

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO "BOSQUE DOS POETAS"

TÍTULO I

OBJETO DA CONVENÇÃO

Artigo 1º. A presente Convenção visa oferecer as formas e os meios de disciplinar a tutela do patrimônio condominial através da apresentação das normas de atendimento obrigatório pelo administrador, condôminos e usuários, referentes às especificações de padronização estética e arquitetônica dos lotes e suas edificações, à estrutura organizacional do condomínio e à definição de direitos e deveres de todos os que com o condomínio mantenham qualquer relação ou interferência, seja permanente ou mesmo temporária.

TÍTULO II

CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTAIS DO CONDOMÍNIO

Denominação e Duração

Artigo 2º. Denominar-se-á "**BOSQUE DOS POETAS**" o condomínio residencial horizontal implantado pela **ECOMAX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, cujo regime convencional deverá ser constituído nos termos desta Convenção, para vigorar por tempo indeterminado enquanto atender aos fins a que se destina.

Endereço e Foro

Artigo 3º. Para todos os fins de direito, o "**BOSQUE DOS POETAS**" tem definido seu domicílio na Rua de Acesso Existente 04, Nº 750, à margem da Av. Airton Senna, no bairro Parque dos Eucaliptos, Cep: 59150-000, Parnamirim/RN, definindo-se este Município como foro competente para dirimir todas e quaisquer questões judiciais ou extrajudiciais referentes ao condomínio.



PNPj. 09.439.989/0001-09

4

TÍTULO III
ESPECIFICAÇÕES CONDOMINIAIS

Capítulo I

Regularidade do Condomínio

Artigo 4º. O Condomínio "**BOSQUE DOS POETAS**", conforme "ESCRITURA DE DESTINAÇÃO" expedida pelo 1º Ofício da Comarca de Parnamirim/RN, devidamente registrada no Livro de Registros Gerais, R-4, Livro 2, à margem da matrícula nº 38.527.

Capítulo II

Projeto Básico

Artigo 5º. O PROJETO BÁSICO do Condomínio "**BOSQUE DOS POETAS**" refere-se ao conjunto de elementos definidores de suas características urbanísticas e dos seus parâmetros de edificação, aprovados pelos órgãos competentes em acordo com as especificações legais vigentes, cujo inteiro teor corresponde ao do Memorial Descritivo, conforme constante na Escritura Pública de Destinação registrada no 1º Ofício da Comarca de Parnamirim – RN, matrícula nº 38.527, do Livro 2.

Capítulo III

Projetos Executivos

Artigo 6º. Referem-se os PROJETOS EXECUTIVOS aos planos de construções e/ou de edificações de quaisquer espécie ou natureza, inclusive os de infra-estrutura e de urbanização, a serem realizadas nos limites do Condomínio "**BOSQUE DOS POETAS**", os quais deverão obrigatoriamente se enquadrar nas prescrições gerais definidas no Memorial Descritivo, bem como, nas determinações legais em vigência.

Capítulo IV

Área de Propriedade Exclusiva

Artigo 7º. A ÁREA DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA corresponde, em sua definição, aos termos LOTE e UNIDADE/FRAÇÃO IDEAL expressos, respectivamente, no Contrato de Compra e Venda de Lote Residencial Não Edificado em Condomínio Horizontal, com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, e no Memorial Descritivo.

Artigo 8º. A área de propriedade exclusiva destina-se exclusivamente às construções e/ou edificações das unidades habitacionais uni familiares independentemente da variação do seu tamanho ou da sua concepção.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

