



**Parágrafo 2º** - Se uma unidade autônoma pertencer a vários proprietários, elegerão estes o condômino que os representará, credenciando-o por escrito, a tomar as decisões suscitadas em assembléia.

**Parágrafo 3º** - Os condôminos que estiverem inadimplentes para com o pagamento de sua contribuição, ou multa que lhe tenha sido imposta, não poderão votar nas questões administrativas e relativas a despesas comuns, bem como eleição de síndico.

**ARTIGO 27º** - É lícito fazer-se o condômino representar nas Assembléias por procurador com poderes especiais, desde que munido com a competente outorga de poderes por instrumento público e/ou por instrumento particular com firma reconhecida do(s) outorgante(s).

**ARTIGO 28º** - Aos condôminos' competem eleger em assembléia geral ordinária, a cada 2 (dois) anos, um síndico, um conselho consultivo, constituído por 3 (três) condôminos, e um conselho fiscal constituído por 3 (três) condôminos e 3 (três) suplentes, preferencialmente residentes no condomínio, com mandatos iguais, sendo permitida reeleições.

**Parágrafo único**- A Assembléia Geral Ordinária realizar-se-á na primeira quinzena do mês de Dezembro de cada ano, e a ela compete:

- Discutir e votar os relatórios e as contas da Administração relativa ao ano em curso, fixando fundo de reservas, se convier;
- Eleger o síndico fixando-lhe remuneração, se for o caso;
- Eleger os membros dos conselhos;
- Votar as demais matérias constantes da ordem do dia.

**ARTIGO 29º** - As Assembléias Gerais Ordinárias realizar-se-ão em primeira convocação com presença de condôminos que representem 2/3 (dois terços) das unidades autônomas que constituem o Condomínio, e em segunda convocação, com qualquer número:

**Parágrafo 1º** - Para facilitar a ordem dos trabalhos, será lícito indicar na convocação, separadamente, o horário para apreciação das diferentes matérias da ordem do dia.

**Parágrafo 2º** - As Assembléias Gerais Extraordinárias serão convocadas pelo síndico, ou condôminos e as decisões somente serão tomadas se presentes, no mínimo, um quarto dos condôminos com direito a voto, obedecendo, portanto, os procedimentos e prazos exigidos para a convocação das assembléias ordinárias.

**ARTIGO 30º** - Competirá à Assembléia Extraordinária:

- Deliberar sobre matéria de interesse do Condomínio, ou dos condôminos;
- Decidir, em grau de recurso, os assuntos que tenham sido deliberados pelo síndico e a elas levados a pedido do(s) interessado (s);
- Examinar os assuntos que lhes sejam propostos por qualquer condômino;
- Destituir o síndico a qualquer tempo, independente de justificação e sem indenização.

Alberto Carneiro Nascente  
Administrador de Empresas  
CRTA Nº 1.740 15ª Região  
Advogado  
OAB/GO-11.227

*Carneiro*

*[Handwritten signature]*



**ARTIGO 31º** - Nas Assembléias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias, os resultados das votações serão computados por maioria simples de votos, apurados sobre o número dos presentes, à vista do "livro de presença", por todos assinados, salvo o estatuído em disposições contrárias constantes dessa convenção.

**Parágrafo único** – Será exigida maioria qualificada ou unanimidade nos seguintes casos:

- a) Maioria que represente 2/3 (dois terços) dos condôminos das unidades autônomas, para a realização de benefícios e/ou inovações em proveito do Condomínio;
- b) Maioria qualificada que represente no mínimo 2/3 (dois terços) dos Condôminos para deliberar a ou não sobre a reedificação do Condomínio, em caso de incêndio ou outro sinistro que importe na sua destruição total ou parcial;
- c) Maioria qualificada, que represente 2/3 (dois terços) dos Condôminos, para aprovar modificações na estrutura ou no aspecto arquitetônico do Condomínio;
- d) Maioria qualificada, que represente 2/3 (dois terços) do condôminos, para deliberar sobre o destino do Condomínio ou de suas unidades autônomas, bem como para decidir sobre a matéria que altere o direito de propriedade do Condômino;
- e) Maioria qualificada, que represente 2/3 (dois terços) dos condôminos para as deliberações para as quais a lei faculte a sua aplicação;
- e) Maioria qualificada, que represente 2/3 (dois terços) dos condôminos, para aprovação ou modificação do regulamento interno;

**ARTIGO 32º** - Será exigido quorum mínimo de 1/4 (um quarto) dos Condôminos, para deliberar sobre a destituição do síndico.

