

MINUTA DA FUTURA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

RESIDENCIAL VILA DE PÁDUA Av. Treze de Junho, nº 530 Caxias do Sul – RS

PREÂMBULO: Conforme fundamento na Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, Decreto número 55.815, de março de 1965 e Lei Federal número 4.864, de 29 de novembro de 1965, estabelece a presente CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO do prédio, a qual sujeitar-se-ão todos os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários de direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, inquilinos, usuários ou por qualquer forma de título, ocupantes do prédio.

PROPRIETÁRIO: RICARDO RAMOS CONSTRUTORA LTDA, empresa brasileira com sede e foro jurídico em Pelotas-RS, à Rua Marechal Deodoro, 1165, centro, inscrita no CNPJ sob nº 92.688.860/0001-88, no ato representada pelo procurador Wolney Cericatto, brasileiro, Engenheiro Civil, inscrito no CPF sob nº 407.511.630/15 e CI 4031587886, SSP/RS, residente e domiciliado nesta cidade de Caxias do Sul / RS, conforme procuração nº 242/12.450, do 1º Tabelionato da comarca de Pelotas, RS.

CAPITULO I

DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO

O condomínio em apreço denomina-se "**RESIDENCIAL VILA DE PÁDUA**", cuja denominação abrange a Av. Treze de Junho, 530 nesta cidade, e reger-se-á pelas disposições da Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964, pela Legislação Complementar, pela presente Convenção e pelo Regimento Interno, que regulam as relações condominiais, sob seus diversos aspectos.

DA FINALIDADE

Artigo 1º - O "**RESIDENCIAL VILA DE PÁDUA**" tem finalidade exclusivamente residencial para os apartamentos e de estacionamento para veículos.

DO IMÓVEL OBJETO DESTA CONVENÇÃO

Artigo 2º - "**RESIDENCIAL VILA DE PÁDUA**" foi edificado sobre o imóvel assim caracterizado:

TERRENO: Um Terreno Urbano, constituído pelo lote administrativo nº11 (originário do anterior lote nº 10), da quadra nº 5268, com testada para a Av. Treze de Junho (anterior Rua Treze de Junho), lado ímpar, distando 16,94 metros da esquina com a Rua Francisco José Brambatti, no quarteirão formado pelas citadas vias mais as ruas Amélia Fernandes de Lima Bueno e Horácio Moreira Bueno, mais o limite da quadra nº 4412, sem benfeitorias, com área de **6.205,62m²** (seis mil, duzentos e cinco metros e sessenta e dois decímetros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao Noroeste por 120,46 metros com a área pública municipal e com os lotes nºs 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 08 da quadra 5268 (anterior área verde); ao Sul, por 49,40 metros com a Av. Treze de Junho; ao Leste, por 97,97 metros com o limite da quadra nº 4412, terras de Rafael José Basso e outros; ao Sudoeste, por duas linhas descontínuas, sendo a primeira de 45,65 metros com o lote nº 02 (anteriormente parte do lote nº 10 e com terras de Valdir Basso e outros), e a segunda em curva de 34,32 metros com a Rua Francisco José Brambatti; e, ao Sudeste, por 25,00 metros com o lote nº 12 (anterior parte do lote nº 10 e com terras de Valdir Basso e outros).

ORIGEM REGISTRAL: Livro nº 2 R G, Matrícula nº 75.461 **Ofício de Registro de Imóveis da 2ª Zona de Caxias do Sul/RS.**

CAPÍTULO II

DAS CARACTERÍSTICAS DO RESIDENCIAL

Artigo 3º - O conjunto Residencial apresenta as coisas de uso comum e as unidades autônomas abaixo discriminadas:

DA EDIFICAÇÃO

O "**RESIDENCIAL VILA DE PÁDUA**." fica submetido ao regime instituído pela Legislação citada no preâmbulo desta Convenção, com a seguinte individualização:

DESCRIÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS:

UNIDADES AUTÔNOMAS: Constituem-se em unidades autônomas do **CONJUNTO RESIDENCIAL**, os 120 (cento e vinte) apartamentos.

BLOCO A: É o primeiro bloco (da direita para a esquerda) da FITA 01 de blocos à Direita de quem entra no conjunto com acesso pelo portão de pedestres ao lado direito do Bloco B

APARTAMENTO 101: Localizado no térreo ou 1º pavimento, de frente, sendo o 1º apartamento à esquerda de quem entra no bloco, **com área privativa real de 43,1900 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum.**

APARTAMENTO 102: Localizado no térreo ou 1º pavimento, de fundos, sendo o 2º apartamento à esquerda de quem entra no bloco, **com área privativa real de 43,19000 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum.**

APARTAMENTO 103: Localizado no térreo ou 1º pavimento, de fundos, sendo o 2º apartamento à direita de quem entra no bloco **com área privativa real de 43,19000 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum.**

APARTAMENTO 104: Localizado no térreo ou 1º pavimento, de frente, sendo o 1º apartamento à direita de quem entra no bloco, **com área privativa real de 43,1900 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum.**

APARTAMENTO 201: Localizado no 1º andar ou 2º pavimento, de frente, sendo o 2º apartamento à direita de quem chega no pavimento **com área privativa real de 43,1900 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum.**

APARTAMENTO 202: Localizado no 1º andar ou 2º pavimento, de fundos, sendo o 1º apartamento à direita de quem chega no pavimento **com área privativa real de 43,19000 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum.**

APARTAMENTO 203: Localizado no 1º andar ou 2º pavimento, de fundos, sendo o 1º apartamento à esquerda de quem chega no pavimento, **com área privativa real de 43,19000 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum.**

APARTAMENTO 204: Localizado no 1º andar ou 2º pavimento, de frente, sendo o 2º apartamento à esquerda de quem chega no pavimento, **com área privativa real de 43,1900 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum .**

APARTAMENTO 301: Localizado no 2º andar ou 3º pavimento, de frente, sendo o 2º apartamento à direita de quem chega no pavimento **com área privativa real de 43,1900 m²,**

área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum.

APARTAMENTO 302: Localizado no 2º andar ou 3º pavimento, de fundos, sendo o 1º apartamento à direita de quem chega no pavimento com área privativa real de 43,19000 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum.

APARTAMENTO 303: Localizado no 2º andar ou 3º pavimento, de fundos, sendo o 1º apartamento à esquerda de quem chega no pavimento, com área privativa real de 43,19000 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum.

APARTAMENTO 304: Localizado no 2º andar ou 3º pavimento, de frente, sendo o 2º apartamento à esquerda de quem chega no pavimento, com área privativa real de 43,1900 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum .

APARTAMENTO 401: Localizado no 3º andar ou 4º pavimento, de frente, sendo o 2º apartamento à direita de quem chega no pavimento com área privativa real de 43,1900 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum.

