



CONVENÇÃO CONDOMINIAL

Rerratificação aprovada pela Assembleia Geral em 14/12/2016

SUMÁRIO

TÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, DENOMINAÇÃO, CARACTERIZAÇÃO E DISCRIMINAÇÃO DAS PARTES.....	3
CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E DENOMINAÇÃO.....	3
CAPÍTULO II - DA CARACTERIZAÇÃO E DISCRIMINAÇÃO DAS PARTES	4
Seção I - Da Caracterização	4
Seção II - Da Discriminação Das Partes	10
Subseção I - Das Áreas e Bens de Propriedade Comum.....	10
Subseção II - Das áreas de Propriedade Exclusiva	11
TÍTULO II - DA ESTRUTURA E ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO, DESPESAS, DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS,	11
CAPÍTULO I - DA ESTRUTURA E ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO	11
Seção I - Da Assembleia Geral.....	11
Seção II - Do Conselho Administrativo.....	13
Seção III - Do Conselho Fiscal.....	16
Seção IV - Do Departamento de Arquitetura e Engenharia (DAE)	17
Seção V - Das Comissões Temporárias	17
CAPÍTULO II - DAS DESPESAS	18
Seção I - Da Taxa Condominial Ordinária e Extraordinária	18
Seção II - Do Fundo de Reserva.....	19
Seção III - Da Previsão Orçamentária e Execução de Despesas.....	19
Seção IV - Da Prestação de Contas	19
CAPÍTULO III - DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS	20
Seção I - Das Penalidades	21
TÍTULO III - DO REGIMENTO INTERNO E INSTRUÇÕES NORMATIVAS	22
CAPÍTULO I - DO REGIMENTO INTERNO	22
CAPÍTULO II - DAS INSTRUÇÕES NORMATIVAS.....	22
CAPÍTULO III - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	23

RERRATIFICAÇÃO DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERONIQUE

PREÂMBULO

Os proprietários, doravante denominados Condôminos, do empreendimento Condomínio Residencial Veronique, situado à Rodovia RN 15, trecho denominado de Avenida Contabilista Fernando Victor de Melo, nº 1521, Bairro Dix Sept Rosado, na cidade de Mossoró/RN, signatários do presente e únicos titulares das unidades correspondentes a esse condomínio, têm entre si justo e contratado, por este instrumento estabelecer as normas convencionais tangentes ao uso e disposições do empreendimento em tela, com obediência às determinações contidas na legislação vigente e na conformidade das cláusulas seguintes, rerratificando a convenção anterior deste condomínio, na qual se obrigam a observá-la e cumpri-la fielmente, por si, seus herdeiros e sucessores, ficando estabelecido

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, DENOMINAÇÃO, CARACTERIZAÇÃO E DISCRIMINAÇÃO DAS PARTES

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E DENOMINAÇÃO

Art. 1º O Condomínio Residencial Veronique, situado à Rodovia RN 015, trecho denominado de Avenida Contabilista Fernando Victor de Melo, Bairro Governador Dix-Sept Rosado, Mossoró/RN, tem área total de 146.836,24m² (cento e quarenta e seis mil, oitocentos e trinta e seis inteiros e vinte e quatro centésimos de metros quadrados), com configuração horizontal, composto por 19 (dezenove) Quadras, contendo 493 (quatrocentos e noventa e três) unidades autônomas, unifamiliares, numeradas de 01 (um) a 493 (quatrocentos e noventa e três), destinadas à construção e uso exclusivamente de unidades residenciais, identificado pela designação numérica estabelecida no Memorial de Incorporação, observando-se os Projetos Básicos e Executivos, bem como de áreas de propriedade comum a todos os condôminos.

Art. 2º O condomínio Residencial Veronique reger-se-á pela presente Convenção Condominial que tem por finalidade definir normas de interesse coletivo, fixar procedimentos e apresentar os direitos e deveres de cada condômino, bem como dos herdeiros ou sucessores destes, a qualquer título, assim como, seus familiares, dependentes, empregados, locatários, visitantes, clientes, convidados ou congêneres, não excluindo o cumprimento nos demais dispositivos normativos do condomínio, bem como o disposto na legislação federal, estadual e municipal aplicável, condição essencial ao convívio cordial e harmônico que se faz necessário ao bem comum, intrínseco ao espírito da Lei, bem como resguardar o condomínio da

responsabilidade por atos de terceiros e estimular a participação dos condôminos nas Assembleias Gerais.

Art. 3º Constituem normas do Condomínio Veronique:

- I - A Convenção condominial;
- II - O Regimento Interno;
- III - Instruções Normativas elaboradas pelo Conselho Administrativo.

§ 1º As disposições da presente Convenção Condominial e demais normas são aplicáveis indistintamente a todos os condôminos e usuários, salvo disposição em contrário, expressamente prevista.

§ 2º Incumbe ao condômino informar aos respectivos dependentes, convidados, funcionários, moradores, visitantes ou congêneres, as disposições previstas nas normas internas do condomínio.

Art. 4º As unidades autônomas têm destino e uso exclusivamente residencial, não sendo permitido seu uso para quaisquer outras atividades, sejam elas ocupadas pelo próprio proprietário, seus herdeiros e sucessores ou eventuais locatários, ainda que os mesmos ocupem a unidade autônoma a título gratuito, não podendo também as mesmas serem utilizadas de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e a segurança dos demais condôminos e pessoas.

