

CONVENÇÃO SOCIAL DO CONDOMÍNIO GUARATIBADOS LAGOS

Os abaixo assinados, titulares de direito e ação sobre Condomínio Guaratiba dos Lagos, situado no Balneário Praia de Guaratiba, Prado(BA), registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Prado sob a matrícula 4.858, firmam o presente Estatuto Social, para a administração, conservação e ordem interna do loteamento, que se regerá pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, pela legislação posterior complementar, pelas disposições gerais desta Convenção, pelo Regimento Interno e demais Regulamentos aprovados por Assembléia Geral, dentro das formalidades legais e do quorum legal ou convencionalmente previsto.

Esta CONVENÇÃO será devidamente registrado em Cartório do Registro de Imóveis, é obrigatória para todos os condôminos e só poderá ser modificada pelo votode 2/3 (dois terços) das frações ideais componentes do Condomínio.

CAPÍTULO I - DA PROPRIEDADE

Artigo 1º - O Condomínio Guaratiba dos Lagos está estabelecido sobre os lotes pertencentes às quadras 46 a 75, do Condomínio N, primitivamente pertencentes à Praia de Ouro Imóveis Ltda- ME, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº. 96.768.742/0001-30, com sede na Av. Lago Maggiore, quadra 105, lote 25, Prado(BA), responsável pela incorporação e parcelamento do solo do imóvel matriz.

Parágrafo Único: O condomínio é constituído de partes comuns a todos os condôminos e de unidades autônomas de propriedade exclusiva de cada comunheiro, sendo um condomínio de uso misto.

Artigo 2º - São consideradas coisas de propriedade exclusiva de cada condômino 385.750,96 m² (trezentos e oitenta e cinco mil setecentos e cinquenta metros quadrados e noventa e seis decímetros quadrados), consoante discriminado no memorial descritivo anexo a esta CONVENÇÃO, da seguinte forma:

Parágrafo Primeiro: área residencial 371.700,92m² (trezentos e setenta e um mil e setecentos metros quadrados e noventa e dois decímetros quadrados), correspondentes a 626 (seiscentos e vinte e seis) unidades residenciais autônomas, organizadas em 29 (vinte e nove) quadras indicadas no artigo anterior.

Parágrafo Segundo: área comercial 14.050,04 m² (quatorze mil e cinquenta metros quadrados e quatro decímetros quadrados) 03 (três) lotes, .

Artigo 3º - São consideradas partes em comum do Condomínio, ressalvadas as hipóteses reguladas em Lei, inalienáveis e indivisíveis, todas aquelas previstas no art. 3º, da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, especialmente:

- a) O terreno sobre o qual foi construído o Condomínio, com 644.101,67m² (seiscentos e quarenta e quatro mil e cento e um metros quadrados e sessenta e sete decímetros quadrados);
- b) Arruamento composto pela avenida principal e ruas de acesso medindo 71.434,12 m² (setenta e um mil quatrocentos e trinta e quatro metros quadrados e doze decímetros quadrados);
- c) Área institucional medindo 25.742,78m² (vinte e cinco mil setecentos e quarenta e dois metros quadrados e setenta e oito decímetros quadrados);
- d) Área Verde medindo 94.010,65m² (noventa e quatro mil e dez metros quadrados e sessenta e cinco decímetros quadrados);
- e) Lago Artificial medindo 21.918,10m² (vinte e um mil novecentos e dezoito metros quadrados e dez decímetros quadrados);
- f) Área de Preservação Permanente 15.121,77m² (quinze mil cento e vinte e um metros quadrados e setenta e sete decímetros quadrados);
- g) Áreas de circulação, composta por passeios, trilhas e outras áreas de uso comum 23.435,33m² (vinte e três mil quatrocentos e trinta e cinco metros quadrados e trinta e três decímetros quadrados);
- h) Quadra poli esportiva presente em área institucional;

Artigo 4º - Constituem a paisagem comum do condomínio a Área Verde, Lago Artificial e Área de Preservação Permanente e poderão ser alteradas a bem do uso comum dos condôminos, respeitando os limites da legislação ambiental e urbanística vigente.

Artigo 5º - Ressalvadas as hipóteses previstas em Lei, o aspecto arquitetônico do Condomínio só poderá ser modificado pela unanimidade dos votos componentes do Condomínio e as alterações em coisas de propriedade comum dependerão da aprovação de 2/3 (dois terços) dos condôminos.

CAPÍTULO II - OBJETO

Artigo 6º - O Condomínio Guaratiba dos Lagos tem como objeto, dentro de sua área de atuação:

- a) Zelar pela obediência às normas constantes desta CONVENÇÃO Social, Regulamento e Regimento Interno e demais normas internas aprovadas pela Assembleia Geral;

- b) Propiciar aos Condôminos a administração, manutenção, limpeza, vigilância, conservação do Condomínio e das áreas comuns, e de toda infraestrutura existente ou que venha a ser implantada;
- c) Naquilo que lhe couber, diligenciar com os Poderes Públicos competentes a regular prestação dos serviços públicos, inclusive para conservação, manutenção, reparação e melhoria do sistema viário e do sistema de áreas verdes e institucionais da área situada na zona de atuação do Condomínio, por meio de convênio com os mesmos, auxiliando e promovendo a prestação de tais atividades;
- d) Fiscalizar a observância das restrições urbanísticas atinentes aos lotes existentes no Condomínio Guaratiba dos Lagos, tanto de aqueles referentes ao uso do solo como daqueles referentes ao direito de construir e de utilizar, restrições urbanísticas essas constantes do Regulamento de Construções do Condomínio dos Lagos.
- e) Fiscalizar a observância das normas de tráfego e estacionamento estabelecidas, diligenciando com os Poderes Públicos competentes, para observância a adoção daquelas normas de convivência do Condomínio Guaratiba dos Lagos;
- f) Cuidar para que os proprietários ou titulares de direitos sobre os lotes ou de edificações acrescidas mantenham a conservação dos respectivos lotes ou edificações.
- g) Promover e organizar atividades de caráter social e coletivo, cultural, esportivo e de lazer, bem como o convívio, a solidariedade, a confraternização e o bom entendimento entre os condôminos, visando o desenvolvimento comunitário do Condomínio Guaratiba dos Lagos, à integração e a melhoria da qualidade de vida dos condôminos;
- h) Manter e incrementar a vegetação existente, inclusive nas matas adjacentes ao Condomínio, conforme memorial descritivo do Condomínio Guaratiba dos Lagos;
- i) Promover a manutenção de servidões de passagem existente ou que venham a ser instituídas na área de sua atuação, destinando-a à prática de esportes e a realização de atividades culturais, respectivas e cívicas;
- j) Receber dos condôminos a taxa condominial referente aos serviços prestados, bem como taxas de aprovação de projeto de construção e de manutenção de imóveis, multas em geral por infração às normas internas, taxas necessárias aos serviços prestados referente às despesas ordinárias e extraordinárias para pagamento de funcionários e serviços terceirizados, taxas de investimento e outras referentes a todos demais gastos necessários para a administração e conservação do Condomínio Guaratiba dos Lagos.

