

CONVENÇÃO REGULAMENTO INTERNO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ATHENAS

Cnpj: 79.377.537/0001-25



TÍTULO I DO OBJETO E DA DISCRIMINAÇÃO DAS PARTES CAPÍTULO I DO OBJETO

Artigo 01. Esta Convenção e seu Regulamento Interno têm por objeto primordial a regulamentação das relações entre condôminos, condição essencial ao convívio cordial e harmônico que se faz necessário ao bem comum, intrínseco espírito da lei, bem como, resguardar o condomínio da responsabilidade por atos de terceiros e estimular a participação dos condôminos nas assembléias gerais. Elaborada de forma a sintetizar o pensamento e o sentimento coletivo, de modo a viabilizar com que tudo que dela emane seja o mais justo e perfeito possível ao ideal comum.

§ único. O Condomínio regular-se-á no geral pelas disposições do Código Civil, em especial no tocante ao que este dispõe sobre condomínios edilícios, e pelos trechos não alterados pelo CC da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e posteriores. No especial, regular-se-á pela presente Convenção e Regulamento Interno, e, ainda, por deliberações das Assembléias Gerais de Condôminos.

CAPÍTULO II DA PROPRIEDADE COMUM

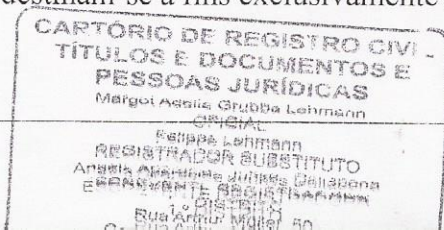
Artigo 02. Constituem a propriedade comum do condomínio, tidas e havidas como inalienáveis e indivisíveis todas aquelas que por natureza ou função sejam de uso comum. Muito especialmente as seguintes: o terreno, fundações, estruturas e coberturas; as escadas e elevadores; a guarita; o jardim e seus canteiros; a piscina; o salão de festas, bar e sala de estar; o "hall" social e o de serviço, nos respectivos andares; os dutos de distribuição de água e esgoto; as linhas de distribuição de energia elétrica, telefonia, intercomunicação e sinal de TV/Satélite; o apartamento do zelador; a piscina e demais áreas de lazer, de serviços ou de circulação, bem como os bens posteriormente agregados ao patrimônio comum. Todos com seus respectivos equipamentos, móveis, utensílios e acessórios.

CAPÍTULO III DA PROPRIEDADE EXCLUSIVA

Artigo 03. Constitui propriedade exclusiva do condômino a unidade autônoma, suas respectivas vagas de garagens e armário para depósitos.

TÍTULO II DO DESTINO E DA UTILIZAÇÃO DAS PARTES CAPÍTULO I DA UTILIZAÇÃO EXCLUSIVA

Artigo 04. As unidades autônomas destinam-se a fins exclusivamente residenciais.



Artigo 05. As vagas de garagens destinam-se ao estacionamento e guarda de veículos de passeio (um por vaga), de propriedade ou posse do condômino, com dimensões compatíveis a sua respectiva área. Observando-se o disposto na Lei, nesta Convenção e seu Regulamento Interno.

§ 1º. O condômino poderá alienar sua respectiva vaga, exclusivamente a condôminos ou moradores, devendo em quaisquer dos casos notificar por escrito o condomínio.

§ 2º. O condômino poderá ceder temporariamente sua vaga para uso de seu hóspede, observando-se o disposto no parágrafo primeiro deste artigo.

Artigo 06. O armário para depósitos destina-se à guarda de objetos do condômino, observando-se o disposto no Regulamento Interno.

CAPÍTULO II DA PROPRIEDADE COMUM

Artigo 07. A piscina destina-se ao uso exclusivo dos condôminos e seus hóspedes ou visitantes, observando-se o disposto no Regulamento Interno.

Artigo 08. O salão de festas, o bar e a cozinha destinam-se exclusivamente à realização de eventos de lazer ou comemorativos do condomínio ou de seus condôminos, observando-se o disposto no Regulamento Interno.

Artigo 09. O hall principal e demais dependências sociais destinam-se ao uso dos condôminos, seus hóspedes ou visitantes, observando-se o disposto no Regulamento Interno.

Artigo 10. O apartamento do zelador destina-se exclusivamente ao uso unifamiliar, enquanto empregado do condomínio. Vedado o uso coletivo, mesmo que temporariamente.

Artigo 11. Os serviços comuns pagos e mantidos com a contribuição pecuniária de todos destinam-se exclusivamente ao proveito comunitário, observando-se o disposto no Regulamento Interno.

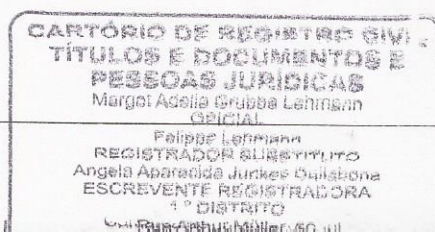
TÍTULO III DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS CAPÍTULO I DOS DIREITOS

Artigo 12. Usufruir e dispor de sua unidade autônoma, sua (s) respectiva(s) vaga(s) de garagem ou armário de depósito, de conformidade com suas respectivas destinações e o disposto na Lei, nesta Convenção e no Regulamento Interno.

Artigo 13. Usufruir das partes e áreas comuns, bem como dos serviços do condomínio, de conformidade com suas respectivas destinações e o disposto na lei, nesta Convenção e no Regulamento Interno.

