



CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E REGULAMENTO INTERNO

2013

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Os condôminos do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VALE DOURADO**, situado na Rua dos Carvalhos, n° 100, em Gramado, reunidos em Assembleia Geral Extraordinária, em 31 de outubro de 2013, decidiram, conforme Ata n° 51, aprovar a alteração consolidada da **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**, registrada sob n° 10.934, no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Gramado – Livro n° 3 – Registro Auxiliar e Averbação 1/10.934 de 25 de maio de 2004, à qual se sujeitam e submetem.

Capítulo I Da Finalidade

Art. 1° Esta Convenção tem por finalidade submeter o **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VALE DOURADO**, condomínio de lazer, ao regime instituído pelo Código Civil – Lei n° 10.406, de 10 de janeiro de 2002, em vigor a partir de 11 de janeiro de 2003, artigos 1.314 a 1.358, e as alterações dadas pelas leis n° 10.931/2004 e 12.687/2012, regular os direitos e deveres de seus condôminos, estabelecer as regras referentes à administração e complementar a operacionalização através do Regulamento Interno, de acordo com a referida Lei e demais legislações aplicáveis, tornando-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo Único. Para ser oponível contra terceiros, a Convenção do Condomínio está registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 2° O **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VALE DOURADO**, instituído como multipropriedade, sobre o terreno, a edificação e as coisas de uso comum e fim proveitoso, com suas unidades autônomas e respectivas frações de área ideal que a elas correspondem, destina-se ao lazer dos adquirentes, ou de terceiros por aqueles autorizados, na forma da regulamentação ajustada na presente Convenção.

Parágrafo Único. Como forma especial de propriedade condominial, no **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VALE DOURADO**, não se institui a propriedade exclusiva típica, mas a multipropriedade, baseada na indivisibilidade e indissolubilidade de sua situação jurídica, que consiste na utilização exclusiva das unidades autônomas, em períodos demarcados e distintos, podendo ser alienadas a mais de um adquirente, aos quais são atribuídas uma ou mais frações ideais de um dezessete avos (1/17) de cada unidade autônoma, com utilização regulada na presente Convenção.

CAPÍTULO II Da Descrição e Caracterização

Art. 3° O Edifício de quatro (4) pavimentos compõe-se de vinte e três (23) apartamentos, seis (6) suítes e 2 (dois) apartamentos “conjugados”, totalizando

trinta e uma (31) unidades autônomas habitacionais, com a área de 3.277,67 m² (três mil, duzentos e setenta e sete vírgula sessenta e sete metros quadrados) e é constituído de partes que são propriedade comum de todos os condôminos, indivisíveis e inalienáveis, e de partes que são propriedades exclusivas e suscetíveis de utilização independente.

Art. 4º As partes de uso comum são as seguintes:

I - “Um terreno, de forma irregular, com área superficial de três mil, quinhentos e quatro vírgula novecentos e quarenta e cinco metros quadrados (3.504,945 m²), designado pelos lotes número dezoito (18), dezenove (19) e parte do lote vinte (20), da quadra número trinta e cinco (35), do loteamento “Vila Planalto Gramado”, situado na zona urbana desta cidade, bairro Planalto, sem benfeitorias, medindo cinquenta e quatro metros e quarenta centímetros (54,40 m) de frente, a oeste, com a rua dos Carvalhos e com o “Coul de Sac”, em forma de semicírculo, da mesma rua dos Carvalhos, lado dos números pares; tendo, nos fundos, sessenta e seis metros (66,0 m); a leste, onde contesta com os lotes números oito (08), nove (09) e dez (10), da mesma quadra; dividindo-se, por um lado, na extensão de cinquenta e cinco metros (55,0 m) da frente aos fundos; ao sul, com uma passagem particular; e, pelo outro lado, na extensão de sessenta e oito metros e oitenta e três centímetros (68,83 m) da frente aos fundos; ao norte, em linha quebrada, com as parciais de onze metros e três centímetros (11,03 m), trinta e um metros e vinte centímetros (31,20 m), nove metros e sessenta centímetros (9,60 m), sete metros e quarenta centímetros (7,40 m) e nove metros e sessenta centímetros (9,60 m), confrontando, respectivamente, com parte do lote vinte (20), parte do lote vinte e seis (26), com o lote vinte e sete (27) e novamente com parte do lote número vinte (20), localizado dentro do quarteirão formado pelas ruas do Lago, Júlio Ziegler, F. G. Bier e João Alfredo Scheineider”.