4

Artigo 9º. O "Condomínio Bosque DOS POETAS", com característica de condomínio fechado, é composto de 19 (dezenove) quadras, denominadas de: A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R e S, perfazendo um total de **350 (trezentos e cinqüenta) lotes** abrangendo uma área de **169.418,37 m²**; 08 (oito) áreas verdes/equipamentos condominiais, medindo 32.632,96m²; 01 (uma) área de preservação medindo **34.106,54m²**; 19 (dezenove) ruas projetadas designadas pelos números "01 a 19", abrangendo uma área de **70.188,37m²**, todas de superfície: Uma quadra central para área verde e equipamentos condominiais, uma área de preservação sete áreas menores distribuídas entre as quadras destinadas também à área verde e equipamentos comunitários, dezenove vias de circulações internas, guarita, tudo em terreno de sua propriedade. Com área de terreno correspondendo a **306.346,24m²** (trezentos e seis mil trezentos e quarenta e seis metros quadrados e vinte e quatro decímetros quadrados)

Capítulo V

Área de Propriedade Comum

Artigo 10. A ÁREA DE PROPRIEDADE COMUM, conforme definida no projeto básico, tem destinação específica para o uso geral do condomínio, não se vinculando ao uso individualizado e privativo de qualquer condômino.

§1º - As áreas do terreno onde se encontram os equipamentos, destinadas a usos comuns ao condomínio horizontal com: 9.664,57m², representando 3,15% da área total do terreno e destinadas a diversos equipamentos de lazer de uso exclusivo do condomínio horizontal, onde está sub dividida em área verde, área de lazer com área construída para academia com piscina, quadras de esportes, área coberta de apoio para salão de festas e salão de jogos, administração, guarita, pórtico de entrada, local para acondicionamento de lixo, são destinados para área verde 57.074,93 m², correspondendo a 18,64 %.

§2º - Área destinada a vias (circulação interno de veículos) do condomínio horizontal com: 70.188,37 m², representando 22,91 % da área de terreno total do condomínio.

§3º - O Condomínio Horizontal residencial é caracterizado por uma única entrada e saída controlada pela guarita, e cada unidade individual terá direito a uma cota parte do terreno privativa e uma cota parte da área de uso comum, proporcional à área privativa.



compreendendo aí as ruas, guarita praças e áreas livres, descritas acima.

§4º - Contando também com 2.245,14 m² de área construída para uso comum dos condôminos, distribuído em diversos usos, sendo que, cada unidade autônoma do condomínio residencial, terá direito a 6,41 m² de área construída comum.

§5º - Todas as vias, áreas de equipamentos são de propriedade exclusiva dos proprietários das unidades da referida unidade de vizinhança horizontal.

Artigo 11. Pela sua natureza e destinação, a área de propriedade comum é inalienável, indivisível, bem como insuscetível de locação, cessão, permuta ou transferência.

Artigo 12. Após sua constituição por Assembléia Geral, o Condomínio disporá sobre a forma de utilização exclusiva da área comum em todos os seus aspectos e alcance, ressaltando-se que a área comum não poderá ser alienada, alterada, suprimida, removida ou substituída em qualquer hipótese.

Parágrafo Único – A presente convenção será utilizada para regular as relações condominiais até que seja aprovada a definitiva Convenção de Condomínio.

Capítulo VI

Edificações Habitacionais e Comunitárias

Artigo 13. As edificações possíveis de serem executadas nas áreas de propriedade exclusiva ou na área de propriedade comum denominam-se e caracterizam-se da seguinte forma:

I - Edificações Habitacionais:

a) São as executadas nas áreas de propriedade exclusiva, com a finalidade indissociável de moradia uni-familiares. Nelas, todos os custos e responsabilidade não de ser arcados, única e exclusivamente, pelo Condômino conforme os padrões e parâmetros de edificação estabelecidos nesta Convenção e no Memorial Descritivo;



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

II - Edificações Comunitárias.

a) São aquelas realizadas pelo Condomínio na área de propriedade comum. Destinam-se, exclusivamente, a atender as necessidades ordinárias e extraordinárias do Condomínio, sejam elas urgentes ou não, que estejam relacionadas as atividades da coletividade, sejam esportivas, destinadas à locomoção das pessoas, à socialização dos condôminos e às necessidades comunitárias gerais.

