



# *Residencial Real Classic Resort*

---

MINUTA

## **CONVENÇÃO**

**Versão 01**



# *Residencial Real Classic Resort*

---

## **INDÍCE GERAL**

<i>CAPÍTULO I – DO OBJETO</i> .....	3
<i>CAPÍTULO II - DO TERRENO E DO EMPREENDIMENTO</i> .....	3
<i>CAPÍTULO III - DAS PARTES DE USO E PROPRIEDADE COMUNS</i> .....	3
<i>CAPÍTULO IV - DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO EXCLUSIVOS</i> .....	5
<i>CAPÍTULO V – DO DESTINO E DA UTILIZAÇÃO DAS PARTES</i> .....	15
SEÇÃO I – DA PROPRIEDADE EXCLUSIVA .....	15
SEÇÃO II – DA PROPRIEDADE COMUM .....	15
<i>CAPÍTULO VI – DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS</i> .....	16
SEÇÃO I – DOS DIREITOS .....	16
SEÇÃO II – DOS DEVERES .....	16
<i>CAPÍTULO VII – DOS ENCARGOS E CONTRIBUIÇÕES PARA DESPESAS DE CUSTEIO OU EXTRAORDINÁRIAS</i> .....	16
SEÇÃO I – DOS ENCARGOS .....	16
SEÇÃO II – DO PROCEDIMENTO DE RATEIO E CONTROLE DAS DESPESAS .....	17
SEÇÃO III – DO SEGURO, DO INCÊNDIO, DA DEMOLIÇÃO OBRIGATÓRIA .....	18
<i>CAPÍTULO VIII – DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO</i> .....	20
SEÇÃO I – DO SÍNDICO .....	20
SEÇÃO II – DA COMPETÊNCIA DO SÍNDICO .....	21
SEÇÃO III – DO CONSELHO FISCAL E CONSULTIVO .....	22
SEÇÃO IV – DA COMPETÊNCIA DO CONSELHO FISCAL E CONSULTIVO .....	22
<i>CAPÍTULO IX – DA ASSEMBLÉIA GERAL</i> .....	23
SEÇÃO I – DA CONVOCAÇÃO E REUNIÃO .....	23
SEÇÃO II – DOS PROCEDIMENTOS PARA A ASSEMBLÉIA .....	23
SEÇÃO III – DAS DELIBERAÇÕES .....	24
SEÇÃO IV – DA COMPETÊNCIA DA ASSEMBLÉIA GERAL DE CONDÔMINOS .....	25
SEÇÃO V – DO QUORUM QUALIFICADO .....	26
<i>CAPÍTULO X – DO REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO</i> .....	27
<i>CAPÍTULO XI – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS</i> .....	27



# Residencial Real Classic Resort

## CAPÍTULO I – DO OBJETO

**Art. 1º.** Esta Convenção e seu Regimento Interno têm por objeto primordial a regulamentação das relações entre condôminos, condição essencial ao convívio cordial e harmônico que se faz necessário ao bem comum, intrínseco espírito da Lei, bem como, resguardar o condomínio da responsabilidade por atos de terceiros e estimular a participação dos condôminos nas Assembléias Gerais. Elaborada de forma a sintetizar o pensamento e o sentimento coletivo, de modo a viabilizar com que tudo que dela emane seja o mais justo e perfeito possível ao ideal comum.

§ 1º. O condomínio regular-se-á no geral pelas disposições da Lei n.º 10.406/02 - Código Civil (CC) -, em especial no tocante ao que este dispõe sobre condomínios edilícios, e pelos trechos, não alterados pelo CC, da Lei n.º 4.591/64, e posteriores. No especial, regular-se-á pela presente Convenção e Regimento Interno, e, ainda, por deliberações das Assembléias Gerais de Condôminos (AGC).

§ 2º. Ressalvadas as Garantias Constitucionais e as emanadas do ordenamento jurídico infraconstitucional, o Interesse Coletivo deverá **sempre** prevalecer sobre o Interesse Individual, nos termos desta Convenção e do seu Regimento Interno.

## CAPÍTULO II - DO TERRENO E DO EMPREENDIMENTO

**Art. 2º. DESCRIÇÃO DO TERRENO:** O terreno é formado pelo **Lote 08, da Quadra 206, da Praça Tuim, no Bairro Águas Claras/DF**, medindo **50,00m** de frente e fundos e **90,00m** pelas laterais direita e esquerda, ou seja, **4.500,00m<sup>2</sup>**, limitando-se pela frente com a via pública, pelos fundos com os Lotes 1.955 e 1.905 da Avenida das Araucárias, pela direita com o Lote 06 e pela esquerda com o Lote 10.

**Art. 3º. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO:** O empreendimento é uma obra vertical composta por **vinte e cinco Pavimentos**, sendo **um Subsolo** (pavimento destinado a Estacionamento), **um Pilotis** (pavimento destinado a Lazer e Estacionamento), **vinte e um Pavimentos Residenciais (1º ao 21º Pavimento)**, **um 22º Pavimento (top house**, pavimento com destinação Residencial com Casa de Máquinas, Mesa de Polia e Barrilete) e **uma Cobertura** (pavimento destinado à Caixa D'água e Cobertura propriamente dita).

**Parágrafo único.** Caberá ao proprietário a urbanização da área pública localizada entre a frente do seu lote e o meio-fio.

## CAPÍTULO III - DAS PARTES DE USO E PROPRIEDADE COMUNS

**Art. 4º.** As partes de propriedades e uso comuns, com especificações das diferentes partes, assim se descrevem e desde logo se discriminam: as Partes de Uso Comum têm uma **Área Total Real de 7.629,79m<sup>2</sup>**, sendo **2.004,50m<sup>2</sup> Área de Uso Comum de Divisão Não Proporcional** e **5.625,29m<sup>2</sup> Área de Uso Comum de Divisão Proporcional**, assim distribuídos:

I. Subsolo: Pavimento destinado a estacionamento com acesso aos demais pavimentos do empreendimento formado conforme abaixo descrito:

**a.** Estacionamento: Formado por 139 vagas de garagens cobertas (52 vagas presas) para veículos de passeio de pequeno e médio porte, numeradas de 1 a 139, vinculadas às unidades autônomas, conforme **Quadro Resumo de Áreas**, tendo ainda espaço para circulação de veículos e pedestres, reservatório d'água inferior, casa de bombas, *hall's* dos elevadores 01 e 02, depósito e anticâmara. O acesso dos veículos a este pavimento se dará através de uma rampa, com sentido duplo, para entrada e saída.

**b.** Circulação Vertical: É feita através de 03 elevadores (elevador 01 a elevador 03), escada de acesso aos demais pavimentos do empreendimento e escada de acesso ao estacionamento de visitantes localizado no pilotis.



# Residencial Real Classic Resort

---

**II. Pilotis:** Principal pavimento de acesso ao empreendimento, destinado ao lazer, com estacionamentos e acesso aos demais pavimentos do empreendimento e duto de ventilação e iluminação, formado como segue:

**a. Área para acesso:** Formada por, jardineiras, central de gás, guarita com instalação sanitária, acesso de pedestres, circulação, recepção, *hall's* dos elevadores 01 e 02, depósito, antecâmara, cômodo para CEB, cômodo para Telebrasilíia e cômodo para lixo.

**b. Área para lazer:** Formada por, jardineiras, praça, espaço gourmet, churrasqueira com instalações sanitárias masculina e feminina, pilotis com instalações sanitárias masculina e feminina, destinados a portadores de necessidades especiais; fitness, sala de descanso, sauna, ducha da sauna, casa de bombas da sauna, deck das piscinas, piscina adulto, piscina infantil, SPA, ducha das piscinas, lava-pés das piscinas, casa de bombas das piscinas, rampas para acesso de portadores de necessidades especiais às piscinas, jardim com playground, parque gramado, quadra de tênis e pista de *cooper*.

**c. Estacionamento vinculado:** Formado por 28 vagas de garagens, cobertas, para veículos de passeio de pequeno e médio porte, numeradas de 1 a 28, vinculadas às unidades autônomas, conforme Quadro Resumo de Áreas, tendo ainda circulação para veículos e pedestres, jardineiras, sala de condomínio, depósito e cômodo para funcionários com instalação sanitária. O acesso dos veículos a este pavimento se dará através de um portão para entrada e saída.

**d. Estacionamento Visitantes:** Formado por, 06 vagas de garagem descobertas, de uso comum de divisão proporcional, para veículos de passeio de pequeno e médio porte, numeradas de 01 a 06, tendo ainda circulações para veículos e pedestres, e jardineira. O acesso dos veículos a este pavimento se dará através de um portão para entrada e saída.

**e. Circulação Vertical:** É feita através de 03 elevadores (elevador 01 a elevador 03), escada de acesso aos demais pavimentos do empreendimento e escada de acesso ao estacionamento localizado no subsolo.

**III. Pavimentos residenciais (1º ao 20º pavimento):** Pavimentos com destinação Residencial, tendo, cada um deles, *hall's* sociais de acesso às unidades autônomas, cômodos para lixo, antecâmara e dutos de ventilação e iluminação.

**a. Circulação Vertical:** É feita através de 03 elevadores (elevador 01 a elevador 03) e escada de acesso aos demais pavimentos do empreendimento.

**b. Parte privativa:** Na parte privativa tem-se 4 apartamentos, numerados com finais 01 a 04, precedidos do número 1 para o 1º pavimento e assim sucessivamente de modos que no 20º pavimento sejam precedidos pelo número 20, distribuídos conforme projeto aprovado.

**IV. 21º PAVIMENTO (TOP HOUSE):** Pavimento com destinação Residencial, tendo, *hall's* sociais de acesso às unidades autônomas, cômodos para lixo, antecâmara e dutos de ventilação e iluminação.

**a. Circulação Vertical:** É feita através de 03 elevadores (elevador 01 a elevador 03) e escada de acesso aos demais pavimentos do empreendimento.

**b. Parte privativa:** Tem-se 4 Apartamentos (*top house*), numerados de 2101 a 2104, distribuídos conforme projeto aprovado.

**V. 22º PAVIMENTO (TOP HOUSE/CASA DE MÁQUINAS/BARRILETE):** Pavimento com destinação parcial Residencial (parte privativa) e também formado por casas de máquinas de elevadores, mesa de polia dos elevadores, espaço para barrilete e dutos de ventilação e iluminação.

**a. Circulação Vertical:** É feita através de escada de acesso aos demais pavimentos do empreendimento e escada de marinho para acesso à caixa d'água superior.

**b. Parte privativa:** Composta por 4 Apartamentos (*top house*), numerados de 2101 a 2104, distribuídos conforme projeto aprovado.

**VI. COBERTURA:** Pavimento formado por espaço para caixa d'água superior e pela cobertura propriamente dita.



# *Residencial Real Classic Resort*

---

**a.** Circulação Vertical: A circulação vertical é feita através de escada de marinho para acesso à caixa d'água superior.