Parágrafo Único: O Condomínio Guaratiba dos Lagos poderá contratar profissionais, empresas especializadas e prestadoras de serviços para execução das incumbências que são de sua responsabilidade.

CAPÍTULO III – DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

Artigo 7º - Aos condôminos em geral, desde que quites com todas as obrigações perante ao Condomínio, serão assegurados os direitos de:

- a) Frequentar a sede social e demais dependências permitidas, usufruir dos espaços de lazer e de todas as instalações conferidas pelo Condomínio e pela CONVENÇÃO Social, Regulamento e Regimento Interno, respeitando as normas de boa vizinhança e de modo a não causar danos ou incômodos aos demais Condôminos;
- b) Tomar parte nas reuniões sociais, culturais, cívicas e esportivas realizadas pelo Condomínio, em sua sede ou fora dela, nos termos estabelecidos;
- c) Trazer convidados para visitar e utilizar as dependências do Condomínio, observadas as restrições impostas pela CONVENÇÃO, Regulamento e Regimento interno, arcando, inclusive, com o pagamento de taxas que vierem a ser fixadas pelo Conselho Consultivo e Administração.
- d) Usufruir das partes comuns conforme suas destinações, sem limitar a utilização das mesmas pelos demais condôminos;
- e) Usufruir das facilidades, dos benefícios e vantagens prestadas pelo Condomínio e utilizar-se das atividades assumidas por este;
- f) Participar das Comissões de Trabalho, observado o disposto na presente CONVENÇÃO Social quanto à representatividade;
- g) Sugerir ao Síndico e ao Conselho Fiscal providências úteis aos interesses do Condomínio;
- h) Participar das Assembleias Gerais devidamente convocadas, exercendo a prerrogativa de votar e ser votado, desde que não esteja inadimplente com as taxas de manutenção, multas ou demais obrigações pecuniárias, nem incida em impedimento regulamentar.
- i) Participar das reuniões do Conselho Consultivo, na condição de ouvinte, sem direito a voto, podendo, entretanto, se manifestar caso autorizado.

Parágrafo Único: No caso de pessoa jurídica, os direitos do Condômino serão exercidos por seu representante legal ou por um procurador por ele autorizado, com poderes especiais para o respectivo ato; no caso de pessoa física, os direitos de condômino são pessoais e serão exercidos por si ou por procurador, devidamente constituído por instrumento procuratório.

Artigo 8º - São deveres dos Condôminos em geral:

- a) Cumprir e fazer cumprir fielmente a CONVENÇÃO Social, o Regulamento e o Regimento Interno do Condomínio Guaratiba dos Lagos;
- b) Acatar e cumprir as deliberações da Assembleia Gerais, do Conselho Consultivo, e demais órgãos da Administração Condominial;
- c) Pagar a taxa condominial, nos prazos fixados, os valores estabelecidos pelas atividades por ela prestadas, ainda que executadas por terceiros;

- d) Pagar ao Condomínio taxa de manutenção ordinária e extraordinária, e valores suplementares fixados pela Assembleia Geral, bem como demais taxas imposições de multa e outras disposta nesta CONVENÇÃO e nos demais atos normativos, sob pena do Condomínio inscrever o condômino pelos seus débitos no cadastro de instituições de proteção ao crédito, tais como SPC, SERASA e similares, sem prejuízo das demais cominações previstas na presente CONVENÇÃO. A forma, o procedimento, os prazos e a obrigatoriedade de inscrição e baixa dos débitos serão definidos por Resolução da Administração Condominial. Em casos excepcionais, devidamente justificados e autorizados pelo Conselho Consultivo, o Síndico poderá deixar de inscrever débitos nas instituições, referidas nesta alínea;
- e) Colaborar no sentido de ser preservado o patrimônio econômico e moral do Condomínio, devendo restituir os danos causados a este, decorrentes de condutas ou qualquer descumprimento dos atos normativos do Condomínio, praticadas pelos condôminos, dependentes e visitantes, após devido processo de apuração, com oportunidade de defesa;
- f) Desempenhar as obrigações que lhes forem atribuídas pela Administração do Condomínio, quando nomeados a integrar Conselho de Trabalho para o Condomínio;
- g) Manter seus dados cadastrais atualizados junto ao Condomínio, principalmente endereço, telefone e e-mail.

Parágrafo Primeiro: Aplicam-se as disposições anteriores deste Artigo, no que couber, aos locatários, cessionários de direito e comodatários, ocupantes das unidades residenciais ou comerciais.

Parágrafo Segundo: Nos casos de inadimplência por não pagamento das taxas de manutenção, taxa de aprovação de projetos, multas ou qualquer outro valor devido para o condomínio, o condômino arcará com multa de 2% (dois por cento), juros de mora fixados em 1% (um por cento) ao mês, *pro rata die*, correção monetária pelo IPCA/IBGE - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, caso seja positivo, ou outro que venha a substituí-lo, além de custas de cobranças, notificações judiciais e extrajudiciais, remessa de correspondências, custas judiciais e arbitrais, e demais despesas legais.