II - O solo, as fundações, as paredes e fachadas externas, as paredes internas, divisórias das unidades autônomas, os ornamentos da fachada, os compartimentos dos medidores de luz, água, transformadores, o “play-ground”, o saguão de entrada e de distribuição, a área de estacionamento, as dependências dos empregados, da recepção e controle, da administração, dos depósitos, da caldeira, do gerador, da sala de leitura, da cozinha, da midicozinha da passanderia, da piscina, da sauna, das salas de jogos, das salas de vídeo e cinema, das salas de estar, de refeições e toaletes masculinos e femininos, o elevador, as salas da gerência, os jardins, as circulações internas e externas, os corredores e escadarias comuns, a sacada panorâmica, do alpendre, os condutores de águas pluviais, as caixas d’água, as instalações de esgoto, água e eletricidade, os telhados e coberturas, todas as acessões, equipamentos e benfeitorias que, por sua natureza, podem ser utilizadas por todos os condôminos e tudo o que se destina a servir indistintamente às unidades, não podendo ser alienadas e gravadas separadamente, ou divididas.

Art. 5º As partes de propriedade exclusiva e uso privativo são as unidades autônomas indicadas pela numeração correspondente, a seguir citadas nos incisos **I**, **II** e **III**, com as respectivas frações de área ideal no todo, as quais podem ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários.

I - Apartamentos

a) Apartamentos Padrão 01 – designados pelos números 402 e 404, localizados no 4 (quarto) pavimento, sótão, nos fundos do prédio, fazendo frente para o leste e, no mesmo pavimento, fazendo frente para o oeste, e pelos números 406 e 407, na elevação frontal do prédio, constituídos de “hall”, um dormitório, banho e sacada, com área privativa de 31,04m² (trinta e um vírgula zero quatro metros quadrado) área de uso comum de 37,04m² (trinta e sete vírgula zero quatro metros quadrados) e área total de 68,80 m² (sessenta e oito metros quadrados) correspondente à fração ideal de 0, 0209 (zero vírgula zero duzentos e nove) no solo, dependências e coisas de uso comum.

b) Apartamentos Padrão 02 – designados pelos números 205 e 305, localizados no 2° (segundo) e 3°(terceiro) pavimentos, respectivamente, nos fundos do prédio, fazendo frente para oeste, constituídos do “hall”, um dormitório, banho e sacada, com área privativa de 34,24 m² (trinta e quatro vírgula vinte e quatro metros quadrados) área de uso comum de 40,78 m² (quarenta vírgula setenta e oito metros quadrados) e área total de 75,02 m² (setenta e cinco vírgula zero dois metros quadrados) correspondente à fração ideal de 0, 0227 (zero vírgula zero duzentos e vinte e sete) no solo, nas dependências e coisas de uso comum.

c) Apartamentos Padrão 03 – designados pelos números 209 e 309, localizados no 2° (segundo) e 3° (terceiro) pavimentos, respectivamente, na elevação frontal do prédio, fazendo frente para oeste, constituídos de “hall”, um dormitório, banho e sacada, com área privativa de 34,40 m² (trinta e quatro vírgula quarenta metros quadrados), área de uso comum de 40,97 m² (quarenta vírgula noventa e sete metros quadrados) e área total de 75,37 m² (setenta e cinco vírgula trinta e sete metros quadrados), correspondente à fração ideal de 0,0229 (zero vírgula zero duzentos e vinte e nove) no solo, nas dependências e coisas de uso comum.