CAPÍTULO II DA CARACTERIZAÇÃO E DISCRIMINAÇÃO DAS PARTES

Seção I

Da Caracterização

Art. 5º As áreas das unidades autônomas e a correspondente fração ideal, foram assim estabelecidas:

LOTES	QUOTA DO TERRENO (M ²)	FRAÇÃO IDEAL DAS ÁREAS PRIVATIVAS	FRAÇÃO IDEAL DO CONDOMÍNIO TOTAL
01	298,39	0,002032099	0,002032099
02,03,04,05,06,07,08,09,10,11,12,13,14,15, 16, 17, 18,19, 20, 21, 22, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116,	287,08	0,001955070	0,001955070

117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 133, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 204, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 401, 403, 405, 406, 410, 411, 413, 415, 417, 419, 420, 422, 423, 430, 431, 432, 433, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 468, 469, 470, 471, 472, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 484, 485, 486, 492			
23	483,72	0,003294292	0,003294292
163	397,07	0,002704154	0,002704254
164	317,69	0,002163578	0,002163578
165	310,34	0,002113528	0,002113528
166	310,08	0,002111768	0,002111768
199	306,42	0,002086841	0,002086841
200	339,90	0,002314802	0,002314802
201	373,37	0,002542763	0,002542763
134	328,82	0,002239337	0,002239337

135	292,59	0,001992607	0,001992607
136	362,86	0,002471208	0,002471208
137	301,95	0,002056342	0,002056342
160	294,55	0,002005999	0,002005999
161	332,81	0,002266512	0,002266512
162	555,07	0,003780225	0,003780225
230	417,94	0,003214037	0,003214037
231	313,17	0,002132785	0,002132785
232	209,15	0,001975989	0,001975989
233	302,45	0,002059764	0,002059764
260	355,89	0,002423700	0,002423700
261	337,05	0,002295447	0,002295447
262	318,24	0,002167292	0,002167292
263	299,40	0,002039040	0,002039040
202	449,67	0,003062421	0,003062421
203	312,48	0,002128093	0,002128093
204	287,08	0,001955070	0,001955070
205	325,92	0,002219590	0,002219590
226	316,03	0,002152238	0,002152238
227	365,52	0,002489292	0,002489292
228	394,23	0,002684799	0,002684799
229	447,92	0,003050495	0,003050495
291	297,61	0,002026821	0,002026821
319	373,07	0,002540711	0,002540711
320	339,60	0,002312750	0,002312750
321	306,12	0,002084788	0,002084788

264	385,37	0,002624485	0,002624485
265	324,45	0,002209620	0,002209620
266	466,14	0,003174544	0,003174544
287	307,21	0,002092218	0,002092218
288	325,92	0,002219590	0,002219590
289	332,38	0,002263580	0,002263580
290	319,47	0,002175699	0,002175699
24	372,67	0,002537974	0,002537974
25	294,68	0,002006879	0,002006879
50	291,50	0,001985178	0,001985178
67	312,02	0,002124965	0,002124965
68	501,89	0,003418048	0,003418048
69	295,87	0,002014992	0,002014992
76	346,80	0,002361822	0,002361822
85	415,68	0,002830941	0,002830941
90	465,55	0,003170536	0,003170536
91	290,15	0,001975989	0,001975989
387	288,41	0,001964161	0,001964161
388, 390,392,394, 396, 398	287,79	0,001959957	0,001959957
389	293,03	0,001995637	0,001995637
391	297,65	0,002027114	0,002027114
393	302,28	0,002058591	0,002058591
395	306,90	0,002090067	0,002090067
397	311,52	0,002121544	0,002121544
399	287,25	0,001956243	0,001956243
400	292,19	0,001989870	0,001989870

402	369,31	0,002515099	0,002515099
404	331,16	0,002255271	0,002255271
407	319,79	0,002177850	0,002177850
408	344,10	0,002343444	0,002343444
360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375	288,21	0,001962792	0,001962792
376, 378, 380, 382	288,05	0,001961717	0,001961717
377, 379, 381	288,35	0,001963770	0,001963770
384	345,16	0,002350678	0,002350678
385	294,42	0,002005119	0,002005119
386	345,67	0,002354099	0,002354099
341, 342	287,32	0,001956731	0,001956731
343, 344	287,23	0,001956145	0,001956145
345, 346	287,15	0,001955558	0,001955558
347, 348	287,13	0,001955461	0,001955461
349, 350	287,12	0,001955363	0,001955363
351, 352, 353, 354	287,10	0,001955265	0,001955265
355, 356	287,09	0,001955167	0,001955167
357	298,54	0,002033175	0,002033175
358	298,43	0,002032393	0,002032393
359	316,72	0,002156931	0,002156931
322, 323	287,32	0,001956731	0,001956731
324, 325	287,23	0,001956145	0,001956145
326, 327	287,15	0,001955558	0,001955558
328, 329	287,13	0,001955461	0,001955461
330, 331	287,12	0,001955363	0,001955363

