

CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO ESTÂNCIA MARAMBAIA

CAPÍTULO I - DO OBJETO

Artigo 1º - O condomínio "Estância Marambaia", situado junto à Rodovia Aparecida Tellau Seraphim, no Município de Vinhedo, Comarca de Vinhedo, Estado de São Paulo, constituído de 1.818 lotes de terreno, encerrando a área de 2.637.712 m², ou seja, 263 ha. 77a. 12cs., ou ainda, 108,99 alqueires paulistas, ficam submetidos ao regime instituído pela Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e pela Lei de nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, atual Código Civil e demais legislações correlatas.

Artigo 2º - São partes de uso comum de todos os condôminos: as ruas, os sistemas de recreio e tudo mais que, pela natureza ou destinação, sirva ao uso comum dos condôminos.

PARÁGRAFO ÚNICO - As matas nativas são de preservação permanente, não sendo permitidas quaisquer tipos de instalações, salvo as necessárias à SEGURANÇA do condomínio, após aprovação dos órgãos competentes.

Artigo 3º - São partes de propriedade exclusiva de cada condômino: a respectiva unidade, indicada pela numeração de lote e quadra, com a discriminação da área constante da planta e que se encontra arquivada no Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Jundiaí/SP.

Artigo 4º - A cada lote, como unidade autônoma, corresponde uma fração ideal nas partes e coisas comuns de 1/1818 (um mil oitocentos e dezoito avos).

Artigo 5º - São direitos dos condôminos:

a) Usar e dispor da respectiva unidade autônoma, com destinação exclusivamente residencial, desde que não infrinjam quaisquer disposições da legislação brasileira, desta Convenção e do Regulamento Interno do Condomínio.

b) Usar e dispor das partes comuns do Condomínio desde que não impeçam idêntico uso por parte dos demais condôminos.

c) Examinar, no interior da Administração, a qualquer tempo, os livros e arquivos do Condomínio e pedir esclarecimentos ao Síndico, ao Administrador, quando houver, e ao Conselho Fiscal.

d) Utilizar os serviços do Condomínio, desde que não perturbem a ordem da comunidade condominial.

e) Comparecer às Assembléias e nelas se manifestar, votar e ser votado, respeitando-se o disposto nesta Convenção e no Regulamento Interno do Condomínio.

f) Comunicar à Administração ou à Segurança quaisquer irregularidades que venham a observar ou de que tomem conhecimento.

g) O condômino, devidamente identificado, em hipótese alguma poderá ser impedido de adentrar ao Condomínio.

Artigo 6º - São deveres dos condôminos:

a) Preservar, guardar decoro e respeito no uso das coisas comuns e no uso das respectivas unidades autônomas, não as usando e nem permitindo que as usem para fins diversos a que se destinam.

b) Não usar as respectivas unidades autônomas, alugá-las ou cedê-las para a realização de atividades ruidosas, à pessoas de maus costumes, nem para o exercício de atividades

profissionais, comerciais e industriais, ou para depósito de objetos capazes de causar danos ao Condomínio ou incomodar os demais condôminos.

c) Descartar o lixo, devidamente acondicionado em saco plástico apropriado para este fim em lixeiras suspensas de acordo com o Regulamento Interno, para serem coletados.

d) Não colocar ou permitir que se coloquem anúncios, letreiros, placas, faixas ou cartazes com fins comerciais ou publicitários nas partes comuns do Condomínio, salvo em locais próprios para este fim e com a devida autorização da Administração.

e) Não colocar ou deixar que coloquem, nas partes de uso comum do Condomínio, quaisquer objetos de instalação, sejam de que natureza forem, inclusive antenas ou equipamentos semelhantes, salvo os necessários para o funcionamento do próprio Condomínio.

f) Não utilizar os empregados do Condomínio para serviços particulares de qualquer ordem, nos horários de expediente dos mesmos.

g) Não manter nas respectivas unidades autônomas substâncias, instalações de qualquer natureza ou aparelhos que causem perigo à segurança, à salubridade ou incômodo aos demais condôminos, inclusive criadouros de animais e de aves de qualquer espécie.

h) Não fracionar a respectiva unidade autônoma, para fins de aliená-la a mais de uma pessoa separadamente.

i) O pagamento do rateio mensal da taxa condominial por lote, estabelecida em Assembléia, ainda que dela não tenha participado, destinada ao pagamento das despesas e investimentos comuns, e constituição do fundo de reserva. .

j) Permitir a inspeção em sua unidade autônoma, de representantes do Condomínio ou de funcionários do Poder Público, devidamente credenciados pela Administração por escrito, sempre com a presença do condômino ou alguém autorizado por ele, nos casos previstos por Lei.

k) Não permitir e nem participar da prática de modalidades esportivas em qualquer das partes comuns do Condomínio, salvo as realizadas em locais destinados para tal.

l) Comunicar imediatamente à Administração a ocorrência de doenças de notificação compulsória.

m) Não manter solto ainda que temporariamente, nas partes comuns do Condomínio, animais de qualquer espécie e tamanho, com a exceção dos silvestres ou ainda, nas unidades autônomas, animais considerados não domésticos.

n) Não portar arma de fogo, de pressão ou de qualquer outra espécie seja para fins de caça, esporte ou outra finalidade, salvo se por pessoa devidamente habilitada para este fim.

o) Instalar fossa biológica ou outro dispositivo similar de acordo com as normas públicas vigentes, de forma a garantir a não contaminação do subsolo. .

p) Não despejar água servida ou detritos nas ruas, nas áreas de uso comum e em outras unidades autônomas, salvo após tratamento biológico de alta eficiência e devidamente aprovado por órgão competente.

q) Não queimar lixo, podas ou qualquer tipo de material, nas áreas privativas ou comuns.

r) Instalar caixas de correio em sua unidade autônoma em local de fácil acesso.

