

## **MINUTA DA FUTURA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO CIDADE UNIVERSITÁRIA**

O condomínio terá a área comum total de 314.397,888 m<sup>2</sup>, cuja destinação somente poderá ser alterada pela unanimidade dos votos dos condôminos, assim constituída:

- a) Áreas de circulação veicular e pedestres, composta pelas denominadas Avenida A e Ruas A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, L, M e N, ciclovias e circulação de pedestres, num total de 69.548,137 m<sup>2</sup>;
- b) Áreas verdes, compostas pelas Áreas 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 08 (47.225,294 m<sup>2</sup>) junto com 50% da APP (11.526,310m<sup>2</sup>) num total de 58.751,604 m<sup>2</sup>;
- c) Muro das divisas do condomínio;
- d) Rede de abastecimento de água, com suas respectivas canalizações, nas áreas comuns;
- e) Sistema de esgoto pluvial, com suas respectivas canalizações, nas áreas comuns;
- f) Redes de alta e baixa tensão das áreas comuns;
- g) Sistema de iluminação das áreas comuns;
- h) Pavimentação das áreas de circulação de veículos e pedestres;
- i) Arborização e jardinagem das áreas comuns;

### **I – DA DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO E DESTINAÇÃO**

**Art. 1º** - O Condomínio Residencial “Cidade Universitária”, situado na zona urbana desta cidade, junto ao bairro camobi, na Estrada Arroio do Só, s/n, é constituído de 439 lotes, com localização constante da planta respectiva e descrição constante do Memorial de Incorporação competente.

- a) Os terrenos destinam-se, à construção de moradias unifamiliares e multifamiliares, identificadas no Projeto urbanístico do Condomínio Cidade Universitária.
- b) É vetada a prática de quaisquer atividades, remuneratórias ou não, que provoquem a afluência de pessoas estranhas às famílias moradoras do condomínio;
- c) Os compradores deverão obedecer as normas e restrições impostas pela Legislação competente, Municipal, Estadual ou Federal e, ainda, as restrições de ordem específica para este loteamento, a seguir estabelecidas, que regulam o direito de utilização e aproveitamento dos lotes, sendo que tais limitações são supletivas e prevalecem após o cumprimento da Legislação Municipal, Estadual e Federal, tanto quanto ao uso do solo, como quanto à aprovação de projetos. Tais restrições deverão ser cumpridas pelos compradores e seus sucessores.
- d) As condições seguintes relativas às normas de proteção, restrições e uso adequado, têm a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado e atender aos princípios básicos de:
  - Proteger os proprietários contra o uso indevido e danoso do imóvel que poderá vir a desvalorizar a propriedade;
  - Assegurar seu adequado e razoável uso e estimular construções de residências de arquitetura compatível com as características do empreendimento;

- Se unidos dois ou mais lotes contíguos de modo a formar um lote maior, todas as obrigações e restrições constantes deste memorial continuarão a serem aplicadas a este novo lote resultante;
- Fica terminantemente proibido o desmembramento do lote mesmo que a Legislação assim o permita;
- Toda e qualquer construção a ser acrescida ao terreno do lote unifamiliar será obrigatoriamente de alvenaria, devendo ter área igual ou superior a 100 m<sup>2</sup> , salvo prévia e escrita autorização da loteadora para emprego de outro material;
- Não será permitida a construção de mais de uma residência por lote, cujo projeto deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal e demais órgãos dos poderes públicos competentes, sendo que essa residência se destinará exclusivamente à habitação e moradia de uma única família e seus empregados, exceto nos lotes destinados para uso multifamiliar;
- A altura da construção principal se tiver dois pavimentos não poderá exceder a 6,00m (seis metros), distância que vai do piso térreo até a superfície superior da laje do segundo pavimento, ou nas conformidades das restrições do V COMAR, conforme Portarias 34/2EM, de 29/09/00 e 256 GC5 de 13/05/11;
- Por definição, “rua principal” é a de menor testada do lote e “rua secundária” é a voltada para a maior dimensão do lote;
- Na eventualidade da edificação de abrigo para carro, a profundidade da mesma será de no máximo 5,00m (cinco metros) e a altura do abrigo não poderá ser superior a 3,00m (três metros), podendo o abrigo encostar-se a uma de suas divisas laterais;
- A edícula não poderá ser edificada antes da construção principal e deverá sempre ser construída na divisa dos fundos, dentro da faixa de recuo e afastada no mínimo 3,00m (três metros) da construção principal, não poderá ter mais de um pavimento e não poderá ultrapassar a altura de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), incluindo o ponto mais alto do telhado.
- Exceto admitidas em construções monobloco, ou seja, com a edícula incorporada à construção principal e respeitando o recuo de fundo de 3,00m;
- As ligações externas de água potável, esgoto, luz e força elétrica, telefone e campainha, serão sempre subterrâneas, entre a via pública e a edificação principal ou edículas, devendo ser efetuadas pelos compradores a quem incumbirão arcar com todas as despesas decorrentes destas citadas ligações;
- É expressamente vedada a ocupação de qualquer construção erigida no lote enquanto não for vistoriada pela autoridade competente e não for expedido o consequente “HABITE-SE” pela Prefeitura local.