Artigo 14. Examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração e solicitar esclarecimentos sobre a administração do condomínio.

§ único. Eventualmente poderá requerer por escrito ao síndico o exame de documentos, o que lhe será facultado realizar na sede do escritório contábil. Poderá também, solicitar ao banco onde o condomínio tem conta corrente, assumindo os custos, cópias de todos os cheques emitidos, mediante requerimento ao síndico, onde também autorizará o débito das correspondentes despesas bancárias.



Artigo 15. Participar das assembleias gerais expressando livremente sua opinião e manifestando seu voto nas questões em pauta, desde que em dia com suas obrigações condominiais.



Artigo 16. Apresentar propostas, ou opinar sobre os assuntos de interesse geral do condomínio, sobretudo no que se refere à aquisição de bens ou contratação de serviços para o condomínio.

CAPÍTULO II DOS DEVERES

Artigo 17. Cumprir e fazer cumprir a Lei, a Convenção e o Regulamento Interno do condomínio, bem como as deliberações aprovadas em Assembleias Gerais de Condôminos e as decisões administrativas do síndico, possibilitando com isso a plena satisfação do disposto no “caput” do artigo primeiro desta Convenção.

TÍTULO IV DOS ENCARGOS E CONTRIBUIÇÕES PARA DESPESAS DE CUSTEIO OU EXTRAORDINÁRIAS CAPÍTULO I DOS ENCARGOS

Artigo 18. Constituem despesas comuns do condomínio:

- I** - As relativas à conservação, manutenção, modernização, reparações ou reconstruções das coisas comuns;
- II** - As relativas a manutenção do apartamento do zelador;
- III** - O prêmio de seguro do edifício e dos empregados;
- IV** - Os impostos e taxas que incidam sobre as coisas comuns;
- V** - A remuneração do zelador e demais empregados do edifício, bem como os respectivos encargos;
- VI** - As relativas ao consumo de energia elétrica, água e telefone das coisas comuns;
- VII** - As relativas a aquisição de bens e materiais ou contratação de serviços para melhorias e reparos, obedecendo-se às instruções convencionadas.
- VIII** - Outras devidamente aprovadas em Assembleia Geral de Condôminos.

CAPÍTULO II DO PROCEDIMENTO DE RATEIO E CONTROLE DAS DESPESAS

Artigo 19. O exercício financeiro será de 12 (doze) meses, de janeiro a dezembro de cada ano.

§ 1º. O orçamento anual será apresentando-o aos condôminos com antecedência mínima de 15 (quinze) dias e máxima de 30 (trinta) dias e será discutido e aprovado durante a Assembleia Geral dos Condôminos Ordinária, estimando despesas e fixando a receita do condomínio.

§ 2º - A provisão poderá ser reajustada por Assembleia Geral de Condôminos extraordinária com aprovação da maioria relativa, ou seja, a metade e mais um dos presentes, para as despesas emergenciais, ratificadas por deliberação da assembleia.

Artigo 20. Será mantido um Fundo de Reserva, correspondente a 5 % (cinco por cento) do orçamento, destinado à amortização das despesas não previstas que a Assembleia Geral dos Condôminos assim o designar.

§ único - O Fundo de Reserva será mantido em conta bancária remunerada ou fundo de investimento.

Artigo 21. A quota-parte correspondente a cada condômino será proporcional à sua fração ideal de terreno.

Artigo 22. Fica ratificado o rateio das áreas úteis efetivada para fins de rateio de despesas na previsão orçamentária, conforme disposto na Minuta da Convenção do Condomínio original.

Artigo 23. O saldo disponível das contas do condomínio será mantido em conta remunerada ou de poupança, desde que vantajosas e que permitam saques para pagamentos de despesas.

Artigo 24. Os condôminos concorrerão para o custeio das despesas, extraordinárias ou ordinárias, recolhendo a cota parte que lhe couber mediante rateio proporcional às frações ideais de terreno.

§ 1.º A cota condominial de cada condômino será parcelada em contribuições mensais vencíveis até o dia 15 (quinze) do mês seguinte.

§ 2.º A falta de pagamento na data do vencimento implicará em multa de 2 % (dois por cento) e mais o juro moratório de 1 % (um por cento) ao mês vencido, sobre o valor devido, sem prejuízo de sua cobrança judicial por ação executiva.

TÍTULO V DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO CAPÍTULO I DO SÍNDICO

Artigo 25. A administração do condomínio caberá a um síndico, condômino proprietário morador no edifício, eleito anualmente durante a realização da Assembleia Geral dos Condôminos Ordinária, podendo ser reeleito por uma gestão.

§ 1.º. Fica expressamente vedado que um inquilino possa concorrer ao cargo de síndico.

§ 2.º. Após a eleição de um síndico, fica nomeado automaticamente como subsíndico, o condômino morador do apartamento seguinte, obedecendo ao estabelecido no caput deste artigo e § 1.º, que o substituirá em suas ausências, impedimento, destituição ou vacância.

Artigo 26. Não poderá candidatar-se ao cargo de síndico ou subsíndico o condômino que estiver em atraso com suas obrigações condominiais.

Artigo 27. O síndico poderá ser destituído pelo voto de representantes de 51% dos condôminos, em Assembleia Geral dos Condôminos extraordinária especialmente convocada.