CAPÍTULO II - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

Artigo 7º - As Assembléias Gerais serão convocadas mediante carta simples contendo o Edital

de convocação e através de publicação em Jornal do Município e informativo interno do Condomínio, com no mínimo, (20) vinte dias de antecedência da data da Assembléia, pelo Síndico ou condôminos que representem pelo menos ¼ (um quarto) do Condomínio. Deverão ser realizadas aos sábados, em local adequado no município de Vinhedo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Os Editais de Convocação indicarão, em resumo, a ordem do dia, a data, a hora e o local da Assembléia, e serão assinados pelo Síndico ou pelos condôminos que a convocarem.

PARÁGRAFO SEGUNDO – As contas do Condomínio, relativas ao exercício findo, bem como a proposta de orçamento relativa ao exercício imediatamente posterior, deverão ser apresentadas aos condôminos com pelo menos 5 (cinco) dias da data da realização da Assembléia, através de informativo próprio e com o devido parecer do Conselho Fiscal.

PARÁGRAFO TERCEIRO - As Assembléias Extraordinárias poderão ser convocadas com prazo inferior ao mencionado no caput deste artigo, quando houver comprovada urgência.

PARÁGRAFO QUARTO – É obrigatório, na mesma convocação, fixar o local, data e hora em que se realizará a Assembléia em primeira e segunda convocação, mediando, entre ambas, o período de 30 minutos.

PARÁGRAFO QUINTO - As convocações para as Assembléias serão enviadas para os endereços cadastrados de cada condômino, na Administração.

PARÁGRAFO SEXTO - As Assembléias serão presididas por um condômino eleito por aclamação, o qual escolherá entre os presentes o Secretário, que lavrará a ata dos trabalhos. Será obrigatório o registro da Assembléia em áudio.

PARÁGRAFO SÉTIMO - É vedado ao Síndico, Administrador, Empregados e Condôminos que prestem serviços remunerados à Administração, presidir ou secretariar os trabalhos das Assembléias.

Artigo 8º - Cada condômino terá direito a tantos votos quantas unidades autônomas lhe pertencerem, computando-se os resultados das votações por maioria simples de votos, salvo exceções legais.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Se uma unidade autônoma pertencer a vários proprietários, elegerão estes o condômino que os representem, credenciando-o por escrito junto à Administração, para a qualificação.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Não poderão se qualificar para tomar parte nas Assembléias os condôminos que estiverem em atraso no pagamento das taxas condominiais e eventuais multas que lhes tenham sido impostas.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Os condôminos que estejam cumprindo os acordos firmados para pagamento de suas dívidas junto à Administração do Condomínio não serão considerados inadimplentes.

Artigo 9º - É lícito aos condôminos fazerem-se representar, nas Assembléias, por procurador com poderes para discutir, opinar ou sugerir, porém sem direito a “VOTO”, prerrogativa dada somente ao condômino presente à Assembléia, seu cônjuge ou companheira(o), ascendentes, descendentes, e parentes colaterais, maiores de idade.

Artigo 10 - A Assembléia Geral Ordinária realizar-se-á na segunda quinzena do mês de março de cada ano e será competente para:

a) Votar as contas do Condomínio relativas ao ano findo.

b) Votar o orçamento dos investimentos, do custeio e do fundo de reserva para o exercício imediatamente posterior.

c) Votar as demais matérias constantes da ordem do dia.

d) Eleger o Síndico, os Conselheiros Fiscais, Consultivos e de Segurança.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - As contas do Síndico deverão ser aprovadas ou não, pelo Conselho Fiscal, através de pareceres trimestrais e devidamente comunicados aos condôminos em boletins explicativos.

PARÁGRAFO SEGUNDO - No caso de parecer contrário à aprovação das contas, poderá à Assembléia Geral instituir ou contratar uma auditoria para a apuração de responsabilidades.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Considerar-se-á inelegível para os cargos de Síndico, e para todos os Conselhos do Condomínio, o Síndico que no exercício de um mandato não tiver suas contas aprovadas em Assembléia.

PARÁGRAFO QUARTO - Em caso da não aprovação das contas, por descumprimento do orçamento ou qualquer outro motivo, o Síndico será afastado do cargo, assumindo o Presidente do Conselho Consultivo.

PARÁGRAFO QUINTO - Facultar-se-á aos implicados, conforme parágrafos anteriores, defesa em Assembléia.

Artigo 11 - As Assembléias Gerais realizar-se-ão em primeira convocação com a presença dos condôminos que representem $\frac{1}{4}$ (um quarto) das unidades autônomas do Condomínio e, em segunda convocação, com qualquer número de presentes.

Artigo 12 - As Assembléias Gerais Extraordinárias serão convocadas pelo Síndico ou por condôminos que representem, no mínimo, $\frac{1}{4}$ (um quarto) das unidades autônomas, pelo mesmo processo, e nos mesmos prazos exigidos para a convocação das Assembléias Gerais Ordinárias.

Artigo 13 – Compete às Assembléias Extraordinárias:

a) Deliberar sobre matéria de interesse geral do Condomínio e dos condôminos.

b) Decidir, em grau de recurso, os assuntos que tenham sido deliberados pelo Síndico, ou aqueles à mesma levados, a pedido dos condôminos que representem, no mínimo, $\frac{1}{4}$ (um quarto) das unidades autônomas.

c) Apreciar e votar as demais matérias da ordem do dia.

d) Examinar os assuntos que lhes sejam propostos, pendentes de justificação.

Artigo 14 - Salvo o disposto no Parágrafo Único deste artigo, nas Assembléias Gerais Ordinárias e Extraordinárias, os resultados das votações serão computados por maioria simples de votos e lançados em ata que será sempre assinada pelo Presidente da Mesa e pelo Secretário.

PARÁGRAFO ÚNICO - Será exigida maioria qualificada nos seguintes casos:

a) Será exigida maioria que represente $\frac{1}{4}$ (um quarto) dos votos dos condôminos, para a decisão de não edificação em casos de incêndio ou outro sinistro que importe na destruição total das coisas de uso comum do Condomínio.

b) Será exigida maioria que represente $\frac{2}{3}$ (dois terços) dos votos dos condôminos para realização de benfeitorias voluptuárias.

c) Será exigida maioria dos votos dos condôminos para realização de benfeitorias úteis.

d) Será exigida a totalidade dos votos dos condôminos, para decidir sobre o destino do Condomínio ou de suas unidades autônomas, bem como para decidir sobre matéria que altere o direito dos proprietários das respectivas unidades.

e) Será exigida maioria que represente, no mínimo 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos, para a alteração da presente Convenção e do Regulamento Interno.

f) Em se tratando de despesas necessárias, a deliberação da Assembléia é válida e obriga a minoria dissidente.