- e) Os muros e cercas dos terrenos não poderão ser superiores a 80 cm da frente do terreno até a fachada da construção, sendo que daí para os fundos poderão ter até 1,80 m de altura e a entrada de energia elétrica deverá ser subterrânea. Os muros de divisa do terreno serão em concreto com altura de 3,00 metros.
- f) As partes comuns são destinadas exclusivamente à recreação, lazer e administração do condomínio.

**Art.2º** - São partes comuns do condomínio, indivisíveis e inalienáveis: a) as vias de circulação, com o respectivo pavimento; b) os passeios de margem as alamedas; c) os condutores de águas pluviais e esgoto cloacal, bem como suas respectivas canalizações, até o ponto de intersecção com as ligações de propriedade dos comunistas; d) as redes de água e luz, até o ponto de intersecção com as ligações de propriedade dos comunistas; e) o sistema de iluminação viária do condomínio, bem como as redes de alta e baixa tensão; f) área de recreação de lazer, composta de cancha de futebol sete, quadra de tênis, quadra poliesportiva, piscina, cancha de bocha, praças de brinquedos, pista de caminhada, salão de festas, vestuário masculino e vestuário feminino; g) parque arborizado; h) portaria, com sala, pátio e portão eletrônico; i) caixa d'água e poço artesiano, com respectivo motor; j) os muros de divisas do condomínio; l) as faixas de proteção do condomínio; m) Ciclovia; n) enfim, todas as demais coisas de utilização proveitosa de todos os condôminos, que ocupam uma área de 128.229.740 m<sup>2</sup>.

**Parágrafo Único** - Todas as obras e benfeitorias que vierem a ser construídas em áreas comuns, bem como todas as áreas, mediante expressa autorização, serão incorporadas ao patrimônio do condomínio.

**Art.3º** - São partes de propriedade exclusiva de cada condômino, o respectivo terreno, indicado pela numeração correspondente, com a descrição e a discriminação de suas áreas privativas e comuns.

**Art.4º** - A cada terreno corresponde uma fração ideal nas áreas e coisas de serventia comum, as quais são indivisíveis e inalienáveis, separadamente das áreas privativas.

## II – DOS DIREITOS E DEVERES

**Art.5º** - São direitos dos condôminos:

- a) Usar, gozar e dispor do respectivo terreno, de acordo com o respectivo destino estabelecido no instrumento, desde que não prejudique e nem causem dano aos demais condôminos e não infringam as normas legais, as disposições desta Convenção;
- b) Usar e gozar das partes comuns do condomínio, desde que não impeçam idêntico uso e gozo por parte dos demais condôminos, com as mesmas restrições na alínea anterior;
- c) Examinar a qualquer tempo os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos ao administrador ou Síndico;

- d) Utilizar os serviços dos empregados do condomínio, desde que a ordem não cause perturbações e nem desviem ditos empregados para serviços internos de suas unidades autônomas;
- e) Comparecer às Assembleias, e nelas discutir, votando e sendo votado;
- f) Denunciar o administrador ou Síndico por qualquer irregularidade que observem.

