



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO FELIZ

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 3.465 DE 09 DE JULHO DE 1996

DISPÕE SOBRE AS CONDIÇÕES DA INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO COMERCIAL DO MERCADO CENTRAL DE PORTO FELIZ, E DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

LUIZ ANTONIO DE CARVALHO NETTO, Prefeito do Município de Porto Feliz, Estado de São Paulo, faço saber que a Câmara Municipal de Porto Feliz aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte lei:-

ARTIGO 1º - O condomínio comercial do Mercado Central de Porto Feliz, localizado na Avenida Capitão Joaquim Floriano de Toledo, nº 633, será instituído com as cláusulas essenciais constantes da minuta anexa, parte integrante desta Lei, as quais deverão constar da escritura pública competente, operando efeito geral em relação aos condôminos e terceiros.

ARTIGO 2º - As cláusulas constantes da minuta anexa, parte integrante desta Lei, objetivam o controle do uso da propriedade condominial, assegurando-se o interesse coletivo e a destinação do equipamento urbano.

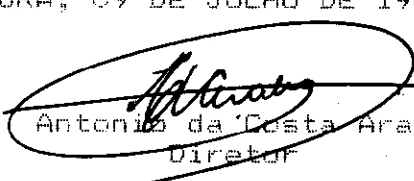
ARTIGO 3º - As despesas decorrentes desta lei correrão por conta de dotação própria, consignada no orçamento vigente, suplementada se necessário.

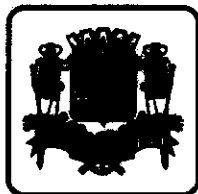
ARTIGO 4º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO FELIZ, EM 09 DE JULHO DE 1.996.


Luiz Antonio de Carvalho Netto
Prefeito Municipal

PUBLICADA E REGISTRADA EM LIVRO PRÓPRIO DA DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO DA PREFEITURA, 09 DE JULHO DE 1996.


Antonio da Costa Aranha
Diretor



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO FELIZ

ESTADO DE SÃO PAULO

MINUTA DE QUE TRATA A LEI Nº 3.465 DE 09 DE JULHO DE 1996.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE INSTITUIÇÃO,
ESPECIFICAÇÃO E CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO
ESPECIAL PARA FINS COMERCIAIS.

TÍTULO I - DA INSTITUIÇÃO CAPÍTULO I - OBJETO, SEDE E FORO

ARTIGO 1º - O condomínio Comercial " AVENIDA SHOPPING ", situado na zona Urbana do município de Porto Feliz, Estado de São Paulo à Avenida Cap. Joaquim Floriano de Toledo nº 633, é instituído em condomínio especial sob a égide da lei federal número: 4591/64 e das leis municipais que tratam do Plano Diretor de Desenvolvimento deste Município, regendo-se pelas normas constantes deste instrumento bem como pelas vigentes disposições legais e regulamentares.

ARTIGO 2º - O condomínio tem por objeto a parte certa e determinada de um prédio comercial com 1.114,44 m² e seu respectivo terreno com a área de 2.285,30 m², matriculado sob nº no Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Porto Feliz\SP.

ARTIGO 3º - O condomínio tem sede e foro na cidade de Porto Feliz neste Estado.

CAPÍTULO II- DISCRIMINAÇÃO

ARTIGO 4º - O condomínio Comercial " AVENIDA SHOPPING " composto de unidades autônomas, de propriedade exclusiva, e de partes indivisíveis, de propriedade condominial.

ARTIGO 5º - As unidades autônomas (UA) consistem em 29 salas comerciais e 14 bancas comerciais de propriedade individual e privativa distribuídas, no prédio comercial situado na Av. Cap. Joaquim Floriano de Toledo, nº 633 em Porto Feliz-SP.