332, 333, 334, 335	287,10	0,001955265	0,001955265
336, 337	287,09	0,001955167	0,001955167
338	298,54	0,002033175	0,002033175
339	298,43	0,002032393	0,002032393
340	316,72	0,002156931	0,002156931
99	375,02	0,002554005	0,002554005
110	296,41	0,002018609	0,002018609
130	287,25	0,001956243	0,001956243
131	564,05	0,003841321	0,003841321
132	293,42	0,001998277	0,001998277
409	338,55	0,002305614	0,002305614
412	287,55	0,001958295	0,001958295
414	332,88	0,002267001	0,002267001
416	291,91	0,001988012	0,001988012
418	351,58	0,002394374	0,002394374
421	308,58	0,002101504	0,002101504
424	296,82	0,002021444	0,002021444
425	309,24	0,002106001	0,002106001
426	287,35	0,001956927	0,001956927
427	317,28	0,002160743	0,002160743
428	347,20	0,002364559	0,002364559
429	377,13	0,002568375	0,002568375
464	293,46	0,001998570	0,001998570
465	323,45	0,002202777	0,002202777
466	353,45	0,002407082	0,002407082
467	383,43	0,002611289	0,002611289

473	287,26	0,001956340	0,001956340
474	295,85	0,002014797	0,002014797
483	313,03	0,002131808	0,002131808
487	320,73	0,002184301	0,002184301
488	291,52	0,001985373	0,001985373
489	297,70	0,002027407	0,002027407
490	351,38	0,002393005	0,002393005
491	548,43	0,003734965	0,003734965
493	293,06	0,001995833	0,001995833

Seção II

Da Discriminação Das Partes

Art. 6º O Condomínio Residencial Veronique é constituído por áreas de propriedade comum, e áreas e bens de propriedade exclusiva.

Art. 7º Cada condômino tem direito de usar e usufruir de sua unidade autônoma e das áreas e bens de propriedade comum, desde que não comprometa a segurança, a paz e tranquilidade dos demais, respeitando e fazendo respeitar o estabelecido nesta Convenção, no Regimento Interno e demais normas cabíveis.

Subseção I

Das áreas e Bens de Propriedade Comum

Art. 8º Constituem áreas e bens de propriedade comuns aquelas tidas e havidas como inalienáveis e indivisíveis, destinadas ao uso coletivo.

Parágrafo único. Permitir-se-á a utilização individual de setores das áreas comuns na forma do Regimento Interno.

Art. 9º São áreas e bens de propriedade comum:

- I - guaritas, muro de contorno, galerias de águas pluviais, dutos e vertedouros;
- II - vias de circulação interna e passeio público;
- III - áreas verdes, de lazer e seus equipamentos (piscina, quadra poliesportiva, playground, academia, etc.);
- IV - sede da administração do Condomínio;
- V - redes de águas e esgoto;
- VI - bens móveis duráveis ou imóveis adquiridos com recursos do condomínio.

Art. 10. O Regimento Interno do Condomínio Veronique disporá acerca das normas de utilização e regulamentação das áreas de propriedade comum, nos limites estabelecidos por esta Convenção, bem como pela legislação vigente.

Art. 11. As áreas e equipamentos de propriedade comum elencados nos incisos I, II, III, IV, V e VI não poderão ser alteradas, suprimidas, removidas ou substituídas sem a aprovação das Assembleia Geral.

Subseção II

Das áreas de Propriedade Exclusiva

Art. 12. As áreas de propriedade exclusiva são aquelas definidas no Projeto Básico do Condomínio e constantes na escritura de incorporação, devidamente registrada em cartório, com destinação específica à construção de unidades habitacionais unifamiliares, caracterizada em unidade autônoma denominada "Economia".

Parágrafo único. Em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades.

Art. 13. O Regimento Interno do Condomínio Veronique disporá acerca das normas de utilização e regulamentação das áreas de propriedade exclusiva, nos limites estabelecidos por esta Convenção, bem como pela legislação vigente.

Art. 14. Os projetos arquitetônicos destinados à construção das unidades residenciais deverão, obrigatoriamente, ser encaminhados para análise e aprovação do Departamento de Arquitetura e Engenharia (DAE) antes de sua submissão aos órgãos municipais, sob pena de aplicação das sanções previstas nesta Convenção, no Regimento Interno e demais normas aplicáveis.

TÍTULO II

DA ESTRUTURA E ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO, DESPESAS, DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS,

CAPÍTULO I

DA ESTRUTURA E ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 15. O Condomínio Residencial Veronique tem a seguinte estrutura organizacional:

- I - Assembleia Geral;
- II - Conselho Administrativo;
- III - Conselho Fiscal;
- IV - Departamento de Arquitetura e Engenharia (DAE);
- V - Comissões Temporárias.

Seção I

Da Assembleia Geral

Art. 16. A Assembleia Geral é o órgão máximo de deliberação do Condomínio Veronique, competindo-lhe:

- I - eleger os membros do Conselho Administrativo, do Conselho Fiscal e do Departamento de Arquitetura e Engenharia;

- II - aprovar a proposta orçamentária anual;
- III - apreciar e deliberar acerca da prestação de contas do Conselho Administrativo;
- IV - aprovar e promover alterações na presente Convenção Condominial, respeitada a aprovação de 2/3 (dois terços) dos condôminos quites com suas obrigações e em pleno gozo de seus direitos;
- V - aprovar e promover alterações no Regimento Interno do condomínio, respeitada a aprovação da maioria absoluta dos condôminos quites com suas obrigações e em pleno gozo de seus direitos;
- VI - apreciar e deliberar acerca alteração, supressão ou aquisição de áreas de propriedade comum;
- VII - aprovar taxas extras;
- VIII - aprovar e alterar a taxa condominial;
- IX - aprovar a criação do Fundo de Reserva;
- X - apreciar e deliberar sobre os recursos de condôminos acerca das decisões do Conselho Administrativo.