**§ 1º.** As partes comuns do edifício além daquelas mencionadas no Artigo anterior, são as referidas no artigo 3º da Lei nº 4.591, de 16.12.1964 e § 2º do Art. 1331 do Código Civil Brasileiro, instituído pela Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002, notadamente o terreno, com área de **4.500,00m<sup>2</sup>**, onde se assenta o empreendimento e as dependências, fundações e estruturas de concreto armado, pisos, montantes, vigas, paredes externas, os ornamentos de fachada, as janelas, hall de entrada, corredores, hall's, medidores, rede primária das instalações de água, força e esgoto, compreendendo os ramais destinados às dependências de uso comum, condutores de águas pluviais, caixas d'água, os pára-raios e, em suma, todas as instalações de fim proveitoso e de uso comum de todos os condôminos.

**§ 2º.** As coisas de uso comum especificadas e aquelas que, embora omitidas, devam ter por sua natureza e fim esta condição, são inalienáveis, ligadas que se acham, indissolúvelmente, ao empreendimento e às unidades autônomas.

**I.** Nas Caixas D'Água, só terão acesso o Síndico do prédio, o Subsíndico e seus serviçais. A determinadas partes, por sua natureza, somente terão acesso às pessoas e serviçais acima mencionadas, tais como: armários e/ou cômodo para medidores, correios e telefones.

**II.** O Síndico, pode baixar regulamento com o fim de normatizar o uso e a limitação das pessoas que terão acesso às áreas previstas no inciso anterior e outras, comuns nele não mencionadas.

**III.** Os quadros medidores de luz, telefone e água, por sua natureza devem estar sempre livres e desimpedidos, sendo vedado a qualquer dos condôminos impedir o livre acesso do Síndico, do Subsíndico seus prepostos autorizados e funcionários das empresas concessionárias aos mesmos.

**IV.** Após o recebimento das áreas de uso comum, inclusive do sistema de segurança (CFTV, interfonia, guarita, etc), a incorporadora/construtora não mais se responsabilizará por objetos e/ou materiais de propriedades dos condôminos, depositados por estes fora de suas **unidades autônomas**.

## ***CAPÍTULO IV - DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO EXCLUSIVOS***

**Art. 5º.** As partes de propriedade exclusiva de cada condômino, também denominadas **unidades autônomas**, pertencentes individualmente e de pleno direito a cada um deles, às quais caberão, como partes inseparáveis, uma fração de terreno e das coisas de uso comuns, são as abaixo relacionadas:



# Residencial Real Classic Resort

## Quadro Resumo de Áreas

RELAÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS	ÁREA PRIVATIVA DA UNIDADE (M <sup>2</sup> )	ÁREA COMUM			ÁREA TOTAL REAL (M <sup>2</sup> )	FRAÇÃO IDEAL NO SOLO E NAS OUTRAS PARTES COMUNS	VAGA DE GARAGENS
		DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL (M <sup>2</sup> )	DE DIVISÃO PROPORCIONAL (M <sup>2</sup> )	TOTAL (M <sup>2</sup> )			
<b>1º Pavimento</b>							
101	144,72	24,00	69,58	93,58	238,30	0,012369	036 e 037 - SS
102	144,72	24,00	69,58	93,58	238,30	0,012369	038 e 039 - SS
103	144,72	24,00	69,58	93,58	238,30	0,012369	040 e 041 - SS
104	144,72	24,00	69,58	93,58	238,30	0,012369	042 e 059 - SS
<b>2º Pavimento</b>							
201	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	001 e 002 - TR
202	131,84	12,00	61,62	73,62	205,46	0,010940	095 - SS
203	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	003 e 004 - TR
204	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	005 e 006 - TR
<b>3º Pavimento</b>							
301	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	007 e 008 - TR
302	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	009 e 010 - TR
303	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	011 e 012 - TR
304	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	013 e 014 - TR
<b>4º Pavimento</b>							
401	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	015 e 016 - TR
402	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	017 e 018 - TR
403	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	019 e 020 - TR
404	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	021 e 022 - TR
<b>5º Pavimento</b>							
501	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	023 e 024 - TR
502	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	025 e 026 - TR
503	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	027 e 028 - TR
504	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	001 e 002 - SS
<b>6º Pavimento</b>							
601	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	003 e 004 - SS
602	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	005 e 006 - SS
603	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	007 e 008 - SS
604	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	009 e 010 - SS
<b>7º Pavimento</b>							
701	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	011 e 012 - SS
702	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	013 e 014 - SS
703	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	015 e 016 - SS
704	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	017 e 018 - SS
<b>8º Pavimento</b>							
801	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	019 e 020 - SS
802	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	021 e 022 - SS
803	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	023 e 024 - SS
804	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	025 e 026 - SS



# Residencial Real Classic Resort

9º Pavimento							
901	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	027 e 028 - SS
902	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	029 e 030 - SS
903	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	031 e 032 - SS
904	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	033 e 034 - SS
10º Pavimento							
1001	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	106 e 107 - SS
1002	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	108 e 109 - SS
1003	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	110 e 111 - SS
1004	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	112 e 113 - SS
11º Pavimento							
1101	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	114 e 115 - SS
1102	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	116 e 117 - SS
1103	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	118 e 119 - SS
1104	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	120 e 121 - SS
12º Pavimento							
1201	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	122 e 123 - SS
1202	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	124 e 125 - SS
1203	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	126 e 127 - SS
1204	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	128 e 129 - SS
13º Pavimento							
1301	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	130 e 131 - SS
1302	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	132 e 133 - SS
1303	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	134 e 135 - SS
1304	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	136 e 137 - SS
14º Pavimento							
1401	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	138 e 139 - SS
1402	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	100 e 101 - SS
1403	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	098 e 099 - SS
1404	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	096 e 097 - SS
15º Pavimento							
1501	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	043 e 044 - SS
1502	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	093 e 094 - SS
1503	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	091 e 092 - SS
1504	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	089 e 090 - SS
16º Pavimento							
1601	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	075 e 076 - SS
1602	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	073 e 074 - SS
1603	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	071 e 072 - SS
1604	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	069 e 070 - SS
17º Pavimento							
1701	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	061 e 068 - SS
1702	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	060 e 067 - SS
1703	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	058 e 066 - SS
1704	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	057 e 065 - SS



# Residencial Real Classic Resort

18º Pavimento							
1801	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	083 e 084 - SS
1802	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	081 e 082 - SS
1803	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	079 e 080 - SS
1804	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	077 e 078 - SS
19º Pavimento							
1901	131,84	24,20	65,42	89,62	221,46	0,011615	104 e 105 - SS
1902	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	102 e 103 - SS
1903	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	087 e 088 - SS
1904	131,84	24,20	65,42	89,62	221,46	0,011615	085 e 086 - SS
20º Pavimento							
2001	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	035 e 064 - SS
2002	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	062 e 063 - SS
2003	131,84	24,00	65,26	89,26	221,10	0,011602	055 e 056 - SS
2004	131,84	24,10	65,39	89,49	221,33	0,011610	053 e 054 - SS
TOP HOUSE (21º Pavimento e 22º Pavimento)							
2101	224,24	24,00	97,60	121,60	345,84	0,017350	051 e 052 - SS
2102	224,24	24,00	97,60	121,60	345,84	0,017350	049 e 050 - SS
2103	224,24	24,00	97,60	121,60	345,84	0,017350	047 e 048 - SS
2104	224,24	24,00	97,60	121,60	345,84	0,017350	045 e 046 - SS

**Art. 6º.** Unidades Autônomas: As partes de propriedade e uso exclusivo são 84 unidades autônomas distribuídas em 04 unidades por pavimento "tipo" conforme abaixo:

**I. 1º PAVIMENTO:**

**a.** Apartamentos formados, cada um, por sala de estar/jantar com lavabo e varanda, circulação, banheiro social, quarto 1, quarto 2, quarto 3, suíte máster com banheira, cozinha, churrasqueira e área de serviço com depósito e banheiro de serviço.

**b.** Terão, ainda, a eles vinculados, vaga(s) de garagem(ns), conforme Quadro Resumo de Áreas.

**II. 2º ao 20º PAVIMENTO:**

**a.** Apartamentos formados, cada um, por sala de estar/jantar com lavabo e varanda, circulação, banheiro social, quarto 1, quarto 2, quarto 3, suíte máster com banheira, cozinha e área de serviço com depósito e banheiro de serviço.

**b.** Terão, ainda, a eles vinculados, vaga(s) de garagem(ns), conforme Quadro Resumo de Áreas.

**III. 21º/22º PAVIMENTO (TOP HOUSE):**

**a.** Apartamentos formados, cada um, no nível do 21º Pavimento (*top house*) por: Sala de jantar, sala de estar 1, sala de estar 2 (sem compartimentação entre salas) com lavabo e escada de acesso ao 22º Pavimento (nível *top house*), terraço com churrasqueira, piscina, *deck* da piscina, escada de acesso ao *deck* da piscina, cozinha e área de serviço com depósito e banheiro de serviço, e no nível do 22º Pavimento (*top house*) por: Circulação com escada de acesso ao 22º Pavimento (*top house*), rouparia, banheiro social, quarto 1, quarto 2 com banheiro, quarto 3 e suíte máster com banheira.

**b.** Terão, ainda, a eles vinculados, vaga(s) de garagem(ns), conforme Quadro Resumo de Áreas.



# Residencial Real Classic Resort

**Art. 7º. NUMERAÇÃO DAS UNIDADES:** As **unidades autônomas** (apartamentos) serão numeradas com finais de **01 a 04**, conforme projeto aprovado, precedidas do número **1** no **1º Pavimento**, do número **2** no **2º Pavimento**, e assim sucessivamente, de modo que, no **21º Pavimento**, sejam precedidas do número **21**.

**§ 1º.** As **unidades autônomas** são estreadas, uma das outras e das partes comuns, estando o observador posicionado dentro a Unidade Autônoma e sempre de frente à principal entrada da Unidade, conforme segue (**Legenda Geral:** Ext. = Externa, Fac. = Fachada, Lat. = Lateral e Apto. = Apartamento):