CAPÍTULO II DA COMPETÊNCIA DO SÍNDICO

Artigo 28. Compete ao síndico:

I. Cumprir e fazer cumprir a Lei, a Convenção do Condomínio, o Regulamento Interno e as deliberações das Assembleias Gerais dos Condôminos;

II. Exercer os atos de gestão do edifício no que concerne à administração de empregados ou terceirizados, e do patrimônio comum; à manutenção e aperfeiçoamento das condições de segurança, disciplina, ordem e moralidade do condomínio, e, ainda, à boa execução e funcionalidade dos serviços comuns;

III. Executar fielmente as disposições orçamentárias aprovadas pela Assembleia Geral dos Condôminos;

IV. Representar ativa e passivamente o condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar todos os atos em defesa da Lei, da Convenção, do Regulamento Interno, e das deliberações das Assembleias Gerais dos Condôminos;

V. Submeter à aprovação da maioria, em Assembleia Geral dos Condôminos, especialmente convocada, os orçamentos para quaisquer aquisições de bens ou contratação de serviços comuns, que não estejam incluídas no orçamento anual em vigor.

VI. Contratar seguros contra incêndio e outros sinistros que causem destruição no todo ou em parte do condomínio, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns;



- VII. Contratar e despedir empregados, bem como transigir em matéria de indenizações trabalhistas;
- VIII. Substituir empresas contratadas, por questões de melhoria da qualidade dos serviços prestados ou custos, desde que não haja acréscimo das despesas já previstas no orçamento do período;
- IX. Manter e escriturar livro-caixa devidamente aberto, encerrado e rubricado.
- X. Disponibilizar para o condômino que a solicite, a pasta de documentos mensais do condomínio contendo notas fiscais, recibos, editais, orçamentos, guias de recolhimento de impostos ou taxas, extratos bancários e demais documentos do mês.
- § único. O exame dos documentos será agendado com o escritório contábil, onde será realizado.
- XI. Encaminhar juntamente ao boleto de cobrança condominial, o balancete mensal referente ao mês anterior ao do envio da cobrança, para todos os condôminos;
- XII. Cobrar, inclusive em juízo, as contribuições devidas pelos condôminos sejam de natureza normal ou extraordinária, e dar-lhes a aplicação necessária ao bom funcionamento dos serviços do condomínio;
- XIII. Prestar contas de sua gestão à assembleia e apresentar para aprovação da Assembleia Geral dos Condôminos, o orçamento para o exercício seguinte;
- XIV. Pagar ou recolher todos os tributos e taxas que incidam sobre o condomínio;
- XV. Ordenar após análise prévia de três orçamentos a realização de obras e serviços emergenciais que não possam aguardar por deliberação de Assembleia Geral dos Condôminos, que não importem em gastos vultosos;
- XVI. Obter no mínimo três orçamentos que atendam a todas as condições estabelecidas no edital de tomada de preços para todas as aquisições de bens ou contratação de serviços. Em seguida deverá submetê-los à aprovação da Assembleia Geral dos Condôminos;
- XVII. Convocar Assembleia Geral dos Condôminos ordinária ou extraordinária, quando necessária, ou lhe for requerido por um grupo de no mínimo 1/4 (um quarto) dos condôminos;
- XVIII. Prestar informações a qualquer tempo, sobre os atos da sua administração;
- XIX. Procurar por meios suasórios dirimir as divergências entre os condôminos;
- XX. Entregar ao seu sucessor todos os documentos e pertences do condomínio em seu poder.

CAPÍTULO III DO CONSELHO FISCAL

Artigo 29. O Conselho Fiscal será composto por três membros efetivos, condôminos eleitos anualmente pela mesma assembleia que eleger o síndico.

Artigo 30. Não poderá candidatar-se ao cargo de conselheiro o condômino que estiver em atraso com suas obrigações condominiais.

Artigo 31. Os membros do conselho fiscal não serão remunerados.

Artigo 32. Os membros do conselho consultivo terão direito à reeleição.

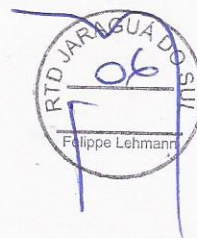
CAPÍTULO IV DA COMPETÊNCIA DO CONSELHO FISCAL

Artigo 33. Compete ao Conselho Fiscal:

- I. Examinar trimestralmente as contas do condomínio;
- II. Emitir parecer sobre as contas do condomínio e sobre assuntos gerais do condomínio, quando solicitado.



TÍTULO VI
DA ASSEMBLEIA GERAL.
CAPÍTULO I
DA CONVOCAÇÃO E REUNIÃO.



Artigo 34. A Assembleia Geral dos Condôminos Ordinária ocorrerá anualmente, na segunda quinzena do mês de Fevereiro, convocada pelo síndico, à qual compete além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar por maioria dos presentes as verbas para as despesas ordinárias do condomínio.

§ 1º. Quanto às Assembleias Gerais dos Condôminos Extraordinárias, realizar-se-ão tantas quantas necessárias para a realização dos interesses gerais do condomínio;

§ 2º. As Assembleias Gerais dos Condôminos Ordinárias ou Extraordinárias serão convocadas mediante envio de e-mail, com confirmação de recebimento, ou por escrito entregue pessoalmente para os residentes e carta registrada para os não residentes.

I. Os inquilinos poderão participar das Assembleias Gerais do Condomínio, Ordinárias ou Extraordinárias, como assistentes ou com sugestões, sem direito a voto, salvo na hipótese de apresentarem procuração específica do proprietário para tanto”.