§ 1º A Assembleia Geral instalar-se-á em primeira convocação após verificação do quórum de 50% (cinquenta por cento) mais um dos condôminos.

§ 2º Não havendo quórum em primeira convocação, a Assembleia Geral instalar-se-á em segunda convocação após 30 (trinta) minutos com qualquer número de condôminos.

§ 3º Após a realização de Assembleia Geral, lavrar-se-á ata própria para registro específico.

Art. 17. A Assembleia Geral será convocada ordinariamente e extraordinariamente para deliberar sobre:

- I - apreciação e deliberação acerca da prestação de contas anual do Conselho Administrativo;
- II - aprovação da taxa condominial ordinária;
- III - aprovação de eventual taxa condominial extraordinária;
- IV - aprovação da proposta orçamentária do condomínio;
- V - eleger os membros do Conselho Administrativo;
- VI - demais pautas que o Conselho Administrativo julgue necessárias.

Parágrafo único. A Assembleia Geral Ordinária será convocada pelo Síndico uma vez a cada semestre.

Art. 18. A Assembleia Geral Extraordinária será convocada:

- I - pelo Síndico;
- II - pela maioria absoluta dos membros titulares do Conselho Administrativo;
- III - por 1/4 (um quarto) dos condôminos através de edital subscrito pelos mesmos, estando quites com suas obrigações condominiais.

Art. 19. A Convocação da Assembleia Geral, ordinária ou extraordinária, se dará sempre com antecedência mínima de 08 (oito) dias, por meio de edital próprio afixado na sede da administração e em locais de fácil acesso, bem como publicado em veículo de imprensa local.

Parágrafo único. O Edital de Convocação deverá, obrigatoriamente, conter local, data, horário da assembleia, como também a pauta a ser discutida.

Art. 20. O Conselho Administrativo, nos 8 (oito) dias subsequentes à assembleia, comunicará aos condôminos as questões deliberadas.

Art. 21. A Assembleia Geral deliberará por maioria simples de votos, excetuando-se os casos específicos que exigem maioria absoluta ou de maioria qualificada.

§ 1º Entende-se por maioria absoluta 50% (cinquenta por cento) mais um dos condôminos.

§ 2º Entende-se por maioria qualificada 2/3 (dois terços) dos condôminos quites com suas obrigações condominiais.

§ 3º A Assembleia Geral poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

§ 4º Os condôminos poderão ser representados por terceiros, sendo permitido, inclusive, o voto, por instrumento particular de procuração, vedado aos membros do Conselho Administrativo, Conselho Fiscal e DAE exercer essa representação.

Seção II

Do Conselho Administrativo

Art. 22. O Condomínio Residencial Veronique será administrado por um Conselho Administrativo composto por 03 (três) membros titulares e 03 (três) membros suplentes, eleitos entre os condôminos em Assembleia Geral, em sistema de votação por chapa completa.

§ 1º São cargos do Conselho Administrativo:

- I - Síndico;
- II - Subsíndico;
- III - Secretário Geral.

§ 2º Será considerada eleita a chapa que obtiver o maior número de votos dentre as concorrentes.

§ 3º É obrigatória a apresentação da chapa com a composição dos candidatos titulares.

Art. 23. O mandato dos membros do Conselho Administrativo será de 1 (um) ano, permitida reeleição.

Art. 24. O mandato dos membros do Conselho Administrativo será exercido em caráter remunerado, obedecendo os seguintes termos:

- I - Síndico, será atribuído o valor de 05 (cinco) taxas condominiais, acrescido da isenção de pagamento de sua taxa condominial;

- II - Subsíndico, será atribuído o valor de 02 (duas) taxas condominiais, acrescido da isenção do pagamento de sua taxa condominial;
- III - Secretário Geral, será atribuída a isenção da taxa condominial.

§ 1º. Excetuam-se da isenção constante nos incisos I, II e III as taxas extras e fundos de reservas.

§ 2º No caso de contratação de empresa especializada em administração de condomínios, o Síndico e o Subsíndico perceberá apenas a isenção do pagamento da taxa condominial ordinária, sendo vedado, neste caso, o recebimento de outros valores.

Art. 25. O caráter remunerado impõe ao Síndico o cumprimento de carga horária semanal mínima de 10 (dez) horas.

Art. 26. O Conselho Administrativo reunir-se-á ordinariamente 04 (quatro) vezes por mês e extraordinariamente sempre que convocado pelo Síndico.

§ 1º O membro do Conselho Administrativo que faltar a 03 (três) reuniões consecutivas ou 05 (cinco) intercaladas sem justificativa aceita perderá o mandato imediatamente, cabendo ao Síndico convocar o suplente para assumir a titularidade.

§ 2º O Conselho Administrativo somente poderá deliberar com a maioria absoluta de seus membros titulares.