ARTIGO 6º - As partes indivisíveis de propriedade condominial e uso comum correspondem àquelas mencionadas no artigo 3º da Lei 4.591/64 e muito especialmente: o terreno; os sanitários públicos, sala administrativa, as fundações; as colunas; as vigas e piso de concreto armado; a cobertura do prédio, exceto as internas das unidades autônomas que não as dividam com partes ou coisas de propriedade e uso comum; os ornamentos de fachada; corredores e halls; os encanamentos, troncos de água, luz, força, gás, telefone e esgoto, bem como os condutores de águas pluviais; os ramais de eletricidade destinados às dependências de propriedade e uso comum e seus terminais; os aparelhos e pertences de elevação de águas e os respectivos reservatórios; os compartimentos de medidores de luz, força, água e gás; os depósitos de lixo e seus condutores; os muros de divisa com propriedades limítro-



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO FELIZ

ESTADO DE SÃO PAULO

fes; as partes ajardinadas; e tudo o mais que por sua natureza ou destino seja de uso e propriedade comum.

ARTIGO 79 - As frações ideais sobre as partes indivisíveis de propriedade condominial, não podem ser alienadas independente das unidades autônomas a que correspondem.

TITULO II - DA ESPECIFICAÇÃO

CAPITULO I - UNIDADES AUTONOMAS

ARTIGO 89 - As unidades autônomas e respectiva frações ideais condominiais têm as áreas, dimensões e características individuais constantes do ANEXO I e da planta geral FOLHA 01/02, integrantes deste instrumento.

ARTIGO 99 - As unidades autônomas não pode ser subdivididas.

CAPITULO II- PARTES CONDOMINIAIS

ARTIGO 10 - As áreas condominiais de uso comum têm as dimensões e características constantes do ANEXO I, da planta geral folha 01/02 integrantes deste instrumento.

TITULO III - DA CONVENÇÃO

SEÇÃO I - USO , OCUPAÇÃO E DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDOMINOS.

ARTIGO 11 - Cada unidade autônoma destina-se ao uso exclusivamente comercial, não sendo permitido o seu uso para a habitação.

ARTIGO 12 - Cada condômino ou adquirente deve conservar sua unidade autônoma permanentemente limpa e tratada, respeitando sempre, as exigências da moral e dos bons costumes.

ARTIGO 13 - Sempre que possam afetar as partes de uso comum, os consertos, reparos e modificações que devam ser processados na parte interna de cada unidade autônoma, dependerão, evidentemente, de autorização expressa do Síndico, que estabelecerá o horário para sua realização, em função do sossego e bem estar dos demais condôminos.

ARTIGO 14 - As partes comuns (ou partes de condomínio) serão utilizadas na conformidade de seu destino.

ARTIGO 15 - Cada condômino tem o direito de usar e fruir das utilidades próprias das partes comuns, desde que não prejudique a igual direito dos demais, nem as condições materiais e o padrão do edifício.

ARTIGO 16 - Ficam assegurados a todos os condôminos, entre os demais direitos resultantes desta Convenção mais os seguintes:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO FELIZ

ESTADO DE SÃO PAULO

- a) - O direito de livremente dispôr ou onerar sua respectiva unidade autônoma, bem como de transferir os direitos pertinentes à aquisição e o direito de constituir ônus sobre a mesma, ressalvadas as exceções previstas na presente Convenção, independentemente de consentimento dos demais condôminos.
- b) - O direito de comparecer, votar e ser votado nas Assembleias Gerais dos condôminos, respeitando o que se dispõe nesta Convenção.
- c) - O direito de proceder modificações ou reformas internas, em suas respectivas unidades autônomas, independentemente do consentimento dos demais condôminos, ressalvado o disposto pelo artigo 13 desta Convenção. Qualquer obra que modifique a fachada da unidade, dependerá da aquiescência da unanimidade dos condôminos de todas as unidades.
- d) - O direito de usar e fruir com exclusividade de sua unidade e o direito de usar e fruir das partes comuns em comunhão com os demais condôminos do mesmo prédio, e, em um ou outro caso, as conveniências e interesses individuais estão condicionadas às normas de boa vizinhança.

ARTIGO 17 - São obrigações de todos os condôminos, entre as resultantes desta Convenção, mais as seguintes:

- a) - A obrigação de conservar e reparar, à sua custa exclusiva, tudo quanto pertencer à sua respectiva unidade autônoma.
- b) - A obrigação de não abusar de seus direitos a fim de não prejudicar, por qualquer forma, os demais condôminos das unidades autônomas.
- c) - A obrigação de não causar dano ou incômodo aos demais condôminos, nem obstáculos ou embaraço ao bom uso das partes comuns.
- d) - A obrigação de concorrer nas despesas con dominaiais, tal como adiante se declara, sendo que o adquirente de uma unidade autônoma responde pelos débitos do alienante em relação ao condomínio, inclusive multas.