**ARTIGO 33º** - As deliberações das Assembléias Gerais serão obrigatórias a todos os condôminos, independente de seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo ao síndico executá-las e fazê-las cumprir.

**Parágrafo único** – Juntamente com as remessas das taxas condominiais, a administração do condomínio enviará aos condôminos correspondências informativas de todas as deliberações tomadas em assembléia.

**ARTIGO 34º** – Das Assembléias Gerais, serão lavradas atas em livro próprio, aberta, encerrada e assinada pelo síndico, pelo secretário e pelos condôminos presentes, com a faculdade do direito de fazer constar a sua declaração de voto, quando este for dissidente.

**Parágrafo único** – As despesas com a Assembléia Geral serão inscritas a débito do Condomínio, com exceções as relativas à apreciação de recursos em desproveito deste, que serão pagas pela parte sucumbente em caso de improvimento do recurso.

Alberto Carneiro Nascente  
Administrador de Empresas  
CRTA Nº 1.740 15ª Região  
Advogado  
OAB/GO-11.227

*Impunível*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*



## CAPÍTULO IV

### DA ADMINISTRAÇÃO

**ARTIGO 35º** - A administração do Condomínio será feita por empresa jurídica idônea e especializada nesse segmento de mercado, cabendo ao síndico o processo de recrutamento e seleção, ad referendum do conselho consultivo.

**Parágrafo primeiro** - A empresa contratada firmará contrato de prestação de serviços pelo prazo de 5 (cinco) anos, podendo ser prorrogado.

**Parágrafo segundo** - Ao síndico compete:

- a) Representar os condôminos em Juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, e praticar todos os atos em defesa dos interesses comuns, para os quais lhe são outorgados os mais amplos, gerais e ilimitados poderes em direito admitidos, inclusive os de ad judícia, além das atribuições conferidas pela Lei nº 4591/64;
- b) Superintender a Administração do Condomínio;
- c) Cumprir e fazer cumprir a lei, a presente Convenção e as deliberações das Assembléias;
- d) Admitir e demitir empregados, bem como fixar respectiva remuneração;
- e) Ordenar reparos ou adquirir o que seja necessário à conservação do Condomínio, até o limite mensal de 30 (trinta) salários mínimos vigente à época, mediante prévia aprovação pelo Conselho Consultivo, e quando exceder a esta importância, convocar-se-á assembléia geral extraordinária para a competente deliberação;
- f) Executar fielmente as disposições orçamentárias, aprovadas em Assembléia;
- g) Convocar as Assembléias Gerais Ordinárias nas épocas próprias, e as Extraordinárias quando julgar conveniente ou lhe for requerido por, no mínimo 1/4 (um quarto) dos condôminos;
- h) Prestar, a qualquer tempo, informações sobre atos da sua administração;
- i) Prestar às Assembléias gerais, contas de sua gestão, acompanhadas das documentações respectivas, e oferecendo aos condôminos e ao conselho Consultivo as competentes propostas de orçamentos;
- j) Manter e escriturar "livro-caixa", devidamente aberto, encerrado e rubricado pelos membros do Conselho Consultivo;
- l) Cobrar, inclusive em Juízo, se necessário for, as quotas de despesas comuns e extraordinárias de todos os condôminos e outros ocupantes, bem como as multas estabelecidas na convenção, na lei e no regimento interno;

Alberto Carneiro Nascente  
Administrador de Empresas  
CRTA Nº 1.740/15ª Região  
Advogado  
OAB/GO-11.227

12  
Marcelo Tires



- m) Comunicar à Assembléia as citações que receber;
- n) Procurar, por meios suasórios, dirimir divergências entre os condôminos;
- o) Entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e pertences em seu poder, relativos à administração do condomínio;
- p) Abrir e movimentar conta bancária em nome do Condomínio, praticando todos os atos previstos na Instituição Financeira, em favor do condomínio.

**ARTIGO 36º** - É vedado ao síndico proceder ao uso comercial de unidades do condomínio, bem como locações, mesmo com a expressa autorização dos proprietários das mesmas, com exceção de sua respectiva unidade autônoma.

**ARTIGO 37º** - O (a) administrador (a) receberá a remuneração mensal que lhe for, eventualmente, fixada pelo síndico e conselho consultivo.

**ARTIGO 38º** - Nos seus impedimentos eventuais o síndico será substituído pelo Presidente do Conselho consultivo. Em havendo vacância do cargo a assembléia geral elegerá outro em seu lugar, que exercerá seu mandato pelo tempo restante. Em caso de destituição, o síndico prestará, imediatamente contas de sua gestão.