Parágrafo Terceiro: O Conselho Consultivo proporá à Assembleia Geral regulamentar as formas de aplicação, redução ou anistia de acréscimos. Salvo deliberação em contrário será aplicado como regra o IPCA/IBGE – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, caso seja positivo, ou outro índice que venha substituí-lo.

Parágrafo Quarto: Em caso de descumprimento de qualquer disposição da CONVENÇÃO do Regimento Interno ou do Regulamento do Condomínio dos Lagos, ficam os condôminos passíveis das sanções cominadas pelas respectivas

normas, inclusive, nos casos reiterada conduta antissocial, deverá ser aplicada a penalidade majorada consoante estabelece o art. 1.336, §2º, do Código Civil de 2002.

Parágrafo Quinto: Fica estabelecido que os Condôminos não respondem pessoalmente pelas obrigações contratuais do Condomínio

Parágrafo Sexto: Em caso de descumprimento de qualquer disposição da Convenção, do Regimento Interno ou do Regulamento do Condomínio do Lagos, ou qualquer decisão da Assembleia Geral, Conselho Consultivo ou do Síndico, será encaminhado notificação ao infrator, com a descrição da infração e do ato normativo infringido, bem como da penalidade aplicada ao caso, tendo este prazo de 05 (cinco) dias úteis contados a partir do dia seguinte do recebimento da notificação para a apresentação de defesa, ou, sendo o caso, regularizar o objeto da notificação, pelo mesmo prazo.

Parágrafo Sétimo: Apresentada a defesa, o Síndico terá até 15 (quinze) dias para decidir sobre o caso, ou em caso de regularização noticiada, deverá atestar a mesma, após vistoria, pelo mesmo prazo, podendo ser prorrogado por igual período, caso haja necessidade.

Parágrafo Oitavo: Caso não seja apresentada defesa, ou a mesma tenha sido julgada improcedente e, ainda, caso não haja regularização ou esta não seja adequada, a diretoria autuará o infrator, implicando as penalidades conforme o caso concreto, com base nos normativos do condomínio.

Parágrafo Nono: Da decisão do Síndico, referida no parágrafo anterior, poderá o condômino apresentar recurso ao Conselho Consultivo do Condomínio, no prazo de 15 (quinze) dias do recebimento da autuação, sendo facultada assistência de advogado.

Parágrafo Décimo: Os recursos das multas não terão efeitos suspensivos, ou seja, mesmo que o condômino recorra, deverá ser dado cumprimento a penalidade e a multa, que será imediatamente incluída no boleto de cobrança de taxa condominial a vencer no mês subsequente à infração.

Parágrafo Décimo Primeiro: Caso o recurso interposto pelo Condômino seja julgado procedente e revertida a penalidade em favor do autuado, o valor arrecadado a título de multa será revertido em crédito em favor do imóvel, deste para custeio das futuras taxas condominiais.

CAPÍTULO IV – ÓRGÃOS ADMINISTRATIVOS

SEÇÃO “A” DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Artigo 9º - A administração do Condomínio será exercida por um Síndico, exclusivamente condômino ou morador, eleito em Assembleia Geral, com mandato 02 (dois) anos, com remuneração definida em na Assembleia Constituinte, definindo também a forma de correção e reajuste, podendo ser reeleito por mais 2 (dois) mandatos consecutivos;

Artigo 10º - Compete ao Síndico, além das atribuições específicas e constantes do § 1º, do art. 22, da Lei nº 4.591, de 16/12/1964 e no Código Civil:

- a) organizar o quadro dos empregados para os serviços comuns, designando-lhes atribuições, deveres e obrigações;
- b) admitir, demitir e punir, os empregados do Condomínio, bem como fixar seus respectivos salários, dentro do estabelecido no orçamento anual;
- c) contratar engenheiros, advogados, peritos, contadores, seguro condominial etc., quando necessário, para a defesa dos interesses do Condomínio;
- d) administrar, organizar, alienar, conceder, outorgar o direito de uso das áreas comuns do condomínio, bem como praças, jardins e lagos;
- e) avaliar, executar e aprovar estatuto de obras e código de conduta;
- f) ter sob sua guarda e transferir ao seu sucessor todos os valores, livros, documentos, plantas, registros etc., e tudo o mais de propriedade do Condomínio;
- g) cobrar inclusive judicialmente, as quotas condominiais ordinárias ou extras, aprovadas por Assembleia, e que estejam em atraso, bem como cobrar as multas estabelecidas;
- h) receber e dar quitação em nome do Condomínio, movimentar contas bancárias, representar o Condomínio perante repartições públicas e entidades privadas e praticar todos os demais atos necessários à administração, inclusive financeira do Condomínio;
- i) notificar, por escrito, o condômino infrator de qualquer dispositivo desta Convenção, do Regimento Interno ou da Lei nº 4.591, de 16/12/1964 e do Código Civil;
- j) remeter, mensal ou trimestralmente aos condôminos, um resumo das receitas e despesas do Condomínio, apresentando, quando solicitado, os documentos comprobatórios;
- k) elaborar, com a assistência do Conselho Consultivo, o orçamento anual;
- l) convocar Assembleias Gerais Ordinárias no primeiro trimestre de cada ano, e Assembleias Gerais Extraordinárias, sempre que se fizer necessário.

Parágrafo Primeiro: As funções administrativas poderão ser delegadas a pessoas jurídicas da confiança do Síndico, e sob a sua inteira responsabilidade.

Parágrafo Segundo: O Síndico não é pessoalmente responsável pelas obrigações que assume em nome do Condomínio. Responderá, porém, se for o caso, pelo excesso de representação.

Parágrafo Terceiro: Das decisões do Síndico caberá recurso para a Assembleia Geral, que poderá ser convocada por solicitação escrita do interessado, que arcará com todas as despesas da convocação, salvo se o recurso for provido.

Artigo 11 - Será eleito na mesma Assembleia que eleger o Síndico, e pelo mesmo período, permitida a reeleição, um Conselho Consultivo composto de três membros, todos condôminos.

Parágrafo único - Poderão ser eleitos até dois condôminos para Suplentes do Conselho Consultivo, que substituirão os efetivos em seus impedimentos eventuais ou definitivos.