APARTAMENTO 402: Localizado no 3º andar ou 4º pavimento, de fundos, sendo o 1º apartamento à direita de quem chega no pavimento com área privativa real de 43,19000 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum.

APARTAMENTO 403: Localizado no 3º andar ou 4º pavimento, de fundos, sendo o 1º apartamento à esquerda de quem chega no pavimento, com área privativa real de 43,19000 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum.

APARTAMENTO 404: Localizado no 3º andar ou 4º pavimento, de frente, sendo o 2º apartamento à esquerda de quem chega no pavimento, com área privativa real de 43,1900 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum .

APARTAMENTO 501: Localizado no 4º andar ou 5º pavimento, de frente, sendo o 2º apartamento à direita de quem chega no pavimento com área privativa real de 43,1900 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum.

APARTAMENTO 502: Localizado no 4º andar ou 5º pavimento, de fundos, sendo o 1º apartamento à direita de quem chega no pavimento com área privativa real de 43,19000 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum.

APARTAMENTO 503: Localizado no 4º andar ou 5º pavimento, de fundos, sendo o 1º apartamento à esquerda de quem chega no pavimento, com área privativa real de 43,19000 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum.

APARTAMENTO 504: Localizado no 4º andar ou 5º pavimento, de frente, sendo o 2º apartamento à esquerda de quem chega no pavimento, com área privativa real de 43,1900 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum .

BLOCO B: É o segundo bloco (da direita para a esquerda) da FITA 01 de blocos à Direita de quem entra no conjunto com acesso pelo portão de pedestres entre o Bloco A e o Bloco C

47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum.

APARTAMENTO 406: Localizado no 3º andar ou 4º pavimento, de fundos, sendo o 1º apartamento à direita de quem chega no pavimento **com área privativa real de 43,19000 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum.**

APARTAMENTO 407: Localizado no 3º andar ou 4º pavimento, de fundos, sendo o 1º apartamento à esquerda de quem chega no pavimento, **com área privativa real de 43,19000 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum.**

APARTAMENTO 408: Localizado no 3º andar ou 4º pavimento, de frente, sendo o 2º apartamento à esquerda de quem chega no pavimento, **com área privativa real de 43,1900 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum .**

APARTAMENTO 505: Localizado no 4º andar ou 5º pavimento, de frente, sendo o 2º apartamento à direita de quem chega no pavimento **com área privativa real de 43,1900 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum.**

APARTAMENTO 506: Localizado no 4º andar ou 5º pavimento, de fundos, sendo o 1º apartamento à direita de quem chega no pavimento **com área privativa real de 43,19000 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum.**

APARTAMENTO 507: Localizado no 4º andar ou 5º pavimento, de fundos, sendo o 1º apartamento à esquerda de quem chega no pavimento, **com área privativa real de 43,19000 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum.**

APARTAMENTO 508: Localizado no 4º andar ou 5º pavimento, de frente, sendo o 2º apartamento à esquerda de quem chega no pavimento, **com área privativa real de 43,1900 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum .**

BLOCO C: É o terceiro bloco (da direita para a esquerda) da FITA 01 de blocos à Direita de quem entra no conjunto com acesso pelo portão de pedestres a esquerda do Bloco B.

APARTAMENTO 109: Localizado no térreo ou 1º pavimento, de frente, sendo o 1º apartamento à esquerda de quem entra no bloco, **com área privativa real de 43,1900 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum.**

APARTAMENTO 110: Localizado no térreo ou 1º pavimento, de fundos, sendo o 2º apartamento à esquerda de quem entra no bloco, **com área privativa real de 43,19000 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum.**

APARTAMENTO 111: Localizado no térreo ou 1º pavimento, de fundos, sendo o 2º apartamento à direita de quem entra no bloco **com área privativa real de 43,19000 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum.**

APARTAMENTO 112: Localizado no térreo ou 1º pavimento, de frente, sendo o 1º apartamento à direita de quem entra no bloco, **com área privativa real de 43,1900 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum.**

APARTAMENTO 209: Localizado no 1º andar ou 2º pavimento, de frente, sendo o 2º apartamento à direita de quem chega no pavimento **com área privativa real de 43,1900 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de**

APARTAMENTO 510: Localizado no 4º andar ou 5º pavimento, de fundos, sendo o 1º apartamento à direita de quem chega no pavimento **com área privativa real de 43,19000 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum.**

APARTAMENTO 511: Localizado no 4º andar ou 5º pavimento, de fundos, sendo o 1º apartamento à esquerda de quem chega no pavimento, **com área privativa real de 43,19000 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum.**

APARTAMENTO 512: Localizado no 4º andar ou 5º pavimento, de frente, sendo o 2º apartamento à esquerda de quem chega no pavimento, **com área privativa real de 43,1900 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum .**

BLOCO D: É o primeiro bloco (da direita para a esquerda) da FITA 02 de blocos à Esquerda de quem entra no conjunto com acesso pelo portão de pedestres ao lado direito do Bloco E.

APARTAMENTO 113: Localizado no térreo ou 1º pavimento, de frente, sendo o 1º apartamento à esquerda de quem entra no bloco, **com área privativa real de 43,1900 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum.**

APARTAMENTO 114: Localizado no térreo ou 1º pavimento, de fundos, sendo o 2º apartamento à esquerda de quem entra no bloco, **com área privativa real de 43,19000 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum.**

APARTAMENTO 115: Localizado no térreo ou 1º pavimento, de fundos, sendo o 2º apartamento à direita de quem entra no bloco **com área privativa real de 43,19000 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum.**

APARTAMENTO 116: Localizado no térreo ou 1º pavimento, de frente, sendo o 1º apartamento à direita de quem entra no bloco, **com área privativa real de 43,1900 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum.**

APARTAMENTO 213: Localizado no 1º andar ou 2º pavimento, de frente, sendo o 2º apartamento à direita de quem chega no pavimento **com área privativa real de 43,1900 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum.**

APARTAMENTO 214: Localizado no 1º andar ou 2º pavimento, de fundos, sendo o 1º apartamento à direita de quem chega no pavimento **com área privativa real de 43,19000 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum.**

APARTAMENTO 215: Localizado no 1º andar ou 2º pavimento, de fundos, sendo o 1º apartamento à esquerda de quem chega no pavimento, **com área privativa real de 43,19000 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum.**

APARTAMENTO 216: Localizado no 1º andar ou 2º pavimento, de frente, sendo o 2º apartamento à esquerda de quem chega no pavimento, **com área privativa real de 43,1900 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum .**

APARTAMENTO 313: Localizado no 2º andar ou 3º pavimento, de frente, sendo o 2º apartamento à direita de quem chega no pavimento **com área privativa real de 43,1900 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum.**

APARTAMENTO 314: Localizado no 2º andar ou 3º pavimento, de fundos, sendo o 1º apartamento à direita de quem chega no pavimento **com área privativa real de 43,19000 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum.**