ARTIGO 18 - É defeso a qualquer condômino:

- a) - Alterar a forma de fachada externa do prédio ou da respectiva unidade autônoma;
- b) - Decorar as partes externas bem como as esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO FELIZ

ESTADO DE SÃO PAULO

- c) - Utilizar a unidade em destinação diversa da finalidade precípua do prédio ou usá-la de forma nociva ou perigosa à salubridade e à segurança e, ainda, ao bem estar dos demais condôminos.
- d) - Embaraçar as partes de uso comum;
- e) - Instalar antenas individuais de televisão, na cobertura ou em qualquer outro local visível do edifício, ressalvada a instalação de antena coletiva, devidamente aprovada pelos condôminos.

CAPITULO III- RECURSOS E ENCARGOS FINANCEIROS.

SECAO I - EXERCICIO FINANCEIRO E ORÇAMENTO.

ARTIGO - 19 - O exercício financeiro tem início em 01 de maio de um ano e encerra-se em 30 de abril do ano seguinte, cabendo ao síndico até a data de cada encerramento, preparar o orçamento para o próximo exercício, com base na estimativa de despesas e na previsão da receita, a fim de ser objeto de análise pelo Conselho Administrativo e de deliberação da Assembléia Geral, juntamente com a prestação de contas do exercício findo.

ARTIGO 20 - O orçamento e a prestação de contas devem discriminar cada uma das verbas que compõem o Ativo e o Passivo, destacando o valor das contribuições de cada condômino para atendimento das despesas e manutenção de fundos de reserva.

ARTIGO 21 - Constituem despesas comuns do condomínio as de custeio geral, como as relativas a:

- a) Prêmios de seguros obrigatórios;
- b) Tributos incidentes sobre as partes indivisíveis de propriedade comum;
- c) Tarifas derivadas do consumo de energia elétrica e de água potável nas partes comuns;
- d) Conservação e manutenção das partes e serviços próprios do condomínio;
- e) Remuneração do síndico e encargos sociais dos funcionários do condomínio e demais custos gerais de administração e execução de serviços.

ARTIGO 22 - Constituem despesas extraordinárias do condomínio as de investimento geral tais como as relativas à aquisição, implantação, recuperação, reforma ou ampliação de benfeitorias e equipamentos comunitários bem como a instalação de novos serviços de uso comum.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO FELIZ

ESTADO DE SÃO PAULO

ARTIGO 23 - São despesas particulares, de responsabilidade única e direta de cada condômino, aquelas que se referem exclusivamente às respectivas unidades autônomas, tais como tributos incidentes sobre cada unidade, tarifas de consumo próprio de água e energia elétrica, conservação e manutenção de equipamentos e instalações de uso privativo.

ARTIGO 24 - A receita do condomínio é constituída por:

- a) Contribuições ordinárias extraordinárias dos condôminos e titulares de direitos sobre unidades autônomas;
- b) Multas, juros e outros acréscimos decorrentes da aplicação de penalidades;
- c) Indenizações, taxas e outros recolhimentos destinados a reparar danos ou compensar prejuízos e encargos excepcionais;
- d) Doações, abonos, vantagens e outras receitas não operacionais.

ARTIGO 25 - O fundo de reserva para atendimento das despesas extraordinárias é formado e mantido pelo recolhimento, por parte de cada condômino, de importância equivalente a 5 % (cinco por cento) de suas contribuições ordinárias.

ARTIGO 26 - A assembléia geral é competente para estabelecer o limite e determinar a estabilização ou elevação do valor do fundo de reserva obrigatório, bem como para criar outros fundos especiais, decidindo sobre sua destinação e manutenção.

SEÇÃO II - CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS

ARTIGO 27 - As contribuições condominiais, resultantes do rateio das despesas orçadas e autorizadas, são diretamente proporcionais à fração ideal sobre as partes comuns, pertencentes a cada condômino ainda que titular de duas ou mais unidades autônomas, fusionadas ou não.