Artigo 14. Todas as edificações devem seguir os seguintes padrões e limites constantes na Escritura Pública de Destinação referente ao imóvel matriculado sob o nº 38.527 do 1º. Ofício de Notas de Parnamirim, observando, ainda, as seguintes regras:

- I. **Área de construção mínima** : a área de construção da unidade residencial, não poderá ser inferior a 120,00 m² ;
- II. **Récuos**: Não será permitida a construção de quaisquer edificações ou de partes componentes das mesmas a uma distância inferior a 2,00m (dois metros) dos limites laterais limítrofes com outra unidade/fração ideal e de fundos, exceto para construção de edículas, bem como não será permitida a construção de quaisquer edificações ou de partes componentes das mesmas a uma distância inferior a 3,00 metros do limite frontal da unidade/fração ideal, tanto para o pavimento térreo, quanto para o superior das edificações. Considera-se como limite frontal, aquele de menor dimensão voltado para a via de circulação.

Capítulo VII

Uso e Utilização do Patrimônio Comum

Artigo 15. O uso e a utilização do patrimônio comum do Condomínio, serão disciplinados pelo seu Regulamento Interno.

TÍTULO IV

ESTRUTURA ORGANIZACIONAL

Capítulo I

Composição

Artigo 16. Compôr-se-á, obrigatoriamente, a Estrutura Organizacional do CONDOMINIO RESIDENCIAL BOSQUE DOS POETAS dos seguintes órgãos:



4

- I - Assembléia Geral;
- II - Conselho Administrativo;
- III - Conselho Fiscal;
- IV - Administração Geral e Financeira.

Capítulo II
Assembléia Geral

Artigo 17. A Assembléia Geral é o órgão deliberativo máximo do condomínio, devendo suas decisões, que são irrecorríveis, serem tornadas, por maioria simple de votos, excetuando-se apenas os casos previsto em lei de forma diferente.

Artigo 18. A Assembléia Geral será convocada:

I - **Ordinariamente:** Pelo síndico ou, na falta deste, pelos membros dos conselhos administrativos e fiscais;

II - **Extraordinariamente:** Pelo Síndico, Conselho Administrativo e Fiscal e por ¼ (um quarto) dos condôminos com direito a voto, sempre por motivos relevantes e expressos no ato da convocação.

Artigo 19. As convocações para as Assembléias Gerais, ordinárias ou extraordinárias, dar-se-ão sempre, através de carta e na impossibilidade desta, por edital publicado na imprensa local, em ambos os casos, com antecedência mínima de 8 (oito) dias corridos da data da realização da assembléia, incluindo-se na comunicação a data, a hora, o local de sua realização e a pauta de assuntos a serem tratados.

Parágrafo Único – O edital de convocação será fixado ainda no quadro de aviso do condomínio e na área de lazer.

Artigo 20. A Assembléia Geral, ordinária ou extraordinária, realizar-se-á, em primeira convocação, com a presença da maioria simples dos Condôminos com direito a voto e, em segunda convocação, 30 (trinta) minutos após, com qualquer número acima de 3 (três) dos condôminos com direito a voto. Não havendo o quorum mínimo, a Assembleia será automaticamente cancelada, devendo haver nova convocação.

Artigo 21. ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA (AGO) realiza-se anualmente, sempre no mês de Maio, tendo como finalidade exclusiva:

a) aprovação das contas do exercício anterior, elaboração e votação da previsão orçamentaria para o exercício corrente. As





contas e a previsão orçamentária serão votadas após ouvidos os pareceres dos competentes Conselhos;

b) eleição do Síndico, Sub-síndico e dos membros dos Conselhos;

Artigo 22. ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA (AGE) realiza-se em qualquer época do ano, para apreciar assuntos especiais e urgentes, não coincidentes com os tratados perante a AGO.