APARTAMENTO 315: Localizado no 2º andar ou 3º pavimento, de fundos, sendo o 1º apartamento à esquerda de quem chega no pavimento, **com área privativa real de 43,19000 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum.**

APARTAMENTO 316: Localizado no 2º andar ou 3º pavimento, de frente, sendo o 2º apartamento à esquerda de quem chega no pavimento, **com área privativa real de 43,1900 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum .**

APARTAMENTO 413: Localizado no 3º andar ou 4º pavimento, de frente, sendo o 2º apartamento à direita de quem chega no pavimento **com área privativa real de 43,1900 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum.**

APARTAMENTO 414: Localizado no 3º andar ou 4º pavimento, de fundos, sendo o 1º apartamento à direita de quem chega no pavimento **com área privativa real de 43,19000 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum.**

APARTAMENTO 415: Localizado no 3º andar ou 4º pavimento, de fundos, sendo o 1º apartamento à esquerda de quem chega no pavimento, **com área privativa real de 43,19000 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum.**

APARTAMENTO 416: Localizado no 3º andar ou 4º pavimento, de frente, sendo o 2º apartamento à esquerda de quem chega no pavimento, **com área privativa real de 43,1900 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum .**

APARTAMENTO 513: Localizado no 4º andar ou 5º pavimento, de frente, sendo o 2º apartamento à direita de quem chega no pavimento **com área privativa real de 43,1900 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum.**

APARTAMENTO 514: Localizado no 4º andar ou 5º pavimento, de fundos, sendo o 1º apartamento à direita de quem chega no pavimento **com área privativa real de 43,19000 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum.**

APARTAMENTO 515: Localizado no 4º andar ou 5º pavimento, de fundos, sendo o 1º apartamento à esquerda de quem chega no pavimento, **com área privativa real de 43,19000 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum.**

APARTAMENTO 516: Localizado no 4º andar ou 5º pavimento, de frente, sendo o 2º apartamento à esquerda de quem chega no pavimento, **com área privativa real de 43,1900 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum .**

BLOCO E: É o segundo bloco (da direita para a esquerda) da FITA 02 de blocos à Esquerda de quem entra no conjunto com acesso pelo portão de pedestres entre o Bloco D e o Bloco F.

APARTAMENTO 117: Localizado no térreo ou 1º pavimento, de frente, sendo o 1º apartamento à esquerda de quem entra no bloco, **com área privativa real de 43,1900 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de**

área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum.

APARTAMENTO 419: Localizado no 3º andar ou 4º pavimento, de fundos, sendo o 1º apartamento à esquerda de quem chega no pavimento, com área privativa real de 43,19000 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum.

APARTAMENTO 420: Localizado no 3º andar ou 4º pavimento, de frente, sendo o 2º apartamento à esquerda de quem chega no pavimento, com área privativa real de 43,1900 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum .

APARTAMENTO 517: Localizado no 4º andar ou 5º pavimento, de frente, sendo o 2º apartamento à direita de quem chega no pavimento com área privativa real de 43,1900 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum.

APARTAMENTO 518: Localizado no 4º andar ou 5º pavimento, de fundos, sendo o 1º apartamento à direita de quem chega no pavimento com área privativa real de 43,19000 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum.

APARTAMENTO 519: Localizado no 4º andar ou 5º pavimento, de fundos, sendo o 1º apartamento à esquerda de quem chega no pavimento, com área privativa real de 43,19000 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum.

APARTAMENTO 520: Localizado no 4º andar ou 5º pavimento, de frente, sendo o 2º apartamento à esquerda de quem chega no pavimento, com área privativa real de 43,1900 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum .

BLOCO F: É o terceiro bloco (da direita para a esquerda) da FITA 02 de blocos à esquerda de quem entra no conjunto com acesso pelo portão de pedestres a esquerda do Bloco E.

APARTAMENTO 121: Localizado no térreo ou 1º pavimento, de frente, sendo o 1º apartamento à esquerda de quem entra no bloco, com área privativa real de 43,1900 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum.

APARTAMENTO 122: Localizado no térreo ou 1º pavimento, de fundos, sendo o 2º apartamento à esquerda de quem entra no bloco, com área privativa real de 43,19000 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum.

APARTAMENTO 123: Localizado no térreo ou 1º pavimento, de fundos, sendo o 2º apartamento à direita de quem entra no bloco com área privativa real de 43,19000 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum.

APARTAMENTO 124: Localizado no térreo ou 1º pavimento, de frente, sendo o 1º apartamento à direita de quem entra no bloco, com área privativa real de 43,1900 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum.

APARTAMENTO 221: Localizado no 1º andar ou 2º pavimento, de frente, sendo o 2º apartamento à direita de quem chega no pavimento com área privativa real de 43,1900 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333 do terreno e das coisas de uso comum.

APARTAMENTO 222: Localizado no 1º andar ou 2º pavimento, de fundos, sendo o 1º apartamento à direita de quem chega no pavimento com área privativa real de 43,19000 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de

APARTAMENTO 523: Localizado no 4º andar ou 5º pavimento, de fundos, sendo o 1º apartamento à esquerda de quem chega no pavimento, **com área privativa real de 43,1900 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8346 m², com área total real de 47,0246 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083333** do terreno e das coisas de uso comum.

APARTAMENTO 524: Localizado no 4º andar ou 5º pavimento, de frente, sendo o 2º apartamento à esquerda de quem chega no pavimento, **com área privativa real de 43,1900 m², área de uso comum de divisão proporcional real de 3,8326 m², com área total real de 47,0226 m², e cabendo-lhe , e fração ideal de 0,0083373** do terreno e das coisas de uso comum.

ESTACIONAMENTOS: O empreendimento comporta 120 (cento e vinte) vagas, e estão identificadas na planta PL 01 do projeto Arquitetônico aprovado, com uma área de 12,00m2 (doze metros quadrados) cada e todas **não estão vinculadas aos apartamentos**, ou seja, fazem parte do condomínio e deverão ser definidas quanto a sua utilização na futura convenção de condomínio, e estão localizadas conforme descrição a seguir:

Vagas

01,02,03,04,05,06,07,08,09,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25: com área de 12,00m2 cada, localizadas a esquerda da RUA A, sentido Sul / Norte, do empreendimento de quem entra pelo acesso de veículos, sendo a primeira a esquerda de quem olha as vagas a de número 01(um) e a última vaga a de número 25(vinte e cinco);

Vagas

26,27,28,29: com área de 12,00m2 cada, localizadas a esquerda da RUA B, sentido Leste / Oeste, do empreendimento, em frente ao Bloco F, sendo a primeira a esquerda de quem olha as vagas a de número 26(vinte e seis) e a última vaga a de número 29 (vinte e nove);