II. Será afixada uma cópia da convocação nos quadros de avisos do térreo e subsolo.

§ 3º. Deverá haver um prazo mínimo de 08 (oito) dias entre a data da postagem ou do protocolo da carta de convocação e a data de sua realização;

§ 4º. Da convocação deverá constar: Local; Data e hora da reunião; o quorum necessário e a ordem do dia.

Artigo 35. Sempre que exigirem os interesses gerais, o síndico individualmente, ou condôminos que representem no mínimo 1/4 (um quarto) do condomínio, poderá convocar uma Assembleia Geral dos Condôminos Extraordinária.

Artigo 36. Ressalvadas as exceções previstas em lei e nesta convenção, a Assembleia Geral dos Condôminos instalar-se-á em primeira chamada com condôminos que representem maioria de sua totalidade, ou com qualquer número em segunda chamada, 30 (trinta) minutos após a hora prevista na convocação.

CAPÍTULO II
DOS PROCEDIMENTOS PARA A ASSEMBLÉIA.

Artigo 37. As Assembleias Gerais dos Condôminos serão presididas por um condômino especialmente aclamado, o qual escolherá dentre os presentes o secretário.

§ 1º. É vedado ao síndico presidir ou secretariar os trabalhos.

§ 2º. Para votação de questões polêmicas, poderá ser contratado um profissional especializado para a redação da ata.

Artigo 38. O livro para registro de atas deverá ser escriturado por ocasião da realização da assembleia de modo a relatar os assuntos deliberados em reunião. Deverá registrar, na ordem em que se segue:

I. Data, hora e local da reunião, mencionando se em primeira ou segunda convocação;

II. Abertura dos trabalhos, pelo síndico; no caso de convocação de assembleia por 1/4 dos condôminos, passa-se imediatamente ao item III;

III. Escolha do Presidente e Secretário;

IV. Verificação da existência de "quorum" deliberativo, com base na folha de presenças;

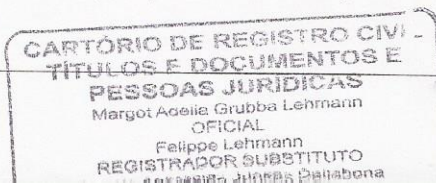
V. Transcrição da Ordem do Dia;

VI. Resumo das discussões;

VII. Resultado de cada votação;

VIII. Abstenções havidas e suas motivações, se enunciadas;

IX. Saída de algum condômino;



X. Encerramento dos trabalhos, declarando se houve aprovação da ata, no caso de ter sido redigida, discutida e votada no momento.

XI. As sugestões apresentadas e deliberadas a serem apresentadas para aprovação final na próxima assembleia geral, quando em Assembleia Geral dos Condôminos extraordinária.

XII. As assinaturas do secretário e presidente da assembleia.

XIII. Os demais presentes assinarão o Livro de Presenças.

Artigo 39. Relatando as deliberações, o Secretário deverá mencionar as abstenções havidas, e o nome de cada votante.

§ único. Poderá ser adotada a votação secreta apenas em questões de caráter pessoal ou familiar.

CAPÍTULO III DAS DELIBERAÇÕES.

Artigo 40. Para as votações nas Assembleias Gerais dos Condôminos, o condômino poderá acumular ao seu voto apenas o referente ao de outro único mandante, através de instrumento particular de procuração. Representativamente, uma unidade autônoma poderá votar por apenas mais uma outra, objetivando com isso o estímulo à participação de maior número de condôminos nas Assembleias Gerais dos Condôminos.

§ 1º. Poderá ser aceita a procuração transmitida por fax ou "e-mail", via "Internet", desde que endossada por um descendente do mandante, maior ou menor emancipado, por seu ascendente, ou ainda, por um outro condômino que não seja o mandatário. Nesses casos a ausência do condômino proprietário e a falta de procuração para outro mandatário serão a ação ratificadora da intenção pressuposta.

Artigo 41. Nas deliberações das Assembleias Gerais dos Condôminos, cada apartamento terá direito a um voto.

Artigo 42. As deliberações serão comunicadas a todos os condôminos, com correspondência entregue pessoalmente aos residentes e registrada para os não residentes, no máximo em até 8 (oito) dias após a realização da assembleia.

§ 1º. Como facilitador dos tempos modernos, corroborando com o §2º do artigo 34, os condôminos poderão receber cópias de todas as convocações, comunicações de deliberações de Assembleia Geral dos Condôminos, editais, informativos e outros, que lhe serão enviados por "e-mail", via "Internet", como arquivo de dados anexado, criptografado e isento de "vírus", garantindo-se assim o sigilo das informações e a segurança dos dados. A confirmação do recebimento se dará em no máximo três dias.

CAPÍTULO IV DA COMPETÊNCIA DA ASSEMBLEIA GERAL DE CONDÔMINOS.

Artigo 43. Compete à Assembleia Geral dos Condôminos Ordinária:

I - Deliberar sobre as matérias inscritas na ordem do dia;

II - Deliberar sobre as contas e orçamento do condomínio e estabelecer fundos de reserva;

III - Eleger anualmente o síndico, subsíndico e Conselho Fiscal;

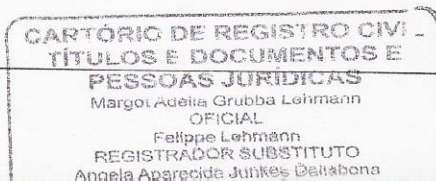
Artigo 44. Compete à Assembleia Geral dos Condôminos Extraordinária:

I - Deliberar sobre as matérias inscritas na ordem do dia;

II - Deliberar sobre as contas e orçamento do condomínio e estabelecer fundos de reserva;

III - Deliberar sobre sugestões de condôminos, encaminhando-as para aprovação final da próxima assembleia geral;

IV - Destituir a qualquer tempo o síndico, subsíndico, membro do Conselho Fiscal.