Artigo 12 - Ao Conselho Consultivo compete, além do estabelecido no parágrafo único, do art. 23, da Lei nº 4.591, de 16/12/1964 e do Código Civil:

- a) agir coletivamente e orientar o Síndico, quando solicitado, sobre assuntos de interesse do Condomínio;
- b) encaminhar e dar parecer sobre as contas do Síndico;
- c) autorizar a movimentação do Fundo de Reserva;
- d) autorizar ou não a realização de reformar e reparos emergenciais e imprevistos fora da dotação orçamentária até o valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), valor este corrigível pelo IGP-M do ano anterior, anualmente no mês de janeiro.

Parágrafo Primeiro: Dentre os membros do Conselho Consultivo será escolhido um Presidente, a quem compete substituir o Síndico em seus impedimentos eventuais.

Parágrafo Segundo: As decisões do Conselho Consultivo serão sempre tomadas por maioria de votos.

Parágrafo Terceiro: Incumbe a todos os órgãos do Condomínio, dentro de seus campos de atividade, estatutariamente estabelecidos, conjugarem esforços no sentido de serem atingidos os objetivos do Condomínio.

Artigo 13 - O Síndico, ou qualquer dos membros do Conselho Consultivo, somente poderão ser destituídos por deliberação 2/3 (dois terços) do total de condôminos em Assembleia Geral Extraordinária especialmente convocada para este fim.

Artigo 14 - Todos os cargos de Conselheiro Consultivo, do Conselho Fiscal e das Comissões de Trabalho e demais órgãos criados ou que vierem a ser criados, serão exercidos sem qualquer remuneração ou vantagem econômica ou financeira.

Parágrafo Único: Os membros do Conselho Consultivo, do Conselho Fiscal e das Comissões de Trabalho não são pessoas responsáveis pelas obrigações que contraírem em nome do Condomínio, em virtude de ato regular de gestão e dentro de suas competências estatutárias. Entretanto, respondem civilmente,

criminalmente e administrativamente perante o condomínio quando agirem com dolo, violação à Lei ou dos atos normativos do condomínio.

SEÇÃO “B” - ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 15 - A Assembleia Geral é o órgão soberano do condomínio, sendo constituída por todos os condôminos, no gozo de seus direitos civis e sociais e quites com suas obrigações estatutárias e/ou regulamentares.

Parágrafo Primeiro: A Assembleia Geral reunir-se-á: **I – ordinariamente**, no primeiro bimestre de cada ano e, também no último bimestre dos anos ímpares, para eleger o Síndico, os membros efetivos e suplentes do Conselho Consultivo e Conselho Fiscal e ; **II – extraordinariamente**, quando convocada na forma prevista nesta Convenção.

Artigo 16 - As deliberações das Assembleias Gerais obrigam a todos os condôminos bem como aos demais órgãos do Condomínio.

Parágrafo Primeiro: As deliberações das Assembleias Gerais se estendem inclusive aos Condôminos delas ausentes.

Parágrafo Segundo: As deliberações das Assembleias Gerais somente poderão ser anuladas ou modificadas por outra Assembleia Geral.

Artigo 17 - As Assembleias Gerais serão convocadas pelo Síndico ou seu substituto, mediante edital que mencionará dia e hora e local da sua realização, bem como, expressa e claramente, a Ordem do Dia a ser debatida.

Parágrafo Primeiro: O edital de convocação da Assembleia Geral deverá ser publicado com antecedência mínima de 15 (quinze) dias ou no caso de urgência 8 (oito) dias da data de sua realização, por meios de comunicação digital, preferencialmente no grupo de WhatsApp oficial do Condomínio e email pessoal do proprietário (que deverá mantê-lo atualizado), não o havendo, será providenciado substituto. Esse edital deverá, também, ser fixado nas portarias do Condomínio Guaratiba dos Lagos.

Parágrafo Segundo: O edital acima deverá consignar horários diferentes para a instalação da Assembleia Geral, sendo a segunda instalação 30 minutos após a primeira instalação.

Artigo 18 - A Assembleia Geral poderá ser convocada, outrossim, por 2/3 (dois terços) dos membros do Conselho Consultivo, se este solicitar por escrito ao Presidente do Conselho Consultivo a realização da Assembleia Geral e este último não a convocar, no prazo de 05 (cinco) dias, a contar do recebimento do respectivo requerimento.

Parágrafo Único: A Assembleia Geral poderá, ainda ser convocada pelos Condôminos mediante requerimento dirigido ao Presidente do Conselho

Consultivo ou ao Síndico, desde que contenha assinaturas de, pelo menos, 1/4 (um quarto) dos condôminos.

Artigo 19 - A Assembleia Geral será instalada pelo Presidente do Conselho Consultivo ou seu substituto legal ou, na ausência deste, por qualquer membro da administração e será presidida pelo Presidente escolhido pelos Condôminos presentes, por votação de maioria dos presentes ou aclamação.

Parágrafo Único: O Presidente eleito convidará a seguir, um Secretário e, se for o caso, outras pessoas para a composição da mesa.

Artigo 20 - Nas deliberações das Assembleias Gerais, os votos dos condôminos corresponderão por fração ideal por cada imóvel.

Parágrafo Primeiro: Somente poderão votar e ser votados os condôminos regularmente registrados nos livros sociais, até 48 (quarenta e oito) horas antes da data da realização da Assembleia, e que estejam em dias com suas obrigações perante o condomínio.

Parágrafo Segundo: Quanto à eleição do Conselho Consultivo, os candidatos, para serem votados, devem registrar-se individualmente na secretaria do condomínio, mediante requerimento assinado pelo candidato, até 48 (quarenta e oito) horas antes da eleição.

Parágrafo Terceiro: Quando da eleição do Síndico, os interessados deverão encaminhar o requerimento de inscrição, contendo nome da chapa, bem como nome completo, apelido ou nome mais conhecido, endereço completo, telefone e endereço eletrônico, além dos respectivos cargos a que concorrem e deverá ser assinado por todos os componentes. O Requerimento de inscrição deverá ser protocolado na Administração do Condomínio, até 48 horas antes da data de realização da Assembleia. Somente será aceita a inscrição de chapa cuja composição apresente candidatos para todos os cargos.