Artigo 23. Definem-se como regras básicas que vinculam a Assembléia Geral:

- I. A Assembléia Geral será presidida por um condômino escolhido por maioria simples de votos, dentre os condôminos com direito a voto presentes ao ato. Na mesma oportunidade e pela mesma forma, será escolhido o secretário, a quem incumbirá a lavratura da ata dos trabalhos no livro próprio;
- II. O síndico não poderá presidir ou secretariar as Assembléias Gerais;
- III. Cada lote/unidade/fração ideal representará 1 (um) voto na Assembléia Geral, proferido pelo condômino ou pelo seu procurador legalmente constituído para tal fim, portando o devido instrumento de procuração, que, sendo particular, deverá obrigatoriamente ter a firma do condômino reconhecida em cartório para comprovar a autenticidade do outorgante;
- IV. No caso de empate em alguma votação caberá ao Síndico o voto qualificado de desempate.
- V. O condômino inadimplente perante o condomínio estará impedido de votar nas assembléias gerais enquanto perdurar a sua inadimplência;

Capítulo III

Conselho Administrativo

Artigo 24. O CONSELHO ADMINISTRATIVO é competente para a prática de atos superiores de gestão, tais como aprovação de despesas de manutenção e custeio, extra-orçamentárias, e a definição e fixação de sanções, e outras matérias de interesse do condomínio.

REGISTRO DE IMÓVEIS
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
RUA...
SALA...
CAMPUS...
CAMPUS...
CAMPUS...



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Artigo 31. Será eleito juntamente, pela mesma forma, e com igual prazo de mandato do Síndico, 01 (um) Sub-Síndico, que exercerá dentro do âmbito do condomínio e sempre subordinado ao Síndico, as atribuições administrativas que lhe fixar e o substituirá em suas faltas e impedimentos estando sobre si à inteira responsabilidade de seus atos.

§1º - O Sub-Síndico substituirá o Síndico no caso de afastamento temporário e o sucederá, pelo prazo remanescente do mandato, no caso de renúncia, destituição ou falecimento.

§2º - Sendo a substituição definitiva e por prazo superior a 180 dias contínuos, o sub-síndico que assumir ao cargo de síndico, terá direito a apenas uma reeleição.

Artigo 32. A administração geral e financeira do "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BOSQUE DOS POETAS**" caberá ao síndico, competindo-lhe as seguintes atribuições:

- I. Cumprir e fazer cumprir todos os termos desta Convenção, do Regimento Interno e do Memorial Descritivo e de quaisquer instrumentos editados que visem disciplinar as relações e condutas no condomínio;
- II. Arrecadar as receitas e executar as despesas, de acordo com as estipulações orçamentárias, sendo-lhe vedado praticar qualquer ato que importe em diminuição do patrimônio do Condomínio ou, por alguma forma cause-lhe prejuízo;
- III. Apresentar anualmente, à Assembléia Geral Ordinária — AGO, as contas de sua gestão, bem como, a previsão orçamentária das despesas para o exercício subsequente, devendo submetê-las, depois de ouvido os Conselhos Administrativo e Fiscal, à deliberação dos condôminos;
- IV. Executar a escrituração contábil e fiscal, segundo as práticas e técnicas adotadas e aceitas pelo mercado;
- V. Ter acesso à(s) conta(s) bancária(s) do Condomínio, podendo movimentá-la(s) regularmente, contanto que para gerir e administrar os recursos do condomínio e em nome deste apenas;
- VI. Cuidar da manutenção e da zeladoria do Condomínio;
- VII. Cuidar da segurança interna;

SECRETARIA DE NOTAS
RUA SARGENTOS BARRETO, 100
JARDIM BOQUEIRÃO, 100
CAMPINAS, SP, 13060-900
FONE: (19) 3212-1111
CNPJ: 06.940.888/0001-00

ATTESTAÇÃO
O presente documento foi autenticado em
02 MAR 2008



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

OFFICIO DE NOTAS
MARCOS SOARES ABELINO
Rua Silveira de Góes, 100
Cidade de Natal - RN
CEP: 59015-000
Fone: (51) 3211-1111
E-mail: notas@notas.com.br
www.notas.com.br