**Art.6º - São deveres dos condôminos:**

- a) Guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes privativas e comuns, não alugando-as ou cedendo-as para atividades ruidosas e pessoas de maus costumes, ou para instalação de qualquer atividade ou depósito de qualquer objeto capaz de causar dano ao condomínio ou incomodo aos demais comunheiros, na conformidade do que foi estabelecido no presente instrumento;
- b) Cumprir e acatar integralmente os termos desta convenção;
- c) Colocar lixo, detritos, etc., na caixa coletora respectiva ou em local, horário e vasilhame próprio, conforme estabelecidos pela administração, caso necessário;
- d) Não estender roupas nas cercas divisórias do condomínio ou em local visível pelos transeuntes;
- e) Não atirar pontas de cigarros, água ou qualquer outro objeto nas áreas comuns;
- f) Não utilizar o espaço destinado para estacionamento para lavagem de veículos;
- g) Trafegar com veículos nas vias internas do condomínio em velocidade superior aos limites fixados;
- h) Não usar, nem colocar ou permitir que se coloquem letreiros, cartazes e luminosos de publicidade ou quaisquer outros, salvo autorização da Assembleia;
- i) Não utilizar os empregados do condomínio para serviços particulares;
- j) Não manter nas respectivas unidades autônomas substâncias, instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança do condomínio, ou incômodo as demais condôminos;
- k) Não fracionar o respectivo terreno, para fim de aliená-la a mais de uma pessoa separadamente;
- l) Não colocar ou permitir que se coloquem, nas partes comuns, quaisquer objetos ou instalações, sejam de que qualquer natureza forem;
- m) Contribuir para as despesas comuns do condomínio na proporção das respectivas frações ideais, efetuando os recolhimentos nas ocasiões oportunas;
- n) Contribuir para o custeio das obras determinadas pela Assembleia, na forma e na proporção de suas respectivas frações ideais;
- o) Permitir o ingresso, em sua unidade autônoma, do Síndico ou prepostos seus, quando isso se torne indispensável à realização de reparos e instalações, serviços e tubulações nas unidades vizinhas.
- p) No caso de ocorrer um acréscimo dos mobiliários urbanos, os mesmos deverão ser construídos de maneira que correspondam ao mesmo padrão dos mobiliários já existentes.

**Parágrafo Único** - Os condôminos são diretamente responsáveis por todos os atos ou infrações que praticarem seus familiares, empregados, inquilinos ou ocupantes da unidade.

### III – DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

**Art.7º** - As Assembleias Gerais são convocadas pelo Síndico ou por condomínios que representem pelo menos (1/4) do condomínio, mediante carta registrada com A.R.M.P, ou protocolada, e serão realizadas no próprio condomínio, ou em local que for designado, salvo motivo de força maior.

**Parágrafo Primeiro** – As convocações indicarão o resumo da ordem do dia, data e hora e o local da Assembleia, e serão assinadas pelo Síndico ou pelos condôminos que a fizerem.

**Parágrafo Segundo** – As convocações das Assembleias Gerais ordinárias serão acompanhadas de cópias do relatório e contas do administrador, bem como da proposta de orçamento relativo ao exercício respectivo.

**Parágrafo Terceiro** – Entre a data da convocação e da Assembleia, deverá mediar um prazo mínimo de 10 (dez) dias.

**Parágrafo Quarto** – As Assembleias extraordinárias poderão ser convocadas com prazo mais curto do que o mencionado no parágrafo anterior, quando houver comprovada urgência.

**Parágrafo Quinto** – É lícito, no mesmo anúncio, fixar o momento em que se realizará a Assembleia em primeira e segunda convocação, mediando entre as partes o período de meia hora, no mínimo.

**Art.8º** - As Assembleias serão presididas pelo Síndico, o qual escolherá entre os presentes o Secretário que lavrará a ata dos trabalhadores no livro próprio.

**Art.9º** - Cada condômino terá o direito a voto por número de terrenos que lhe pertencam.

**Parágrafo Primeiro** – Se um terreno pertencer a vários proprietários, elegerão eles o condômino que os representará, credenciando-o, por escrito, que será exibido na Assembleia.

**Parágrafo Segundo** – Não poderão tomar parte das Assembleias os condôminos que estiverem em atraso no pagamento de suas contribuições ou multas que lhe tenham sido impostas.

**Art.10º** – É lícito fazer-se o condômino representar, nas Assembleias, por procurador com poderes especiais, condômino ou não.

**Art.11º** – A Assembleia Geral ordinária realizar-se-á na segunda quinzena de março de cada ano e a ela compete:

- a) Discutir e votar o relatório e as contas da administração, relativas ao ano findo;
- b) Discutir e votar o orçamento das despesas para o ano em curso, fixado fundos de reserva se convier;
- c) Eleger o Síndico, e quando for o caso, fixar-lhe a remuneração;
- d) Eleger os membros efetivos e suplentes do Conselho Fiscal e do Conselho Consultivo;
- e) Votar as demais matérias constantes da ordem do dia.