Parágrafo Quarto: Para concorrer aos cargos de Síndico ou Conselheiro, o candidato deverá comprovar que não incorre em nenhuma das situações abaixo:

- a) Tenha sido condenado em ação penal pública, por crime doloso, ou em ação de improbidade administrativa; que deverá ser comprovado através de Certidões Negativas de Ações Criminais Estaduais e Federais emitida pelos seguintes sites: <http://www.tjba.jus.br> e <http://www.trf1.jus.br>;
- b) Estiver inadimplente com obrigações junto ao Condomínio, seja de ordem pecuniária ou não, comprovada através de Carta de Quitação emitida pelo Condomínio;

- c) Tenha sido responsabilizado ou condenado pela prática de infração em situação que, descrita pela legislação eleitoral, configure hipótese de inelegibilidade; que deverá ser comprovada através de Certidão Negativa Eleitoral, através do site <http://www.tse.jus.br>;

Parágrafo Quinto: É permitido o voto por procuração nos termos do artigo 7º, parágrafo único, desta Convenção, desde que o mandatário representante apenas01 (um) outorgante quando este for pessoa física.

Artigo 21 - Compete à Assembleia Geral Extraordinária deliberar sobre qualquer assunto de interesse do condomínio, especialmente sobre:

- a) A alteração ou reforma do Estatuto, Regulamento e Regimento, após parecer do Conselho Consultivo;
- b) Alteração dos bens do condomínio e constituição de ônus reais sobre estes, após parecer do Conselho Consultivo;
- c) Em última instância, aprecia e retificar, total ou parcialmente, as decisões do Conselho Consultivo;
- d) Durante a realização da Assembleia, interpretar dispositivos estatutários e resolver os casos omissos e, se necessário, encaminhar suas deliberações a respeito da ratificação da Assembleia Geral Extraordinária e seguinte;
- e) Destituição ou cassação dos administradores;

Parágrafo Primeiro: A Assembleia Geral Extraordinária instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença mínima de metade mais um dos condôminos e, em segunda, com qualquer número.

Parágrafo Segundo: As deliberações referentes ao disposto nas alíneas “a” e “c” do presente Artigo, serão tomadas, necessariamente, por 2/3 (dois terços) dos votos presentes em Assembleia convocada especialmente para o fim previsto nestas alíneas, somente podendo deliberar em primeira convocação com a maioria absoluta dos condôminos e em seguida, com qualquer número.

Parágrafo Terceiro: Fica ressalvado que a modificação deste artigo e seus parágrafos, do parágrafo segundo do Artigo 8º só poderá ocorrer mediante prévia autorização, por escrito, do Condomínio dos Lagos. Nas demais matérias, com exceção do parágrafo quarto deste artigo, a decisão poderá ser tomada pela maioria simples dos votos presentes.

Parágrafo Quarto: A exclusão de condômino só é admissível havendo justa causa, ou se for reconhecida a existência de motivos graves, em deliberação fundamentada, pela maioria absoluta dos presentes à Assembleia Geral, especialmente convocada para esse fim, cabendo a ele o direito à ampla

defesa, em todas as fases, inclusive na Assembleia Geral, porém da decisão da mesma, não caberá recurso.

Parágrafo Quinto: Para as deliberações referentes à alínea “e” serão necessários 2/3 (dois terços) dos votos presentes, em Assembleia convocada especialmente para este fim, com a presença mínima de 70% (setenta por cento) dos condôminos.

Parágrafo Sexto: Para a alienação de bens móveis, a Assembleia Geral poderá estabelecer normas genéricas de forma que, independente de pedidos específicos, o Síndico possa dispor de bens dessa natureza, pertencentes ao condomínio.

Parágrafo Sétimo: A duração da Assembleia Geral não poderá ser superior a 3 (três) horas. Por decisão coletiva, os trabalhos poderão ser suspensos para prosseguirem em dia e hora marcados pelo plenário, sem a necessidade de nova convocação.

Parágrafo Sétimo: No caso mencionado no parágrafo anterior, a suspensão e continuidade deverão ser registradas em ata, sendo que a data da continuidade da assembleia será comunicada por carta protocolada ou por meio eletrônico, direcionado a todos os Condomínios.

Artigo 22 - As votações da Assembleia Geral serão feitas por votos abertos ou escrutínio secreto, cabendo à Assembleia Geral tomar a decisão.

Parágrafo Primeiro: As eleições e as destituição dos administradores serão sempre por voto secreto.

Parágrafo Segundo: Sendo secreto o sufrágio, o Presidente poderá instalar uma ou mais mesas receptoras e apuradoras, designando-lhes Presidentes e Escrutinadores.

Artigo 23 - Os trabalhos de cada reunião serão registrados em livro próprio pelo Secretário da Mesa e a respectiva Ata, assinada pelos membros Mesa, deverá ser aprovada imediatamente após o encerramento dos trabalhos.

Parágrafo Primeiro: A Assembleia Geral poderá autorizar a Mesa a lavrar e assinar posteriormente a respectiva ata, delegando poderes a três Condôminos presentes durante toda a reunião para, em seu nome, conferi-la, aprová-la e assiná-la.

Parágrafo Segundo: As decisões das Assembleias Gerais serão levadas ao conhecimento dos condôminos, nos oito dias subsequentes à sua realização, preferencialmente por meios eletrônicos.