Artigo 15 - As deliberações das Assembléias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias obrigam a todos os condôminos, independentemente do seu comparecimento ou de seu voto, cabendo ao Síndico executá-las e fazê-las cumprir.

PARÁGRAFO ÚNICO - No prazo máximo de 40 (quarenta) dias que se seguirem à Assembléia, a Administração afixará as deliberações nela tomadas em lugar visível da sede do Condomínio, onde permanecerão por pelo menos 30 (trinta) dias, além de enviar cópia do resumo da ata através de carta simples a todos os condôminos.

Artigo 16 - Toda a Assembléia será obrigatoriamente registrada em áudio em sua totalidade, o que servirá de base para confecção da ata correspondente, sendo que um extrato desta será lavrado em livro próprio, assinado pelo Presidente e Secretário da Mesa, aberto e encerrado com a rubrica do Síndico.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Caberá recurso a quem interessar, junto à Mesa Diretora da Assembléia Geral, caso a ata não apresente conformidade aos pronunciamentos e decisões tomadas.

PARAGRAFO SEGUNDO - As despesas com as Assembléias Gerais Ordinárias e Extraordinárias, constituirão débito do Condomínio.

CAPÍTULO III - DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 17 – A Administração do Condomínio caberá a um Síndico, obrigatoriamente condômino e morador, eleito em Assembléia Geral Ordinária para um período de dois anos, sendo permitida uma única reeleição consecutiva.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Ao Síndico compete:

a) Representar o Condomínio em juízo ou fora dele, em todos os assuntos referentes à administração condominial.

b) Superintender a Administração do Condomínio. c) Cumprir e fazer cumprir a lei, a presente convenção, o Regulamento Interno e as deliberações das Assembléias.

d) Admitir, fiscalizar e demitir empregados, bem como fixar as respectivas remunerações de acordo com o orçamento anual aprovado em Assembléia Geral Ordinária.

e) Ordenar reparos de emergência ou adquirir o que seja necessário à segurança e/ou conservação do Condomínio, ouvido os Conselhos.

f) Executar fielmente as disposições orçamentárias aprovadas em Assembléia.

g) Convocar as Assembléias Gerais Ordinárias nas épocas pertinentes e as Extraordinárias quando julgar conveniente, ou quando for requerida por 1/4 (um quarto) dos condôminos.

h) Prestar, à Assembléia Geral, conta de sua gestão acompanhada de sua respectiva documentação, bem como do parecer do Conselho Fiscal.

i) Apresentar em Assembléia proposta orçamentária para o exercício seguinte identificando os

montantes de custeio, investimento e fundo de reserva.

j) Manter escrituração contábil devidamente aberta, encerrada e rubricada pelos membros do Conselho Fiscal.

k) Cobrar, inclusive em juízo, as cotas que em rateio couberem aos condôminos, que não tenham sido solvidas nos prazos definidos nesta Convenção ou aquelas determinadas nas Assembléias Gerais, bem como multas impostas por infrações desta Convenção ou do Regulamento Interno.

l) Comunicar às Assembléias Gerais as citações que receber.

m) Procurar dirimir, pelos meios necessários, divergências dentro do Condomínio.

n) Entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e pertences referentes ao Condomínio que estiverem em seu poder.

o) Movimentar as contas do Condomínio em conjunto com o responsável financeiro da Administração, que assinarão sempre

conjuntamente, em estabelecimento de comprovada idoneidade.

p) Realizar seguro das edificações e demais bens patrimoniais considerados como propriedades comuns do Condomínio.

q) Determinar o recolhimento aos cofres públicos, pontualmente, de todos os tributos que incidam sobre empregados, partes e coisas comuns do Condomínio.

r) Decidir e autorizar, conjuntamente com os Conselhos Consultivo, Fiscal e Segurança, a utilização do Fundo de Reserva, quando necessário, bem como resolver com os mesmos os casos omissos nesta Convenção, no Regulamento Interno e nas Leis vigentes.

s) Proibir a utilização particular de qualquer bem patrimonial do Condomínio.

t) Manter a escrituração fiscal atualizada, bem como cumprir os requisitos relativos às Legislações Fiscais e Previdenciárias em vigor.

Artigo 18 - O Síndico não poderá delegar sua função a administradores terceiros.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O Síndico não receberá verba de representação durante seus afastamentos, salvo os legais.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O Síndico não poderá contratar seus parentes como empregados.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O Síndico somente poderá contratar serviços, comprar materiais e produtos em geral após processo de tomada de preços.

Artigo 19 - O Síndico receberá verba de representação que lhe for fixada nas Assembléias Gerais, sendo que a mesma não deverá ultrapassar o limite de 10 (dez) salários mínimos vigentes.

Artigo 20 - Nos seus impedimentos o Síndico será substituído pelo Presidente do Conselho Consultivo. Na ausência de ambos (Síndico e Presidente do Conselho Consultivo) por um período superior a cento e oitenta dias, deverá ser realizada Assembléia Geral Extraordinária para eleição dos substitutos, para o tempo restante do mandato.

PARÁGRAFO ÚNICO - No intervalo de tempo entre a vaga administrativa criada e a eleição de um novo Síndico, o Condomínio será dirigido interinamente por um dos membros dos Conselhos Consultivo e de Segurança, eleito em reunião interna destinada especificamente para este fim.

Artigo 21 - O Síndico no exercício de suas atribuições não é responsável pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do Condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas funções. Responderá, porém pelo excesso de representação, pelo não cumprimento das determinações fixadas nas Assembléias Gerais e pelos prejuízos a que der causa por dolo ou culpa, ressarcindo o Condomínio.