**Art.12º** – As Assembleias Gerais ordinárias realizar-se-ão, em primeira convocação com a presença dos condôminos que representem dois terços (2/3) dos terrenos que constituem o condomínio, e em segunda, com qualquer número.

**Art.13º** – As Assembleias Gerais extraordinárias realizar-se-ão em primeira convocação com a presença dos condôminos que representem dois terços (2/3) dos terrenos que constituem o condomínio, e em segunda com qualquer número.

**Parágrafo Único** – As Assembleias Gerais extraordinárias serão convocadas pelo Síndico ou por condôminos que representem no mínimo, um quarto do condomínio, pelo mesmo processo e nos mesmos prazos exigidos pela convocação da Assembleias ordinárias.

**Art.14º** – Compete às Assembleias extraordinárias:

- a) Deliberar sobre matéria de interesse geral do condomínio ou dos condôminos;
- b) Decidir em grau de recurso os assuntos que tenham sido deliberados pelo Síndico e a ele levados a pedido do interessado ou dos interessados;
- c) Apreciar as demais matérias constantes da ordem do dia;
- d) Examinar os assuntos que lhe sejam propostos por qualquer condômino;
- e) Destituir o Síndico a qualquer tempo, sem qualquer indenização;

**Art.15º** – Nas Assembleias Gerais, ordinárias e extraordinárias, os resultados das votações serão computados por maioria dos votos, calculados sobre o número de terrenos que compõe o condomínio, à vista do livro de presença, por todos assinados, salvo disposto no parágrafo único deste artigo.

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

- a) Será exigida unanimidade para aprovar modificações na estrutura ou no aspecto arquitetônico do condomínio, bem como para mudança na destinação ou utilização das áreas de uso privativo ou comum, ou que digam respeito ao direito de propriedade dos condôminos;
- b) Será exigida maioria qualificada de dois terços (2/3) das frações ideais que compõe o condomínio, para deliberarem sobre a destituição do Síndico, em Assembleia Geral extraordinária especificamente comprovada para este fim;
- c) Será exigida maioria qualificada, ou unanimidade, quando a Lei assim determinar.

**Art.16º** – As deliberações das Assembleias Gerais serão obrigatórias a todos os condôminos, independente de comparecimento ou voto, cumprindo o Síndico executá-las e fazê-las cumprir.

**Parágrafo Único** – Nos oito dias que se seguirem à Assembleia, o Síndico fixará as deliberações nela tomadas, em lugar visível do condômino, aonde permanecerão no mínimo por 60 (sessenta) dias.

**Art.17º** – Das Assembleias Gerais serão lavradas em livro próprio, aberto, encerrado e rubricado pelo Síndico, as quais serão assinadas pelo Presidente, pelo Secretário e pelos condôminos presentes.

**Parágrafo Único** – As despesas com Assembleias Gerais serão inscritas a débito do condomínio e as relativas a Assembleias convocadas para apreciação de recuso de condômino serão pagas por este, se o recurso não for provido.

#### IV – DA ADMINISTRAÇÃO

**Art.18º** – A administração do condomínio caberá a um Síndico, obrigatoriamente condômino, eleito em Assembleia Geral ordinária, pelo prazo de 01 (um) ano, podendo ser reeleito.

**Parágrafo Único** – Ao síndico compete:

- a) Representar os condôminos em juízo ou fora dele, em tudo o que se referir aos assuntos de interesse da comunhão;
- b) Superintender a administração do condomínio;
- c) Cumprir e fazer cumprir a lei, a presente convenção e as deliberações das Assembleias;
- d) Admitir e demitir empregados, bem como contratar empresas prestadoras de serviços, além de fixar a remuneração dos mesmos, mediante autorização do Conselho Consultivo;
- e) Ordenar reparos, reparos estes no valor de até 05 (cinco) salários mínimos mensais e com prévia aprovação do Conselho Consultivo, se exceder esta importância;
- f) Executar fielmente as disposições orçamentárias aprovadas pela Assembleia;
- g) Convocar Assembleias Gerais ordinárias nas épocas próprias e extraordinárias quando julgar competente;
- h) Prestar, a qualquer tempo, informações sobre os atos da administração;
- i) Prestar, à Assembleia, contas de sua gestão ou informações sobre os atos da administração;
- j) Manter e escritura o livro caixa;
- k) Cobrar, inclusive judicialmente, as quotas que couberem, em rateio, aos condôminos, nas despesas normais e extraordinárias do condomínio, mediante discriminativo das mesmas;
- l) Comunicar à Assembleia as citações que receber;
- m) Entregar a seu sucessor todos os livros e documentos em seu poder;
- n) Aplicar e cobrar multas previstas nesta Convenção.