SEÇÃO “C” – CONSELHO CONSULTIVO

Artigo 24 - O Conselho Consultivo, soberano em suas resoluções, é o órgão representativo dos Condôminos, em cujo nome decidirá sobre os assuntos de interesse do Condomínio, excluindo unicamente os privativos da Assembléia Geral, competindo-lhe, além do estabelecido no parágrafo único, do art. 23, da Lei nº 4.591, de 16/12/1964, precipuamente:

- a) No primeiro quadrimestre de cada ano:
 - I – Examinar o Relatório, o Balanço Geral, a demonstração da Receita e Despesa, as contas prestadas pelo Síndico, o Relatório e o Parecer do Conselho Fiscal, deliberando sobre eles;
 - II – Examinar a Proposta Orçamentária e o Plano de Obras, apresentados anualmente pelo Síndico, e sobre eles deliberar.
- b) Agir coletivamente e orientar o Síndico, quando solicitado, sobre assuntos de interesse do Condomínio;
- c) Encaminhar e dar parecer sobre as contas do Síndico;
 - I - Dentre os membros do Conselho Consultivo será escolhido um Presidente, a quem compete substituir o Síndico em seus impedimentos eventuais.
 - II - As decisões do Conselho Consultivo serão sempre tomadas por maioria de votos.
- d) Fixar os valores das atividades a serem prestadas pelo Condomínio aos condôminos, bem como deliberar sobre reajustes de tais valores, revisões ou complementações, quando necessário;
- e) Aplicar sanções aos seus membros, por faltas eventuais em razão do exercício de suas funções, conforme se dispuserem no Regimento Interno do Conselho Consultivo;
- f) Elaborar seu Regimento Interno;
- g) Interpretar esses Estatuto e suprir suas omissões, quando necessário.

Parágrafo Primeiro: As deliberações do Conselho Consultivo serão tomadas por maioria simples de votos.

Parágrafo Segundo: O Conselho Consultivo não tem a funções executivas, ficando assegurado, porém, aos Conselheiros, o direito de solicitar informações ao Síndico, mediante requerimento escrito.

Parágrafo Terceiro: Os Conselho será eleito na mesma Assembleia que eleger o Síndico, e pelo mesmo período, permitida a reeleição.

Parágrafo Quarto: Poderão ser eleitos até dois condôminos para Suplentes do Conselho Consultivo, que substituirão os efetivos em seus impedimentos eventuais ou definitivos.

Artigo 25 - Qualquer dos membros do Conselho Consultivo poderão ser destituídos pelo da maioria absoluta dos condôminos (50% + 1) presentes em Assembleia Geral especialmente convocada para este fim.

Artigo 26 - O Conselho Consultivo definirá as eleições com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data da sua realização. A apuração será feita em seguida, cujo resultado será proclamado no mesmo dia.

Artigo 27 - Serão eleitos membros para o Conselho Consultivo os mais votados, até completar o número de vagas. Serão suplentes os demais, na ordem de votação. Os membros suplentes comporão o Conselho Consultivo em caso de vacância dos membros efetivos, por morte, renúncia, licença e perda de mandato.

Parágrafo Primeiro: Verificando-se empates na votação será eleito o suplente mais velho.

Parágrafo Segundo: Os membros suplentes preencherão as vagas do Conselho, quando convocados pelo Síndico de acordo com o número de votos que tenha obtido na eleição. Havendo empate, a vaga será preenchida pelo suplente há mais tempo admitido no Condomínio.

Artigo 28 - O Conselho Consultivo reunir-se-á, ordinariamente, no último domingo de cada trimestre, ou por convocação de Síndico.

Artigo 29 - O Conselho Consultivo reunir-se-á, extraordinariamente, para deliberar sobre qualquer assunto de interesse condominial, desde que por convocação:

- a) do Síndico;
- b) de 2/3 (dois terços) do Conselho Fiscal, arredondando-se para cima, caso se obtenha números fracionados, no prazo de 05 (cinco) dias, a contar do respectivo requerimento.

Parágrafo Único: As reuniões do Conselho Consultivo poderão ser realizadas com a participação de seus membros à distância, por reunião telefônica, videoconferência, via internet ou outro meio de comunicação que possa assegurar a autenticidade do voto. Na ocorrência de qualquer uma dessas hipóteses, a Ata de reunião será transmitida por e-mail ou outro meio eletrônico, se assegurada a autenticidade da transmissão, aos membros do Conselho Consultivo e por eles rubricada, assinada e retransmitida ao Condomínio por meio eletrônico.

Artigo 30 - O Conselheiro que for eleito Diretor do Condomínio deverá licenciarse do Conselho Consultivo pelo tempo que exercer o cargo de Diretor.

Artigo 31 - O Conselheiro eleito que, durante o ano civil, não comparecer a 3 (três) reuniões consecutivas, sem justificção escrita, ou a 06 (seis) reuniões não consecutivas, mesmo que justifique suas falhas, perderá automaticamente o mandato. A justificção deverá ser feita até 10 (dez) dias após a respectiva reunião.

Parágrafo Único: O comparecimento do Conselheiro às reuniões será comprovado por meio de assinatura no livro de presença ou em lista apropriada.

Artigo 32 - Será inelegível, durante 4 (quatro) anos, o conselheiro que perder o mandato, nos termos do artigo anterior.

Artigo 33 - Compete ao Presidente do Conselho ou, na ausência, ao seu substituto determinar a expedição de editais e circulares de convocação do Conselho, indicando a pauta da reunião que, depois de divulgada será, salvo nova divulgação, imutável e conterá sempre um item final para assuntos gerais, não passíveis de votação.

Parágrafo Primeiro: A convocação dos conselheiros deverá ser feita com 5 dias de antecedência, Poderá ela ser feita por carta ou por qualquer outro meio que comprove a correta expedição, inclusive eletrônica. No caso de carta, deverá ser registrada ou protocolada.

Parágrafo Segundo: O endereço físico e eletrônico para receber a correspondência, já que serão consideradas como válidas as expedidas em conformidade com os dados constantes no cadastro do Condomínio.

Parágrafo Terceiro: As convocações serão, também, afixadas na portaria do Condomínio, com a antecedência prevista no parágrafo primeiro.

Artigo 34 - As reuniões de Conselho Consultivo serão abertas em primeira convocação com a presença de todos os Conselheiros e, em segunda convocação, trinta minutos após a hora fixada no edital, com, no mínimo, a metade do número de vagas no Conselho.

Parágrafo Primeiro: A seu critério, poderá o Conselho funcionar em sessão permanente, respeitando, para as deliberações, a presença mínima prevista nesta Convenção.

Parágrafo Segundo: O Síndico poderá intervir na discussão, sem direito a voto, ou designar um representante para prestar esclarecimentos sobre a matéria em discussão.

Artigo 35 - Após regularmente instalada a reunião, quando necessário, o Conselho poderá suspendê-la e determinar sua continuação em outro dia, hora e local. As deliberações tomadas nas diversas etapas serão igualmente válidas para todos os efeitos legais e estatutários.