d) Apartamentos Padrão 04 – designados pelos números 204 e 304, localizados no 2° (segundo) e 3° (terceiro) pavimentos, respectivamente, nos fundos do prédio, fazendo frente para o leste, constituídos de “hall”, um dormitório, banho e sacada, com área privativa de 34,83 m² (trinta e quatro vírgula oitenta e três metros quadrados), área de uso comum de 41,48 m² (quarenta e um vírgula quarenta e oito metros quadrados) e área total de 76,31 m² (setenta e seis vírgula trinta e um metros quadrados), correspondente à fração ideal de 0,0231 (zero vírgula zero duzentos e trinta e um) no solo, nas dependências e coisas de uso comum.

e) Apartamentos Padrão 05 – designados pelos números 202, 203 e 206, localizados no 2° (segundo) pavimento, nos fundos do prédio, fazendo frente para o leste, e pelos números 210 e 211, também no 2° (segundo) pavimento, na elevação frontal do prédio, fazendo frente para oeste, e pelos números 302, 303 e 306, localizados no 3° (terceiro) pavimento, nos fundos do prédio, fazendo frente para o leste, e pelos números 310 e 311, também localizados no 3°(terceiro) pavimento, na elevação frontal do prédio, fazendo frente para o oeste, constituídos de “hall”, um dormitório, banho e sacada, com área privativa de 36,51 m² (trinta e seis vírgula cinquenta e um metros quadrados), área de uso comum de 43,48 m² (quarenta e três vírgula quarenta e oito metros quadrados) e área total de 79,99 m² (setenta e nove vírgula noventa e nove metros quadrados),

correspondendo-lhes a fração ideal de 0,0243 (zero vírgula zero duzentos e quarenta e três) no solo, nas dependências e coisas de uso comum.

f) Apartamento Padrão 06 – designado pelo número 403, localizado no 4º (quarto) pavimento, sótão, nos fundos do prédio, fazendo frente para o leste, constituído de “hall”, um dormitório, banho e sacada, com área privativa de 41,05 m² (quarenta e um vírgula zero cinco metros quadrados), área de uso comum de 48,90 m² (quarenta e oito vírgula noventa metros quadrados) e área total de 89,95 m² (oitenta e nove vírgula noventa e cinco metros quadrados), correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0272 (zero vírgula zero duzentos e setenta e dois) no solo, nas dependências e coisas de uso comum.

g) Apartamentos Padrão 07 – designados pelos números 212 e 312, localizados nos 2º (segundo) e 3º (terceiro) pavimentos, respectivamente, na extremidade direita do prédio, fazendo frente para oeste e acompanhando pela lateral a face sul do prédio, constituídos de “hall”, um dormitório, banho e sacada, com área privativa de 71,64 m² (setenta e um vírgula sessenta e quatro metros quadrados), área de uso comum de 85,33 m² (oitenta e cinco vírgula trinta e três metros quadrados) e área total de 156,97 m² (cento e cinquenta e seis vírgula noventa e sete metros quadrados), correspondendo-lhes a fração ideal de 0,0476 (zero vírgula zero quatrocentos e setenta e seis) no solo, nas dependências e coisas de uso comum.

II - Suítes

a) Suítes Padrão 01 – designadas pelos números 207 e 307, localizadas no 2º (segundo) e 3º (terceiro) pavimentos, respectivamente, na extremidade esquerda do prédio, fazendo frente para o leste e acompanhando pela lateral a face norte do prédio, constituídas de sala de estar, um dormitório, banho e sacada, com área privativa de 73,44 m² (setenta e três vírgula quarenta e quatro metros quadrados), área de uso comum de 87,47 m² (oitenta e sete vírgula quarenta e sete metros quadrados) e área total de 160,91 m² (cento e sessenta vírgula noventa e um metros quadrados), correspondendo-lhes a fração ideal de 0,0488 (zero vírgula zero quatrocentos e oitenta e oito) no solo, nas dependências e coisas de uso comum.