Art. 27. Compete ao Conselho Administrativo:

- I - apreciar e deliberar de forma colegiada acerca das pautas apresentadas pelo Síndico;
- II - cumprir e fazer cumprir esta Convenção e o Regimento Interno do condomínio;
- III - deliberar sobre recursos e defesas apresentadas por condôminos quando da infração às normas;
- IV - procurar dirimir divergências;
- V - assessorar o Síndico no que for requisitado;
- VI - apresentar à Assembleia Geral a proposta orçamentária anual;
- VII - apresentar à Assembleia Geral a prestação de constas anual;
- VIII - convocar Assembleia Geral extraordinária nos termos desta Convenção.

§ 1º Das decisões do Conselho Administrativo caberá recurso à Assembleia Geral.

§ 2º Ficam os membros do Conselho Administrativo impedidos de tomar parte em votação de qualquer matéria relacionada aos seus interesses particulares.

Art. 28. Compete ao Síndico:

- I - convocar a assembleia geral;
- II - administrar o condomínio;
- III - contratar e demitir funcionários, fixando seus respectivos salários;
- IV - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
- V - dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo de interesse do condomínio;

- VI - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;
- VII - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos condôminos;
- VIII - elaborar a proposta orçamentária anual, com previsão da receita e fixação da despesa relativa a cada ano;
- IX - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas, nos limites desta Convenção, do Regimento Interno e da legislação vigente;
- X - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;
- XI - realizar os seguros de incêndio e das áreas de propriedade comum;
- XII - presidir a Assembleia Geral;
- XIII - convocar e presidir as reuniões do Conselho Administrativo;
- XIV - prestar informações a qualquer tempo, sempre que solicitado;
- XV - dirimir divergências;
- XVI - disponibilizar em meio digital o acesso às contas do condomínio;
- XVII - contratar e demitir funcionários, conforme necessidade, nos limites estabelecidos na legislação vigente;
- XVIII - solicitar ao Conselho Fiscal parecer sobre assuntos financeiros;
- XIX - emitir os balancetes das receitas e despesas de cada mês;
- XX - apresentar ao Conselho Administrativo a pauta para deliberação;
- XXI - resolver, *ad referendum* da Assembleia Geral, as questões urgentes e inadiáveis omissas nesta Convenção e no Regimento Interno;
- XXII - dar encaminhamento aos processos de cobrança extrajudicial após 30 (trinta) dias de atraso no pagamento da taxa condominial;
- XXIII - dar encaminhamento aos processos de cobrança judicial após 60 (sessenta) dias de atraso no pagamento da taxa condominial
- XXIV - impor multas estabelecidas na Convenção Condominial, no Regimento Interno e demais normas cabíveis;
- XXV - manter cadastro de todos os moradores do condomínio.

Art. 29. Compete ao Subsídico:

- I - participar das reuniões do Conselho Administrativo com direito a voz e voto;
- II - substituir o Síndico em suas ausências ou impedimentos;
- III - assumir definitivamente o cargo de Síndico em caso de vacância.

Art. 30. Compete ao Secretário Geral:

- I - participar das reuniões do Conselho Administrativo com direito a voz e voto;
- II - auxiliar o Síndico no que for solicitado;
- III - substituir o Subsídico em suas ausências e impedimentos;
- IV - assumir definitivamente o cargo de Subsídico em caso de vacância;
- V - cuidar do registro das reuniões do Conselho Administrativo.

Art. 31. As funções administrativas de gestão condominial poderão ser delegadas à empresa especializada, desde que aprovadas em Assembleia Geral.

Seção III

Do Conselho Fiscal

Art. 32. O Conselho Fiscal é o órgão colegiado responsável pela fiscalização das contas do condomínio, competindo-lhe exclusivamente:

- I - examinar as contas do Conselho Administrativo;
- II - emitir parecer sobre as contas do Conselho Administrativo opinando pela aprovação ou reprovação das mesmas por parte das Assembleia Geral;
- III - assessorar o Síndico no que for solicitado em matéria estritamente orçamentária e financeira;
- IV - emitir parecer sobre proposta de reajuste da taxa condominial;
- V - emitir parecer acerca de proposta de criação de taxa extra e fundo de reserva.

Art. 33. O Conselho Fiscal será composto por 03 (três) membros titulares e 03 (três) membros suplentes, eleitos entre os condôminos em Assembleia Geral para mandato de 01 (um) ano, permitida a reeleição, observando, para fins de titularidade e suplência, a ordem dos mais votados.

Parágrafo único. O mandato dos membros do Conselho Fiscal será exercido em caráter voluntário.

Art. 34. O Conselho Fiscal reunir-se-á ordinariamente 01 (uma) vez por mês e extraordinariamente sempre que convocado pelo Presidente.

§ 1º O membro do Conselho Fiscal que faltar a 03 (três) reuniões consecutivas ou 05 (cinco) intercaladas sem justificativa aceita perderá o mandato imediatamente, cabendo ao Síndico convocar o suplente para assumir a titularidade.

§ 2º O Conselho Fiscal somente poderá deliberar com a maioria absoluta de seus membros titulares.

§ 3º São cargos do Conselho Fiscal:

- I - Presidente;
- II - Vice-presidente;
- III - Secretário Geral.

§ 4º Observar-se-á a ordem de votação para respectiva ocupação dos cargos, cabendo ao mais votado a vaga de Presidente.

Art. 35. Compete ao Presidente do Conselho Fiscal:

- I - presidir com direito a voz e voto das reuniões do Conselho Fiscal;
- II - convocar as reuniões ordinárias e extraordinárias;
- III - elaborar a pauta das reuniões;
- IV - comunicar ao Síndico as decisões do Conselho Fiscal em matéria de sua competência.