TÍTULO VII
DO REGULAMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO
CAPÍTULO I
DOS DIREITOS E DEVERES.

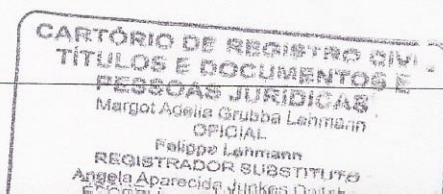


Artigo 45. SÃO DIREITOS DOS CONDÔMINOS:

- I. Usufruir com tranqüilidade, conforto e segurança, das coisas e serviços comuns;
- II. Participar ativamente nas relações e atividades condominiais, exprimindo a qualquer tempo e livremente suas opiniões cabíveis ao bem comum. Para tanto deverá registrá-las em livro próprio, disponível na zeladoria.

Artigo 46. SÃO DEVERES DOS CONDÔMINOS:

- I. Conhecer, cumprir e fazer cumprir a Lei, a Convenção do Condomínio, o Regulamento Interno, as decisões administrativas do síndico, e, ainda as deliberadas em Assembleias Gerais dos Condôminos, ordinárias ou extraordinárias;
- II. Na locação de sua unidade autônoma, fazer anexar ao respectivo contrato de locação uma cópia desta Convenção e Regulamento Interno, e, também, fazer constar do contrato uma cláusula explicitando a necessária e obrigatória observância ao mesmo;
- III. Contribuir financeiramente para o custeio das coisas comuns, através do pagamento de sua respectiva quota-parte e da taxa de melhoria, destinadas à manutenção das facilidades e a aquisição, conservação, manutenção, modernização, reparação, ou reconstrução das coisas comuns;
- IV. Comunicar ao síndico e a zeladoria, através do Livro Registro de Ocorrências, a data e hora de mudança, tanto para entrada como saída, com antecedência mínima de 02 (dois) dias úteis.
 - A) Ato contínuo à mudança, atualizar os dados cadastrais junto ao Síndico.
 - C) Se novo proprietário, apresentar a documentação de transmissão da propriedade e posse do apartamento.
- V. Permitir a entrada do síndico, subsíndico, ou do zelador, para inspeções relacionadas com o interesse coletivo que eventualmente se façam necessárias em sua unidade autônoma;
- VI. Informar imediatamente ao síndico, subsíndico ou zelador, a incidência de moléstia infecto-contagiosa nas pessoas residentes em sua unidade autônoma;
- VII. Observar a velocidade máxima de 10 (dez) km/h nas áreas de circulação interna e ao sair da garagem do edifício para a avenida, e conceder preferência a quem estiver entrando;
- VIII. Ressarcir os prejuízos causados por si próprio, dependentes, hóspedes ou visitantes, às coisas comuns do condomínio, seus condôminos ou a terceiros em áreas do condomínio, provocados pelo mau uso ou descuido na conservação, manutenção ou condução de veículos, ou ainda, de qualquer outro equipamento, material ou acessório de suas respectivas propriedades ou posses.
- IX. Tratar com respeito e consideração os empregados do condomínio. Toda reclamação ou sugestão deve ser dirigida ao síndico ou registrada no Livro Registro de Ocorrência.
- X. Comunicar ao síndico ou a zeladoria, através do Livro Registro de Ocorrências do condomínio, com antecedência mínima de 02 (dois) dias úteis, as reformas a serem efetuadas em seu apartamento.
- XI. Observar, no âmbito do condomínio, os mais rigorosos comportamentos de moralidade, decência e respeito ao próximo, incluído no que diz respeito a proferir palavras de baixo calão.
- XII. Quando utilizar o salão de festas:
 - A. A utilização do Salão de Festas é exclusiva dos moradores do Edifício, que só poderão fazê-la para promoção de atividades sociais, festas comemorativas ou recepções, sendo vedada à cessão do Salão para atividades político-partidárias, religiosas, profissionais, mercantis, e jogos considerados "de azar" pela legislação pertinente.



B. A requisição do Salão de Festas deverá ser comunicado ao síndico ou à zeladoria, através de anotação no Livro Registro de Ocorrências do condomínio. Havendo mais de uma solicitação para o mesmo dia, a preferência será para o primeiro solicitante.

C. A própria requisição registrada no Livro Registro de Ocorrências, serve como um termo de responsabilidade onde ficará expressamente consignado haver recebido as referidas dependências em perfeitas condições, assumindo integralmente o ônus de quaisquer danos que se venham registrar desde a entrega do Salão de Festas, inclusive os causados por familiares, convidados, prepostos, pessoal contratado e serviços.

D. Ao término da festa, o condômino poderá solicitar ao zelador, que faça uma vistoria em conjunto, para conferência dos equipamentos, acessórios e utensílios das áreas utilizadas.

1) Qualquer fato anormal, deverá ser registrado no Livro Registro de Ocorrências do condomínio.