b) Suítes Padrão 02 – designadas pelos números 201 e 301, localizadas no 2º (segundo) e 3º (terceiro) pavimentos, respectivamente, na extremidade direita do prédio, fazendo frente para leste acompanhando pela lateral a face sul do prédio, constituídas de sala de estar, dormitório, banho e sacada, com área privativa de 82,87 m² (oitenta e dois vírgula oitenta e sete metros quadrados), área comum de 98,70 m² (noventa e oito vírgula setenta metros quadrados) e área total de 181,57 m² (cento e oitenta e um vírgula cinquenta e sete metros quadrados), correspondendo-lhes a fração de 0,0551 (zero vírgula zero quinhentos e cinquenta e um) no solo, nas dependências e coisas de uso comum.

c) Suítes Padrão 03 – designadas pelos números 208 e 308, localizadas no 2º (segundo) e 3º (terceiro) pavimentos, respectivamente, na extremidade esquerda do prédio, fazendo frente para oeste e acompanhando pela lateral a face norte do prédio, constituídas de sala de estar, um dormitório, banho e duas sacadas, com área privativa de 91,27 m² (noventa e um vírgula vinte e sete metros quadrados), área de uso comum de 108,70 m² (cento e oito vírgula setenta metros quadrados)

e área total de 199,97 m² (cento e noventa e nove vírgula noventa e sete metros quadrados), correspondendo-lhes a fração ideal de 0,0607 (zero vírgula zero seiscentos e sete) no solo, nas dependências e coisas de uso comum.

III - Apartamentos conjugados

a) Apartamentos conjugados Padrão 01 – designados pelos números 401 e 405, localizados no 4º (quarto) pavimento, sótão, nas extremidades direita e esquerda do prédio, respectivamente, fazendo frente para oeste e leste e acompanhando pela lateral a face sul do prédio, constituídos de “hall”, antessala, dois dormitórios, dois banhos e duas sacadas, com área privativa de 63,56 m² (sessenta e três vírgula cinquenta e seis metros quadrados), área de uso comum de 75,70 m² (setenta e cinco vírgula setenta metros quadrados) e área total de 139,26 m² (cento e trinta e nove vírgula vinte e seis metros quadrados), correspondendo-lhes a fração ideal de 0,0422 (zero vírgula zero quatrocentos e vinte e dois) no solo, nas dependências e coisas de uso comum.

Art. 6º A fração ideal de cada unidade imobiliária é a proporção entre a área total desta unidade e o conjunto da edificação.

CAPÍTULO III Da Destinação das Partes e do Modo de Uso

Art. 7º A titularidade da fração ideal de 1/17 (um dezessete avos) de cada unidade autônoma assegura o direito de utilizá-la, anualmente, 21 (vinte e um) dias, dos quais 07 (sete) dias fixos e consecutivos, na “ALTA TEMPORADA” e os demais 14 (quatorze) dias na “BAIXA TEMPORADA”, utilizáveis consecutiva ou alternadamente.

§ 1º Para todos os efeitos, são considerados “ALTA TEMPORADA” os períodos que mediarem entre 14 de dezembro e 08 de março e entre 30 de junho a 04 de agosto; e de “BAIXA TEMPORADA”, os períodos entre 09 de março e 29 de junho e entre 05 de agosto e 13 de dezembro de cada ano.

§ 2º O período de utilização dos 07 (sete) dias fixos de cada titular de 1/17 (um dezessete avos) de cada unidade autônoma, durante a “ALTA TEMPORADA”, é o definido e fixado na aquisição da respectiva fração ideal; o período de 14 (quatorze) dias, durante a “BAIXA TEMPORADA”, consecutivos ou alternados, é variável e indeterminado, de livre escolha do condômino, devendo ser precedido de reserva prévia, confirmada pela administração por escrito, a qual indicará a unidade autônoma disponível, de igual categoria, se, eventualmente, estiver ocupada a de sua propriedade. As diárias vencerão sempre às 12h00. Para fim de marcação de reserva, os apartamentos, as suítes e conjugados concorrem cada um na sua categoria.