Art. 36. Compete ao Vice-presidente do Conselho Fiscal:

- I - participar com direito a voz e voto das reuniões do Conselho Fiscal;
- II - substituir o Presidente em suas ausências ou impedimentos.

Art. 37. Compete ao Secretário Geral do Conselho Fiscal:

- I - participar com direito a voz e voto das reuniões do Conselho Fiscal;
- II - substituir o vice-presidente em suas ausências ou impedimentos.

Seção IV

Do Departamento de Arquitetura e Engenharia (DAE)

Art. 38. O Departamento de Arquitetura e Engenharia (DAE) é o órgão colegiado consultivo responsável pela análise de projetos e fiscalização das obras e das normas construtivas do Condomínio Veronique, competindo-lhe:

- I - analisar e emitir parecer sobre os projetos construtivos submetidos à sua apreciação;
- II - fiscalizar as obras e demais construções no interior do condomínio;
- III - encaminhar ao Conselho Administrativo as infrações detectadas indicando os encaminhamentos necessários à sua regularização;
- IV - propor alterações nas normas construtivas do condomínio, respeitada a legislação vigente;
- V - assessorar o Síndico no que for solicitado.

Art. 39. O DAE será composto por 03 (três) membros titulares e 03 (três) membros suplentes, eleitos entre os condôminos em Assembleia Geral para mandato de 01 (um) ano, permitida a reeleição.

§ 1º O mandato dos membros do DAE será exercido em caráter voluntário.

§ 2º O DAE indicará à Assembleia Geral para aprovação um Arquiteto Analista que ficará responsável pela análise dos projetos construtivos submetidos, bem como por assessorar o Conselho Administrativo nas fiscalizações.

Art. 40. O DAE reunir-se-á ordinariamente ao menos 01 (uma) vez a cada mês ou extraordinariamente sempre que convocado.

§ 1º O membro do DAE que faltar a 03 (três) reuniões consecutivas ou 05 (cinco) intercaladas sem justificativa aceita perderá o mandato imediatamente, cabendo ao Síndico convocar o suplente para assumir a titularidade.

§ 2º O DAE somente poderá deliberar com a maioria absoluta de seus membros titulares.

Seção V

Das Comissões Temporárias

Art. 41. As Comissões Temporárias serão propostas pelo Síndico e homologadas pelo Conselho Administrativo, e terão como finalidade discutir e opinar sobre assuntos determinados.

Art. 42. No ato de criação da Comissão Temporária deverá conter obrigatoriamente composição, finalidade, competências e prazo de duração da mesma.

CAPÍTULO II

DAS DESPESAS

Art. 43. Constituem despesas do Condomínio Veronique àquelas destinadas à manutenção das áreas de propriedade comum, as de custeio, investimento, de pessoal e encargos sociais, taxas e tributos diversos e seguros.

Art. 44. As despesas do condomínio serão rateadas entre os condôminos, devidas independentemente do uso ou fruição das unidades autônomas e das áreas de propriedade comum.

§ 1º Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos, a quota parte que lhe couber em rateio

§ 2º Os casos de remembramento/junção de uma ou mais unidades não isenta, descaracteriza ou dá direito de pagamento de apenas uma cota condominial, cabendo, portanto, o pagamento dos valores referentes ao número de unidades lembradas.

Seção I

Da Taxa Condominial Ordinária e Extraordinária

Art. 45. O rateio de que trata o Art. 44 será materializado na forma taxa condominial ordinária a ser paga mensalmente com data de vencimento determinada pelo Conselho Administrativo.

Art. 46. O valor da taxa condominial ordinária será aprovado em Assembleia Geral e reajustado anualmente a partir de proposição do Conselho Administrativo.

Art. 47. O condômino que não pagar a taxa condominial ordinária até a data de vencimento fica sujeito ao juro moratório de 1% (um por cento) ao mês, e multa de 2% (dois por cento) sobre o débito, que será atualizado com a aplicação dos índices de correção monetária com base no INPC/IBGE, ou outro índice congênere.

Art. 48. O condômino que reincidentemente não pagar a taxa condominial ordinária, seja consecutiva ou alternadamente, ficará sujeito, além do previsto no Art. 44, a multa de 10% (dez por cento) cobrada em cima do valor da taxa condominial por competência atrasada.

Parágrafo único. Para os fins de que trata o caput deste artigo, considerar-se-á reincidência o atraso consecutivo ou alternado de 6 (seis) taxas condominiais ordinárias.

Art. 49. O condômino que pagar a taxa condominial ordinária até a data do vencimento fará jus a desconto por pontualidade.

Parágrafo único. O desconto por pontualidade será estabelecido em Assembleia Geral, não podendo ser inferior a 10% (dez por cento) nem superior a 25% (vinte e cinco por cento) do valor total da taxa condominial ordinária.

Art. 50. A taxa condominial extraordinária será criada com fim específico, prazo e parcelas certas, devendo a mesma ser aprovada em Assembleia Geral.

Art. 51. Aplica-se à taxa condominial extraordinária as imposições contidas nos artigos 47 e 48 desta Convenção.

Seção II

Do Fundo de Reserva

Art. 52. O Conselho Administrativo manterá Fundo de Reserva com recursos destinados a despesas extraordinárias não previstas ou emergenciais.