ARTIGO 28 - As contribuições condominiais, divididas em 4 (quatro) parcelas trimestrais, devem ser pagas até o dia 10 do segundo, quinto, oitavo e décimo primeiro mês de cada exercício financeiro.

ARTIGO 29 - As parcelas não pagas no respectivo vencimento devem sofrer o acréscimo automático da multa de 10 % (dez por cento) sobre o seu valor e de juros moratórios à taxa de 1% (um por cento) ao mês.

ARTIGO 30 - O atraso igual ou superior a três meses no pagamento de uma parcela implica na atualização do valor monetário das contribuições, multas e juros devidos, segundo os índices de inflação oficial, adotados à época do vencimento.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO FELIZ

ESTADO DE SÃO PAULO

CAPITULO IV - ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

SEÇÃO I - ÓRGÃOS DE ADMINISTRAÇÃO E CONTROLE.

ARTIGO 31 - A administração do condomínio é exercida ou controlada por:

- a) Um síndico ;
- b) Um conselho Administrativo, órgão colegiado controlador da administração;
- c) Assembleias Gerais, reuniões plenárias de caráter normativo, deliberativo e homologatório.

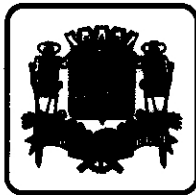
ARTIGO 32 - é vedada a acumulação de cargos ou funções em órgãos de administração ou controle.

SEÇÃO II - PODERES E FUNÇÕES DO SINDICO

ARTIGO 33 - O síndico, que pode ser condômino em situação regular perante o condomínio, bem como pessoa física ou jurídica habilitada é eleito pela Assembleia Geral Ordinária para um mandato de 2 (dois) anos, renovável por reeleição e revogável por destituição.

ARTIGO 34 - O síndico tem competência para:

- a) Representar o condomínio, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns nos limites da lei e desta Convenção;
- b) Exercer os atos de administração ordinária e instituir, mediante prévia aceitação do Conselho Administrativo, as normas regulamentares integrantes do Regimento Interno do condomínio;
- c) Admitir e demitir empregados do condomínio, bem como definir suas funções e coordenar as tarefas a seu cargo;
- d) Contratar empresas especializadas ou pessoas habilitadas para a execução de serviços específicos, necessários à execução de obras e à manutenção e conservação de equipamentos e serviços comunitários;
- e) Ordenar a realização de obras e serviços essenciais, mediante:
 - e.1) Deliberação individual, em contratos com prazo de execução igual ou inferior a 90 (noventa) dias e custo não excedente a 20 (vinte) vezes o valor do salário mínimo regional vigente;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO FELIZ

ESTADO DE SÃO PAULO

- e.2) Prévia autorização do Conselho Administrativo em contratos de custo igual ou inferior a 50 (cinquenta) vezes o mesmo valor de referência.
- e.3) Prévia autorização da Assembléia Geral em contratos de custo excedente a 50 (cinquenta) vezes o valor de referência.
- f) Delegar funções aos membros do Conselho Administrativo ou a funcionários categorizados do condomínio;
- g) Arrecadar as contribuições condominiais e recolher as receitas extraordinárias, dando-lhes a devida aplicação;
- h) Pagar pontualmente os tributos, encargos e retribuições de responsabilidade do condomínio;
- i) Manter o fundo de caixa em conta bancária, movimentando-a sempre que possível, através de cheques nominativos, e dar à disponibilidade excedente uma aplicação compatível com a programação financeira do condomínio;
- j) Remeter a demonstração trimestral de contas a cada condômino ou adquirente da unidade autônoma;
- l) Convocar a Assembléia Geral e, quando necessário, o Conselho Administrativo;
- m) Observar e fazer cumprir esta Convenção e o Regimento Interno do condomínio, bem como executar e fazer executar as deliberações da Assembléia Geral e dos órgãos auxiliares ou controladores da administração.
- n) Praticar todos os demais atos a ele atribuídos por disposição legal, por esta Convenção ou pelo Regimento Interno.

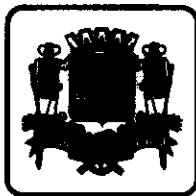
ARTIGO 35 - O síndico tem o direito de perceber mensalmente a remuneração fixada pela Assembléia Geral Ordinária.