**ARTIGO 39º** - O síndico não será responsável pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições. Responderá, contudo, pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa, por dolo ou culpa.

## CAPÍTULO V

### DO CONSELHO FISCAL E CONSULTIVO

**ARTIGO 40º** - Os membros do Conselho Fiscal exercerão, gratuitamente, suas funções. Caberá aos suplentes exercerem, automaticamente, a substituição dos membros efetivos. Anualmente a Assembléia Geral Ordinária elegerá um Conselho Fiscal, composto de três membros efetivos e três suplentes, entre os condôminos, os quais gratuitamente as suas funções. Cabe aos suplentes exercer automaticamente a substituição dos membros efetivos.

**ARTIGO 41º** - Compete ao Conselho Fiscal:

- a) Fiscalizar o síndico;
- b) Fiscalizar as atividades do administrador e verificar suas contas, relatórios e comprovantes;
- c) Comunicar aos condôminos, via carta registrada ou protocolada, as irregularidades havidas na gestão do Condomínio;
- d) Expedir parecer sobre as contas do síndico e do administrador, bem como sobre as propostas de orçamentos, informando à Assembléia Geral;

Alberto Carneiro Nascente  
Administrador de Empresas  
CRTA Nº 1.740-15 - Região  
Advogado  
OAB/GO-11.227



e) Abrir, encerrar e rubricar o "livro-caixa".

**ARTIGO 42º** - A Assembléia Geral elegerá um Conselho Consultivo, composto de três condôminos, com mandato de 2 (dois) anos, ao qual compete:

- a) Assessorar o síndico na solução dos problemas do Condomínio;
- b) Opinar nos assuntos pessoais entre síndico e condôminos;
- c) Dar parecer em matéria relativa às despesas extraordinárias;
- d) Eleger entre si o presidente.

### CAPITULO VI DOS ENCARGOS CONDOMINIAIS

**ARTIGO 43º** - Constituem despesas comuns do condomínio, a serem suportadas por todos os condôminos com quotas mensais proporcionais às respectivas frações ideais do terreno:

- a) O Prêmio de seguro;
- b) Os impostos e seguros que incidam sobre as partes comuns do condomínio;
- c) As despesas com administração do condomínio, inclusive remuneração de síndico quando houver;
- d) As despesas com obras de interesse comum;
- e) As despesas com conservação e limpeza da áreas e equipamentos de uso comum, inclusive encargos trabalhistas e providenciários decorrentes;
- f) Quaisquer outras despesas que sejam realizadas em proveito de todos os condôminos.

**ARTIGO 44º** - Juntamente com a quota-parte mensal das despesas condominiais, os condôminos contribuirão para a constituição de um fundo de reserva destinado a suportar a depreciação do patrimônio comum e suprir eventual falta de previsão orçamentária, cujo importe será aprovado pela assembléia geral, e será depositado em conta poupança e/ou conta-corrente remunerada em favor do condomínio, com resgate tão somente por quem de direito e após deliberação dos condôminos.

**ARTIGO 45º** - Compete à Assembléia geral fixar o orçamento das despesas comuns, cabendo, ao condômino concorrer para o custeio das referidas despesas, até o 10º (décimo) dia do mês vincendo, ao rateio realizando e na proporção prevista pela presente convenção.

**ARTIGO 46º** - Serão igualmente rateadas entre os condôminos as despesas extraordinárias dentro de 15 (quinze) dias a contar da data da Assembléia que as autorizar, salvo se nesta oportunidade estabelecido prazo diferente, ou se forem adicionadas à quota normal do Condomínio ou, ainda, se decidido que tal aporte será extraído do fundo de reserva.

**ARTIGO 47º** - Serão suportadas exclusivamente por cada condômino, as despesas a que vier dar causa.

Alberto Carneiro Nascente  
Administrador de Empresas  
CRTA Nº 1.740/15 - Região  
Advogado  
OAB/GO-11.227

*Handwritten signatures in blue ink on the left margin.*

*Handwritten signatures in blue ink on the right margin.*

*Large handwritten signature in blue ink at the bottom center.*

*Handwritten signature 'Marcelo Pires' in blue ink at the bottom right.*



**Parágrafo único** – O disposto neste artigo é extensivo aos prejuízos causados às partes comuns do Condomínio pela omissão, negligência e imprudência do condômino na execução dos trabalhos ou reparos na sua unidade autônoma.

**ARTIGO 48º** - O saldo remanescente no orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado pela Assembléia Ordinária, e o déficit verificado será rateado entre os condôminos e arrecadado no prazo de 15 (quinze) dias de sua constatação.