Vagas

30,31,32,33,34,35,36,37: com área de 12,00m2 cada, localizadas a esquerda da RUA C, sentido Norte / Sul, do empreendimento, em frente aos Blocos E e F, sendo a primeira a esquerda de quem olha as vagas a de número 30(trinta) e a última vaga a de número 37 (trinta e sete);

Vagas

38,39: com área de 12,00m2 cada, localizadas no final da RUA C, sentido Norte / Sul, do empreendimento, em frente ao Bloco D, sendo a primeira a esquerda de quem olha a vaga de número 38(trinta e oito) e a última vaga a de número 39 (trinta e nove);

Vagas

40,41,42,43,44,45,46: com área de 12,00m2 cada, localizadas a direita da RUA C, sentido Norte / Sul, do empreendimento, em frente aos Blocos D, E e F, sendo a primeira a esquerda de quem olha as vagas a de número 40(quarenta) e a última vaga a de número 46 (quarenta e seis);

Vagas

47,48,49,50: com área de 15,84m2 cada, localizadas a esquerda da RUA D, sentido Leste / Oeste, do empreendimento, sendo a primeira a esquerda de quem olha as vagas a de número 47(quarenta e sete) e a última vaga a de número 50 (cinquenta);

Vagas

51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61: com área de 12,00m2 cada, localizadas a direita da RUA D, sentido Leste / Oeste, do empreendimento, sendo a primeira a esquerda de quem olha as vagas a de número 51(cinquenta e um) e a última vaga a de número 61 (sessenta e um);

Vagas

62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72: com área de 12,00m2 cada, localizadas a esquerda da RUA B iniciando na esquina com a RUA C, sentido Leste / Oeste, do empreendimento, sendo a primeira a esquerda de quem olha as vagas a de número 62(sessenta e dois) e a última vaga a de número 72 (setenta e dois);

Vagas

73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99,100,101,102,103,104,105,106,107,108,109,110,111,112: com área de 12,00m2 cada, localizadas a direita da RUA B, sentido Leste / Oeste, do empreendimento, sendo a primeira a esquerda de quem olha as vagas a de número 73 (setenta e três) e a última vaga a de número 112 (cento e doze);

Vagas

113,114,115,116,117,118,119,120: com área de 12,00m² cada, localizadas a esquerda da RUA B, sentido Leste / Oeste, do empreendimento, sendo a primeira a esquerda de quem olha as vagas a de número 113(cento e treze) e a última vaga a de número 120 (cento e vinte);

ÁREAS TOTAIS: O prédio possuirá área privativa total real de 5.182,80m², uso comum total de 460,15m², área total real de 5.642,95m², tendo o terreno área total de 6.205,62m².

COISAS DE USO COMUM: São partes comuns do conjunto, inalienáveis e indivisíveis: além das unidades acima citadas, de uma parte de coisa de propriedade e uso comum dos proprietários das unidades autônomas, inalienáveis e indivisíveis, acessórios e indissolúvelmente ligados as unidades autônomas quais sejam: terreno em que está edificado o condomínio, fundações e estruturas de concreto armado, pisos, paredes externas, ornamentos de fachada, janelas, hall de entrada, corredores, circulações, escadas, compartimentos técnicos (bombas, energia, telefone, etc.), rede primária de água, força e esgoto, compreendendo os ramais destinados às dependências de uso comum, condutores de águas pluviais, caixas d'água, acesso de pedestres, calçadas para pedestres, jardim externo, Quiosque, Playground, acesso e estacionamento para os veículos sem localização definida, área pavimentada sobre o terreno e instalações destinadas ao funcionamento comum do condomínio, compreendendo tudo que por sua destinação ou natureza intrínseca, seja de utilidade comum.

SÃO PARTES DE PROPRIEDADES EXCLUSIVAS DE CADA CONDÔMINO

A respectiva Unidade Autônoma, descrita no artigo 3º, desta convenção, com todas as suas dependências e instalações internas, encanamentos, tubulações, etc., até sua intersecção com as linhas, encanamentos e tubulações tronco.

CAPÍTULO III

DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

Artigo 4º - SÃO DIREITOS DOS CONDÔMINOS:

- a)** Usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, unicamente para os fins a que se destina desde que não prejudique a segurança e solidez do prédio, que não cause dano aos demais condôminos e não infrinja as normas legais ou as disposições desta Convenção e do Regulamento Interno;
- b)** Usar e gozar das partes comuns, desde que não impeça idêntico uso e gozo por parte dos demais condôminos com as mesmas restrições da alínea anterior;
- c)** Manter em seu poder as chaves das portas de ingresso social da sua Unidade Habitacional;
- d)** Examinar, a qualquer tempo, os livros e documentos da Administração e pedir esclarecimento ao Síndico ou a quem competem;
- e)** Utilizar os serviços da portaria ou outros que o condomínio mantiver desde que não perturbem a sua ordem, nem desviem os empregados para serviços internos em suas unidades autônomas ou externas, durante ou fora do horário de trabalho;
- f)** Comparecer às assembleias de condomínio e nelas discutir e votar, bem como ser votado;
- g)** Denunciar ao Síndico ou Administrador, toda e qualquer irregularidade que observarem;
- h)** Recorrer contra atos e decisões do Síndico, ao Conselho Consultivo, podendo, inclusive, recorrer, no prazo máximo de cinco (5) dias úteis, de decisões em Assembleia Geral;
- i)** Locar sua unidade autônoma desde que faça constar no respectivo contrato, expressamente, a subordinação aos termos da presente Convenção que não poderá ser infringida em hipótese alguma.

Artigo 5º - SÃO DEVERES DOS CONDÔMINOS:

- a)** Guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns, não as usando nem permitindo que as usem, bem como as unidades autônomas, para fins diversos daqueles que se destinam;
- b)** Não usar as respectivas unidades autônomas, nem locá-las ou cedê-las para atividades ruidosas ou a pessoas de maus costumes, cujo modo de vida possa atentar contra a moral e os bons costumes, cujo modo de vida possa atentar contra a moral e os bons costumes, não sendo, inclusive, permitido o uso ou locação de apartamentos para que se constituam em repúblicas de rapazes ou moças, ou para a instalação ou depósito de qualquer objeto capaz de causar danos ao prédio ou incômodo aos demais condôminos e/ou prejudicar o bom nome do Edifício e dos condôminos, o seu valor venal ou locatício;
- c)** Não remover pó de tapetes, cortinas ou partes das unidades autônomas, senão com aspiradores dotados de dispositivos que impeçam a sua dispersão;
- d)** Não estender roupas, tapetes ou quaisquer outros objetos nas janelas ou em quaisquer lugares que sejam visíveis ao exterior ou onde estejam expostos ao risco de caírem;
- e)** Não lançar quaisquer objetos ou líquidos sobre a via pública, área ou pátio interno, assim como não embargar os corredores, caminhos internos, escadas ou áreas comuns ou lançar-lhes cigarros, objetos, água, impurezas ou detritos de qualquer espécie;
- f)** Não mudar a fachada do prédio, não decorar, pintar ou alterar as paredes, portas e esquadrias externas de sua unidade, com cores ou tonalidades diversas das empregadas no prédio;
- g)** Não usar toldos externos, nem colocar ou permitir que se coloquem letreiros, placas e cartazes de publicidade ou quaisquer outros, nas partes externas de suas unidades autônomas e do Edifício;
- h)** Não realizar reuniões públicas e atividades outras que perturbem a tranquilidade dos demais condôminos. Nessa proibição, estão incluídas as instalações de discotecas, boates e similares, bem como as festas ruidosas, mesmo de caráter privado, após as vinte e duas (22:00) horas. Nas sextas, sábados e vésperas de feriados, o horário estipulado prorrogar-se-á até as vinte e quatro (24:00) horas;
- i)** Não manter nas respectivas unidades autônomas ou nas áreas de uso comum, substâncias explosivas, inflamáveis, ácidas, tóxicas ou corrosivas, material radioativo ou que emane vibrações, radiações ou gases nocivos à saúde humana ou equivalente, instalações ou aparelhos que causem perigo à solidez do edifício ou incômodos aos demais condôminos;
- j)** Não sobrecarregar a estrutura e as lajes do edifício, com peso superior ao permitido pela legislação municipal;
- k)** Não manter animais de pelo ou pena nas áreas de uso comum e boxes, só podendo circular com os mesmos nas áreas de uso comum na coleira, no colo ou em gaiolas, sendo o condômino responsável pelo o que o animal fizer;
- l)** Não fracionar ou desmembrar a respectiva unidade autônoma, para fins de aliená-la ou cedê-la a mais de uma pessoa, separadamente;
- m)** Contribuir para as despesas comuns do edifício, assim como para o custeio das obras necessárias e constituição do Fundo de Reserva, sendo este, na forma determinada pela Assembleia do Condomínio, nas proporções estabelecidas, efetuando os recolhimentos nas datas previstas;
- n)** Permitir o ingresso, em sua unidade autônoma, do síndico, do administrador ou prepostos seus, devidamente autorizados, quando isso se torne indispensável à inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral do edifício, sua segurança e solidez ou indispensável à realização de reparos em instalações, serviços de tubulações das unidades autônomas vizinhas;
- o)** Não permitir a realização de jogos infantis nas áreas de uso comum, anão ser nos locais previamente previstos ou autorizados pela assembleia geral;
- p)** Comunicar imediatamente ao síndico ou administrador, a ocorrência de moléstia contagiosa em sua unidade autônoma;
- q)** Não colocar, nos vasos sanitários, papéis, panos ou outros materiais que possam causar entupimento nas tubulações, colocando o lixo, detritos e outros materiais devidamente acondicionados, em local comum, previamente definido pelo síndico;
- r)** Não abrir buracos nas paredes externas para instalação de aparelhos de ar condicionado ou qualquer outro similar, sem a prévia aprovação da assembleia geral;

- s) Manter a porta de acesso ao prédio, bem como de acesso às garagens, fechadas, segundo o que for previsto no Regulamento Interno do prédio;
- t) Não instalar aparelhos que causem interferência na sintonia ou recepção dos aparelhos de rádio e TV do edifício;
- u) Não usar, nem permitir que sejam usadas, as unidades autônomas, para fins diversos daqueles a que se destinam;
- v) Não instalar antenas externas, de uso particular, desde que existam no prédio antenas coletivas receptoras, a não ser que sejam autorizadas pela assembleia geral;
- w) Incluir, obrigatoriamente, nos contratos de locação ou cessão de direitos de uso de sua unidade autônoma, cláusula especial, obrigando os locatários ou cessionários a observar e cumprir fielmente esta Convenção e o Regulamento Interno;
- x) Não colocar armários ou depositar quaisquer objetos ou materiais fora das áreas privativas dos boxes, bem como interpor obstáculos, seja de que natureza for, de forma a embarçar o trânsito de pessoas entre os boxes ou entre estes e as áreas de circulação, ventilação e iluminação.

CAPITULO IV

DOS ÓRGÃOS DO CONDOMÍNIO

Artigo 6º - São órgãos do condomínio:

- I. A Administração;
- II. O Conselho Consultivo;
- III. A Assembleia Geral.

DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 7º - A administração do "**RESIDENCIAL VILA DE PÁDUA.**" caberá a um síndico e um subsíndico. Todos os ocupantes desses cargos deverão ser obrigatoriamente condôminos e moradores do prédio, eleitos por Assembleia Geral, com mandato de um (1) ano, podendo ser reeleitos.

Parágrafo Único - Ao Síndico compete:

- a) Representar o condomínio, em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, abrir, movimentar e encerrar conta corrente em estabelecimento bancário, emitir, assinar e endossar cheques, fazer depósitos e retiradas, solicitar talões de cheques para uso do condomínio, assinar correspondência, praticar todos os atos da administração que se referirem aos assuntos de interesse de todos os condôminos devendo, com relação à movimentação do Fundo de Reserva, ser observado o disposto na alínea "n" deste artigo;
- b) Superintender a administração do edifício;
- c) Cumprir e fazer cumprir a Lei, a presente Convenção, o seu Regulamento Interno e as deliberações das Assembleias;
- d) Admitir, punir e demitir empregados, definir-lhes atribuições e deveres, bem como fixar a respectiva remuneração, dentro dos recursos orçamentários;
- e) Ordenar reparos urgentes ou adquirir o que seja necessário à segurança e/ou conservação do edifício, até o limite mensal do valor equivalente a 30% (trinta por cento) do orçamento do mês e com prévia aprovação da assembleia, especialmente convocada, se exceder a esse limite;
- f) Executar fielmente as disposições orçamentárias aprovadas pela assembleia;
- g) Convocar as assembleias gerais ordinárias nas épocas próprias e as extraordinárias quando julgar conveniente ou lhe for requerido por um grupo de, no mínimo, vinte e cinco por cento (25%) dos condôminos;
- h) Prestar, a qualquer tempo, informações sobre os atos da administração e expor mensalmente no quadro mural do prédio balancete de contas;
- i) Prestar, à assembleia, conta de sua gestão, acompanhada da documentação respectiva, e oferecer proposta de orçamento para o exercício seguinte;
- j) Manter e escriturar o livro-caixa, devidamente aberto, encerrado e rubricado pelo síndico e subsíndico;
- k) Cobrar, inclusive, em juízo, as quotas que couberem em rateio aos condôminos, nas despesas normais e/ou extraordinárias do edifício, aprovadas pela assembleia, bem

- como as multas impostas por infração de disposições legais ou desta convenção;
- l) Comunicar à assembleia as citações que receber;
 - m) Procurar, por meios pacíficos, dirimir divergências entre os condôminos;
 - n) Submeter à aprovação da escolha da Agência bancária destinada à abertura de conta corrente de cobranças eventuais e de conta especialmente reservada à movimentação do Fundo de Reserva, devendo esta última ser usada somente pelo Síndico e pelo subsíndico;
 - o) Manter em dia a correspondência, livros, atas e documentos, responder pela guarda de móveis, utensílios e outros pertences, inclusive títulos e obrigações do condomínio;
 - p) Entregar ao sucessor, todos os livros, documentos e pertences em seu poder e pertencentes ao condomínio;
 - q) Abrir, encerrar e rubricar o livro caixa.