**Art.19º** – O Síndico receberá uma remuneração mensal que lhe for fixada em Assembleia.

**Art.20º** – Juntamente com o Síndico será eleito pela Assembleia Geral um Sub-Síndico, com um mandato de 01 (um) ano, permitida a reeleição e sem qualquer remuneração, com a função de substituir o síndico em seus impedimentos eventuais.

**Parágrafo Primeiro** – No impedimento definitivo do Síndico, a Assembleia Geral elegerá um novo Síndico, para concluir o mandato restante do substituído.

**Parágrafo Segundo** – Caso o Sub-Síndico substitua o Síndico por mais de 15 (quinze) dias, então o mesmo receberá remuneração que seria devida ao Síndico.

**Art.21º** – O Síndico não é responsável pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do condomínio, desde que tenha agido no exercício regular.



## V – DO CONSELHO FISCAL E CONSULTIVO

**Art.22º** – Anualmente a Assembleia Geral ordinária elegerá o Conselho Fiscal, composto de três membros efetivos e três suplentes, entre os condôminos, os quais exercerão gratuitamente as suas funções, sendo vedada reeleição.

**Art.23º** – Compete ao Conselho Fiscal:

- a) Fiscalizar as atividades do Síndico;
- b) Comunicar aos condôminos, por carta registrada com A.R.M.P, ou protocolada, as irregularidades havidas na gestão do condomínio;
- c) Abrir, encerrar e rubricar o livro-caixa, dando parecer ao final de cada período de 12 (doze) meses.

**Art.24º** – A Assembleia Geral elegerá um Conselho Consultivo composto de três condôminos, com mandato de 01 (um) ano e admitida reeleição, ao qual compete:

- a) Assessorar o Síndico na solução dos problemas do condomínio;
- b) Opinar e dar parecer em relação às despesas e assuntos pessoas entre o Síndico e os condôminos;
- c) Cumprir com as demais atribuições previstas nesta convenção.

**Parágrafo Único:** O Conselho Consultivo não receberá remuneração.

## VI – DO ORÇAMENTO DO CONDOMÍNIO

**Art. 25º** – Constituem despesas comuns do condomínio:

- a) Limpeza, manutenção e conservação do condomínio, bem como a reconstrução das partes comuns;
- b) As relativas à manutenção das partes e coisas em comum;
- c) O prêmio do seguro do condomínio e dos empregados;
- d) Os impostos e taxas que incidam sobre as coisas comuns do condomínio;
- e) A remuneração do Síndico e demais empregados do condomínio, bem como a de eventuais empresas prestadoras de serviço, e ainda as relativas a encargos trabalhistas, previdenciários e acidentários;
- f) Os fundos de reserva, eventualmente fixados pela Assembleia Geral.

**Art. 26º** – Compete à Assembleia Geral aprovar o orçamento das despesas comuns, apresentadas pelo Síndico, competindo aos condôminos concorrer no custeio das mesmas, mediante rateio proporcional aos terrenos, nas áreas de uso comum, com pagamento até o dia 10 (dez) do mês imediato ao mês vencido.

**Parágrafo Único** – Poderá a Assembleia Geral, por maioria simples, deliberar sobre a formação de um “fundo de reserva”, a fim de custear eventuais despesas de condomínio e cobertura de fundo de caixa.

**Art.27º** – Ficarão por conta de cada condômino, as despesas decorrentes de atos por eles praticados.



**Art.28º** – O saldo ou déficit remanescente no orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte.

**Art.29º** – O condômino será segurado contra incêndio ou qualquer outro risco que o possa destruir total ou parcialmente, na forma da lei.

**Art.30º** – Ocorrido o sinistro total ou que destrua mais de 2/3 (dois terços) do condomínio, a Assembleia Geral se reunirá dentro de 15 (quinze) dias, e elegerá uma comissão de três condôminos para receber a indenização e depositá-la em nome do condomínio, no estabelecimento bancário designado pela Assembleia, bem como para abrir concorrência para reconstrução do mesmo ou de suas partes destruídas.