ARTIGO 36 - A administração financeira do condomínio deve ser regularmente contabilizada, permanecendo arquivados todos os documentos a ela pertinentes e cabendo ao síndico responsável pela sua boa ordem guarda e conservação.

ARTIGO 37 - Os seguros contra acidentes do trabalho e outros exigidos por lei ou determinados pela Assembléia Geral dos condôminos, devem ser contratados em Companhia Seguradora idônea, ficando o síndico responsável pela manutenção e oportuna renovação das respectivas apólices.

ARTIGO 38 - O síndico não pode, em qualquer hipótese, deixar de lançar as multas impostas por lei, pela presente Convenção ou pelo Regimento Interno sob pena de ficar pessoalmente responsável pelo seu pagamento.

ARTIGO 39 - Os atos do síndico podem ser impugnados, mediante recurso interposto pelo interessado, a ser conhecido e julgado pelo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO FELIZ

ESTADO DE SÃO PAULO

Conselho Administrativo na primeira reunião seguinte à sua apresentação.

SEÇÃO III - ATRIBUIÇÕES DO CONSELHO ADMINISTRATIVO.

ARTIGO 40 - O Conselho Administrativo é composto de 6 membros e igual número de suplentes, todos condôminos em situação regular ou titulares de direitos aquisitivos sobre unidades autônomas, eleitos em Assembléia por maioria de votos dos condôminos, para um mandato de 2 (dois) anos, admitida a reeleição.

ARTIGO 41 - O Conselho Administrativo deve ser presidido por um de seus membros, escolhido pela maioria dos conselheiros, na primeira reunião seguinte à sua eleição.

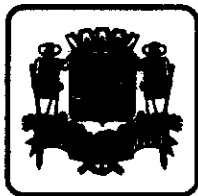
ARTIGO 42 - As vagas abertas no Conselho Administrativo, por afastamento do titular e do respectivo suplente, devem ser preenchidas em reunião convocada pelo Presidente do Conselho, mediante eleição por maioria de votos dos proprietários ou adquirentes de unidades autônomas.

ARTIGO 43 - O Conselho Administrativo deve se reunir ordinariamente a cada 3 (três) meses e, extraordinariamente, sempre que necessário, mediante convocação de seu Presidente ou do síndico, dependendo suas deliberações do voto favorável de 2/3 (dois terços) de seus membros.

ARTIGO 44 - Compete ao Conselho Administrativo exercer, sem qualquer remuneração, as seguintes funções:

- a) Dar ao síndico as autorizações previstas na Convenção e no Regimento Interno do condomínio;
- b) Conhecer e julgar os recursos interpostos contra atos do síndico ;
- c) Convocar, quando necessário, a Assembléia Geral de condôminos;
- d) Assessorar o síndico na solução de questões administrativas e orçamentárias;
- e) Examinar a prestação trimestral de contas do síndico verificando o estado de caixa e definir a melhor aplicação da disponibilidade financeira, recomendando as medidas que julgar necessárias;
- f) Examinar e emitir parecer sobre a prestação anual de contas do síndico, encaminhando-as à apreciação e deliberação da Assembléia Geral Ordinária.

ARTIGO 45 - O presidente do Conselho Administrativo é o substituto eventual do síndico em suas faltas ou impedimentos temporários, devendo acumular as funções até o retorno do titular ou



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO FELIZ

ESTADO DE SÃO PAULO

escolha de seu sucessor, pela Assembléia Geral.

ARTIGO 46 - As deliberações do Conselho Administrativo, sempre registradas em livro próprio de atas, podem ser objeto de recurso à Assembléia Geral, que dele deve conhecer e julgar na primeira reunião seguinte à sua interposição.

SECAO IV - PODERES E FUNÇÕES DA ASSEMBLÉIA GERAL

ARTIGO 47 - A Assembléia Geral é a reunião dos condôminos ou titulares de direitos aquisitivos sobre unidades autônomas, convocada e instalada na forma desta Convenção, a fim de deliberar sobre matérias de interesse do condomínio, constantes da ordem do dia.