UNIDADE AUTÔNOMA	FRENTE DA UNIDADE	FUNDOS DA UNIDADE	DIREITA DA UNIDADE	ESQUERDA DA UNIDADE
<b>1º Pavimento</b>				
101	Hall Social/Apto 103	Área Externa/Fachada 03	Apartamento 102	Área Externa/Fachada 02
102	Hall Social/Apto 104	Área Externa/Fachada 03	Área Externa/Fachada 04	Apartamento 101
103	Hall Social/Apto 101	Área Externa/Fachada 01	Área Externa/Fachada 02	Apartamento 104
104	Hall Social/Apto 102	Área Externa/Fachada 01	Apartamento 103	Área Externa/Fachada 04
<b>2º Pavimento</b>				
201	Hall Social/Apto 203	Área Externa/Fachada 03	Apartamento 202	Área Externa/Fachada 02
202	Hall Social/Apto 204	Área Externa/Fachada 03	Área Externa/Fachada 04	Apartamento 201
203	Hall Social/Apto 201	Área Externa/Fachada 01	Área Externa/Fachada 02	Apartamento 204
204	Hall Social/Apto 202	Área Externa/Fachada 01	Apartamento 203	Área Externa/Fachada 04
<b>3º Pavimento</b>				
301	Hall Social/Apto 303	Área Externa/Fachada 03	Apartamento 302	Área Externa/Fachada 02
302	Hall Social/Apto 304	Área Externa/Fachada 03	Área Externa/Fachada 04	Apartamento 301
303	Hall Social/Apto 301	Área Externa/Fachada 01	Área Externa/Fachada 02	Apartamento 304
304	Hall Social/Apto 302	Área Externa/Fachada 01	Apartamento 303	Área Externa/Fachada 04
<b>4º Pavimento</b>				
401	Hall Social/Apto 403	Área Externa/Fachada 03	Apartamento 402	Área Externa/Fachada 02
402	Hall Social/Apto 404	Área Externa/Fachada 03	Área Externa/Fachada 04	Apartamento 401
403	Hall Social/Apto 401	Área Externa/Fachada 01	Área Externa/Fachada 02	Apartamento 404
404	Hall Social/Apto 402	Área Externa/Fachada 01	Apartamento 403	Área Externa/Fachada 04
<b>5º Pavimento</b>				
501	Hall Social/Apto 503	Área Externa/Fachada 03	Apartamento 502	Área Externa/Fachada 02
502	Hall Social/Apto 504	Área Externa/Fachada 03	Área Externa/Fachada 04	Apartamento 501
503	Hall Social/Apto 501	Área Externa/Fachada 01	Área Externa/Fachada 02	Apartamento 504
504	Hall Social/Apto 502	Área Externa/Fachada 01	Apartamento 503	Área Externa/Fachada 04
<b>6º Pavimento</b>				
601	Hall Social/Apto 603	Área Externa/Fachada 03	Apartamento 602	Área Externa/Fachada 02
602	Hall Social/Apto 604	Área Externa/Fachada 03	Área Externa/Fachada 04	Apartamento 601
603	Hall Social/Apto 601	Área Externa/Fachada 01	Área Externa/Fachada 02	Apartamento 604
604	Hall Social/Apto 602	Área Externa/Fachada 01	Apartamento 603	Área Externa/Fachada 04
<b>7º Pavimento</b>				
701	Hall Social/Apto 703	Área Externa/Fachada 03	Apartamento 702	Área Externa/Fachada 02
702	Hall Social/Apto 704	Área Externa/Fachada 03	Área Externa/Fachada 04	Apartamento 701
703	Hall Social/Apto 701	Área Externa/Fachada 01	Área Externa/Fachada 02	Apartamento 704
704	Hall Social/Apto 702	Área Externa/Fachada 01	Apartamento 703	Área Externa/Fachada 04



# Residencial Real Classic Resort

8º Pavimento				
801	Hall Social/Apto 803	Área Externa/Fachada 03	Apartamento 802	Área Externa/Fachada 02
802	Hall Social/Apto 804	Área Externa/Fachada 03	Área Externa/Fachada 04	Apartamento 801
803	Hall Social/Apto 801	Área Externa/Fachada 01	Área Externa/Fachada 02	Apartamento 804
804	Hall Social/Apto 802	Área Externa/Fachada 01	Apartamento 803	Área Externa/Fachada 04
9º Pavimento				
901	Hall Social/Apto 903	Área Externa/Fachada 03	Apartamento 902	Área Externa/Fachada 02
902	Hall Social/Apto 904	Área Externa/Fachada 03	Área Externa/Fachada 04	Apartamento 901
903	Hall Social/Apto 901	Área Externa/Fachada 01	Área Externa/Fachada 02	Apartamento 904
904	Hall Social/Apto 902	Área Externa/Fachada 01	Apartamento 903	Área Externa/Fachada 04
10º Pavimento				
1001	Hall Social/Apto 1003	Área Externa/Fachada 03	Apartamento 1002	Área Externa/Fachada 02
1002	Hall Social/Apto 1004	Área Externa/Fachada 03	Área Externa/Fachada 04	Apartamento 1001
1003	Hall Social/Apto 1001	Área Externa/Fachada 01	Área Externa/Fachada 02	Apartamento 1004
1004	Hall Social/Apto 1002	Área Externa/Fachada 01	Apartamento 1003	Área Externa/Fachada 04
11º Pavimento				
1101	Hall Social/Apto 1103	Área Externa/Fachada 03	Apartamento 1102	Área Externa/Fachada 02
1102	Hall Social/Apto 1104	Área Externa/Fachada 03	Área Externa/Fachada 04	Apartamento 1101
1103	Hall Social/Apto 1101	Área Externa/Fachada 01	Área Externa/Fachada 02	Apartamento 1104
1104	Hall Social/Apto 1102	Área Externa/Fachada 01	Apartamento 1103	Área Externa/Fachada 04
12º Pavimento				
1201	Hall Social/Apto 1203	Área Externa/Fachada 03	Apartamento 1202	Área Externa/Fachada 02
1202	Hall Social/Apto 1204	Área Externa/Fachada 03	Área Externa/Fachada 04	Apartamento 1201
1203	Hall Social/Apto 1201	Área Externa/Fachada 01	Área Externa/Fachada 02	Apartamento 1204
1204	Hall Social/Apto 1202	Área Externa/Fachada 01	Apartamento 1203	Área Externa/Fachada 04
13º Pavimento				
1301	Hall Social/Apto 1303	Área Externa/Fachada 03	Apartamento 1302	Área Externa/Fachada 02
1302	Hall Social/Apto 1304	Área Externa/Fachada 03	Área Externa/Fachada 04	Apartamento 1301
1303	Hall Social/Apto 1301	Área Externa/Fachada 01	Área Externa/Fachada 02	Apartamento 1304
1304	Hall Social/Apto 1302	Área Externa/Fachada 01	Apartamento 1303	Área Externa/Fachada 04
14º Pavimento				
1401	Hall Social/Apto 1403	Área Externa/Fachada 03	Apartamento 1402	Área Externa/Fachada 02
1402	Hall Social/Apto 1404	Área Externa/Fachada 03	Área Externa/Fachada 04	Apartamento 1401
1403	Hall Social/Apto 1401	Área Externa/Fachada 01	Área Externa/Fachada 02	Apartamento 1404
1404	Hall Social/Apto 1402	Área Externa/Fachada 01	Apartamento 1403	Área Externa/Fachada 04
15º Pavimento				
1501	Hall Social/Apto 1503	Área Externa/Fachada 03	Apartamento 1502	Área Externa/Fachada 02
1502	Hall Social/Apto 1504	Área Externa/Fachada 03	Área Externa/Fachada 04	Apartamento 1501
1503	Hall Social/Apto 1501	Área Externa/Fachada 01	Área Externa/Fachada 02	Apartamento 1504
1504	Hall Social/Apto 1502	Área Externa/Fachada 01	Apartamento 1503	Área Externa/Fachada 04
16º Pavimento				
1601	Hall Social/Apto 1603	Área Externa/Fachada 03	Apartamento 1602	Área Externa/Fachada 02
1602	Hall Social/Apto 1604	Área Externa/Fachada 03	Área Externa/Fachada 04	Apartamento 1601
1603	Hall Social/Apto 1601	Área Externa/Fachada 01	Área Externa/Fachada 02	Apartamento 1604
1604	Hall Social/Apto 1602	Área Externa/Fachada 01	Apartamento 1603	Área Externa/Fachada 04



# Residencial Real Classic Resort

17º Pavimento				
1701	Hall Social/Apto 1703	Área Externa/Fachada 03	Apartamento 1702	Área Externa/Fachada 02
1702	Hall Social/Apto 1704	Área Externa/Fachada 03	Área Externa/Fachada 04	Apartamento 1701
1703	Hall Social/Apto 1701	Área Externa/Fachada 01	Área Externa/Fachada 02	Apartamento 1704
1704	Hall Social/Apto 1702	Área Externa/Fachada 01	Apartamento 1703	Área Externa/Fachada 04
18º Pavimento				
1801	Hall Social/Apto 1803	Área Externa/Fachada 03	Apartamento 1802	Área Externa/Fachada 02
1802	Hall Social/Apto 1804	Área Externa/Fachada 03	Área Externa/Fachada 04	Apartamento 1801
1803	Hall Social/Apto 1801	Área Externa/Fachada 01	Área Externa/Fachada 02	Apartamento 1804
1804	Hall Social/Apto 1802	Área Externa/Fachada 01	Apartamento 1803	Área Externa/Fachada 04
19º Pavimento				
1901	Hall Social/Apto 1903	Área Externa/Fachada 03	Apartamento 1902	Área Externa/Fachada 02
1902	Hall Social/Apto 1904	Área Externa/Fachada 03	Área Externa/Fachada 04	Apartamento 1901
1903	Hall Social/Apto 1901	Área Externa/Fachada 01	Área Externa/Fachada 02	Apartamento 1904
1904	Hall Social/Apto 1902	Área Externa/Fachada 01	Apartamento 1903	Área Externa/Fachada 04
20º Pavimento				
2001	Hall Social/Apto 2003	Área Externa/Fachada 03	Apartamento 2002	Área Externa/Fachada 02
2002	Hall Social/Apto 2004	Área Externa/Fachada 03	Área Externa/Fachada 04	Apartamento 2001
2003	Hall Social/Apto 2001	Área Externa/Fachada 01	Área Externa/Fachada 02	Apartamento 2004
2004	Hall Social/Apto 2002	Área Externa/Fachada 01	Apartamento 2003	Área Externa/Fachada 04
TOP HOUSE (21º Pavimento e 22º Pavimento)				
2101	Hall Social/Apto 2103	Área Externa/Fachada 03	Apartamento 2102	Área Externa/Fachada 02
2102	Hall Social/Apto 2104	Área Externa/Fachada 03	Área Externa/Fachada 04	Apartamento 2101
2103	Hall Social/Apto 2101	Área Externa/Fachada 01	Área Externa/Fachada 02	Apartamento 2104
2104	Hall Social/Apto 2102	Área Externa/Fachada 01	Apartamento 2103	Área Externa/Fachada 04

(Legenda Geral: Ext. = Externa, Fac. = Fachada, Lat. = Lateral e Apto. = Apartamento)

§ 2º. As Vagas Vinculadas são estremadas, uma das outras e das partes comuns, estando o observador posicionado dentro da Vaga Vinculada e sempre de frente à principal entrada da vaga; conforme segue:

VAGAS DE GARAGEM	FRENTE DA VAGA	FUNDOS DA VAGA	DIREITA DA VAGA	ESQUERDA DA VAGA
SUBSOLO				
001	Circulação de Veículos	Vaga 002	Rampa/Mureta	Vaga 003
002	Vaga 001	Cortina	Rampa/Mureta	Vaga 004
003	Circulação de Veículos	Vaga 004	Vaga 001	Vaga 005
004	Vaga 003	Cortina	Vaga 002	Vaga 006
005	Circulação de Veículos	Vaga 006	Vaga 003	Vaga 007
006	Vaga 005	Cortina	Vaga 004	Vaga 008
007	Circulação de Veículos	Vaga 008	Vaga 005	Vaga 009
008	Vaga 007	Cortina	Vaga 006	Vaga 010
009	Circulação de Veículos	Vaga 010	Vaga 007	Vaga 011
010	Vaga 009	Cortina	Vaga 008	Vaga 012
011	Circulação de Veículos	Vaga 012	Vaga 009	Vaga 013
012	Vaga 011	Cortina	Vaga 010	Vaga 014
013	Circulação de Veículos	Vaga 014	Vaga 011	Vaga 015