§ 3º As reservas serão feitas, na “BAIXA TEMPORADA”, para cada unidade autônoma, com antecedência máxima de 60 (sessenta) dias da data da ocupação.

§ 4º As reservas poderão ser canceladas até as 12h00 do 2º (segundo) dia útil anterior ao de início da ocupação, sem qualquer ônus para o condômino. Fora

desse prazo, só será aceito o cancelamento se a unidade autônoma for ocupada por outro titular, no mesmo período.

§ 5º As reservas confirmadas e não utilizadas implicarão em desconto dos dias reservados.

§ 6º O Condomínio não se responsabiliza pelo uso total dos 14 (quatorze) dias de “Baixa Temporada” de cada cota, uma vez que as Reservas são condicionadas à existência de vaga nos períodos pretendidos pelos condôminos.

§ 7º A marcação de dias a que tem direito cada condômino, na “Baixa Temporada”, e o controle do saldo disponível são de sua exclusiva responsabilidade, não cabendo ao Condomínio ou a seus funcionários qualquer ingerência, atendido o disposto no § 8º.

§ 8º Para conhecimento dos condôminos, ficarão à disposição dos mesmos, na Secretaria, os relatórios de reserva, rubricados pelo Síndico; com o nome do condômino, unidade reservada, data de reserva, período de utilização e eventual cancelamento.

§ 9º As acomodações nos apartamentos são para 02 (duas) pessoas e nas suítes e conjugados para 06 (seis) pessoas. Em ambos os casos, as unidades comportarão mais 02 (dois) acompanhantes, mediante o pagamento de uma taxa a ser definida em Assembleia Geral Ordinária.

§ 10 O Regulamento Interno do Condomínio disciplinará a marcação de reservas, o uso das unidades, o uso dos espaços comuns e o uso dos espaços especiais.

Art. 8º Poderá o condômino locar, ceder, dar por empréstimo ou comodato, doar os direitos de que é titular, comunicando, por escrito, à administração, obedecidas às limitações previstas nesta CONVENÇÃO.

§ 1º A locação ou cessão ajustada diretamente pelo condômino será de sua exclusiva responsabilidade, cabendo à administração apenas assegurar os direitos cedidos ou locados, sem prejuízo dos pagamentos de taxas e encargos devidos ao Condomínio.

§ 2º A Administração do Condomínio poderá locar as unidades autônomas que não forem objeto de reserva na “BAIXA TEMPORADA”, ou aquelas que, na “ALTA TEMPORADA”, forem administradas pelo Condomínio. A receita líquida de 50% (cinquenta por cento) obtida será creditada ao Fundo de Manutenção do Condomínio.

Art. 9º Durante o tempo de ocupação das unidades autônomas, obrigam-se os condôminos e seus locatários, e os locatários do Condomínio:

a) pela conservação e guarda dos móveis, utensílios e equipamentos da unidade, respondendo pelas reposições ou consertos que forem necessários no caso de dano causado pelos mesmos, seus indicados ou cessionários;

b) a não ocupar apartamentos, suítes e conjugados com quantidade maior de pessoas do que as definidas no § 9º do Art. 7º.

Art. 10. A prorrogação do prazo de uso da unidade autônoma estará sempre sujeita à concordância expressa do coproprietário da mesma unidade e titular do direito de uso do período imediatamente seguinte.

Parágrafo Único. O condômino que exceder, ilegitimamente, o seu período de ocupação estará sujeito às medidas cabíveis contra posse injusta, ensejando a retomada da unidade sem notificação prévia, independentemente da aplicação de uma multa diária equivalente ao valor da Taxa Ordinária de Condomínio da unidade, cobrada no mês em curso e efetivação do penhor legal previsto no art. 1.467, inciso I, do Código Civil.