ARTIGO 48 - Compete privativamente à Assembléia Geral dos condôminos:

- a) Eleger, reeleger, destituir e substituir o síndico ou membros do Conselho Administrativo;
- b) Fixar quando necessário, a remuneração do síndico;
- c) Votar o orçamento de cada exercício e deliberar sobre o valor das contribuições ordinárias ou extraordinárias dos condôminos, destinadas ao atendimento das despesas e à manutenção de fundos de reserva;
- d) Apreciar a prestação anual de contas do síndico, instruída com parecer do Conselho Administrativo, decidindo sobre a sua aprovação;
- e) Autorizar a execução de obras ou serviços de interesse do condomínio e de custo orçado excedente a 50 (cinquenta) vezes o salário mínimo regional;
- f) Conhecer e julgar definitivamente os recursos interpostos contra deliberações do Conselho Administrativo;
- g) Alterar ou reformar a presente Convenção;
- h) Promover a extinção do condomínio e deliberar sobre a divisão de seu patrimônio.

ARTIGO 49 - A Assembléia Geral reunir-se, ordinariamente, na segunda quinzena do mês de maio de cada ano e, extraordinariamente sempre que necessário, por convocação do síndico, de 2/3 dos membros do Conselho Administrativo ou de condôminos titulares de, no mínimo, uma quarta parte das unidades autônomas.

ARTIGO 50 - Compete à Assembléia Geral Ordinária :

- a) Tomar as contas do síndico, instruídas com o parecer do



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO FELIZ

ESTADO DE SÃO PAULO

Conselho Administrativo, deliberando sobre sua aprovação;

- b) Discutir e votar o orçamento de cada exercício financeiro decidindo sobre as verbas destinadas a atender as despesas do condomínio e a compor os fundos de reserva;
- c) Eleger, reeleger ou substituir o síndico, fixando-lhe a remuneração, quando devida;
- d) Deliberar sobre os assuntos de interesse do condomínio constantes da ordem do dia.

ARTIGO 51 - A eleição, reeleição, destituição ou substituição de cada titular e suplente do Conselho Administrativo é da competência exclusiva dos titulares de unidades autônomas, devendo a deliberação ser tomada em reunião imediatamente anterior à instalação da Assembléia Geral Ordinária ou em Assembléia específica.

ARTIGO 52 - A Assembléia Geral deve ser convocada com a antecedência mínima de 15 (quinze) dias sobre a data de sua realização mediante carta protocolada dirigida aos condôminos no endereço por eles indicado, ou por edital publicado por 3 (três) vezes em jornal de grande tiragem e circulação, constando obrigatoriamente da convocação:

- a) O dia, hora e local da reunião na sede do condomínio;
- b) A ordem do dia e o quorum necessário à instalação e deliberação da Assembléia.

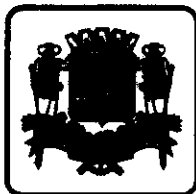
ARTIGO 53 - A Assembléia Geral deve ser presidida por um condômino eleito pelos presentes e secretariado por outro de sua escolha, ambos desvinculados de qualquer órgão de administração do condomínio.

ARTIGO 54 - A Assembléia Geral deve instalar-se em primeira convocação com a presença de condôminos ou adquirentes, titulares, de pelo menos, um quarto das unidades autônomas, podendo realizar-se, em segunda convocação, com qualquer número.

ARTIGO 55 - Os votos dos condôminos são proporcionais ao número de unidades autônomas de que são titulares, ficando impedidos de votar aqueles em falta no cumprimento de suas obrigações condominiais.

ARTIGO 56 - As Deliberações da Assembléia Geral são tomadas normalmente por maioria simples de votos dos presentes, exigindo-se, entretanto, convocação especial e quorum qualificado de votação para:

- a) Por maioria de 2/3 (dois terços) de votos dos presentes à reunião geral, operar-se a destituição do síndico ou do Membro do Conselho Administrativo;
- b) Pelo voto de condôminos ou adquirentes que representam, no mínimo, 2/3 (dois terços) das unidades autônomas, ocorrer a alteração ou reforma da Convenção, ou extinção do con-



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO FELIZ

ESTADO DE SÃO PAULO

minio e divisão de seu patrimônio.

ARTIGO 57 - A representação de unidade autônoma pertencente a mais de uma pessoa deve ser exercida exclusivamente por uma delas.