# Residencial Real Classic Resort

014	Vaga 013	Cortina	Vaga 012	Vaga 016
015	Circulação de Veículos	Vaga 016	Vaga 013	Vaga 017
016	Vaga 015	Cortina	Vaga 014	Vaga 018
017	Circulação de Veículos	Vaga 018	Vaga 015	Vaga 019
018	Vaga 017	Cortina	Vaga 016	Vaga 020
019	Circulação de Veículos	Vaga 020	Vaga 017	Vaga 021
020	Vaga 019	Cortina	Vaga 018	Vaga 022
021	Circulação de Veículos	Vaga 022	Vaga 019	Vaga 023
022	Vaga 021	Cortina	Vaga 020	Vaga 024
023	Circulação de Veículos	Vaga 024	Vaga 021	Vaga 025
024	Vaga 023	Cortina	Vaga 022	Vaga 026
025	Circulação de Veículos	Vaga 026	Vaga 023	Vaga 027
026	Vaga 025	Cortina	Vaga 024	Vaga 028
027	Circulação de Veículos	Vaga 028	Vaga 025	Vaga 029
028	Vaga 027	Cortina	Vaga 026	Vaga 030
029	Circulação de Veículos	Vaga 030	Vaga 027	Vaga 031
030	Vaga 029	Cortina	Vaga 028	Vaga 032
031	Circulação de Veículos	Vaga 032	Vaga 029	Vaga 033
032	Vaga 031	Cortina	Vaga 030	Vaga 034
033	Circulação de Veículos	Vaga 034	Vaga 031	Cortina
034	Vaga 033	Cortina	Vaga 032	Cortina
035	Circulação de Veículos	Cortina	Circulação de Veículos	Vaga 036
036	Circulação de Veículos	Cortina	Vaga 035	Vaga 037
037	Circulação de Veículos	Cortina	Vaga 036	Vaga 038
038	Circulação de Veículos	Cortina	Vaga 037	Vaga 039
039	Circulação de Veículos	Cortina	Vaga 038	Vaga 040
040	Circulação de Veículos	Cortina	Vaga 039	Vaga 041
041	Circulação de Veículos	Cortina	Vaga 040	Vaga 042
042	Circulação de Veículos	Cortina	Vaga 041	Vaga 043
043	Circulação de Veículos	Cortina	Vaga 042	Vaga 044
044	Circulação de Veículos	Cortina	Vaga 043	Vaga 045
045	Circulação de Veículos	Cortina	Vaga 044	Vaga 046
046	Circulação de Veículos	Cortina	Vaga 045	Vaga 047
047	Circulação de Veículos	Cortina	Vaga 046	Vaga 048
048	Circulação de Veículos	Cortina	Vaga 047	Vaga 049
049	Circulação de Veículos	Cortina	Vaga 048	Vaga 050
050	Circulação de Veículos	Cortina	Vaga 049	Vaga 051
051	Circulação de Veículos	Cortina	Vaga 050	Vaga 052
052	Circulação de Veículos	Cortina	Vaga 051	Vaga 053
053	Circulação de Veículos	Cortina	Vaga 052	Cortina
054	Circulação de Veículos	Vaga 078	Circulação de Veículos	Área Comum
055	Circulação de Veículos	Área Comum	Área Comum	Vaga 056
056	Circulação de Veículos	Área Comum	Vaga 055	Área Comum
057	Circulação de Veículos	Vaga 065	Área Comum	Vaga 058
058	Circulação de Veículos	Vaga 066	Vaga 057	Área Comum
059	Circulação de Veículos	Área Comum	Área Comum	Vaga 060



# Residencial Real Classic Resort

060	Circulação de Veículos	Vaga 067	Vaga 059	Vaga 061
061	Circulação de Veículos	Vaga 068	Vaga 060	Área Comum
062	Circulação de Veículos	Área Comum	Área Comum	Vaga 063
063	Circulação de Veículos	Área Comum	Vaga 062	Área Comum
064	Circulação de Veículos	Vaga 070	Área Comum	Área Comum
065	Vaga 057	Área Comum	Área Comum	Vaga 066
066	Vaga 058	Área Comum	Vaga 065	Área Comum
067	Vaga 060	Área Comum	Área Comum	Vaga 068
068	Vaga 061	Área Comum	Vaga 067	Área Comum
069	Vaga 070	Área Comum	Área Comum	Vaga 071
070	Circulação de Veículos	Vaga 069	Vaga 064	Vaga 072
071	Vaga 062	Área Comum	Vaga 069	Vaga 073
072	Circulação de Veículos	Vaga 071	Vaga 070	Vaga 074
073	Vaga 074	Área Comum	Vaga 071	Vaga 075
074	Circulação de Veículos	Vaga 073	Vaga 072	Vaga 076
075	Vaga 076	Área Comum	Vaga 073	Área Comum
076	Circulação de Veículos	Vaga 075	Vaga 074	Área Comum
077	Vaga 078	Área Comum	Vaga 079	Área Comum
078	Circulação de Veículos	Vaga 077	Vaga 080	Vaga 054
079	Vaga 080	Área Comum	Vaga 081	Vaga 077
080	Circulação de Veículos	Vaga 079	Vaga 082	Vaga 078
081	Vaga 082	Área Comum	Vaga 083	Vaga 079
082	Circulação de Veículos	Vaga 081	Vaga 084	Vaga 080
083	Vaga 084	Área Comum	Área Comum	Vaga 081
084	Circulação de Veículos	Vaga 083	Vaga 085	Vaga 082
085	Vaga 086	Vaga 084	Área Comum	Circulação de Veículos
086	Circulação de Veículos	Vaga 087	Circulação de Veículos	Vaga 085
087	Circulação de Veículos	Área Comum	Vaga 088	Vaga 086
088	Circulação de Veículos	Área Comum	Vaga 089	Vaga 087
089	Circulação de Veículos	Vaga 090	Vaga 091	Vaga 088
090	Vaga 089	Área Comum	Vaga 092	Área Comum
091	Circulação de Veículos	Vaga 092	Vaga 093	Vaga 089
092	Vaga 091	Área Comum	Vaga 094	Vaga 090
093	Circulação de Veículos	Vaga 094	Vaga 095	Vaga 091
094	Vaga 093	Área Comum	Área Comum	Vaga 092
095	Circulação de Veículos	Área Comum	Vaga 096	Vaga 093
096	Circulação de Veículos	Vaga 097	Vaga 098	Vaga 095
097	Vaga 096	Área Comum	Vaga 099	Área Comum
098	Circulação de Veículos	Vaga 099	Vaga 100	Vaga 096
099	Vaga 098	Área Comum	Vaga 101	Vaga 097
100	Circulação de Veículos	Vaga 101	Vaga 102	Vaga 098
101	Vaga 100	Área Comum	Área Comum	Vaga 099
102	Circulação de Veículos	Área Comum	Vaga 103	Vaga 100
103	Circulação de Veículos	Área Comum	Vaga 104	Vaga 102
104	Circulação de Veículos	Vaga 103	Vaga 105	Circulação de Veículos
105	Vaga 076	Vaga 104	Circulação de Veículos	Área Comum



# Residencial Real Classic Resort

106	Vaga 107	Cortina	Vaga 108	Circulação de Veículos
107	Circulação de Veículos	Vaga 106	Vaga 109	Circulação de Veículos
108	Vaga 109	Cortina	Vaga 110	Vaga 106
109	Circulação de Veículos	Vaga 108	Vaga 111	Vaga 107
110	Vaga 111	Cortina	Vaga 112	Vaga 108
111	Circulação de Veículos	Vaga 110	Vaga 113	Vaga 109
112	Vaga 113	Cortina	Vaga 114	Vaga 110
113	Circulação de Veículos	Vaga 112	Vaga 115	Vaga 111
114	Vaga 115	Cortina	Vaga 116	Vaga 112
115	Circulação de Veículos	Vaga 114	Vaga 117	Vaga 113
116	Vaga 117	Cortina	Vaga 118	Vaga 114
117	Circulação de Veículos	Vaga 116	Vaga 119	Vaga 115
118	Vaga 119	Cortina	Vaga 120	Vaga 116
119	Circulação de Veículos	Vaga 118	Vaga 121	Vaga 117
120	Vaga 121	Cortina	Vaga 122	Vaga 118
121	Circulação de Veículos	Vaga 120	Vaga 123	Vaga 119
122	Vaga 123	Cortina	Vaga 124	Vaga 120
123	Circulação de Veículos	Vaga 122	Vaga 125	Vaga 121
124	Vaga 125	Cortina	Vaga 126	Vaga 122
125	Circulação de Veículos	Vaga 124	Vaga 127	Vaga 123
126	Vaga 127	Cortina	Vaga 128	Vaga 124
127	Circulação de Veículos	Vaga 126	Vaga 129	Vaga 125
128	Vaga 129	Cortina	Vaga 130	Vaga 126
129	Circulação de Veículos	Vaga 128	Vaga 131	Vaga 127
130	Vaga 131	Cortina	Vaga 132	Vaga 128
131	Circulação de Veículos	Vaga 130	Vaga 133	Vaga 129
132	Vaga 133	Cortina	Vaga 134	Vaga 130
133	Circulação de Veículos	Vaga 132	Vaga 135	Vaga 131
134	Vaga 135	Cortina	Vaga 136	Vaga 132
135	Circulação de Veículos	Vaga 134	Vaga 137	Vaga 133
136	Vaga 137	Cortina	Vaga 138	Vaga 134
137	Circulação de Veículos	Vaga 136	Vaga 139	Vaga 135
138	Vaga 139	Cortina	Cortina	Vaga 136
139	Circulação de Veículos	Vaga 138	Cortina	Vaga 137
<b>PILOTIS</b>				
001	Circulação de Veículos	Parede	Vaga 002	Parede
002	Circulação de Veículos	Parede	Vaga 003	Vaga 001
003	Circulação de Veículos	Parede	Vaga 004	Vaga 002
004	Circulação de Veículos	Parede	Vaga 005	Vaga 003
005	Circulação de Veículos	Parede	Vaga 006	Vaga 004
006	Circulação de Veículos	Parede	Vaga 007	Vaga 005
007	Circulação de Veículos	Parede	Vaga 008	Vaga 006
008	Circulação de Veículos	Parede	Vaga 009	Vaga 007
009	Circulação de Veículos	Parede	Vaga 010	Vaga 008
010	Circulação de Veículos	Parede	Vaga 011	Vaga 009
011	Circulação de Veículos	Parede	Vaga 012	Vaga 010



# Residencial Real Classic Resort

012	Circulação de Veículos	Parede	Vaga 013	Vaga 011
013	Circulação de Veículos	Parede	Vaga 014	Vaga 012
014	Circulação de Veículos	Parede	Vaga 015	Vaga 013
015	Circulação de Veículos	Parede	Vaga 016	Vaga 014
016	Circulação de Veículos	Parede	Vaga 017	Vaga 015
017	Circulação de Veículos	Parede	Vaga 018	Vaga 016
018	Circulação de Veículos	Parede	Vaga 019	Vaga 017
019	Circulação de Veículos	Parede	Vaga 020	Vaga 018
020	Circulação de Veículos	Parede	Vaga 021	Vaga 019
021	Circulação de Veículos	Parede	Vaga 022	Vaga 020
022	Circulação de Veículos	Parede	Área Comum	Vaga 021
023	Circulação de Veículos	Parede	Parede	Vaga 024
024	Circulação de Veículos	Parede	Vaga 023	Vaga 025
025	Circulação de Veículos	Parede	Vaga 024	Vaga 026
026	Circulação de Veículos	Parede	Vaga 025	Vaga 027
027	Circulação de Veículos	Parede	Vaga 026	Vaga 028
028	Circulação de Veículos	Parede	Vaga 027	Parede

## **CAPÍTULO V – DO DESTINO E DA UTILIZAÇÃO DAS PARTES**

### **SEÇÃO I – DA PROPRIEDADE EXCLUSIVA**

**Art. 8º.** As unidades autônomas destinam-se a fins exclusivamente residenciais.

**Art. 9º.** As vagas de garagens destinam-se ao estacionamento e guarda de veículos de passeio, de propriedade ou posse do condômino, com **dimensões compatíveis à sua respectiva área**. Observando-se o disposto na Lei, nesta Convenção e no Regimento Interno.