Artigo 22 - O Síndico que praticar irregularidades, não prestar contas devidamente ou não administrar convenientemente o Condomínio, será destituído de suas funções, através de deliberação em Assembléia Geral especialmente convocada para este fim, por maioria absoluta de seus membros, cabendo à Assembléia a eleição do novo Síndico para o tempo restante.

PARÁGRAFO ÚNICO - Desligando-se o Síndico do seu cargo, qualquer que seja o motivo, inclusive por renúncia, após a auditoria das contas, este deverá restituir ao condomínio, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a importância devida, ou receber, no mesmo prazo as importâncias a seu favor.

Artigo 23 - Não poderão ser eleitos para os cargos de Síndico ou de membros dos Conselhos os condôminos que estiverem em débito para com o Condomínio.

CAPÍTULO IV - DA ELEIÇÃO DO SÍNDICO, E DOS CONSELHOS CONSULTIVO, FISCAL E SEGURANÇA

Artigo 24 - A eleição do Síndico e membros do Conselho Consultivo realizar-se-á na segunda quinzena do mês de março, em anos pares, por voto secreto, em Assembléia Geral Ordinária, obedecendo ao disposto nesta Convenção, com posse a partir do primeiro dia útil do mês subsequente ao da eleição.

Artigo 25 - A eleição dos Conselhos Fiscal e de Segurança realizar-se-á na segunda quinzena do mês de março, em anos ímpares, por voto secreto, em Assembléia Geral Ordinária, obedecendo ao disposto nesta Convenção, com posse a partir do primeiro dia útil do mês subsequente ao da eleição.

Artigo 26 - As inscrições de candidatos concorrentes às eleições de Síndico e do Conselho Consultivo serão aceitas dentro do prazo de até 30 (trinta) dias antes das eleições.

Artigo 27 - As eleições serão por voto secreto.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Nos impedimentos pessoais do condômino titular, o cônjuge ou companheiro (a), bem como os seus ascendentes, descendentes, e parentes colaterais, maiores de idade, poderão votar, desde que cadastrados até a véspera da eleição.

PARÁGRAFO SEGUNDO - É obrigatória a apresentação de documento de identidade no momento do cadastramento junto à Administração.

PARÁGRAFO TERCEIRO - É terminantemente proibido o uso de empregados, veículos, equipamentos de escritório, informativos da Administração, enfim, de tudo que proporcione vantagem eleitoral a qualquer dos candidatos.

Artigo 28 - Caberá ao Síndico convocar a Assembléia para as eleições, de acordo o disposto no artigo 7o. (sétimo) desta convenção.

Artigo 29 - A Administração do Condomínio, no primeiro dia útil seguinte ao da eleição, afixará o resultado em lugar visível, no escritório da Administração e, da mesma forma, no prazo de 40 (quarenta) dias, da cópia da ata.

Artigo 30 - Os membros dos Conselhos Consultivo, Fiscal e de Segurança exercerão, gratuitamente, mandato de 2 (dois) anos, nas condições dispostas nesta Convenção.

CAPÍTULO V - DOS CONSELHOS DE SEGURANÇA, CONSULTIVO E FISCAL

Artigo 31 - O Conselho de Segurança será composto por 7 (sete) Membros Titulares e 3 (três) Membros Suplentes, condôminos aptos, eleitos em Assembléia, nos anos ímpares, por votação secreta, pelo prazo de 2 (dois) anos.

PARÁGRAFO ÚNICO – Compete ao Conselho de Segurança:

- a) Conhecer e analisar situações condominiais, de naturezas diversas, no âmbito da Segurança.
- b) Emitir parecer sobre Segurança à Administração e aos condôminos, a qualquer tempo. .
- c) Orientar procedimentos legais em conformidade com esta Convenção, com o Regulamento Interno e com as Leis vigentes.
- d) Acompanhar os processos resolutivos da Segurança.
- e) Servir como mediador na solução de problemas pertinentes à Segurança.
- f) Cumprir e fazer cumprir o disposto nesta Convenção e no Regulamento Interno.
- g) Apreciar e dar parecer, juntamente com os demais Conselhos, sobre o Orçamento para o exercício fiscal subsequente elaborado pela Administração.
- h) Dar parecer relativo às despesas extraordinárias; decidir e autorizar, juntamente com o Síndico e demais Conselhos, sobre a utilização do Fundo de Reserva e opinar na resolução dos casos omissos desta Convenção.
- i) Participar das reuniões convocadas pela Administração.

Artigo 32 - O Conselho Consultivo será composto por 5 (cinco) Membros Titulares e 3 (três) Membros Suplentes, condôminos aptos, eleitos em Assembléia nos anos pares, por votação secreta, pelo prazo de dois anos.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O Presidente do Conselho Consultivo substituirá interinamente o Síndico em seus impedimentos.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Compete ao Conselho Consultivo:

- a) Assessorar o Síndico nas soluções dos problemas do Condomínio.
- b) Opinar nos assuntos pessoais e profissionais entre Síndico e os condôminos.
- c) Apreciar e dar parecer juntamente com os demais Conselhos, sobre o Orçamento para o exercício fiscal subsequente elaborado pela Administração.
- d) Dar parecer relativo às despesas extraordinárias; decidir e autorizar, juntamente com o Síndico e demais Conselhos, sobre a utilização do Fundo de Reserva e opinar na resolução dos casos omissos desta Convenção.
- e) Participar das reuniões convocadas pela Administração.
- f) Cumprir e fazer cumprir o disposto nesta Convenção e no Regulamento Interno.

Artigo 33 - O Conselho Fiscal será composto por 3 (três) Membros Titulares e 3 (três) Membros Suplentes, condôminos aptos, eleitos em Assembléia, nos anos ímpares, por votação secreta, para um período de dois anos.