Art. 53. O Fundo de Reserva será constituído por meio de taxa condominial extraordinária ou por valores de superávit financeiro e cobranças judiciais definidas pelo Síndico, e sua utilização depende de autorização da Assembleia Geral.

Parágrafo único. Nos casos emergenciais o Síndico poderá utilizar os recursos do Fundo de Reserva *ad referendum* da Assembleia Geral, ficando obrigado à convocá-la em até 45 (quarenta e cinco) dias.

Art. 54. O Fundo de Reserva será mantido em conta poupança específica, podendo ser utilizado em aplicação diversa a ser definida pela Assembleia Geral.

Seção III

Da Previsão Orçamentária e Execução de Despesas

Art. 55. O exercício financeiro do condomínio será constituído por meio da aprovação da proposta orçamentária pela Assembleia Geral.

Art. 56. O Síndico deverá apresentar à Assembleia Geral até 30 de janeiro de cada ano a proposta orçamentária estimando a receita e fixando a despesa do condomínio para o ciclo de 12 meses.

Art. 57. No processo de execução de despesas será obrigatória a pesquisa mercadológica, com cotação em pelo menos 3 (três) estabelecimentos, para valores a partir de 4 (quatro) taxas condominiais ordinárias.

§ 1º Fica facultada a dispensa da pesquisa mercadológica de que trata o caput deste artigo para valores inferiores a 4 (quatro) taxas condominiais ordinárias.

§ 2º As pesquisas mercadológicas por meio de cotação terão validade de 2 (dois) meses.

Art. 58. A proposta orçamentária deverá conter o valor mensal destinado ao suprimento de fundos para despesas de pronto pagamento.

Art. 59. As despesas que ultrapassem o valor de 10 (dez) salários mínimos vigentes deverão ser, obrigatoriamente, autorizadas pela Assembleia Geral, ainda que constem na proposta orçamentária anual.

Seção IV

Da Prestação de Contas

Art. 60. O Conselho Administrativo deverá prestar contas à Assembleia Geral anualmente, logo após o fim do exercício financeiro da gestão.

Art. 61. Caberá ao Conselho Fiscal emitir parecer sobre a prestação de contas opinando pela aprovação ou rejeição das mesmas, bem como as medidas necessárias à regularização, caso necessário.

Parágrafo único. Caso o Conselho Fiscal não aprecie ou emita parecer sobre as contas, não haverá prejuízo sobre a análise por parte da Assembleia Geral, cabendo ao Síndico dar ciência e apresenta-las ao referido órgão.

Art. 62. O Síndico que não prestar contas ou que tenham as mesmas sido rejeitadas pela Assembleia Geral ficará impedido de se candidatar a qualquer cargo do Conselho Administrativo.

Art. 63. As contas do Conselho Administrativo serão aprovadas por maioria simples da Assembleia Geral.

Parágrafo único. Reprovadas as contas pela Assembleia Geral, caberá ainda pedido de revisão da decisão no prazo de 30 (trinta) dias.

CAPÍTULO III

DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

Art. 64. São direitos dos condôminos:

- I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;
- II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores, nos termos desta convenção;
- III - votar e ser votado nas deliberações da Assembleia Geral e delas participar, estando quite com as obrigações;
- IV - ter acesso a quaisquer informações da administração do condomínio, ressalvadas as de caráter particular e sigilosas dos condôminos.

Parágrafo único. Os inquilinos terão direito a voto em Assembleia Geral, desde que seja portador de procuração, ou conste no contrato de locação tal autorização explicitamente.

Art. 65. São deveres dos condôminos:

- I - contribuir em dia para as despesas do condomínio;
- II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação e dos demais condôminos;
- III - não alterar a forma da fachada, das partes e esquadrias externas sem a devida análise dos órgãos responsáveis;
- IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança, ou aos bons costumes;
- V - conhecer, cumprir e fazer cumprir rigorosamente os dispositivos desta Convenção, do Regimento Interno e demais normas condominiais;
- VI - responsabilizar-se solidariamente pelos atos de seus familiares, dependentes, hóspedes e visitantes, podendo até mesmo ressarcir eventuais danos causados ao condomínio;
- VII - não causar embaraço ou dificultar o acesso dos demais condôminos às áreas e bens de propriedade comum;
- VIII - respeitar a todos, guardando o zelo pela boa convivência e harmonia no interior do condomínio;
- IX - informar ao Conselho Administrativo quaisquer infrações cometidas por outros condôminos;
- X - prestar todas as informações necessárias ao cadastro geral de moradores;
- XI - participar das assembleias gerais.

Seção I

Das Penalidades

Art. 66. O Condômino que descumprir as normas condominiais ficará sujeito às seguintes penalidades:

- I - advertência;
- II - multa.

Parágrafo único. A Assembleia Geral disporá sobre os valores das multas a serem aplicadas.