E. A avaliação dos prejuízos causados ao Condomínio, para efeito do ressarcimento por parte do requisitante, será feita através de coleta de preços entre firmas habilitadas à execução dos serviços de reparo ou reposição, cabendo recurso à assembléia geral.

F. A recusa ao pagamento, ou sua demora por mais de trinta dias, a partir da data da notificação relativa ao ressarcimento das despesas havidas com reparação dos danos causados, acarretará o acréscimo de 20% no montante dos danos apurados e a cobrança judicial do débito, com o pagamento de custas e honorários advocatícios, bem como a perda do direito da requisição do Salão de Festas até o cumprimento das obrigações.

XIII. O condômino usuário do Salão de Festas deverá orientar seus convidados no sentido de que não utilizem outras áreas comuns do condomínio, que evidentemente não fazem parte do Salão. Também deverá cuidar para que não haja aglomeração de pessoas na frente do Edifício durante o período em que se utilizar do Salão de Festas.

XIV. O condômino usuário ficará responsável pela limpeza e possíveis prejuízos causados na área, sendo que esta deverá ser entregue em condições de uso logo após encerrada a festa.

XVI. O Requisitante assumirá, para todos os efeitos legais, a responsabilidade de manutenção do respeito e das boas normas de conduta e convivência social no decorrer das atividades, comprometendo-se, na medida do possível, a reprimir abusos e excessos e afastar pessoas cuja presença seja considerada inconveniente.

CAPÍTULO II DAS PROIBIÇÕES

Artigo 47. Com o objetivo estabelecido no artigo primeiro desta convenção, **FICA EXPRESSAMENTE E TERMINANTEMENTE PROIBIDO:**

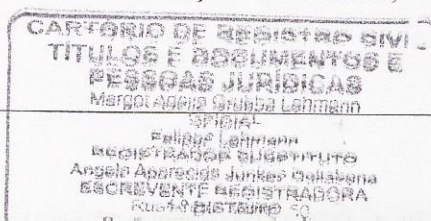
I. Alienar sua vaga nas garagens a não residentes;

II. Manter ou usar em sua unidade autônoma, vaga de garagem ou depósito: instalações, equipamentos ou materiais com perigo potencial, ou ainda, substâncias ou produtos tóxicos, corrosivos, explosivos ou inflamáveis, de modo que possa expor a riscos a saúde, segurança ou tranqüilidade dos demais condôminos, ou, ainda, acarretar o aumento das taxas de seguro de condôminos ou do condomínio;

III. Fazer uso de quaisquer que seja a fonte de ruído ou som, em volume audível nos apartamentos vizinhos, no horário compreendido entre 22:00 e 07:00 horas;

IV. Realizar obras para reformas ou acréscimos estruturais ou de mobiliário em sua unidade autônoma, no horário das 18:00 às 08:00 horas. Haverá tolerância nos dias de sábado, no período das 09:00 às 12:00 horas, apenas para pequenos reparos domésticos ou o exercício de algum "hobby" com o uso de ferramentas pessoais;

V. Fazer uso ou consenti-lo por parte de seus dependentes, hóspedes ou visitantes, das coisas do condomínio para fins diversos dos quais se destinam, obstando assim seu funcionamento normal ou contribuindo para sua deterioração, desgaste anormal ou prematuro, ou ainda impossibilitando ou dificultando o livre acesso e circulação dos demais;



- VI. Modificar o aspecto externo do edifício com instalações de toldos, cortinas, aparelhos de ar condicionado, faixas, placas, cartazes e outros que possam alterar sua estética externa, com exceção de itens considerados de segurança.
- VII. Estender, pendurar, depositar ou bater tapetes, roupas, vasos e utensílios em janelas e sacadas, nas quais também não poderão ser instalados varais, antenas ou acessórios externos à área interna do apartamento, ou seja, na parte externa da parede limite de sua unidade.
- VIII. Utilizar empregados do edifício para serviços particulares, durante ou fora de seu horário de trabalho no condomínio.
- IX. Sobrecarregar a estrutura e lajes do edifício com peso superior a 150 Kg / m², ou ainda as instalações elétricas, hidráulicas, telefônicas, de intercomunicação e sinal de televisão de sua unidade autônoma, com o uso indevido de equipamentos não dimensionados em projeto, de maneira que possa comprometer a segurança ou o perfeito funcionamento das coisas, utilidades ou serviços comuns;
- X. Depositar nas bacias sanitárias, nas pias e nos ralos, objetos que possam congestionar os encanamentos. Jogar cigarros, charutos e outros objetos pelas janelas ou sacadas, ou ainda, no piso das dependências comum;
- XI. Deixar de acondicionar adequadamente em saco plástico resistente o lixo de sua unidade autônoma;
- XII. Deixar de acondicionar em recipientes adequados, vidros quebrados ou materiais que possam ferir ou contaminar seu coletor ou transportador;
- XIII. Utilizar o elevador ao sair da piscina com trajes ou toalhas molhados ou encharcadas;
- XIV. Lavar piso, parede ou teto da sala, quartos, cozinha, banheiros ou dependências de empregada. A limpeza deverá ser feita apenas com pano umedecido e detergente apropriado, evitando-se assim a infiltração de água para o apartamento inferior. Somente as áreas de serviço e dos "box" de banheiros têm impermeabilização no piso;
- XV. Fazer uso de bujão de gás ou quaisquer outros combustíveis para alimentação de seu fogão ou equipamento similar que não seja o gás da rede de distribuição do condomínio. Salvo os equipamentos elétricos, desde que suportados pelo dimensionamento da instalação elétrica, caso em que o condômino responderá por essa verificação.
- XVI. Estacionar ou guardar, bicicletas ou similares em quaisquer das áreas do condomínio. Deverá utilizar-se de sua vaga de garagem, bicicletário ou armário para depósito;
- XVII. O trânsito de operários ou pessoas estranhas ao condomínio, nas áreas comuns:
- A) Será permitido somente no trajeto portaria/apartamento e vice-versa, nos dias e horários estabelecidos, se devidamente identificados. Sob a anuência do Síndico e conhecimento do Zelador (Livro Registro de Ocorrências);
- B) Não se aplica este inciso, se estiver acompanhado do proprietário ou do zelador.
- XIX. O manuseio dos cabos destinados a transmissão de sinal de TV/Satélite.