PARÁGRAFO ÚNICO - Compete ao Conselho Fiscal:

- a) Fiscalizar as atividades do Síndico ou seu preposto e examinar as suas contas, relatórios e comprovantes.
- b) Dar parecer sobre as contas do Síndico ou seu preposto, no mínimo, a cada três meses.
- c) Comunicar aos condôminos, através de boletim informativo, as irregularidades relevantes encontradas na gestão do Condomínio, num prazo máximo de até 10 (dez) dias.
- d) Apreçar e dar parecer sobre o orçamento condominial para o exercício fiscal subsequente, elaborado pela Administração.
- e) Abrir, encerrar e rubricar a escrituração contábil.
- f) Dar parecer relativo às despesas extraordinárias; decidir e autorizar, juntamente com o Síndico e demais Conselhos sobre a utilização do Fundo de Reserva e opinar na resolução dos casos omissos desta Convenção.
- g) Participar das reuniões convocadas pela Administração.
- h) Cumprir e fazer cumprir o disposto nesta Convenção e no Regulamento Interno.

Artigo 34 - Os Conselhos de Segurança, Consultivo e Fiscal, no exercício de seus mandatos, deverão dar parecer sobre os problemas condominiais, sempre que forem solicitados pela Administração, cabendo ao Síndico a aplicação das decisões. O Conselho Fiscal é autônomo, quanto à sua função de AUDITORIA, tendo o dever de informar aos condôminos todas as irregularidades encontradas face as deliberações das Assembléias, desta Convenção e do Regulamento Interno.

PARÁGRAFO ÚNICO - Os Conselhos Consultivo, Fiscal e Segurança, por seus membros, deverão eleger os seus Presidentes. Reserva-se aos membros titulares dos Conselhos o direito de dar parecer e votar sobre as matérias a eles pertinentes. Quando se fizer necessário, os Titulares de cada Conselho poderão convidar os Suplentes ou qualquer outro condômino, para deliberação sobre as matérias que lhes sejam pertinentes.

CAPÍTULO VI - DO ORÇAMENTO DO CONDOMÍNIO

Artigo 35 – Constituem despesas comuns do Condomínio:

- a) As relativas à conservação, instalação, manutenção, limpeza, reparações e reconstruções das partes e coisas comuns do Condomínio.
- b) O prêmio do seguro das instalações, demais bens do Condomínio e dos empregados.
- c) Os impostos e taxas que incidam sobre as partes e coisas comuns do Condomínio.
- d) A verba do Síndico, a remuneração dos demais empregados próprios e terceirizados do Condomínio, bem como às relativas aos encargos sociais e benefícios.
- e) As despesas extraordinárias, quando justificadas e aprovadas em Assembléias.

Artigo 36 – Ficará sob responsabilidade de cada condômino o ressarcimento dos prejuízos causados em áreas comuns, bens patrimoniais do condomínio ou em qualquer unidade autônoma, por atos praticados por ele, seus dependentes e visitantes sob sua responsabilidade.

Artigo 37 - O saldo de caixa, deduzidos os compromissos remanescentes do exercício anterior, será automaticamente incorporado ao exercício seguinte, com as finalidades abaixo, tudo ratificado pela Administração e referendado pela Assembléia:

- a) Inclusão total ou parcial no fundo de reserva.
- b) Acudir despesas previstas no orçamento.
- c) Contemplar investimentos.

Artigo 38 - As coisas de uso comum e bens patrimoniais serão segurados, por seu valor real, contra incêndio ou qualquer outro risco que os possa destruir no todo ou em parte.

Artigo 39 - É vedada a inclusão no orçamento do Condomínio de verbas destinadas a Associações, Sociedades ou Grupos de Moradores.

Artigo 40 - O orçamento anual, para ser discutido e aprovado em Assembléia, deverá apresentar os requisitos abaixo colocados e suas pertinentes justificativas:

- a) Parecer do Conselho Fiscal.
- b) Pareceres específicos sobre as matérias diretamente relacionadas aos Conselhos de Segurança e Consultivo.
- c) Quadro de pessoal, próprio e terceirizado, quantitativamente discriminado por funções, para o próximo exercício.
- d) Estar dividido em valores presumidos para: despesas detalhadas com pessoal, com e sem vínculo empregatício, de acordo com o quadro de pessoal do Condomínio, por setores; despesas diversas detalhadas para custeio, de acordo com o plano de contas do Condomínio; investimentos detalhados por metas planejadas e valores específicos para fundo de reserva.

CAPÍTULO VII - DO FUNDO DE RESERVA

Artigo 41 - O Fundo de Reserva do Condomínio será constituído pela cobrança de contribuições mensais, até alcançar o montante que deverá ser fixado em Assembléia.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O Fundo de Reserva se destina a socorrer despesas extraordinárias, imprevisíveis e urgentes, necessárias ao bom funcionamento do Condomínio e poderá ser utilizada pelo Síndico com autorização prévia e escrita dos Conselhos Consultivo, Fiscal e de Segurança, e posterior referendo da Assembléia.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A importância referente ao fundo de reserva será aplicada no mercado financeiro em nome do Condomínio.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Nos casos de transferência de propriedade autônoma, o respectivo fundo de reserva individual passará automaticamente aos sucessores do condômino, independentemente de qualquer outra formalidade ou manifestação de vontade.

CAPÍTULO VIII - DAS PENALIDADES

Artigo 42 - Os condôminos em atraso com o pagamento das despesas ou respectivas contribuições pagarão os juros de 1% ao mês, contados a partir da data do vencimento, mais a multa de 2%, ou a prevista em Lei, calculada sobre o débito, que será atualizado com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pela tabela vigente do Poder Judiciário, devendo, inclusive, o Síndico cobrar o débito judicialmente, através de ação própria, sujeitando-se ainda, os condôminos, ao pagamento das custas do processo e honorários advocatícios.

PARÁGRAFO ÚNICO - A multa, os juros e correções monetárias serão levados a crédito da conta do Condomínio, em benefício da massa condominial.

Artigo 43 - Além das penas cominadas em Lei, fica ainda o condômino que conturbar a utilização das partes de uso comum, violar qualquer dos deveres estipulados nesta Convenção,

sujeito ao pagamento de multa de até 5 (cinco) vezes o valor da cota condominial, sem prejuízo das demais consequências civis e criminais de seu ato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A multa será imposta e cobrada pelo Síndico podendo, o interessado, após quitá-la, recorrer à Assembléia Geral e, se for o caso, ser ressarcido do valor pago.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Em caso algum o Síndico ou qualquer funcionário da Administração, poderá releva multas e outros encargos, seja por atraso de pagamento das obrigações condominiais ou por infração a qualquer dos deveres estipulados nesta Convenção e no Regulamento Interno do Condomínio.