**Parágrafo Único** – Se a indenização paga não for suficiente, concorrerão os condôminos para o pagamento de excesso, na proporção de suas frações ideais.

**Art.31º** – Se a maioria qualificada de dois terços (2/3) dos condôminos assim decidir, poderá a Assembleia deliberar que o condomínio não seja reconstruído, caso em que autorizará a venda do terreno, partilhando-se seu preço e o valor do seguro entre os condôminos, na proporção de suas frações ideais.

**Art.32º** – Em caso de incêndio parcial, recolhido o seguro, proceder-se-á reparação das partes destruídas.

## VII – DAS PENALIDADES

**Art.33º** – Os condôminos em atraso com o pagamento das respectivas contribuições pagarão multa de 10% (dez por cento) sobre o débito, além de juros de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária pelo IGP-M, na forma da lei vigente, sem prejuízo dos demais acréscimos legais que se façam necessários para cobrança judicial das importâncias referidas.

**Art.34º** – Além das penas cominadas em lei, qualquer condômino que descumprir quaisquer demais obrigações constate nesta Convenção, será, primeiramente, advertido por escrito pelo Síndico e, persistindo, sofrerá uma multa correspondente a 2 (duas) vezes a sua contribuição mensal para as despesas à época da aplicação da penalidade, enquanto perdurar a infração, sem prejuízo da adoção das demais medidas legais cabíveis, visando a reparação de eventual dano ocasionado às áreas comuns ou ao uso das partes privativas.

**Parágrafo Primeiro** - Em caso de reiterado descumprimento dos deveres previstos na Lei 4.591/64, Lei 10.406/02, na presente Convenção, o condômino poderá ser constrangido a pagar uma multa no valor equivalente a 10 (dez) vezes a sua contribuição mensal para as despesas à época da infração, conforme dispõe o parágrafo único do artigo 1.337 do Código Civil em vigor.

**Parágrafo Segundo** - As multas serão incluídas no respectivo documento de cobrança, emitido por ocasião do recolhimento das contribuições mensais das unidades.

**Parágrafo Terceiro** – O não pagamento da multa no prazo antes referido sujeitará o infrator ao competente processo de execução da dívida, na forma da lei.

**Parágrafo Quarto** - Considera-se reiterada quando a prática da infração for cometida por duas ou mais vezes, sobre o mesmo fato ou não, num período de cinco meses.

**Parágrafo Quinto** – Da aplicação das multas referidas neste artigo cabe recurso ao Conselho Consultivo, como instância final.

## VIII – DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

**Art.35º** – A presente Convenção, que sujeita todo ocupante do condomínio e obriga a todos os condôminos e sucessores a título universal ou singular, somente poderá ser modificada pelo voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos.

**Art.36º** – A transferência dos terrenos, a qualquer título, pelos condôminos a terceiros, deverá ser comunicada, por escrito, ao Síndico.

**Art.37º** – O condomínio não poderá ser responsabilizado, pelos condôminos ou pelos ocupantes do mesmo, por furtos, roubos ou quaisquer outros danos que eventualmente ocorrerem dentro deste.

**Art.38º** – Fica eleito o foro desta comarca de Santa Maria, para qualquer ação ou execução decorrente da aplicação de qualquer dos dispositivos desta Convenção.

**Art.39º** – O condomínio poderá elaborar um Regimento Interno para regular, mais detalhadamente, o convívio dos condôminos, desde que não contrarie os dispositivos desta Convenção, mediante aprovação de 2/3 (dois terços) do condomínio.

**Parágrafo Único** – O Regimento Interno poderá ser alterado por 2/3 (dois terços) dos condôminos.

**Art.40º** - O primeiro Síndico e Sub-Síndico, bem como Conselhos Fiscal e Consultivo, eleitos pela Assembleia Geral terão seus mandados fixados por um ano, contado da entrega do empreendimento pela incorporadora.

**Art.41º** – Os casos omissos serão regulados integralmente e de forma supletiva pelo disposto na Lei nº 4.591/1964 e demais legislações aplicáveis ao caso.

**Art.42º** – Uma cópia desta Convenção será entregue a cada condômino.

Santa Maria, 21 de Agosto de 2013

---

Urbanes Empreendimentos LTDA