Art. 67. O processo de aplicação das penalidades observará, obrigatoriamente, os seguintes procedimentos:

- I - notificação assinada pelo Síndico, ou pessoa física ou jurídica a quem possa ser delegada a função, onde conste os detalhes da infração, o sujeito causador, o amparo legal e, se for o caso, a indicação de testemunhas;
- II - será concedido prazo de 5 (cinco) dias úteis para defesa e contraditório;
- III - o Conselho Administrativo, feita a análise da notificação e da defesa, deliberará sobre o acatamento ou não da defesa;
- IV - no caso de acatamento total da defesa, o Conselho Administrativo procederá o arquivamento o processo;
- V - no caso de recusa da defesa ou acatamento parcial, o Conselho Administrativo deliberará acerca da penalidade imposta ao condômino, nos limites estabelecidos nesta Convenção, no Regimento Interno e demais normas cabíveis;
- VI - estabelecida a penalidade, o Conselho Administrativo encaminhará em até 10 (dez) dias sua decisão ao condômino infrator.

§ 1º No caso de recusa por parte do condômino de dar ciência e recebimento a notificação, o responsável pela entrega deverá registrar o fato e assinar junto com mais 2 (duas) testemunhas atestando a recusa.

§ 2º Caso o condômino não apresente a defesa ou a faça após o prazo estabelecido no inciso II deste artigo, o Conselho Administrativo analisará o processo à revelia das alegações.

§ 3º O condômino terá direito de recurso à Assembleia Geral, conforme parágrafo único do Art. 27 desta convenção, requerido por escrito e protocolado junto ao Conselho Administrativo em até 24 (vinte e quatro) horas úteis após o recebimento da penalidade a ele imposta.

§ 4º Protocolado o pedido de recurso, o Síndico terá o prazo de até 30 (trinta) dias para convocar a Assembleia Geral.

Art. 68. O condômino que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nesta Convenção, no Regimento Interno e demais normas, respeitado o direito de defesa e contraditório e após análise do Conselho Administrativo, pagará a multa na forma determinada pela Assembleia, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor taxa condominial ordinária, independentemente das perdas e danos que se apurarem para ressarcimento por parte do mesmo.

Art. 69. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à taxa condominial ordinária.

TÍTULO III
DO REGIMENTO INTERNO E INSTRUÇÕES NORMATIVAS
CAPÍTULO I
DO REGIMENTO INTERNO

Art. 70. O Regimento Interno constitui-se no conjunto de dispositivos que regulamentam as regras de utilização das áreas de propriedade comum e exclusiva, bem como as normas construtivas, nos limites desta Convenção e da legislação vigente.

Parágrafo único. O Regimento Interno será aprovado em Assembleia Geral por maioria absoluta dos presentes.

Art. 71. O Regimento Interno, obrigatoriamente, disporá sobre:

- I - normas de utilização das áreas e bens de propriedade comum, devendo conter horários, formas de utilização etc;
- II - normas de utilização da propriedade exclusiva;
- III - trânsito, limites e sinalização;
- IV - formas de ingresso ao condomínio e permanência por parte de familiares, visitantes, empregados e prestadores de serviço;
- V - tipos de veículos autorizados a circular no interior do condomínio;
- VI - serviços de entrega;
- VII - manejo e coleta de lixo;
- VIII - limpeza;
- IX - mudança;
- X - segurança;
- XI - controle de animais domésticos;
- XII - controle de endemias;
- XIII - normas construtivas;
- XIV - fiscalização de obras e outros serviços;
- XV - cadastro de moradores;
- XVI - acesso a serviços;
- XVII - demais normas e questões de relevância decididas em Assembleia.

CAPÍTULO II
DAS INSTRUÇÕES NORMATIVAS

Art. 72. As Instruções Normativas são o conjunto de normas regulamentares criadas pelo Conselho Administrativo que visam regulamentar disposições de caráter genérico ou passíveis de mudanças frequentes, tais como horários e condições de funcionamento das áreas de propriedade comum, formas de utilização dos serviços, dias e horários de coletas do lixo etc.

Art. 73. As Instruções Normativas não poderão, em nenhuma hipótese, ferir os dispositivos da Convenção ou do Regimento Interno.

Art. 74. As Instruções Normativas poderão regulamentar os casos omissos no Regimento Interno.

CAPÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 75. A administração do Veronique deverá manter o serviço de vigilância 24 (vinte e quatro) horas no interior do condomínio.

Art. 76. A administração do Veronique poderá contratar o serviço de vigilância armada, desde que aprovada em Assembleia Geral.

Art. 77. A existência de serviço de vigilância não obriga o condomínio a realizar reparação de danos, indenização ou compensação de qualquer espécie em decorrência de furtos, danos, acidentes, subtrações de qualquer natureza, seja nas áreas de propriedade comum ou de propriedade privada.

Art. 78. Poderá o condômino realizar o remembramento/junção de até 03 (três) unidades autônomas (lotes) contíguas, para a construção de uma única residência unifamiliar, desde que aprovado o pedido pela Assembleia Geral e respeitada a legislação vigente.

§ 1º O Regimento Interno disporá sobre os requisitos para realização do remembramento/junção de que trata o caput deste artigo.

§ 2º Não será admitido o remembramento/junção de unidades autônomas que não estejam ligadas contiguamente ou ainda quando venha a desfigurar ou prejudicar o projeto do condomínio.

Art. 79. Os casos omissos nesta Convenção serão resolvidos pelo Conselho Administrativo *ad referendum* da Assembleia Geral.

Art. 80. A presente rerratificação da Convenção Condominial entra em vigor 60 (sessenta) dias após sua aprovação, ficando o Conselho Administrativo obrigado a dar ciência a todos os condôminos e realizar o devido registro em cartório.

Mossoró, 14 de dezembro de 2016.