CAPÍTULO IX - DAS RESTRIÇÕES CONSTRUTIVAS

Artigo 44 - As edificações na área do Condomínio destinam-se exclusivamente a fins residenciais, sendo vedada sua utilização como habitação coletiva, para atividades comerciais, de serviço ou de qualquer outra natureza, bem como a instalação nos lotes de barracas tipo “camping”, “trailers” e similares.

Artigo 45 - As edificações habitacionais, não mais do que uma por lote, não poderão ter mais do que 2 (dois) pavimentos sobrepostos, entendendo-se como pavimentos jiraus, mezaninos e similares, desde que seja obedecido o pé direito mínimo exigido pela Legislação Sanitária, limitado ao máximo de 5,00 (cinco) metros entre pisos.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Será permitido o aproveitamento dos vãos entre a laje de forro e o telhado como sótãos ou mansardas, desde que a projeção de piso não ultrapasse 30% (trinta por cento) da laje da cobertura e que esteja perfeitamente integrado ao projeto arquitetônico.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Nos terrenos em declive, poderão ser utilizados os desníveis verificados entre o nível médio da guia e a menor cota do perfil natural do terreno, não sendo contados os pisos ali inseridos para efeito deste Artigo, desde que o primeiro destes esteja situado abaixo de 1,50 m (um metro e meio) do nível médio da guia na testada do lote.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Nos terrenos em aclave, os pavimentos serão contados a partir do nível médio do perfil natural do terreno.

PARÁGRAFO QUARTO - Casos isolados de terrenos com inclinação superior a 30% (trinta por cento) deverão ter projeto elaborado por responsável técnico quanto a cortes, aterros e arrimos, de modo a não oferecer riscos aos lotes vizinhos.

PARÁGRAFO QUINTO - Não será permitida qualquer movimentação de terra antes da aprovação e análise da documentação por parte da Administração do Condomínio.

Artigo 46 – A área construída permitida será de no máximo 80% (oitenta por cento) do lote, não podendo a projeção da construção principal ultrapassar 50% (cinquenta por cento) e da secundária 10% (dez por cento) do lote.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Não serão computadas na taxa de ocupação do lote as edificações que possuam o perímetro totalmente vazado, tais como: churrasqueiras, “decks”, gazebos e similares ou ainda caramanchão do tipo pérgula e afins que componham elementos decorativos, além de piscina e espelhos d'água.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Porões e locais destinados a depósito, filtros para piscinas e áreas não habitáveis, que possuam pé direito superior a 2.30 m (dois metros e trinta), serão computados como ocupação.

PARÁGRAFO TERCEIRO - É vedada a edificação de motivos arquitetônicos e similares no recuo frontal.

Artigo 47 – Relativamente à construção principal, à construção secundária, bem como às

demais obras, deverão ser observadas as seguintes especificações e recuos:

PARÁGRAFO PRIMEIRO – quanto à construção principal os recuos mínimos de 5,00m (cinco metros) do alinhamento da calçada, 3,50m (três metros e meio) de ambas as divisas laterais e 5,00m (cinco metros) do limite dos fundos.

PARÁGRAFO SEGUNDO – quanto à construção secundária:

- a) Não poderá ocupar, em hipótese alguma, o recuo da frente.
- b) Deverá ser localizada nos fundos do lote, não podendo ocupar mais de 50% (cinquenta por cento) desta divisa; poderá ainda ter uma de suas paredes encostada numa das divisas laterais, desde que o trecho referente aos 3.50m (três metros e cinquenta) de recuo da edificação principal receba apenas cobertura.
- c) Deverá ter um só pavimento, não podendo possuir área superior a 10% (dez por cento) do lote. .

PARÁGRAFO TERCEIRO – quanto ao abrigo e cobertura para veículos:

- a) Não poderá ocupar o recuo de frente salvo, excepcionalmente, com observância das restrições do Artigo 68 da Lei

Municipal Nº 1210/84 (Código de Obras da Prefeitura Municipal de Vinhedo).

- b) Poderá ocupar um dos recuos laterais, desde que a cobertura através de laje ou telhado esteja apoiada de um lado na construção principal e do outro no muro de divisa, com pelo menos 3 (três) dos lados vazados e com o comprimento máximo de 6,00m (seis metros).

PARÁGRAFO QUARTO - quanto aos recuos laterais:

- a) Será mantida uma faixa lateral de 1,60m (um metro e sessenta) em toda extensão do lote a jusante, como servidão de passagem do ramal de esgoto e águas pluviais do lote a montante.
- b) Poderão ser ocupadas por pérgulas com até 6,00m (seis metros) de comprimento.
- c) Poderão ser ocupados pela projeção de beirais, de motivos arquitetônicos, de balcões ou terraço na construção principal, limitados a 1.00 m (um metro) além do corpo do pavimento térreo e 1.50 m (um metro e meio) se do superior, em balanço.
- d) Poderão ser ocupados por abrigos de gás, luz, água, telefone e de lixo.

PARÁGRAFO QUINTO – A piscina e o sumidouro (fossa) poderão ocupar os recuos desde que afastados 1,50 m (um metro e meio) dos alinhamentos do terreno.

PARÁGRAFO SEXTO - Os passeios deverão possuir faixa mínima correspondente a 1/3 (um terço) de suas larguras livres de obstáculos para permitir a fácil passagem de pedestres; o acesso de veículo deverá ter a guia rebaixada, não sendo permitida a construção e extensão de rampas sobre o leito carroçável.

PARÁGRAFO SÉTIMO – As unidades autônomas poderão ter como fechos de seus limites, optativamente, muros em alvenaria,

gradis ou sebes vivas, todos com altura máxima de 1,80 m (um metro e oitenta) medido desde o piso da edificação.