**Parágrafo único** – É lícito a cada condômino, individualmente, efetuar o aumento do prêmio de seguro, correspondente à sua unidade, desde que o faça sob o seu próprio ônus.

**ARTIGO 49º** - Em se verificando a ocorrência de sinistro, total ou parcial, que venha destruir mais de 1/3 (um terço) do condomínio, a assembléia geral se reunirá dentro de 15 (quinze) dias, e elegerá uma comissão composta de 3 (três) condôminos, investidos de poderes para:

- a) Receber a indenização e depositá-la, em nome do Condomínio, no estabelecimento bancário designado por força de decisão em Assembléia;
- b) Abrir concorrência para a reconstrução do prédio ou de suas partes avariadas, comunicando à Assembléia Geral, para a devida deliberação;
- c) Acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os condôminos junto aos construtores, fornecedores, empreiteiros e repartições públicas, se for o caso.

**Parágrafo único** – Se a indenização paga pela companhia seguradora não for suficiente para atender às despesas, concorrerão os condôminos para o pagamento do excesso, na proporção de suas frações ideais, podendo a assembléia geral deliberar que o condomínio não seja reconstruído, caso em que autorizará a venda do terreno, partilhando o seu preço e o valor do seguro entre os condôminos.

**ARTIGO 50º** - Em caso de incêndio parcial e recebido a indenização do seguro, processar-se-á a reparação ou reconstrução das partes destruídas.

## CAPÍTULO VII

### DAS PENALIDADES

**ARTIGO 51º** - Os condôminos em atraso no pagamento das respectivas contribuições, pagarão, além do valor da parcela atualizado monetariamente pelo índice que melhor recompor o poder aquisitivo, desde a data do vencimento, sem prejuízo dos juros remuneratórios à base de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, multa de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da parcela, facultando ao síndico a cobrança judicial do débito.

Alberto Carneiro Nascipite  
Administrador de Empresas  
CRTA Nº 1.740 15ª Região  
Advogado  
OAB/GO-11.227

*Handwritten signatures and notes on the left margin.*

*Handwritten signature in the bottom left area.*

*Handwritten signatures and notes on the right margin, including the name 'Marcelo Pires' at the bottom.*



**ARTIGO 52º** - Além das penas cominadas em lei, o condômino que eventualmente vier a perturbar o uso das coisas comuns e infringir qualquer das estipulações da presente Convenção ou do Regulamento Interno do Condomínio, ficará sujeito à multa e, prevista no Regulamento Interno, sem prejuízo das demais sanções cíveis e criminais do seu ato.

**Parágrafo único** - A multa será aplicada e cobrada pelo síndico, cabendo recurso do infrator para a Assembléia Geral, que irá julgar pelo seu provimento ou não.

**CAPÍTULO VIII  
DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS**

**ARTIGO 53º** - O Condomínio será responsabilizado por furtos ou roubos ocorridos em suas dependências, ainda que nas áreas comuns, bem como por danos causados a qualquer coisa ou pertences, ainda que depositados, estacionados ou guardados nas áreas que tenham sido destinadas para tal finalidade, desde que fique configurada a omissão, imprudência ou imperícia por parte do mesmo, cujo levantamento será processado através de comissão designada para tal fim.

**ARTIGO 54º** - A presente Convenção condominial a que está sujeita todo o ocupante, ainda que eventual, obriga a todos seus subordinados, sub-rogados e sucessores a que título for, podendo ser modificada a requerimento pelo voto mínimo de condôminos que representem 2/3 ( dois terços) do total das frações ideais do condomínio, ao tempo da alteração.

**ARTIGO 55º** - Fica estipulado que a Construtora e/ou Incorporadora do Condomínio, arcará somente com 30% (trinta por cento) das taxas de condomínios referentes às unidades que não forem comercializadas até a data da expedição do habite-se.

**ARTIGO 56º** - Os casos omissos nesta Convenção, bem como no regimento interno e regulamentos esparsos, serão decididos em assembléia geral especialmente designada para tal finalidade.

**ARTIGO 57º** - Fica eleita a Primeira Corte de Conciliação e Arbitragem de Caldas Novas - GO, nos moldes da legislação pertinente, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes dos termos da presente convenção.

Caldas Novas - GO., 31 de outubro de 2002

**CONSTRUTHERMAS - IMOBILIÁRIA, INCORPORADORA & CONSTRUTORA LTDA**

Alberto Carneiro Nascente  
Administrador de Empresas  
CRTA Nº 1.740 15ª Região  
Advogado  
OAB/GO-11.227

*Impunível*  
*[Handwritten signatures]*

*[Handwritten signatures]*  
*Marcelo Vires*