado no cartório imobiliário competente.

Art. 109 – CASOS OMISSOS – Os casos omissos serão objeto, em primeiro plano, de solução pelo Administrador, a qual, posteriormente, será levada ao conhecimento do Conselho Consultivo e Fiscal para parecer, que a encaminhará à apreciação da Assembléia Geral, sem prejuízo da solução adotada, e se aprovada, passará a integrar o presente instrumento.

Art. 110 – DECLARAÇÃO – Declaram, para os devidos e jurídicos fins, os signatários da presente Convenção de Condomínio e deste Regimento Interno que leram, entenderam e aceitam este instrumento e que ele consubstancia tudo quanto livre e conscientemente foi ajustado.

Art. 111 – FORO – Fica eleito o Foro da Comarca de Salvador, por ser o da situação do imóvel, com expressa e absoluta renúncia a qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja, para resolver ou dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas desta Convenção e deste Regimento Interno.

E por assim estarem justos e acordados, firmam o presente instrumento, na presença das duas testemunhas abaixo indicadas, que a tudo assistiram, livres de qualquer coação, para que o mesmo produza todos os seus jurídicos e legais efeitos.

Lauro de Freitas, Bahia.