Artigo 48 – Deverão ainda, e finalmente, no processo construtivo, ser observadas as restrições previstas no Código de Obras do Município, e no Código Sanitário ou qualquer outra legislação pertinente.

Artigo 49 – Ocorrendo a unificação de lotes, e para fins de edificação, serão aplicáveis estas mesmas restrições construtivas e de uso e ocupação do solo, considerando-se a área unificada como uma unidade autônoma. A taxa condominial, todavia, corresponderá ao somatório dos lotes unificados.

Artigo 50 – Fica expressamente estabelecido que os condôminos por si, seus herdeiros e seus sucessores obedecerão sempre e rigorosamente as presentes restrições, devendo os casos omissos e de terrenos irregulares ser resolvidos pela Administração do Condomínio, mediante solicitação por escrito do proprietário.

CAPÍTULO X - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 51 - A presente Convenção se aplica indistintamente a todos os proprietários, promitentes compradores, cessionários, sucessores, ocupantes ou usuários presentes ou futuros das unidades autônomas.

PARÁGRAFO ÚNICO - Paralelamente a esta Convenção vigorará o Regulamento Interno do Condomínio nela baseado, que regerá os procedimentos a serem observados pelos condôminos.

Artigo 52 - Fica eleito o foro da Comarca de Vinhedo, para qualquer ação ou execução decorrente da aplicação dos dispositivos desta Convenção.

Artigo 53 - Esta Convenção, devidamente aprovada em Assembléia, passa a vigorar a partir da data de sua publicação, ficando revogadas as disposições contrárias.

PARÁGRAFO ÚNICO - Uma cópia desta Convenção será afixada na administração, em lugar visível.

Vinhedo, 11 de março de 2006

REGULAMENTO INTERNO

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º - Compete a Administração do Marambaia, na figura do Síndico, fazer cumprir as normas contidas no presente Regulamento Interno, como também ao Conselho de Segurança, aquelas que dizem respeito à Segurança Condominial.

PARÁGRAFO ÚNICO- O registro em Relatório Interno de Turno (RIT) ou em Boletim de Ocorrência (BO) das transgressões às normas do presente Regulamento Interno poderá gerar a expedição de notificações, como também a imposição de multas aos infratores.

Artigo 2º - As multas a serem impostas, pelo Síndico, aos Condôminos que descumprirem o estabelecido nos Capítulo III – “Deveres dos Condôminos” e Capítulo IV-“Proibições”, deste Regulamento Interno, são as previstas na Convenção Condominial, bem como, subsidiariamente, as capituladas no Código Civil Brasileiro, independentemente de outras medidas de caráter cível ou criminal contempladas em lei.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A multa em hipótese alguma será revogada, salvo, em grau de recurso, por decisão conjunta do Síndico e Conselhos, com efeito meramente devolutivo.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O não pagamento, no prazo, da multa imposta, implicará em sua cobrança judicial, sujeitando-se o devedor às restrições previstas para a inadimplência.

Artigo 3º - Derrogado pela convenção aprovada em 11 de março de 2006.

CAPÍTULO II - DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS

Artigo 4º- São Direitos dos Condôminos:

I- Usar, fruir e dispor livremente da sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, com fiel observância da legislação pertinente, das normas contidas na Convenção Condominial, neste Regulamento Interno e de outras já existentes;

II- Usar das partes comuns conforme a sua destinação, de modo a não causar dano aos bens materiais e ambientais do Condomínio, e nem incômodo aos demais condôminos e moradores ou ainda obstáculo ou embaraço ao uso delas por todos;

III – Examinar a qualquer tempo os livros e arquivos da Administração e pedir esclarecimentos ao síndico ou administrador;

IV - Votar nas deliberações da assembléia e delas participar, estando quite com as obrigações condominiais;

V – Denunciar ao síndico ou administrador qualquer irregularidade que observem, ou da qual venham a tomar conhecimento.

CAPÍTULO III - DOS DEVERES DOS CONDÔMINOS

Artigo 5º- Constituem deveres dos Condôminos:

I - Contribuir para com as despesas de custeio, de obras e outros investimentos ou despesas extraordinárias aprovadas em Assembléia, ainda que não utilize a sua unidade autônoma, efetuando os pagamentos nas datas fixadas pela Administração;

II - Guardar decoro e respeito no uso das coisas comuns e das respectivas unidades autônomas, não as usando e nem permitindo que as usem para fins diversos daqueles a que se destinam;

III - Portar-se no interior do Condomínio dentro dos princípios da moralidade, decência, civilidade e respeito;

IV - Tratar com respeito os funcionários do Condomínio e, em especial, os da Segurança, respeitando e acatando as orientações que deles emanarem;

V - Cumprir as “Normas de Segurança” de caráter geral estabelecidas pela Administração e, principalmente, aquelas que dizem respeito ao controle de ingresso e saída do Condomínio, portando, obrigatoriamente, qualquer meio implantado para a identificação nas portarias, estando motorizado ou a pé.

VI - Cumprir as normas de trânsito e observar, rigorosamente, as sinalizações e os limites de velocidade estabelecidos para as ruas do Condomínio;

VII - Orientar os seus visitantes, convidados e prestadores de serviço em geral, quanto às normas de conduta no interior do residencial;

VIII - Orientar os serviços de toda ordem, sob sua responsabilidade, a ostentar o crachá ou outro meio qualquer de identificação, estando a pé ou motorizado, no local e da forma determinada pela Administração, para facilitar os trabalhos de vigilância do condomínio;

IX - Fazer cumprir o horário de entrada e saída dos prestadores de serviço pelas portarias, com exceção dos empregados residentes no Condomínio;

X - Permitir o ingresso na sua unidade autônoma de representantes do condomínio ou funcionários do Poder Público, devidamente credenciados, para fiscalização, inspeção ou medidas relacionadas à saúde pública, ambiental ou de interesse coletivo;

XI - Comunicar, imediatamente, por escrito à Administração a ocorrência de moléstia infecto-contagiosa em sua unidade autônoma;