Parágrafo Único: A Secretaria deverá, com brevidade, dar aviso dessa ocorrência aos conselheiros ausentes da reunião, por carta ou meio eletrônico e, conforme a urgência e a relevância, por telefone.

Artigo 36 - São também competências do Conselho Consultivo

- a) Examinar, a cada três meses, os livros, documentos e balanços enviados pelo Síndico, devendo emitir parecer no livro do respectivo conselho;
- b) Examinar a cada ano, o relatório anual, balanço geral, receita, despesa, propostas, emitindo parecer sobre tais documentos;
- c) Praticar todos os atos permitidos por Lei e pelo Estatuto no cumprimento fiel das suas funções.

CAPÍTULO V - DA ÁREA E LAZER

Artigo 37 - A área de lazer, é destinada propiciar aos condôminos, sem distinção de raça, nacionalidade, credo, político ou religioso, a prática de esportes, bem como a realização de atividades sociais, culturais e cívicas.

Parágrafo Primeiro: Consideram-se usuários da área de lazer:

- a) Condôminos familiares: os proprietários de lotes residenciais, os promitentes compradores, pessoas físicas e jurídicas, cessionários ou promitentes cessionários de direitos sobre os lotes do Condomínio dos Lagos, futuros adquirentes, no mesmo local de lotes do loteamento ou sucessores dos mesmos adquirentes e/ou titulares, bem como os dependentes destes.

- b) Convidados: as pessoas convidadas por condôminos poderão usar a área de lazer, obedecendo a regra de convites estipuladas pelo Conselho Consultivo.

Parágrafo Segundo: São dependentes dos condôminos:

- a) O cônjuge ou companheiro(a) que viva em união estável com o condomínio, comprovada mediante declaração de união estável por instrumento público;
- b) Pai, mãe, sogro(a), filhos(as) e tutelados(as).

Parágrafo Terceiro: A simples condição de condômino, obriga o seu titular ao pagamento de todas as obrigações pecuniárias ou quaisquer outras responsabilidades civis assumidas pelo condômino, bem como por seus respectivos dependentes ou convidados, perante o condomínio, ou seus comodatários ou concessionários, tais como taxas de conservação e manutenção de patrimônio, fixadas pelo Conselho Consultivo ou administradora, independentemente de aceitação do seu detentor.

Parágrafo Quarto: Quando um condômino, ceder a terceiros o direito de uso do seu imóvel no Condomínio dos Lagos, seja a título de locação, comodato ou a qualquer outro, cederá, automaticamente, os direitos decorrentes da sua condição de usuário ao locatário ou ocupante. Estes precederão o proprietário ou o possuidor indireto no direito de utilização da área de lazer, pelo pagamento de todas as taxas e contribuições que forem cobradas por este.

Artigo 38 - As taxas extraordinárias serão iguais para fração ideal dos lotes no condomínio Guaratiba dos Lagos.

Parágrafo Único: Os condôminos estão obrigados a pagar as respectivas taxas como rateio de despesas de suas responsabilidades, independentemente de estarem impedidos, em virtude de punição, de frequentá-lo. Tais valores deverão ser cobrados junto com as taxas de manutenção devidas em decorrência da manutenção das instalações do Condomínio dos Lagos.

Artigo 39 – A quadra Poliesportiva poderá ser alugada pelo Condomínio Guaratiba dos Lagos, para a prática de esportes e campeonatos.

CAPÍTULO VI - EXERCÍCIO SOCIAL E BALANÇO

Artigo. 40 - O exercício social coincide com o ano civil e é disciplinado pelo orçamento. A proposta orçamentária será elaborada pela Administração do Condomínio, consignado as previsões de receita e despesas, quando realizada pela Síndico, será obrigatoriamente apresentada ao Conselho Consultivo.

Parágrafo Primeiro: não sendo apresentada a Proposta de Orçamento em tempo hábil ou sendo ela rejeitada, sem prejuízo de complementações que vierem a ser decididas, na forma da presente Convenção, até que o Conselho Consultivo decida a respeito, será repetido o orçamento anterior, devidamente

reajustado, com base na variação do IPCA/IBGE, desde seja positivo, ou, sucessivamente, por qualquer índice que vier a substituí-lo.

Parágrafo Segundo: As taxas de manutenção ordinária e extraordinária, e valores suplementares fixados pela Assembleia Geral, abrangendo todas as despesas incorridas pelo Condomínio em sua área de atuação, incluindo as relativas à área de lazer, serão cobradas em um único documento.

Artigo 41 - A receita do Condomínio, será oriunda dos pagamentos efetuados pelos condôminos, referentes ao custeio de despesas com conservação geral, vigilância, coleta de lixo, iluminação, manutenção da área de lazer e outros itens necessários ou convenientes à manutenção do Condomínio e das rendas eventuais locações, eventos, multas e demais taxas devidamente estabelecidas, além de valores recebidos por meio de processos judiciais e extrajudiciais.

A taxa condominial, será composta da seguinte forma:

- a) Valor fixado por fração ideal;
- b) Valor fixado por metro quadrado de propriedade do condômino, quando imóvel de uso comercial;
- c) Valor definido para manutenção de área de lazer, calculada fração ideal;
- d) Fundo de reserva, no valor de 15% sobre o somatório dos itens acima, sendo definido o teto de 3 (três) vezes a previsão de faturamento mensal do condomínio.

Parágrafo único: Havendo inadimplência por parte do condômino, será este notificado pelo condomínio, no prazo de 10 dias, por correspondência ou meio eletrônico utilizando dados cadastrais de posse do condomínio, para pagamento do débito com os acréscimos devidos. Caso não haja pagamento do débito em até 30 (trinta) dias da data do vencimento da obrigação, será encaminhado o débito ao departamento jurídico do Condomínio, para cobrança judicial ou extrajudicial, demais parcelas vencidas propositura da ação de cobrança, e que passem vencerem no curso da ação além de todas as demais despesas decorrentes da cobrança, quais sejam, custas processuais e honorários advocatícios.