Artigo 8º - O Síndico poderá delegar suas funções administrativas a terceiros de sua confiança, mas sob sua exclusiva responsabilidade, salvo se a assembleia o autorizar.

Parágrafo Único: Caso o Síndico se valha da faculdade prevista na primeira parte do artigo anterior, a remuneração de terceiros que contratar estará integrada na que lhe for fixada em Assembleia de Condomínio.

Artigo 9º. - Ao Subsíndico compete:

- a) Substituir o Síndico nos seus impedimentos eventuais;
- b) Colaborar com o Síndico na sua gestão administrativa,

CAPITULO V

DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

Artigo 10º - As Assembleias Gerais serão convocadas, mediante carta registrada ou protocolada, pelo síndico ou por condôminos que representem, pelo menos, um quarto do condomínio e serão realizadas no prédio ou no local previsto na convocação. As convocações indicarão o resumo da ordem do dia, a data, hora e local da assembleia e serão assinadas pelo síndico ou pelos condôminos que as convocarem.

- a) As convocações das assembleias gerais ordinárias serão acompanhadas de cópias do relatório e contas da administração, bem como da proposta de orçamento relativo ao exercício respectivo.
- b) Entre a data da convocação e a da assembleia, deverá mediar um prazo de, no mínimo, cinco (5) dias.
- c) As assembleias extraordinárias poderão ser convocadas com prazo mais curto do que o mencionado no parágrafo anterior quando houver comprovado urgência.
- d) É lícito, no mesmo anúncio, fixar a hora em que se realizará a assembleia, em primeira e em segunda convocação, mediando entre ambas o período de meia hora, no mínimo.
- e) O Síndico endereçará as convocações para as unidades autônomas dos respectivos condôminos, salvo se tiverem estes feitos, em tempo oportuno, comunicação de outro endereço.

Artigo 11º - As assembleias serão presididas por um condômino especialmente aclamado, o qual escolherá, entre os presentes, o secretário que lavrará a ata dos trabalhos no Livro próprio. É vedado ao síndico presidir e secretariar os trabalhos da assembleia.

Artigo 12º - Cada condômino terá direito a tantos votos quantas forem às unidades autônomas que lhe pertençam, computando-se os resultados das votações por maioria de votos, calculados sobre o número de presentes, à vista do livro de presença por todos assinados.

- a) Se uma unidade autônoma pertencer a vários proprietários, deverá estes, eleger o condômino que representará os demais, credenciando-o por escrito, devendo a procuração ser exibida na assembleia.

- b) Não poderão votar nas assembleias, os condôminos que estiverem em atraso no pagamento de suas contribuições, ou de multas que lhes tenham sido impostas.
- c) É vedado ao condômino votar em assunto em que tenha particular interesse. Para este efeito, ficará caracterizado o "particular interesse", quando o condômino encaminhar à mesa, pedido para apreciação, a fim de que seja aprovado ou não assunto de seu interesse exclusivo, em detrimento do interesse comum do prédio.

Artigo 13° - É lícito fazer-se o condômino representar nas assembleias, por procurador com poderes especiais, condômino, ou não, desde que não seja o próprio síndico, administrador ou condômino em atraso com suas obrigações com o condomínio, podendo cada procurador representar somente um condômino.

Artigo 14° - As assembleias gerais ordinárias realizar-se-ão a cada ano, no mês de dezembro, e a elas compete:

- a) Discutir e votar o relatório e as contas da administração relativa ao ano findo;
- b) Discutir e votar o orçamento das despesas para o ano seguinte, fixando fundo de reserva, o qual não poderá exceder a vinte por cento (20%) sobre as contribuições condominiais;
- c) Eleger o Síndico, o Subsíndico, quando for o caso, fixando-lhes ou não remuneração;
- d) Votar as demais matérias constantes da ordem do dia.

Artigo 15° - As assembleias ordinárias realizar-se-ão em primeira convocação com a presença de condôminos que representem, no mínimo, dois terços das unidades autônomas que constituem o condomínio e, em segunda, com qualquer número de condôminos.

Artigo 16° - As assembleias gerais extraordinárias realizar-se-ão em primeira convocação, com a presença de condôminos que representem, no mínimo, dois terços das unidades autônomas que constituem o condomínio e, em segunda, com qualquer número de condôminos.

Parágrafo Único - As assembleias gerais extraordinárias serão convocadas pelo Síndico ou por condôminos que representem, no mínimo, vinte por cento (20%) do condomínio, pelo mesmo processo e nos mesmos prazos exigidos para a convocação das assembleias ordinárias.

Artigo 17°- Compete às Assembleias Extraordinárias:

- a) Deliberar sobre matéria de interesse geral do condomínio ou dos condôminos, inclusive os casos omissos da presente convenção;
- b) Decidir, em grau de recurso, os assuntos que tenham sido deliberados pelo síndico levados a Assembleia a pedido dos interessados;
- c) Apreciar as demais matérias constantes da ordem do dia;
- d) Examinar os assuntos que sejam propostos por qualquer condômino;
- c) Destituir o Síndico e o subsíndico, a qualquer tempo, independente de justificção. e sem indenização, designando seus substitutos, tendo os destituídos, entretanto, o direito de apresentarem ampla defesa e comprovação de seus atos.

Artigo 18° - Nas assembleias gerais, ordinárias ou extraordinárias, os resultados das votações serão computados por maioria de votos, calculados sobre o número dos presentes, à vista do Livro de Presenças, por todos assinados, salvo o disposto no Parágrafo Único deste Artigo.

Parágrafo Único - Será exigido:

- a) voto favorável de, no mínimo, dois terços (2/3) dos condôminos que compõem o condomínio, para:
 - I Realizar benfeitorias e inovações no edifício;
 - II Destituir o Síndico;
 - III Deliberar sobre a não reedificação do Edifício em caso de incêndio ou de qualquer outro sinistro, que importe na sua destruição total ou de mais de dois terços (2/3) do prédio;
 - IV Mudar ou alterar total ou parcialmente a presente convenção;
 - V Decidir sobre o destino das diferentes partes comuns do Edifício;

b) unanimidade de votos dos condôminos nos seguintes casos:

I - alterar a fachada existente no prédio;

II - deliberar sobre a matéria que altere ou modifique o direito de propriedade das unidades autônomas do condomínio.