XII - Preservar o meio ambiente, a fauna e a flora, não despejando esgoto ou água servida na rede de água pluvial ou fluvial e não usando defensivos ou produtos químicos proibidos por lei em qualquer tipo de vegetação nas áreas privadas ou comuns;

XIII - Depositar as podas de árvores e restos de vegetação defronte à própria residência, dando imediato conhecimento à Administração Condominial, para fins de recolhimento;

XIV - Depositar o entulho, os restos de construção ou qualquer outro material inservível em caçamba para este fim destinada, colocada no próprio endereço da obra, a pelo menos cinquenta centímetros do meio fio ou, se impraticável, na rua, junto à calçada, devidamente sinalizada;

XV - Manter convenientemente limpos os reservatórios de água, piscinas, tanques, lagos artificiais ou quaisquer outros eventuais focos de proliferação de insetos nocivos à saúde, adotando os meios possíveis para economizar água nesse processo de limpeza;

XVI - Instalar fossa biológica ou dispositivo semelhante para retenção de esgoto, de acordo com as determinações do poder público;

XVII - Colocar o lixo devidamente acondicionado e fechado em saco plástico próprio, nos dias de coleta, em lixeira suspensa inacessível a animais;

XVIII - Instalar caixas de correio nos limites do lote com a rua;

XIX - Afixar de forma visível na fachada o número da residência, a fim de facilitar sua localização;

CAPÍTULO IV - DAS PROIBIÇÕES

Artigo 6º- Constituem proibições aos Condôminos:

I- Fracionar a unidade autônoma para qualquer que seja a finalidade;

II- Usar as respectivas unidades autônomas, alugá-las ou cedê-las para atividades ruidosas, comércio em geral, pessoas de maus costumes, ou para qualquer outra atividade ou finalidade que não seja a de moradia;

III- Manter nas respectivas unidades autônomas aparelhos, instalações, substâncias químicas, pólvora, fogos de artifício ou qualquer outro material que possa causar perigo, incômodo ou insalubridade aos demais condôminos;

IV- Colocar ou permitir que se coloquem, no imóvel, letreiros, cartazes e placas de publicidade, salvo a de venda e de locação;

V- Despejar água servida ou detritos de qualquer espécie na rua ou, ainda, arremessar ou derramar em via pública ou em lugar de uso comum ou alheio, líquido ou coisa que possa ofender, sujar ou molestar alguém ou, ainda, contaminar as nascentes, o lençol freático, os córregos e os lagos;

VI- Depositar ou instalar nas áreas comuns do Condomínio quaisquer objetos, sejam de que natureza forem, inclusive antena de celular, micro-ondas ou similares;

VII- Queimar lixo, podas ou qualquer tipo de material nas áreas privadas ou comuns, de modo a provocar, abusivamente, emissão de fumaça, vapor ou gás, que possa ofender ou molestar alguém;

VIII- Jogar lixo, podas ou entulho de qualquer espécie nas áreas verdes, de preservação, nativas, vielas ou terrenos baldios;

IX - Remover ou maltratar qualquer tipo de planta das áreas verdes, nativas ou de preservação, ou, ainda, cortar árvores das áreas públicas ou privadas sem a autorização do órgão público competente, com o acompanhamento do responsável no Condomínio;

X - Pintar ou demarcar com tintas ou outros meios logradouros públicos para atividades esportivas, religiosas, festivas ou de qualquer gênero, salvo com autorização prévia da Administração;

XI – Preparar, misturar e acondicionar massa de cimento ou outros materiais nas vias públicas;

XII – Manter, para fins comerciais ou não, nas unidades autônomas, a posse ou a criação de animais e aves de qualquer espécie, que possam trazer perigo, insalubridade ou incômodo a vizinhos e outros condôminos, bem como os proibidos por lei;

XIII- Introduzir ou manter, ainda que temporariamente, nas partes comuns, animais de qualquer espécie;

XIV- Conduzir em vias públicas sem a utilização de coleira, guia curta e enforcador, cães das raças “mastim napolitano”, “pit bull”, “rottweiler”, “american staffordshire terrier”, ou qualquer outro animal que ofereça perigo, como também, sem focinheira, além dos apetrechos anteriores, nos locais de concentração pública;

XV- Tratar animal com crueldade, usar armadilhas, alçapão ou similares para aprisionar animais silvestres ou maltratá-los de qualquer forma;

XVI- Praticar a pesca nos lagos do Condomínio, salvo a esportiva, pelo condômino e visitante, desde que, este, acompanhado daquele;

XVII- Utilizar os empregados do Condomínio, em horário de expediente deles, para serviços particulares;

XVIII- Manter a residência de quaisquer operários em obras;

XIX- Portar arma de fogo, de pressão, a gás, estilingue ou outra de que espécie for para fins de caça, esporte ou qualquer outra finalidade;

XX- Praticar vias de fato contra alguém;

XXI – Dirigir sem habilitação veículo em via pública ou fazê-lo de modo a por em perigo a segurança alheia;

XXII- Perturbar o trabalho ou o sossego alheios a qualquer hora e, principalmente, no período das 22 às 8:00 horas, com gritaria, algazarra e instrumentos musicais e sonoros de qualquer espécie ou, ainda, deixando de impedir barulho excessivo produzido por animais domésticos;

XXIII – Apresentar-se publicamente em estado de embriaguez, de modo que cause escândalo ou ponha em perigo a segurança alheia, ou consumir qualquer substância proibida por lei.

CAPÍTULO V - DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 7º - O presente Regulamento obriga aos atuais proprietários e moradores do Condomínio, a qualquer título, devendo, a Administração dá-lo a conhecer a todos, indistintamente, como também aos adquirentes e futuros moradores, colhendo dos últimos, oportunamente e por escrito, o compromisso de observar criteriosamente as normas nele contidas.

Artigo 8º - Os casos omissos ou duvidosos serão resolvidos pela Administração Condominial, ouvidos os Conselhos.

Artigo 9º - Derrogado pela convenção aprovada em 11/03/2006.

Fica aprovado o presente Regulamento, com base no artigo 25 da Convenção Condominial.

Vinhedo, 13 de Setembro de 2005