Artigo 42 - A despesa do condomínio abrangerá as provisões de pagamento dos empregados do condomínio, o pagamento de atividades a serem executados por terceiros, contratados pela Administração do Condomínio e conservação normal dos bens do patrimônio social, a compra de bens de uso perecível e sua substituição, os gastos decorrentes de existência do Condomínio, seu funcionamento e sua administração.

Artigo 43 - Serão admitidas atividade de emergências não previstas no orçamento, desde que o custo não seja superior a 04 (quatro) salários mínimos, devendo tal atividade ser comunicada previamente.

Artigo 44 - Os valores devidos ao condomínio abrangem todas as despesas da área de sua atuação. Todas as despesas poderão ser cobradas num único boleto ou ficha, discriminando a destinação e especificando-se cada valor que compõe o boleto.

CAPÍTULO VII - DAS PENALIDADES

Artigo 45 - Pelo não cumprimento às disposições desta Convenção, do Regimento Interno, dos Regulamentos, ou da Lei nº 4.591, de 16/12/1964 e o Código Civil, ficarão os condôminos, seus dependentes, locatários, serviçais ou sucessores sujeitos às seguintes penalidades:

- a) por infração comprovada ao artigo 5º desta Convenção: multa de 5 (cinco) vezes o valor da taxa condominial, além da obrigação de repor as coisas em seu estado primitivo, no prazo de trinta dias, a contar da data da comunicação escrita do Síndico ou de quem suas vezes fizer;
- b) perda do direito de voto e de representação nas Assembleias, se não estiverem quites com o pagamento das contribuições condominiais ordinárias ou extras, ou de multas aplicadas pelo Síndico, por infração comprovada da Convenção ou da Lei do Condomínio;
- c) o pagamento das quotas condominiais ordinárias ou extras em data posterior à estabelecida será acrescido dos juros moratórios equivalentes ao IPCA/IBGE - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, além da multa de 2% (dois por cento);
- d) no caso de cobrança judicial do débito relativo as quotas condominiais ordinárias ou extras, ou de multas aplicadas, o condômino em débito sujeitar-se-á às custas judiciais e honorários advocatícios;
- e) quando ocorrerem estragos ou danos à propriedade comum, por culpa ou negligência do condômino, seu inquilino, dependentes, serviçais ou sucessores, ou por força de defeitos nas instalações das respectivas unidades autônomas, o responsável responderá pelo custo dos reparos que serão mandados executar pelo Síndico que, antes, por escrito, comunicará o responsável. Ao custo dos reparos, se não realizados pelo responsável, no prazo de trinta dias a contar da data do recebimento da comunicação do Síndico, serão acrescidos 10% (dez por cento), que reverterão em favor do Condomínio, sem prejuízo das outras penalidades previstas em Lei ou nesta Convenção;
- f) o condômino que der causa a despesas suportará sozinho o excesso correspondente;
- g) o condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais

condôminos ou possuidores, sofrerá multa correspondente a dez vezes o valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até posterior deliberação da assembleia.

Artigo 46 - Independentemente de quem tenha sido o infrator, as multas serão sempre aplicadas ao proprietário, locatário, possuidor, ocupante ou responsável da unidade, que poderá acionar regressivamente o causador do dano, após pagar a multa.

Parágrafo único: As multas por infração a esta Convenção, ao Regimento Interno, aos Regulamentos, ou à Lei número 4.591, de 16/12/1964, serão aplicadas pelo Síndico, cabendo recurso para a Assembleia Geral.

CAPÍTULO VIII - DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 47 - Os proprietários, promitentes compradores, cessionários, promitentes cessionários, usufrutuários ou adquirentes a qualquer título, se obrigam por si, seus herdeiros, locatários, serviçais, visitantes e sucessores a qualquer título, pelo fiel cumprimento desta Convenção, do Regimento Interno e dos Regulamentos do Condomínio dos Lagos, sendo obrigatório, em caso de venda, doação, cessão, legado, usufruto, locação ou alienação da unidade autônoma, a qualquer título fazer constar dos respectivos títulos a obrigação de respeitar a presente Convenção, o Regimento Interno e os demais Regulamentos do Edifício.

Parágrafo Único: Os casos omissos serão resolvidos pelo Síndico, com assistência do Conselho Consultivo, à vista das leis que regem os condomínios ou da jurisprudência firmada em torno do assunto amigável ou judicialmente.

Artigo 48 - Mensalmente será fixado nos quadros de aviso o quadro analítico mensal das despesas com a cópia aos membros que compõem o condomínio enviados por meio eletrônico.

Parágrafo Único: É obrigatória a elaboração em separado de analítico de despesas e receitas de eventos especiais de qualquer natureza, realizados pelo Condomínio, com fixação nos quadros de avisos num período máximo de quinze dias após sua realização e permanência em exposição por igual período.

Artigo 49 - Os recursos sociais não podem ser aplicados para fins estranhos às atividades sociais.

Artigo 50 - Para a execução das atividades aqui referidas, o Condomínio Guaratiba dos Lagos poderá contratar terceiros para atividades de segurança e manutenção, independente de elaboração de orçamento previsto, sem prejuízo de eventuais suplementações, cobrar valores já e a partir da aprovação e registro do presente Convenção.

- a) Manutenção e vigilância: o valor fixado por metro quadrado de área de terreno;
- b) aprovação de projetos: o valor será fixado por metro quadrado de área construída, em cada pedido efetuado, pagável juntamente com a formulação do pedido, fixando-se um valor mínimo para cada um
- c) alterações de projetos
 - c.1) quando abranjam modificação de mais de 50 por cento da área, o mesmo valor de um novo projeto;
 - c.2) quando abranjam alterações menores ou iguais a cinquenta por cento, valor proporcional à área modificada.

Artigo 51 - O patrimônio do Condomínio será constituído pelos bens móveis e imóveis que venham a ser adquiridos pelo condomínio e, assim também, pelos demais valores que virão a compor tal patrimônio, a título de taxa condominial e contribuições de condôminos ou de terceiros.

Artigo 52 - Fica eleito o foro da Comarca de Prado (BA) com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir qualquer ação ou dúvida que, direta ou indiretamente, decorra da presente Convenção.

Prado(BA), 08 de março de 2022.