AUTENTICAÇÃO
Certifico que esta é a reprodução fiel do original que me foi apresentado e que contém o conteúdo da minuta de
Natal - RN
02 MAIO 2008

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO
RIO GRANDE DO NORTE
Selo de Autenticidade
ANOREG-RN
AUTENTICAÇÃO
AFW-064107

4

- XIX. Advertir, verbalmente ou por escrito, o condômino infrator de qualquer disposição legal, desta Convenção ou Regulamento Interno;
- XX. Contratar em nome do Condomínio seguro patrimonial, devendo fazer constar na apólice a previsão de reconstrução, no caso de destruição total ou parcial;
- XXI. Dar imediato conhecimento aos Condôminos da existência de procedimento judicial ou administrativo no qual o condomínio seja parte ou que seja do interesse do condomínio;
- XXII. O síndico, pessoalmente ou por intermédio de seus prepostos ou empregados do condomínio, poderá quando necessário, entender-se com os condôminos ou moradores, a fim de dirimir dúvidas ou tomar providências que digam respeito à segurança do condomínio e moradores.

Artigo 33. O Síndico não é pessoalmente responsável pelas obrigações contraídas em nome do Condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas funções, respondendo, porém, pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa em virtude de dolo ou culpa.

Artigo 34. Das decisões do Síndico caberá recurso para a Assembléia Geral convocada pelo interessado.

Artigo 35. O Síndico poderá ser destituído por decisão da maioria absoluta (metade mais um) da totalidade dos condôminos com direito a voto e em situação regular, presentes na Assembléia Geral Extraordinária, convocada especialmente para esse fim.

Artigo 36. A Assembléia Geral decidirá se o Síndico será ou não remunerado pelo exercício da função.

TÍTULO V

DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

Artigo 37. São **DIREITOS** de cada condômino, sem a exclusão de outros inerentes ao exercício do direito de propriedade e demais obrigações estabelecidas nesta convenção e nos demais instrumentos normativos:

- I. Exercer livremente o direito de voto em Assembléia Geral, ordinária ou extraordinária;



PRIMEIRO OFÍCIO DE NOTAS

Registro Geral de Imóveis
EGUIBERTO LIRA DO VALE
- Oficial do Registro -
ANTONIO JOSÉ RODRIGUES DO VALE
LUCIANA CHRISTINE RODRIGUES DO VALE
- substitutos -

Protocolado no livro "1" sob número 79.690.
Registrado no livro "3" de Registro Auxiliar,
sob o número de ordem 1.048.
Parnamirim RN, 24 de abril de 2008.

Eguiberto Lira do Vale
- Oficial do Registro -



Convenção do Condomínio Bosque dos Poetas.

PRIMEIRO OFÍCIO DE NOTAS

Privativo do Registro de Imóveis
Eguiberto Lira do Vale
Tabelião e Oficial do Registro
Antonio José Rodrigues do Vale
Luciana Christine Rodrigues do Vale
Substitutos
Parnamirim - Rio Grande do Norte

PRIMEIRO OFÍCIO DE NOTAS
PRIVATIVO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
DOCUMENTO VÁLIDO
SOMENTE COM O SELO DE
AUTENTICIDADE
PARNAMIRIM - R. G. NORTE

AUTENTICAÇÃO

Certifico que esta é a reprodução fiel
do original que me foi apresentado
a qual autentico, dou fé.
Natal-RN

02 MAIO 2008

Tabellão Público



7º OFÍCIO DE NOTAS
LUIS CLAUDIO SOARES - TABELIÃO
Marta José Brandão Soares
Silvana Maria Silva de Brito
Stephanie Brandão Soares
Valéria de Lira C/O Advogado
Ana Cláudia Pereira de Lima de Macedo
SUBSTITUTOS - NATAL/RN

VÁLIDO SOMENTE COM
O SELO DE AUTENTICIDADE