Artigo 19° - As deliberações das assembleias gerais deverão ser obrigatoriamente cumpridas por todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cabendo ao síndico executá-las e fazê-las cumprir.

Parágrafo Único: Nos oito dias que se seguirem à assembleia, o síndico ou a administração afixarão as deliberações nela tomadas, em lugar visível no edifício, onde permanecerão, no mínimo, por dez dias e enviarão cópia a todos os condôminos, por carta registrada ou protocolada.

Artigo 20° - Das assembleias gerais serão lavradas atas em livro próprio, aberto, encerrado e rubricado pelo Síndico, as quais serão assinadas pelo Presidente, pelo Secretário e pelos condôminos presentes, que terão sempre o direito de fazer constar as suas declarações de voto, quando dissidentes.

Parágrafo Único: as despesas com as assembleias gerais serão inscritas a débito do condomínio, mas as relativas à assembleia convocada para apreciação de recursos de condômino serão pagas por este, se o recurso for desprovido.

CAPITULO VI

DOS LIVROS

Artigo 21 - Para a autenticidade das decisões das Assembleias existirão dois livros, com termos de abertura, rubricadas todas as suas folhas pelo Presidente da Assembleia e termo de encerramento na ocasião oportuna.

Parágrafo Único: Os livros aludidos neste artigo serão destinados a receber assinatura dos presentes e à lavratura das atas das assembleias.

CAPITULO VII

DAS DESPESAS DO CONDOMINIO E DO SEU CUSTEIO

Artigo 22° - As despesas provenientes de manutenção e conservação dos serviços e partes de uso comum, de divisão proporcional, bem como as de administração (segundo o orçamento aprovado pela Assembleia Geral) serão rateadas entre os condôminos, na proporção de suas respectivas frações ideais de participação.

Dentre as despesas do presente artigo, enunciam-se expressamente:

- I. Impostos e taxas de qualquer natureza que incidirem sobre as partes de uso comum do imóvel;
- II. Os salários do zelador e demais empregados do condomínio, além da taxa de serviço da empresa especializada em administração financeira do condomínio, se tal atribuição for delegada;
- III. O consumo de energia elétrica e água, correspondente às partes comuns.
- IV. O prédio terá um orçamento para custeio de suas despesas ordinárias as quais serão suportadas na forma deste artigo.

Artigo 23° - O condômino que por ato próprio, de dependente ou de quem a qualquer título ocupar a unidade, der causa a aumento de despesas ou danos responderá pelo custeio dos mesmos.

Artigo 24° - As despesas de reparação e conservação de aparelhos e instalações das unidades privativas correrão às custas individuais do respectivo proprietário.

DAS DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS

Artigo 25° - As despesas extraordinárias são aquelas obras especialmente de reparação e manutenção dos serviços e partes de uso comum de divisão proporcional a serem atendidas pelo Síndico.

Artigo 26° - Às despesas extraordinárias serão atendidas pelos condôminos, na proporção das suas respectivas frações ideais de participação no condomínio, mediante orçamento especial aprovado pela Assembleia Geral, para tal fim convocada. Ditas despesas serão aprovadas e suportadas em comum pelos condôminos.

DA FORMA DE PAGAMENTO E COBRANCA

Artigo 27° - Cada condômino concorrerá com as despesas que lhe couberem, inclusive o síndico, da seguinte forma:

- a) Nas despesas de custeio ou ordinárias, pagará ao condomínio, no local designado, a sua respectiva quota, até o quinto (05) dia útil do mês;
- b) Nas despesas extraordinárias pagará no local designado, a sua respectiva cota, nos prazos fixados pela Assembleia Geral que as autorizar, nunca inferiores a 30 dias da deliberação.

Artigo 28° - O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado nesta Convenção fica sujeito ao juro moratório de 1 % ao mês e a multa de 10% do valor do débito.

Parágrafo Único - O débito, compreendendo o principal, juros e multa, estará sujeito à atualização pela correção monetária, com a aplicação dos índices levantados pela Fundação Getúlio Vargas ou órgão similar, quando a mora for de trinta dias ou mais.

Artigo 29° - O Síndico promoverá a cobrança das contribuições dos condôminos, que poderá ser feita por via bancária.

- a) Na hipótese de mora, a cobrança poderá ser feita judicialmente.
- b) A Assembleia, por maioria simples, poderá deliberar a contribuição para o fundo de reserva.

CAPITULO VIII

DAS PENALIDADES

Artigo 30° - A violação de qualquer dos deveres estipulados na presente Convenção sujeitará o infrator a multas gradativas calculadas tendo como base o valor da taxa condominial vigentes no mês da infração, em percentual mínimo de cinco por cento (5%) e máximo de cinquenta por cento (50%), desde que formalmente notificado através de Cartório de Registro de Títulos e Documentos, cobrando-se custas e despesas, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal.

Parágrafo Único - A cobrança da multa referida no presente incumbirá ao Síndico que a promoverá, em caso de necessidade, por via judicial, a qual não exclui o direito às demais ações competentes.

Artigo 31° - Além da multa prevista no artigo anterior, bem como das penalidades do Art. o condômino que infringir a presente Convenção não poderá:

- a) Ser eleito Síndico ou Subsíndico;
- b) Votar nas Assembleias Gerais.

CAPITULO IX

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 32° - O condomínio não responde por furtos, roubos, danos materiais ou extravios de bens móveis de propriedade, posse ou uso dos condôminos, inclusive veículos de qualquer espécie, estacionados nas vagas do empreendimento. Estas responsabilidades deverão ser assumidas pelo condômino, às suas expensas.

Artigo 33° - A presente convenção obriga a todos os condôminos do edifício ou de qualquer de suas partes, bem como a todo e qualquer ocupante ainda que eventual do prédio, seus subrogados e sucessores, a título universal ou singular.

- a) Os proprietários que tiverem suas unidades autônomas locadas ou cedidas a terceiros deverão fazer conhecer, imediatamente, aos respectivos inquilinos ou usuários, as obrigações que lhes incumbem por esta convenção e demais instrumentos pertinentes.
- b) Os condôminos proprietários deverão comunicar, ao Síndico, imediatamente após o fato a alienação ou cessão, indicando o nome e endereço do adquirente ou cessionário, sob pena de permanecer coobrigado perante o condomínio, enquanto não houver tal comunicação.
- c) Os representantes legais terão a mesma obrigação constante do parágrafo anterior, quando ocorrer o falecimento, interdição, insolvência ou falência do condômino proprietário.

Artigo 34° - Fica eleito o foro desta Comarca de Caxias do Sul - RS, para todo o tipo de ação ou execução decorrente da aplicação de qualquer dos dispositivos desta convenção.