**§ 1º.** O condômino poderá alienar sua respectiva vaga, exclusivamente a condôminos ou moradores do condomínio, devendo em quaisquer dos casos notificar por escrito o condomínio.

**§ 2º.** Nos casos previstos no § 1º, quando houver uma relação de compra e venda das vagas de garagens, o cálculo das frações ideais dos condôminos envolvidos na transação comercial será retificado de forma a espelhar a adição da(s) vaga(s) na área do condômino comprador e subtração da(s) vaga(s) na área do condômino vendedor.

**§ 3º.** O condômino poderá ceder temporariamente sua vaga para uso de seu hóspede, observando-se o disposto no parágrafo primeiro deste artigo.

**§ 4º.** O condomínio não tem responsabilidade civil por furto, danos e roubos ocorridos em veículos (carros, motos, bicicletas, e outros) que estejam estacionados nas respectivas vagas de garagens dos condôminos ou em qualquer outra área comum do condomínio e, também, não tem responsabilidade civil por objetos e bens existentes, ou deixados, no interior dos veículos.

### **SEÇÃO II – DA PROPRIEDADE COMUM**

**Art. 10.** O destino e a utilização das partes comuns possuem a sua regulamentação detalhada no Regimento Interno.



# *Residencial Real Classic Resort*

---

## **CAPÍTULO VI – DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS**

### **SEÇÃO I – DOS DIREITOS**

**Art. 11.** Usufruir e dispor de sua unidade autônoma, respectivas vagas de garagem, de conformidade com suas respectivas destinações e o disposto na Lei, nesta Convenção e no Regimento Interno.

**Art. 12.** Usufruir das partes e áreas comuns, bem como dos serviços do condomínio, de conformidade com suas respectivas destinações e o disposto na Lei, nesta Convenção e no Regimento Interno.

**Art. 13.** Examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração e solicitar esclarecimentos sobre a administração do condomínio.

**Parágrafo único.** Eventualmente, poderá requerer por escrito ao Síndico o exame de documentos, o que lhe será facultado realizar na sede do escritório contábil. Poderá também, solicitar vista dos documentos bancários, assumindo os custos, cópias de todos os cheques emitidos, mediante requerimento ao Síndico, onde também autorizará o débito das correspondentes despesas bancárias.

**Art. 14.** Participar das Assembléias Gerais expressando livremente sua opinião e manifestando seu voto nas questões em pauta, desde que em dia com suas obrigações condominiais.

**Art. 15.** Apresentar propostas, ou opinar sobre os assuntos de interesse geral do condomínio, sobretudo no que se refere à aquisição de bens ou contratação de serviços para o condomínio.

### **SEÇÃO II – DOS DEVERES**

**Art. 16.** Cumprir e fazer cumprir a Lei, a Convenção e o Regimento Interno do condomínio, bem como as deliberações aprovadas em Assembléias Gerais de Condôminos e as decisões administrativas do Conselho Fiscal e Consultivo ou do Síndico, possibilitando com isso a plena satisfação do disposto no artigo primeiro desta Convenção.

**Parágrafo único.** Manter os seus dados de contatos, e de seus locatários ou cessionários quando for o caso, sempre atualizados junto à administração do condomínio.

## **CAPÍTULO VII – DOS ENCARGOS E CONTRIBUIÇÕES PARA DESPESAS DE CUSTEIO OU EXTRAORDINÁRIAS.**

### **SEÇÃO I – DOS ENCARGOS**

**Art. 17.** Constituem despesas comuns do condomínio:

- I. As relativas à conservação, manutenção, modernização, reparações ou reconstruções das coisas comuns.
- II. O prêmio de seguro do edifício.
- III. Os impostos e taxas que incidam sobre as coisas comuns.
- IV. A remuneração dos empregados do edifício (diretos e/ou terceirizados), bem como os respectivos encargos.
- V. As relativas ao consumo de energia elétrica, água, telefone e gás, utilizados para atender as áreas comuns.



# Residencial Real Classic Resort

---

VI. As relativas à aquisição de bens e materiais ou contratação de serviços para melhorias e reparos, obedecendo-se às instruções convencionadas.

VII. Outras devidamente aprovadas em Assembléia Geral de Condôminos.

## SEÇÃO II – DO PROCEDIMENTO DE RATEIO E CONTROLE DAS DESPESAS

**Art. 18.** O exercício financeiro será de 12 (doze) meses, de janeiro a dezembro, cabendo ao Síndico preparar o orçamento para o exercício seguinte, estimando despesas e fixando a receita do condomínio, apresentando-o para aprovação em Assembléia Geral de Condôminos com antecedência mínima de 15 (quinze) dias e máxima de 30 (trinta) dias.

**Parágrafo único.** A provisão poderá ser reajustada por Assembléia Geral de Condôminos Extraordinária com aprovação da maioria relativa, ou seja, a metade e mais um dos presentes, para as despesas emergenciais, assim consideradas pelo Conselho Fiscal e Consultivo e ratificada por deliberação da Assembléia Geral.

**Art. 19.** Será mantido um Fundo de Reserva, correspondente a 5 % (cinco por cento) do orçamento, destinado à amortização das despesas não previstas que a Assembléia Geral de Condôminos assim o designar.

§1º. O Fundo de Reserva será mantido em conta bancária remunerada ou fundo de investimento. O uso do Fundo de Reserva requer a autorização prévia do Conselho Fiscal e Consultivo.

§2º. O saldo do fundo de reservas não excederá a 30% (cinquenta por cento) do montante da receita anual. Atingido esse limite, deixará de ser recolhido.

**Art. 20.** A cota condominial correspondente a cada condômino será proporcional à sua fração ideal de terreno.

**Art. 21.** O saldo disponível da conta bancária do condomínio e que não esteja comprometido no curto prazo (90 dias ou menos), deverá ser aplicado em conta remunerada do tipo poupança, fundo de investimento de renda fixa do tipo pré-fixado, Tesouro Direto e CDB's de bancos de primeira linha.

**Art. 22.** Os condôminos concorrerão para o custeio das despesas, extraordinárias ou ordinárias, recolhendo a cota condominial que lhe couber mediante rateio proporcional às frações ideais de terreno conforme Quadro Resumo de Áreas.

§ 1º. A cota condominial, de cada condômino, terá como data de vencimento o dia 10 (dez) do mês a que essa se refere.

§ 2º. A falta de pagamento na data do vencimento implicará em multa de 2% (dois por cento) e mais o juro moratório de 3% (três por cento) ao mês vencido, sobre o valor devido, sem prejuízo de sua cobrança judicial por ação executiva.

§ 3º. Estará configurado o descumprimento reiterado de seus deveres perante o condomínio, o condômino que estiver devedor de suas cotas condominiais por três meses seguidos ou intercalados.

§ 4º. Os pagamentos das taxas condominiais só poderão ser feitos na rede bancária autorizada, por meio de ficha de compensação (boleto bancário) emitida pela administração do condomínio. É vedado o pagamento das mesmas diretamente ao Síndico.

§ 5º. As fichas de compensação (boletos bancários) serão depositadas nas caixas postais dos condôminos até o dia 1º (primeiro) do mês de vencimento destas. O não recebimento da ficha de compensação até o dia do seu vencimento, não isenta o condômino da obrigação de realizar o pagamento dos valores por ele



# Residencial Real Classic Resort

---

devidos, até o prazo de vencimento. Neste caso, o condômino deverá entrar em contato com a administração do condomínio que informará o procedimento a ser adotado para a efetivação do pagamento devido.

§ 6º A administração do condomínio poderá conceder, após aprovação em Assembléia Geral Ordinária, **desconto de pontualidade**, cujo percentual do desconto também deverá ser aprovado na mesma Assembléia Geral Ordinária, aos condôminos que efetuarem o pagamento das suas respectivas cotas condominiais até a data de vencimento a que esta se refere.

## SEÇÃO III – DO SEGURO, DO INCÊNDIO, DA DEMOLIÇÃO OBRIGATÓRIA

**Art. 23.** O condomínio é obrigado a manter o prédio segurado contra o risco de incêndio e outro sinistro, que cause a destruição, no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio, discriminando-se na apólice uma a uma as unidades autônomas e o total das partes comuns, com os respectivos valores. Poderá o condômino aumentar por sua conta exclusiva, o valor do seguro de sua unidade para cobrir o valor de benfeitorias úteis ou voluptuárias que porventura realize, ocasião em que pagará diretamente à companhia seguradora o prêmio correspondente ao respectivo acréscimo.

**Art. 24.** O seguro será feito obrigatoriamente dentro de 120 (cento e vinte) dias contados da data da concessão da carta de "habite-se".

**Art. 25.** Na ocorrência de sinistro total ou parcial, ou se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, os condôminos reunir-se-ão em Assembléia Geral Extraordinária e deliberarão, por votos que representem metade mais um das frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sobre a sua reconstrução, venda do terreno e materiais ou ainda sobre outro destino a ser eventualmente dado ao terreno, assim como aprovarão, em caso de não-reconstrução, a partilha do valor do seguro entre os condôminos, sem prejuízo do que receber cada um pelo seguro facultativo de sua unidade autônoma, sempre pelo "quorum" mínimo de votos que representem, pelo menos a metade mais uma das frações ideais do terreno e das coisas de uso comuns.

**Parágrafo único.** Rejeitada a proposta de reconstrução, a mesma Assembléia, ou outra para este fim convocada, decidirá, pelo mesmo "quorum", do destino a ser dado ao terreno, e aprovará a partilha do valor do seguro entre os condôminos, sem prejuízo do que receber cada um pelo seguro facultativo de sua unidade.

**Art. 26.** Aprovada a reconstrução, a mesma será feita guardando, obrigatoriamente, a mesma destinação do prédio, a mesma forma externa e a mesma disposição interna, sendo que nesta hipótese poderá o condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial.

§ 1º. Na hipótese deste Artigo, a minoria não poderá ser obrigada a contribuir para a reedificação, caso em que a maioria poderá adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, feita em vistoria.