Artigo 48. NA ÁREA DA PISCINA E ADJACÊNCIAS, deverão ser observadas as seguintes proibições:

- I. Não permitir que seus dependentes, menores, permaneçam desacompanhados no local;
- II. Não fazer uso de garrafas, copos ou quaisquer utensílios de vidro ou de outros materiais cortantes ou perfurantes;
- III. Não fazer uso de óleos bronzadores. Tolera-se o uso de cremes bronzadores ou protetores solares, desde que se retire o excesso, na ducha, antes da entrada na piscina;
- IV. Não permitir o acesso de visitantes na piscina, nos fins de semana e feriados. Em dias de semana, serão tolerados até dois visitantes por unidade autônoma, desde que não habituais. Não se incluem nessa restrição os hóspedes do condômino.



CAPÍTULO III

OUTRAS OBRIGAÇÕES E DIREITOS COMUNS

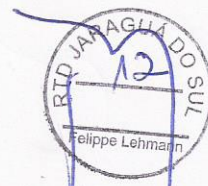


Artigo 49. Compreendem:

- I - As portas de entradas do edifício deverão ser mantidas sempre fechadas, onde todos devem zelar pelo bom e fiel cumprimento.
- II - As mudanças deverão obedecer ao seguinte horário:
- a) Das 08:30 às 11:30 horas; e das 14:00 às 17:30 horas.
 - b) Dias: de Segunda-feira à Sábados. Nos domingos fica proibida qualquer mudança.
- III - Em respeito aos condôminos dos primeiros andares, determina-se de comum acordo que o horário para as crianças brincarem no pátio, deverá compreender:
- a) Na parte da manhã, a partir da 9:00 horas até às 12:00 horas;
 - b) Na parte da tarde, a partir das 16:00 horas até às 20:00 horas;
- IV - Para que haja respeito mútuo entre os condôminos, quando da realização de festas, reuniões e assembléias em dependências do apartamento, deverão ser observados todos os itens em conformidade aos limites de ruído, decência e comportamento, descritos neste regulamento.
- V - Não é permitido cuspir, atirar papéis, pontas de cigarros e quaisquer objetos ou detritos, pelas janelas, terraços ou ainda nas áreas de trânsito ou utilização comuns, inclusive elevadores.
- VI - O lixo deverá ser colocado sempre em sacos plásticos, para que seja recolhido pelo zelador, às 17:00 horas, excluindo os sábados e domingos (Manter o mesmo dentro do apartamento ou levar pessoalmente à lixeira).
- VII - Não é permitido afixar cartazes, inscrições, placas, avisos, anúncios na fachada, janelas, escadas, salvo pequenas placas na porta de entrada de cada apartamento e no quadro de avisos.
- VIII - Não são permitidas brincadeiras, jogos nos locais de garagens, hall de entradas, vestíbulos, escadarias ou corredores.
- IX - Toda e qualquer reclamação deverá ser formulada por escrito para o síndico, ou ainda fazer anotações no Livro Registro de Ocorrências.
- X - Os empregados do Condomínio não serão utilizados, sob qualquer pretexto, para o serviço particular de seus moradores, nem proprietários e nem inquilinos.
- XI - No caso de ausência ou viagem de determinado condômino, é conveniente fazer comunicado ao zelador ou ao síndico, preferencialmente para ambos, para eventuais necessidades, ou ainda anotações no Livro Registro de Ocorrências.
- XII - Cabe aos respectivos condôminos, a guarda e vigilância das suas unidades, não se responsabilizando os órgãos do condomínio, por furtos, desaparecimentos ou subtrações de quaisquer objetos ou valores.
- XIII - Pátio e Estacionamento:
- a) Não buzinar.
 - b) Respeitar as vagas de garagens, não as obstruindo e observando que somente poderão ser utilizadas para o estacionamento e guarda de veículos (exceto bicicletas), sendo vedado o seu uso para outros fins, tais como depósito de materiais e assembléias.
 - c) Fica expressamente vedado aos moradores, estacionar seus veículos no pátio do Condomínio, possibilidade esta que é estendida somente a visitantes e prestadores de serviços, em caráter temporário e eventual.
 - d) Igualmente vedado o estacionamento de qualquer veículo defronte da porta de entrada principal do Edifício.
- XIV - Para aqueles condôminos que mantém a posse ou guarda de pequenos animais, impera o bom senso de cada um, de maneira que não exponha riscos à saúde, segurança ou tranquilidade dos demais condôminos.