ARTIGO 58 - As Deliberações da Assembléia Geral devem constar da ata lavrada em livro próprio e ser comunicadas a todos os condôminos, no prazo de 8 (dias), mediante circular distribuída pelo síndico ou pelos membros do Conselho Administrativo.

CAPITULO V - PENALIDADES E RECURSOS

ARTIGO 59 - A violação de qualquer norma contida na presente Convenção, autoriza o embargo do serviço irregular e a cobrança de multa diária equivalente a 10 % (dez por cento) do valor da contribuição condominial mensal da unidade autônoma correspondente. A multa não será cobrada se o condômino iniciar e concluir a ação corretiva nos prazos fixados pelo Conselho Administrativo do condomínio. A data para início da aplicação da multa diária é a do recebimento da correspondente notificação.

ARTIGO 60 - Cabe ao síndico, mediante autorização judicial, mandar executar ou desfazer, a custa do infrator, os serviços objeto de comunicação expressa não atendida no prazo estipulado.

ARTIGO 61 - O transgressor de qualquer outra obrigação prevista em lei, nesta Convenção ou no Regimento Interno fica sujeito ao pagamento de multa equivalente a até 20 (vinte) salários mínimos regional.

ARTIGO 62 - As multas e outras penalidades devem ser impostas pelo síndico e comunicadas por escrito ao infrator, exigindo-se consignação ou depósito de importância correspondente a 50% (cinquenta por cento) do seu valor para atribuir efeito suspensivo ao recurso interposto dentro do prazo de 15 (quinze) dias da data do recebimento da comunicação pelo interessado.

ARTIGO 63 - As multas e demais encargos devem, sob pena de execução, ser pagos juntamente com parcela de contribuição condominial devida em data imediatamente posterior ao recebimento da comunicação ou ao conhecimento de decisão final denegatória de recurso com efeito suspensivo.

ARTIGO 64 - A demora no pagamento das multas e demais encargos pecuniários autoriza a aplicação dos mesmos acréscimos e atualizações previstos nesta convenção.

ARTIGO 65 - O desembargo do serviço irregular, dá-se pela assunção da responsabilidade e pelo compromisso do infrator no sentido da regularização aprazada do objeto do embargo, sendo que o pagamento de multa não exime o infrator da responsabilidade civil e criminal pela reparação do dano causado por sua ação ou omissão.

ARTIGO 66 - Os ocupantes das unidades autônomas e os usuários,



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO FELIZ

ESTADO DE SÃO PAULO

a qualquer título, das partes condominiais, ficam sujeitos a todas as penalidades aplicáveis por transgressões da lei, da Convenção e do Regimento Interno, respondendo cada condômino pelos atos praticados por seus dependentes e empregados.

CAPITULO VI - DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITORIAS.

ARTIGO 67 - O proprietário da maioria das unidades autônomas deve responder pela administração geral do condomínio até a realização da Assembléia Geral de Instalação, podendo formar uma Comissão Técnica e um Conselho Consultivo provisórios, contratar serviços de terceiros e preparar o orçamento para o primeiro exercício financeiro, incluindo o reembolso de despesas verificadas com a finalidade especificada.

ARTIGO 68 - O síndico e os membros do Conselho Administrativo, escolhidos pela Assembléia Geral de Instalação devem exercer seus cargos e funções até deliberação própria da Assembléia Geral Ordinária.

ARTIGO 69 - Esta convenção obriga a todos os condôminos ou titulares de direito sobre unidades autônomas, bem como seus herdeiros ou sucessores, tornando-se auto aplicável a partir da data da transferência da posse direta de cada unidade ao respectivo adquirente, ocupante ou usuário.

ARTIGO 70 - O presente instrumento e suas eventuais alterações devem ser objeto de registro próprio no Cartório de Registro de Imóveis e Anexos competente.

ARTIGO 71 - O primeiro exercício social deve encerrar-se em 30 de abril de 1997 e os fatos e situações não previstos nesta Convenção devem ser resolvidos com base nas disposições legais e regulamentares pertinentes, especialmente nas normas contidas na Lei 4.591/64.

ARTIGO 72 - Com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, fica eleito o foro da Comarca de Porto Feliz para a solução de quaisquer questões oriundas da presente Convenção.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO FELIZ, EM 09 DE JULHO DE 1.996.