§ 2º. Na hipótese de que trata o Parágrafo anterior, à maioria poderão ser adjudicadas, por sentença, as frações ideais da minoria.

§ 3º. Como condição para o exercício da ação prevista neste Artigo, com a inicial, a maioria oferecerá e depositará, à disposição do Juízo, as importâncias arbitradas na vistoria para avaliação, prevalecendo as de eventual desapateador.

§ 4º. Feito o depósito de que trata o Parágrafo anterior, o Juiz, liminarmente, poderá autorizar a adjudicação à maioria, e a minoria poderá levantar as importâncias depositadas; o Oficial de Registro de Imóveis, neste caso fará constar do registro que a adjudicação foi resultante de medida liminar.

§ 5º. Se não contestado, o Juiz, imediatamente, julgará o pedido.



# *Residencial Real Classic Resort*

---

§ 6º. Se contestado o pedido, seguirá o processo o rito ordinário.

§ 7º. Se a sentença fixar valor superior ao da avaliação feita na vistoria, o condomínio em execução restituirá à minoria a respectiva diferença, acrescida de juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da concessão da eventual liminar, ou pagará o total devido, com os juros da mora a contar da citação.

§ 8º. Transitada em julgado a sentença, servirá ela de título definitivo para a maioria, que deverá registrá-la no Registro de Imóveis.

§ 9º. A maioria poderá pagar e cobrar da minoria, em execução de sentença, encargos fiscais necessários à adjudicação definitiva a cujo pagamento se recusar à minoria.

**Art. 27.** Em se realizando a venda do edifício, se preferirá, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, será repartido o apurado entre os condôminos, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias.

**Art. 28.** Em caso de sinistro que não se enquadre nas hipóteses do **Art. 25**, o síndico promoverá o recebimento do seguro e a reconstrução ou os reparos das partes danificadas.

**Parágrafo único.** Em caso de condenação da edificação pela autoridade pública, ou ameaça de ruína, pelo voto dos condôminos que representem metade mais um das frações ideais no solo e nas outras partes comuns, do respectivo terreno poderá ser decidida a sua demolição e reconstrução.

**Art. 29.** Os condôminos que representem metade mais um das frações ideais no solo e nas outras partes comuns, do respectivo terreno, poderão decidir sobre a demolição e reconstrução do prédio, ou sua alienação, por motivos urbanísticos ou arquitetônicos, ou ainda, no caso a critério de condenação do edifício pela autoridade pública, em razão de sua insegurança ou insalubridade.

**Parágrafo único.** Decidida por maioria a alienação do prédio, o valor atribuído à quota dos condôminos vencidos será correspondente ao preço efetivo, e, no mínimo, à avaliação judicial, feita em vistoria ou, a critério desses, a imóvel localizado em área próxima ou adjacente com a mesma área útil de construção.

**Art. 30.** Em se realizando a venda do empreendimento, se preferirá, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, será repartido o apurado entre os condôminos, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias.

**Art. 31.** Em caso de desapropriação, abrangerá ela sempre a totalidade da edificação, com todas as suas dependências, indenizando-se os proprietários das unidades autônomas expropriadas, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias.

**Art. 32.** A aquisição parcial da edificação, ainda que por força de desapropriação, importará no ingresso do adquirente no condomínio, ficando sujeito às disposições da legislação pertinente, bem assim às da presente Convenção do Condomínio, do Regimento Interno e do Regulamento do Condomínio.

**Art. 33.** Ficam fazendo parte integrante e complementar desta Convenção de Condomínio, com se dela expressamente constassem, os artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil Brasileiro, bem como os demais diplomas legais aplicáveis, cujas disposições, por constituírem preceitos imperativos, deverão, em caso de ocorrência das hipóteses neles citadas, ser fielmente cumpridas pelo condomínio e, conseqüentemente, pelos condôminos.



# *Residencial Real Classic Resort*

---

## **CAPÍTULO VIII – DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO**

### **SEÇÃO I – DO SÍNDICO**

**Art. 34.** A administração do condomínio caberá a um Síndico, condômino eleito anualmente pela Assembléia Geral de Condôminos Ordinária, com mandato de um ano, admitida a sua reeleição.

§ 1º. O mandato do Síndico terá início no primeiro dia do mês de janeiro do ano subsequente ao de sua eleição e término no dia 31 do mês de dezembro.

§ 2º. Será eleito juntamente com o Síndico um Subsíndico que o substituirá em suas ausências, impedimentos eventuais ou em caso de afastamento definitivo. É admitida a reeleição do Subsíndico.

§ 3º. Excepcionalmente, o mandato da primeira administração do condomínio (Síndico, Subsíndico e Conselho Fiscal e Consultivo) terá início no primeiro dia após a liberação da carta de “habite-se” e término no dia 31 de dezembro de 2009.

**Art. 35.** O Síndico poderá propor para deliberação da Assembléia Geral de Condôminos a contratação de empresa especializada em administração de condomínio, com qualificação técnico-jurídica para tanto. Todavia, mantendo sob sua exclusiva responsabilidade o disposto nos incisos **I, II, III, IV, V, VI, VII, XIV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XX, XXI, XXII e XXIII**, do **Art. 39** desta Convenção.

**Parágrafo único.** A empresa aprovada deverá prestar assessoria administrativa e técnico-jurídica para o exercício das atribuições que permanecerão sob a responsabilidade do Síndico, e assumir a responsabilidade pelo exercício de todas as demais competências descritas no **Art. 39** desta Convenção, além daquelas outras de sua exclusiva especialidade e competência.

**Art. 36.** Não poderá candidatar-se ao cargo de Síndico ou Subsíndico o condômino que estiver inadimplente com suas obrigações condominiais, o condômino locatário e o condômino proprietário que não resida no condomínio.

**Art. 37.** O Síndico ou o Subsíndico poderá ser destituído pelo voto de representantes de 50% mais um (43 unidades) das unidades do condomínio, em Assembléia Geral de Condôminos Extraordinária (AGE) especialmente convocada por condôminos que representem no mínimo 1/4 (um quarto) do condomínio.

§ 1º. No caso de destituição ou impedimento do Síndico, assumirá o cargo o Subsíndico, cujo mandato compreenderá o tempo restante do ex-Síndico, expirando na data prefixada para a realização da Assembléia Geral de Condôminos Ordinária anual do condomínio.

§ 2º. No caso de destituição ou impedimento do Subsíndico, o cargo será preenchido pelo presidente do Conselho Fiscal e Consultivo pelo período complementar.

**Art. 38.** O Síndico fará jus à remuneração a ser definida pela Assembléia Geral de Condôminos que o eleger.

§ 1º. A remuneração do Síndico não poderá ser inferior a R\$ 500,00 e superior a R\$ 2.000,00. Estes valores devem ser corrigidos anualmente pela aplicação dos índices e variações do IGP-M ou outro índice que o venha substituir. A data-base é a data prefixada para a realização da Assembléia Geral de Condôminos Ordinária anual do condomínio.

§ 2º. É vedada a remuneração do Síndico na forma de isenção da sua respectiva cota condominial.

§ 3º. Nos casos previstos no Art. 37, a remuneração do Síndico que exercerá o mandato complementar será a mesma do ex-Síndico.



# *Residencial Real Classic Resort*

---

§ 4º. O Subsíndico não receberá remuneração salvo quando estiver substituindo o Síndico. Neste último caso, o Síndico não receberá remuneração.

## **SEÇÃO II – DA COMPETÊNCIA DO SÍNDICO**

**Art. 39.** Compete ao Síndico:

**I.** Cumprir e fazer cumprir a Lei, a Convenção, o Regimento Interno e as deliberações das Assembléias Gerais dos Condôminos.

**II.** Exercer os atos de gestão do edifício no que concerne à administração de empregados (diretos ou terceirizados), e do patrimônio comum; à manutenção e aperfeiçoamento das condições de segurança, disciplina, ordem e moralidade do condomínio, e, ainda, à boa execução e funcionalidade dos serviços comuns.

**III.** Executar fielmente as disposições orçamentárias aprovadas pela Assembléia Geral dos Condôminos.

**IV.** Representar ativa e passivamente o condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar todos os atos em defesa da Lei, da Convenção, do Regimento Interno, e das deliberações das Assembléias Gerais dos Condôminos.

**V.** Submeter à aprovação da maioria, em Assembléia Geral especialmente convocada, os orçamentos para quaisquer aquisições de bens ou contratação de serviços comuns, que não sejam relativas a obras no condomínio. Salvo o disposto nos incisos **VI, VII, VIII, XV e XVI.**

**VI.** Contratar seguros contra incêndio e outros sinistros que causem destruição no todo ou em parte do condomínio, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns.

**VII.** Contratar e despedir empregados, bem como transigir em matéria de indenizações trabalhistas.

**VIII.** Substituir empresas contratadas, por questões de melhoria da qualidade dos serviços prestados ou custos, desde que não haja acréscimo das despesas já previstas no orçamento do período.

**IX.** Manter e escriturar livro-caixa devidamente aberto, encerrado e rubricado pelos membros do Conselho Fiscal e Consultivo.

**X.** Disponibilizar para o condômino que a solicite, a pasta de documentos mensais do condomínio contendo notas fiscais, recibos, editais, orçamentos, guias de recolhimento de impostos ou taxas, extratos bancários e demais documentos do mês. O exame dos documentos será agendado com o escritório contábil, onde será realizado.

**XI.** Disponibilizar nos quadros de avisos e no sítio do condomínio, o balancete mensal referente ao mês anterior ao mês corrente.

**XII.** Cobrar, inclusive em juízo, as contribuições devidas pelos condôminos sejam de natureza normal ou extraordinárias, bem como de multas e juros de mora, nos casos de inadimplemento, podendo ainda efetuar protestos das dívidas de condomínio, na forma da Lei n.º 9.492/97, e dar-lhes a aplicação necessária ao bom funcionamento dos serviços do condomínio.

**XIII.** Prestar contas de sua gestão à Assembléia Geral e apresentar para aprovação da Assembléia Geral dos Condôminos o orçamento para o exercício seguinte.

**XIV.** Recolher todos os tributos e taxas que incidam sobre o condomínio.

**XV.** Ordenar, após análise prévia de três orçamentos, a realização de obras e serviços emergenciais que não possam aguardar por deliberação de Assembléia Geral, que não importem em gastos vultosos.

**XVI.** Obter no mínimo três orçamentos que atendam a todas as condições estabelecidas no edital de tomada de preços para todas as aquisições de bens ou contratação de serviços. Em seguida deverá submetê-los à aprovação da Assembléia Geral de Condôminos. No caso de compras de pequeno valor (tipicamente



# *Residencial Real Classic Resort*

---

material de escritório, material de limpeza, material elétrico de reposição e semelhantes utilizados no dia-a-dia da administração do condomínio), poderá o Síndico efetuar-las sem a aprovação da Assembléia Geral.

**XVII.** Manter entendimentos com órgãos governamentais em qualquer dos seus desdobramentos, assim como empresas concessionárias da exploração de serviços públicos para efeito de encaminhamento e solução de quaisquer questões vinculadas à administração do condomínio.