CAPÍTULO IV DAS PENALIDADES



Artigo 50. O condômino que violar as disposições legais, as regulamentações ora convencionadas, bem como as deliberadas em Assembleia Geral dos Condôminos, ficará sujeito a sanção punitiva, podendo dela recorrer à próxima Assembleia Geral dos Condôminos, desde que o faça por escrito no livro de ocorrências, dentro do prazo de quinze dias a contar do recebimento de sua notificação.

§ 1º. O pagamento de multa não absterá o condômino de ressarcir eventuais danos ao condomínio ou terceiro, condômino ou não, bem como não o exime de suas responsabilidades decorrentes da lei.

§ 2º. As penalidades para infração à Convenção ou Regulamento ficam estipuladas, proporcionalmente à gravidade da mesma:

I. Notificação sancionadora formalizada textualmente;

II. 20% (vinte por cento) do valor da parcela mensal de custeio do condomínio;

III. 50% (cinquenta por cento) do valor da parcela mensal de condomínio na primeira reincidência seja qual for a infração, similar ou não à primeira;

IV. 100 % (cem por cento) nas reincidências posteriores seja qual for a infração, similar ou não às anteriores.

§ 3º. O condômino, seja proprietário ou inquilino, que não cumprir com as obrigações de pagamento da Taxa Condominial (incluída a cobrança do consumo mensal do gás), num prazo de até trinta dias após o vencimento legal, terá interrompido o fornecimento do Gás para a sua unidade, e que o Síndico fica autorizado a providenciar o procedimento de interrupção, sem necessidade de prévio aviso ao morador da unidade habitacional inadimplente". A religação obedecerá aos prazos legais, de até vinte quatro horas após a comprovação da quitação do(s) débito(s), de acordo com o bom senso que a situação exigir. Em decorrência dessa situação, importante lembrar o disposto nos Itens II e XV do Artigo 47º.

TÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 51. O condômino deverá cientificar-se da Convenção e Regulamento Interno, confirmando o recebimento de sua respectiva cópia através de assinatura em livro ou folha de registro de protocolo, bem como das deliberações das Assembleias Gerais dos Condôminos.

§ 1º. O condômino não poderá eximir-se de culpa alegando desconhecimento da Lei, da Convenção, do Regulamento Interno ou das deliberações das Assembleias Gerais dos Condôminos.

§ 2º. O Condomínio não responde por danos causados por condôminos, seus dependentes, hóspedes ou visitantes, ou ainda por aquele que por quaisquer meio ou pretexto teve seu acesso às áreas do condomínio permitido por quaisquer condôminos.

Artigo 52. O síndico poderá extemporaneamente incorrer em despesas de manutenção ou investimentos de até o valor em vigor, correspondente a três salários mínimos, mas deverá justificar a necessidade na próxima Assembleia Geral dos Condôminos, que ratificará ou não.

Artigo 53. O zelador tem autoridade para fazer cumprir a Convenção, o Regulamento Interno e as decisões das Assembleias Gerais dos Condôminos, na ausência do síndico e subsíndico ou a pedido destes, solicitando em nome do condomínio a cessação da infração.

§ 1º. Tem ainda a autoridade para impedir o acesso de quaisquer veículos que não o do condômino, ou por este autorizado.

§ 2º. Deverá registrar os fatos anormais e violações à lei, à Convenção ou ao Regulamento Interno no Livro Registro de Ocorrências, assinando-a juntamente com o reclamante, caso haja.

Artigo 54. A solução de qualquer divergência ou pendência interna ou externa, caso não haja acerto entre as partes, serão analisados a luz da legislação pertinente em Assembleia Geral dos Condôminos, que é o órgão máximo do Condomínio para dirimir estas questões.

Artigo 55. Para todos os feitos e efeitos de direito, esta Convenção com o seu Regulamento Interno passa a vigor a partir da data da aprovação em Assembleia Geral de Condôminos, realizada em 18 de agosto de 2015, revogando as disposições em contrário, eventualmente estabelecidas na Convenção e Regulamento Interno do Condomínio Edifício Athenas registrada no Cartório Margot Adelia Grubba Lehmann (Registro de Títulos, Documentos e Pessoas Jurídicas de Jaraguá do Sul – SC), conforme registro nº 34039 Livro B 97 Folha 37 em 10/10/2005.

Jurandy Hilário Bertoldi
Síndico
CPF 352.452.719-15

Jaraguá do Sul, 18 de agosto de 2015.



CARTÓRIO DE REGISTRO CIVIL, TÍTULOS E DOCUMENTOS E PESSOAS JURÍDICAS
Margot Adelia Grubba Lehmann - Oficial Registrador
Felipe Lehmann - Registrador Substituto
Rua Arthur Müller, 50 - CEP 89251-000 - Jaraguá do Sul - SC
E-mail: rtdjaragua@terra.com.br - Fone/Fax: (47) 3372-0863

Certidão de Registro de Títulos e Documentos

Protocolo: 087280	Data: 02/09/2015	Qualidade: Integral
Registro: 082396	Data: 02/09/2015	Livro: B-268 Folha: 094

Apresentante: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ATHENAS

Emolumentos: Certidão de documentos registrados pela primeira folha: 8,26, Selo

de Fiscalização pago: 1,66 (EAB98890-IAFA) - Total R\$9,92 - Recibo nº: 147401

Selo Digital de Fiscalização do tipo Normal - EAB98890-IAFA

Confira os dados do ato em <http://selo.tjsc.jus.br/>

Dou fé, Jaraguá do Sul - 02 de setembro de 2015

FELIPPE LEHMANN - Registrador Substituto