Artigo 35° - Uma cópia desta e do Regulamento Interno, que será oportunamente elaborado, serão afixados em lugar visível do Edifício para o conhecimento geral.

Artigo 36° - No que for omissa a presente Convenção aplicar-se-ão as disposições da Lei 4.591/64, suas regulamentações e legislação posterior.

DO REGIMENTO INTERNO

Art. 37° - O **“RESIDENCIAL VILA DE PÁDUA.”** será regido pela lei 4.591 de 16.12.1964, pela Convenção de Condomínio e por este Regimento Interno, em cujas disposições ficarão sujeitos todos os que estiverem usando quaisquer de suas dependências.

Art. 38° - Somente o Proprietário ou Inquilino poderão permitir a entrada de pessoas desconhecidas ao condomínio, ficando responsável pelas mesmas e por suas ações.

Parágrafo Único - Proibida a entrega das chaves de acesso ao Prédio para qualquer pessoa que não seja Proprietário ou Inquilino.

Art. 39° - Pessoas suspeitas, mendigos, menores desocupados, vendedores ambulantes e cobradores, deverão ser impedidos de entrarem no Prédio.

Art. 40° - Fica expressamente proibida a instalação de "repúblicas" no Prédio.

Art. 41° - Os pais deverão orientar as crianças para não brincarem com o porteiro eletrônico, sendo que o uso do mesmo deverá ser de forma correta para evitar danos ao equipamento.

Art. 42° - É proibido colocar nas áreas de circulação do Prédio: caixas, lixos, sacos, malas, vasos ou qualquer outro objeto que prejudique a passagem pelas mesmas.

Art. 43° - Aos condôminos, solicitamos zelar pela limpeza e asseio de toda área comum do Prédio.

Art. 44° - Os sacos de lixo, ao serem depositados na lixeira, deverão estar fechados. Não será permitido em nenhuma hipótese sacos de lixos em qualquer área comum do Prédio.

Art. 45° - No caso de algum morador danificar algo de uso comum, deverá comunicar ao síndico e providenciar o conserto por conta própria.

Art. 46° - Todos os condôminos deverão fazer a limpeza das caixas de gordura, uma vez por mês, para evitar problemas como: mau cheiro no interior do apartamento e corredores, vazamento em apartamentos vizinhos e outros transtornos desagradáveis.

Art. 47° - Todo e qualquer reparo causado por mudanças ou transporte de móveis dentro e fora do Prédio, ficará sob a responsabilidade do morador que ocasionou os danos, informado, ainda, ao síndico com antecedência, o dia da mudança.

Art. 48° - A taxa de condomínio deverá ser paga até o dia cinco (05) do mês em curso, sendo que os pagamentos realizados após esta data sofrerão acréscimo conforme artigo Vigésimo Oitavo e Parágrafo único.

Art. 49° - O prédio será constituído por apartamentos, exclusivamente para fins residenciais, não sendo permitida qualquer atividade comercial nas dependências dos apartamentos.

Art. 50° - Não manter animais de pelo ou pena nas áreas de uso comum e boxes, só podendo circular com os mesmos nas áreas de uso comum na coleira, no colo ou em gaiolas, sendo o condômino responsável pelo o que o animal fizer;

Art. 51° - Não será permitida a instalação de antenas individuais no prédio.

Art. 52° - Os ocupantes dos apartamentos poderão promover reuniões ou festas, desde que não prejudiquem a ordem e sossego dos demais moradores, devendo preservar a situação de absoluto silêncio após as 22:00 horas.

Art. 53° - O síndico deverá ser avisado de eventuais mudanças, para estar ciente de que os ocupantes dos apartamentos estão saindo ou entrando no prédio.

Art. 54° - No caso de algum visitante danificar algo nas áreas comuns, o morador anfitrião será responsável pelos reparos.

Art. 55° - Os aparelhos de som, televisores ou similares, deverão conservar o volume baixo, a fim de não perturbar o sossego, principalmente após as 22:00 horas, quando deverá ser ainda mais rigoroso o silêncio.

Art. 56° - No período das 22:00 horas às 08:00 do dia seguinte, deverão ser evitadas as remoções de móveis, batidas ou caminhar com sapatos que tenha sola que possa transmitir ruído.

Art. 57° - Os moradores deverão manter as portas de suas respectivas unidades devidamente chaveadas, bem como de seus carros, não cabendo ao condomínio qualquer responsabilidade por roubos, furtos ou danos causados nos apartamentos e carros estacionados nos boxes do estacionamento.

Art. 58° - Toda e qualquer reclamação ou sugestão deverá ser dirigida ao síndico, por escrito. Se este não puder resolver, convocará uma reunião geral ou somente os conselheiros.

Art. 59° - Em caso de urgência, o síndico, ou um membro do Conselho Fiscal e na falta destes, qualquer condômino, deverá providenciar os reparos que se fizerem necessários.

Art. 60° - Fica expressamente proibido em qualquer área do prédio:

- a) Conservar materiais ácidos, substâncias explosivas, inflamáveis ou que exalem mau cheiro;
- b) Utilizar áreas comuns para serviços particulares;
- c) Transitar pelas áreas comuns com vestes inadequadas para o local;
- d) Estender tapetes, toalhas, roupas ou panos nas janelas, áreas de serviço comuns, nem jogar detritos líquidos sobre a via pública e demais dependências do prédio;
- e) Introduzir nas instalações sanitárias objetos que possam causar entupimento dos canos;
- f) Fixar roldanas ou cordas na fachada frontal, lateral ou de fundos do prédio;
- g) Sobrecarregar os pisos;
- h) Promover qualquer alteração estética na parte externa ou interna do prédio;

Art. 61° - Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino, diretamente, com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais.

Art. 62° - Cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses condicionados, umas e outras, à CONVENÇÃO e as normas de boa vizinhança.

Art. 63° - MULTAS E PENALIDADES:

- a) O síndico aplicará além das multas previstas na CONVENÇÃO CONDOMINAL e neste REGIMENTO INTERNO, outras multas e penalidades cabíveis aos infratores;
- b) A multa para a primeira infração será de 20% (vinte por cento) sobre o salário mínimo vigente. Em caso de reincidência, a multa será de 40% (quarenta por cento) sobre o salário mínimo vigente. A partir da segunda reincidência, um salário mínimo.
- c) Os casos omissos neste regulamento e da convenção serão resolvidos pelo síndico, em reunião com o conselho ou assembleia de condôminos;
- d) A responsabilidade perante o condomínio será sempre dos proprietários das unidades, mesmo que estejam alugadas;
- e) Infratores que se negarem a pagar multas previstas neste regimento, serão acionados judicialmente pelo síndico.

Caxias do Sul, 22 de Agosto de 2013.

RICARDO RAMOS CONSTRUTORA LTDA