**XVIII.** Receber, pagar, dar quitação e firmar recibos em nome do condomínio, abrir, movimentar e encerrar contas bancárias em nome do condomínio, podendo emitir ou endossar cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamento e praticando os demais atos correlatos e acessórios.

**XIX.** Convocar Assembléia Geral dos Condôminos ordinária ou extraordinária, quando necessária, ou lhe for requerido por um grupo de no mínimo 1/4 (um quarto) dos condôminos.

**XX.** Notificar ou advertir, por escrito ou verbalmente, o condômino infrator de qualquer dos dispositivos consubstanciados na Convenção ou no Regimento Interno, com aplicação de multa cabível à adoção dessa medida, ficando expressamente pactuado, todavia, que das decisões do Síndico caiba recurso para a Assembléia Geral de Condôminos, a ser convocada pelo Conselho Fiscal e Consultivo a pedido do interessado.

**XXI.** Prestar informações a qualquer tempo, sobre os atos da sua administração.

**XXII.** Procurar por meios suasórios dirimir as divergências entre os condôminos.

**XXIII.** Entregar ao seu sucessor todos os documentos e pertences do condomínio em seu poder.

## **SEÇÃO III – DO CONSELHO FISCAL E CONSULTIVO**

**Art. 40.** O Conselho Fiscal e Consultivo será composto por 3 (três) membros efetivos e 3 (três) membros suplentes, condôminos eleitos anualmente pela mesma Assembléia Geral que eleger o Síndico e o Subsíndico.

§ 1º. O Conselho Fiscal e Consultivo será presidido pelo membro a ser escolhido pelos demais que, nos impedimentos do Síndico ou Subsíndico, exercerá as funções que lhes competem.

§ 2º. É admitida a reeleição de qualquer um dos membros do Conselho Fiscal e Consultivo.

§ 3º. O Conselho Fiscal e Consultivo reunir-se-á sempre que convocado pelo seu Presidente ou pelo Síndico e adotará suas deliberações pelo voto que represente a maioria simples dos seus respectivos integrantes.

§ 4º. Os membros do Conselho Fiscal e Consultivo não serão remunerados.

**Art. 41.** Não poderá candidatar-se ao cargo de conselheiro o condômino que estiver inadimplente com suas obrigações condominiais, o condômino locatário e o condômino proprietário que não resida no condomínio.

**Art. 42.** Qualquer um dos membros do Conselho Fiscal e Consultivo poderá ser destituído pelo voto de representantes de 50% mais um (43 unidades) das unidades do condomínio, em Assembléia Geral de Condôminos Extraordinária especialmente convocada por condôminos que representem no mínimo 1/4 (um quarto) do condomínio. Nesta situação, o membro suplente deverá ocupar o cargo do membro destituído pelo período complementar.

## **SEÇÃO IV – DA COMPETÊNCIA DO CONSELHO FISCAL E CONSULTIVO**

**Art. 43.** Compete ao Conselho Fiscal e Consultivo:

I. Examinar mensalmente as contas do condomínio.



# *Residencial Real Classic Resort*

---

- II. Emitir parecer conclusivo sobre as contas do condomínio, conferindo-as, aprovando-as ou impugnando-as, no todo ou em parte.
- III. Fiscalizar a execução de quaisquer obras a serem realizadas nas partes comuns do prédio.
- IV. Denunciar erros, irregularidades ou fraudes que chegarem ao seu conhecimento, sugerindo as medidas saneadoras que julgarem adequadas.
- V. Convocar a Assembléia Geral de Condôminos Ordinária, se o Síndico retardar por mais de 30 (trinta) dias a sua convocação, e a Extraordinária sempre que ocorrerem motivos que justifiquem a adoção dessa providência.
- VI. Convocar, a pedido do condômino interessado, Assembléia Geral Extraordinária que apreciará o recurso à penalidade imposta pelo Síndico.
- VII. Por solicitação do Síndico, intervir em impasse criado entre condôminos, visando a solucioná-lo.
- VIII. Auxiliar o Síndico na elaboração da previsão orçamentária anual.
- IX. Auxiliar na fixação dos salários de empregados do condomínio, quando houver.
- X. Analisar propostas para aquisição de bens ou contratação de serviços, modernização, manutenção preventiva ou reformas do edifício e seus acessórios.

## **CAPÍTULO IX – DA ASSEMBLÉIA GERAL**

### **SEÇÃO I – DA CONVOCAÇÃO E REUNIÃO**

**Art. 44.** Realizar-se-á anualmente, no período entre os dias 1 e 15 de dezembro do ano corrente, uma Assembléia Geral Ordinária convocada pelo Síndico, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar por maioria dos presentes as verbas para as despesas ordinárias do condomínio.

§ 1º. Quanto às Assembléias Gerais Extraordinárias, realizar-se-ão tantas quantas necessárias para a realização dos interesses gerais do condomínio.

§ 2º. As Assembléias Gerais Ordinárias ou as Assembléias Gerais Extraordinárias serão convocadas mediante edital de convocação. O edital deverá ser obrigatoriamente fixado nos quadros de avisos do condomínio. Adicionalmente, o edital também poderá ser publicado e encaminhado por meios eletrônicos, como a Internet (publicação no sítio do condomínio e encaminhado através de e-mail).

§ 3º. Deverá haver um prazo mínimo de 8 (oito) dias entre a data de convocação das Assembléias Gerais, Ordinárias ou Extraordinárias, e a data de sua realização.

§ 4º. Da convocação deverá constar: Local, data e hora da reunião, o quorum necessário e a ordem do dia.

**Art. 45.** Sempre que o exigirem os interesses gerais, o Síndico ou condôminos que representem no mínimo 1/4 (um quarto) do condomínio, poderão convocar uma Assembléia Geral Extraordinária.

**Art. 46.** Ressalvadas as exceções previstas em Lei e nesta Convenção, a Assembléia Geral de Condôminos, Ordinária ou Extraordinária, instalar-se-á em primeira chamada com condôminos que representem maioria de sua totalidade, ou com qualquer número em segunda chamada, 30 (trinta) minutos após a hora prevista na convocação.

### **SEÇÃO II – DOS PROCEDIMENTOS PARA A ASSEMBLÉIA**

**Art. 47.** As Assembléias Gerais de Condôminos serão presididas por um condômino especialmente aclamado, o qual escolherá dentre os presentes o secretário.



# *Residencial Real Classic Resort*

---

§ 1º. É vedado ao Síndico, ao Subsíndico e aos membros do Conselho Fiscal e Consultivo, presidir ou secretariar os trabalhos, salvo quando nenhum outro condômino presente aceite presidir ou secretariar os trabalhos.

§ 2º. Para votação de questões polêmicas, poderá ser contratado um profissional especializado para a redação da ata.

**Art. 48.** O livro para registro de atas deverá ser escriturado por ocasião da realização da Assembléia Geral de modo a relatar os assuntos deliberados em reunião. Deverá registrar, na ordem em que se segue:

I. Data, hora e local da reunião, mencionando se em primeira ou segunda convocação.

II. Abertura dos trabalhos, pelo Síndico; no caso de convocação de Assembléia por 1/4 dos condôminos, passa-se imediatamente ao item III.

III. Escolha do Presidente e Secretário.

IV. Verificação da existência de quorum deliberativo, com base na folha de presenças.

V. Transcrição da Ordem do Dia.

VI. Resumo das discussões.

VII. Resultado de cada votação.

VIII. Abstenções havidas e suas motivações, se enunciadas.

IX. Saída de algum condômino.

X. Encerramento dos trabalhos, declarando se houve aprovação da ata, no caso de ter sido redigida, discutida e votada no momento.

XI. As sugestões apresentadas e deliberadas a serem apresentadas para aprovação final na próxima Assembléia Geral, quando em Assembléia Geral de Condôminos Extraordinária.

XII. As assinaturas do secretário e presidente da Assembléia, seguidas das de todos os demais presentes e votantes.

**Art. 49.** Relatando as deliberações, o secretário deverá mencionar as abstenções havidas e o nome de cada votante.

**Parágrafo único.** Poderá ser adotada a votação secreta apenas em questões de caráter pessoal ou familiar.

## **SEÇÃO III – DAS DELIBERAÇÕES**

**Art. 50.** Para as votações nas Assembléias Gerais de Condôminos, o condômino poderá acumular ao seu voto apenas o referente ao de outro único mandante, através de instrumento particular de procuração. Representativamente, uma unidade autônoma poderá votar por apenas mais uma outra, objetivando com isso o estímulo à participação de maior número de condôminos nas Assembléias.

§ 1º. Os condôminos poderão se fazer representar nas assembléias por procuradores com poderes inclusive especiais, quando for o caso, para legalmente praticarem os atos necessários e contrair obrigações segundo o que dispuser a ordem do dia, devendo o instrumento público ou particular de mandato, neste último caso com firma reconhecida, ser depositado nas mãos do Síndico antes de iniciada a reunião

§ 2º. Por questões de observância aos princípios democráticos, o Síndico, o Subsíndico e os membros do Conselho Fiscal e Consultivo estão impedidos de aceitar procurações para deliberações em nome de outro condômino. Por eleição ou indicação são detentores do mandato de representatividade de todos os demais condôminos. Devem deliberar apenas em nome próprio ou do condomínio como um todo.



# *Residencial Real Classic Resort*

---

**§ 3º.** Não sendo condômino o mandatário poderá representar apenas um condômino.

**Art. 51.** Nas deliberações das Assembléias Gerais os votos serão computados por unidade autônoma, ou seja, cada apartamento representa um único voto.

**Art. 52.** As deliberações adotadas pelas Assembléias Gerais, obedecido ao quorum necessário, obrigam a todos os condôminos presentes ou não às reuniões, inclusive nos casos em que o seu não comparecimento decorra da sua ausência temporária do respectivo domicílio.

**Art. 53.** As deliberações das Assembléias Gerais constarão das respectivas Atas lavradas no livro próprio pelo Secretário da mesa incumbido de dirigir e coordenar os trabalhos da reunião, após o que serão assinadas pelo presidente, pelo Síndico e pelo secretário, cabendo ao Síndico, nos 8 (oito) dias subseqüentes à realização da Assembléia, remeter cópias do citado documento a todos os condôminos.

**§ 1º.** Será considerado entregue ou remetida, a cópia da Ata que for depositada nas caixas postais dos apartamentos dos condôminos, podendo, ainda, ser disponibilizada por meios eletrônicos, como a Internet (publicação no sítio do condomínio ou através do envio de e-mail).

**§ 2º.** A cópia da Ata deverá ser fixada nos quadros de avisos do condomínio e deve permanecer nos mesmos por um período mínimo de 8 (oito) dias.

## **SEÇÃO IV – DA COMPETÊNCIA DA ASSEMBLÉIA GERAL DE CONDÔMINOS**

**Art. 54.** Compete à Assembléia Geral Ordinária a ser realizada anualmente na primeira quinzena de dezembro:

I. Deliberar sobre as matérias inscritas na ordem do dia.

II. Julgar as contas pertinentes ao exercício já vencido e fixar o orçamento das despesas do exercício posterior. Caso a Assembléia Geral não chegue a aprovar o orçamento para o exercício posterior, prevalecerá o valor total do orçamento anterior devidamente corrigido pela aplicação dos índices e variações do IGP-M ou índice que o venha substituir, tomando-se como base de cálculo o índice do mês anterior ao da Assembléia Geral que fixou o orçamento anterior.

III. Estabelecer fundos de reserva.

IV. Eleger o Síndico, Subsíndico e Conselho Fiscal e Consultivo.

**Art. 55.** Compete a Assembléia Geral Extraordinária:

I. Deliberar sobre as matérias inscritas na ordem do dia, bem como examinar os assuntos de interesse geral.

II. Aprovar a alteração da Convenção de condomínio por maioria que represente no mínimo 2/3 (dois terços) dos condôminos e a alteração do Regimento Interno, pelo mesmo quorum.

III. Autorizar a realização de obras, reparos e aquisição de materiais, bem como a contratação de empresa especializada na gestão de assuntos condominiais.

IV. Tomar conhecimento das reclamações eventualmente formuladas pelos condôminos, adotando, quando procedente, as medidas corretivas adequadas.

V. Conhecer e deliberar a propósito dos casos omissos, bem como a respeito de quaisquer questões que interessem à administração do condomínio e, ainda, apreciar atos praticados pelo Síndico.

VI. Deliberar sobre sugestões de condôminos.

VII. Apreciar recursos interpostos por condôminos quando estes sofrerem alguma penalidade imposta pelo Síndico.



# Residencial Real Classic Resort

---

VIII. Destituir a qualquer tempo o Síndico, Subsíndico ou membros do Conselho Fiscal e Consultivo.

**Art. 56.** As Assembléias Gerais têm competência para resolver quaisquer dúvidas e casos não previstos em leis, nesta Convenção e no Regimento Interno.

## SEÇÃO V – DO QUORUM QUALIFICADO

**Art. 57.** As decisões, exceto as que requeiram quorum especial, serão tomadas por maioria simples, com presença mínima, em primeira convocação, de metade mais um dos condôminos, e, em segunda convocação, com qualquer número, devendo a última realizar-se após haver transcorrido o intervalo mínimo de 30 minutos entre ambas.

**Art. 58.** É exigido o voto que represente metade mais um das frações ideais para a eleição de Comissão de 3 (três) condôminos quando ocorrer sinistro total ou que destrua mais de 2/3 (dois terços) do edifício, ou que ameace ruína, em Assembléia especialmente convocada para este fim.

**Art. 59.** Será exigida a aprovação de, no mínimo 50% mais um (43 unidades) das unidades do condomínio, para as seguintes deliberações:

I. Destituição do Síndico, Subsíndico ou membros do Conselho Fiscal e Consultivo.

**Art. 60.** Será exigida a aprovação de, no mínimo 2/3 das unidades (56 unidades) do condomínio, para as seguintes deliberações:

I. Alteração desta Convenção.

II. Alteração do Regimento Interno.

III. Modificações na área comum ou a realização de inovações no edifício.

IV. Não-reedificação do Edifício em caso de incêndio ou sinistro que importe a sua destruição total.

**Art. 61.** Será exigido o voto unânime dos condôminos para as seguintes deliberações, podendo ser computados tão-somente para este fim, inclusive, votos dos condôminos proprietários que eventualmente estejam em atraso com suas contas condominiais.

I. Mudança na destinação da edificação e da unidade autônoma.

II. Matéria que altere o direito de propriedade dos condôminos.

III. Modificações na estrutura, fachada e aspecto arquitetônico do edifício.

IV. Autorizar a instalação de aparelhos de ar-condicionado em locais diversos daqueles especificamente determinados no projeto.

V. Construções nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.

**Art. 62.** Ressalvada a hipótese em que seja exigida legalmente ou por esta Convenção a unanimidade de votos dos condôminos, **não** poderão os **condôminos inadimplentes** com o condomínio participar de quaisquer deliberações da Assembléia e, se a despeito da vedação aqui formalmente inscrita, nelas porventura vierem a votar, serão suas manifestações e seus respectivos votos considerados nulos, pleno jure, sem que aos condôminos inadimplentes assista o direito de formular reclamações de qualquer espécie.

**Parágrafo único.** O locatário poderá votar em todas as despesas que não envolvam taxas extraordinárias, desde que o condômino locador não esteja presente à Assembléia.



# *Residencial Real Classic Resort*

---

**Art. 63.** A realização de obras no condomínio depende:

- I. Se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos.
- II. Se úteis, de voto da maioria dos condôminos.

§ 1º. São voluptuárias as de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor.

§ 2º. São úteis as que aumentam ou facilitam o uso do bem.

§ 3º. São considerados de pequeno valor, as compras cujo valor seja de até 3 (três) salários mínimos vigentes.

§ 4º. As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo Síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino, desde que o valor da obra não ultrapasse o valor de 3 (três) salários mínimos vigente.

§ 5º. No caso de o valor das obras ou reparações necessárias ultrapassar o valor de 3 (três) salários mínimos vigente, o Conselho Fiscal e Consultivo poderá autorizar o Síndico a realizá-las, desde que não ultrapasse o valor de 10 (dez) salários mínimos vigente.

§ 6º. Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem despesas excessivas, ou seja, o valor seja superior a 10 (dez) salários mínimos vigente, determinada sua realização, o Síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à Assembléia, que deverá ser convocada imediatamente.

§ 7º. Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem despesas excessivas, somente poderão ser efetuados após autorização da Assembléia, especialmente convocada pelo Síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.

§ 8º. O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

## ***CAPÍTULO X – DO REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO***

**Art. 64.** Juntamente com esta Convenção, o Regimento Interno do condomínio tem como finalidade disciplinar: a conduta e o comportamento de todos os condôminos, o uso das coisas comuns e o uso das vagas de garagens. O Regimento Interno também tratará das penalidades que são imputáveis aos condôminos infratores.

**Parágrafo único.** O Regimento Interno reger-se-á pelas disposições da Lei, não podendo conflitar com a Convenção Condominial, da qual é complemento, e a seu estrito cumprimento obrigam-se todos os moradores deste condomínio, sejam proprietários, locatários, empregados, dependentes, serviços e visitantes.

## ***CAPÍTULO XI – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS***

**Art. 65.** A presente Convenção aplica-se a todos os condôminos, empregados (diretos ou terceirizados) ou prepostos, os quais se obrigam a observá-la e cumpri-la fielmente, por si, seus herdeiros e sucessores, ficando estabelecido que a alteração, total ou parcial, dos seus preceitos só poderá efetivar-se por decisão tomada por maioria de 2/3 (dois terços) da totalidade dos condôminos, ressalvadas as hipóteses de quorum especial prevista em Lei ou nesta Convenção.

**Parágrafo único.** O espólio será representado perante o Condomínio pelo inventariante, quando houver ou por qualquer dos herdeiros que estiver autorizado pela totalidade dos demais.



# *Residencial Real Classic Resort*

---

**Art. 66.** O condômino deverá cientificar-se da Convenção e do Regimento Interno, confirmando o recebimento de sua respectiva cópia através de assinatura em livro ou folha de registro de protocolo, bem como das deliberações das Assembléias Gerais.

**§ 1º.** O condômino não poderá eximir-se de culpa alegando desconhecimento da Lei, da Convenção, do Regimento Interno ou das deliberações das Assembléias Gerais de Condôminos, bem como do "Manual de Utilização e Conservação" da Real Engenharia Ltda.

**§ 2º.** O condomínio não responde por danos causados por condôminos, seus dependentes, hóspedes ou visitantes, ou ainda por aquele que por quaisquer meio ou pretexto teve seu acesso às áreas do condomínio permitido por quaisquer condômino.

**Art. 67.** A eventual tolerância quanto à demora, atraso ou omissão no cumprimento de quaisquer das obrigações ajustadas neste instrumento ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das sanções nele previstas, não importarão em novação, modificação de quaisquer das condições desta Convenção, nem tampouco perdão tácito.

**Art. 68.** A eventual concessão de alguma vantagem ou privilégio especial a determinado condômino, em detrimento dos demais, será sempre a título precário, podendo ser revogada a qualquer tempo.

**Art. 69.** Os condôminos locadores, ou cedentes da ocupação, perante o Condomínio serão solidários com os locatários, prepostos, ocupantes e visitantes, quanto à responsabilidade pelos atos praticados pelos últimos que resultarem em transgressão a condições ou Artigos desta Convenção.

**Art. 70.** O Condomínio por si ou seus prepostos não assume responsabilidade:

I. Por acidentes ou danos de ordem pessoal, material ou moral, bem como extravios, sinistros, quebra da instalação ou objetos que, em quaisquer condições e ocasiões, sofram os condôminos e demais possuidores, dentro do edifício ou em áreas comuns, nem por objetos ou coisas confiadas a empregados.

II. Por furtos ou roubos de que sejam vítimas, dentro do Condomínio, os condôminos e demais usuários e estranhos, em quaisquer circunstâncias e ocasiões.

III. Por danos, furtos ou roubos de veículos estacionados nas garagens ou nas áreas limítrofes do prédio ou de objetos e bens existentes em seu interior.

**Art. 71.** O porteiro ou qualquer outro empregado (direto ou terceirizado) designado pelo Síndico tem autoridade para fazer cumprir a Lei, a Convenção, o Regimento e as decisões das Assembléias Gerais, na ausência do Síndico e Subsíndico ou a pedido destes, solicitando em nome do condomínio a cessação da infração.

**§ 1º.** Tem ainda a autoridade para impedir o acesso ao condomínio de qualquer veículo que não o do condômino, ou por este autorizado por escrito.

**§ 2º.** Deverá registrar as ocorrências anormais e violações a Lei, a Convenção ou ao Regimento Interno em livro próprio assinando-a juntamente com o reclamante, caso haja.

**Art. 72.** Em nenhuma hipótese o terreno onde se encontra o conjunto de edificações poderá ser desmembrado, salvo quando a hipótese de reconstrução total, nos casos previstos nesta Convenção, mediante aprovação em Assembléia Geral, especialmente convocada para este fim.

**Art. 73.** Poderão os condôminos alienar ou onerar suas unidades autônomas independentemente de consulta aos demais proprietários. Entretanto as unidades autônomas não podem ser fracionadas para venda ou aluguel.



# *Residencial Real Classic Resort*

---

**Art. 74.** A solução dos casos omissos compete à Assembléia Geral, analisados a luz da legislação pertinente.

**Art. 75.** Para todos os fins e sujeições legais ou convencionais, o Síndico bem como os demais componentes do Conselho Fiscal e Consultivo são antes de tudo, condôminos em igualdade de condições com os demais, portanto, sem quaisquer privilégios quais não os previstos ou concedidos por deliberação de Assembléia Geral de Condôminos.

**Art. 76.** Para todos os feitos e efeitos de direito, esta Convenção passa a vigor a partir da data da aprovação em Assembléia Geral de Condôminos, revogando integralmente e em sua plenitude a Convenção registrada em 22 de outubro de 2008, no Cartório de 3º Ofício de Registro de Imóveis – Taguatinga – DF.

**Art. 77.** Fica eleito o foro de Brasília-DF, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas da presente Convenção de condomínio.

Águas Claras, Brasília, DF, 21 de março de 2009.