Art. 11. Para o exercício do direito de efetuar reserva e de uso das unidades autônomas, por si ou por terceiros autorizados, bem como para cessão ou locação de seus direitos, deverão os condôminos estar em dia com o pagamento de todos os encargos condominiais.

CAPÍTULO IV

Da Administração do Condomínio

Art. 12. A direção e administração do Condomínio serão exercidas:

- a) pela Assembleia Geral;
- b) pelo Conselho Consultivo;
- c) pelo Conselho Fiscal; e
- d) pelo Síndico.

SEÇÃO I

Da Assembleia Geral

Art. 13. A Assembleia Geral compor-se-á dos condôminos em pleno gozo dos direitos convencionais e pela legislação em vigor, desde que estejam quites em seus encargos condominiais: ordinários, extraordinários, fundo de reserva, multas, etc.

§ 1º Os condôminos, quando não puderem comparecer, poderão fazer-se representar por uma das seguintes formas:

- a) através de instrumento público para os casos de representação permanente, devendo ser anexada à lista de presença da Assembleia uma cópia autenticada do dito instrumento;
- b) através de instrumento particular para representação expressa, específica e exclusiva para cada Assembleia, com assinatura do outorgante devidamente reconhecida por tabelião, devendo a mesma permanecer anexa e arquivada junto à Lista de Presença da Assembleia.

§ 2º É vedada a nomeação de procurador, verbal ou por escrito, durante a realização da Assembleia.

§ 3º A Assembleia Geral deliberará soberanamente, competindo-lhe, todavia, decidir somente sobre as questões para as quais tenha sido convocada.

Art. 14. As Assembleias Gerais – Ordinárias e Extraordinárias – serão convocadas com 15 (quinze) dias de antecedência da data prevista para a sua realização, devendo o Edital ser publicado em jornal de Porto Alegre, enviado por correspondência simples a todos os condôminos, mencionado no Boletim Interno

do Condomínio, se houver, enviado por correio eletrônico com confirmação de recebimento e afixado no Quadro de Avisos do Condomínio e publicado no “site” do Condomínio. Os Editais de Convocação deverão conter o dia, o horário, o local e a Ordem do Dia da Assembleia.

Art. 15. São competentes para convocar a Assembleia Geral:

a) o Síndico;

b) o Presidente do Conselho Consultivo;

c) o Presidente do Conselho Fiscal e

d) os condôminos em pleno gozo de seus direitos, através de requerimentos subscritos por, pelo menos, 1/4 (um quarto) dos titulares de fração ideal a que se refere o parágrafo único do artigo 2º.

§ 1º Na hipótese configurada na alínea “d” do “caput”, os condôminos deverão, por intermédio de formal e fundamentado requerimento, solicitar ao Síndico a convocação da Assembleia Geral, mencionando o assunto a ser debatido.

§ 2º Se a Assembleia Geral, proposta nas condições da alínea “d”, não for convocada pelo Síndico dentro de 8 (oito) dias da data do protocolo do requerimento dos condôminos interessados, caberá aos próprios requerentes o direito de providenciarem diretamente a convocação aos demais condôminos.

§ 3º Se, convocada e instalada a Assembleia Geral, nos termos do § 2º, esta constatar e acordar, por maioria simples de votos, que a matéria apontada não é de interesse geral do Condomínio, penalizará os condôminos requerentes com o reembolso, em favor do Condomínio, de todas as despesas decorrentes da convocação.

Art. 16. A Assembleia será aberta, pela ordem, pelo Presidente do Conselho Consultivo, ou seu substituto legal, pelo Presidente do Conselho Fiscal, ou seu substituto legal, pelo Síndico, ou por um dos signatários do requerimento, no caso da alínea “d” do Art. 15. Imediatamente após aberta a Assembleia, o plenário escolherá, entre os presentes, quem a presidirá o qual designará um condômino para Secretário, que redigirá a Ata.

Art. 17. Haverá uma “Lista de Presenças” na qual assinarão os condôminos que comparecerem à Assembleia, como também os procuradores dos representados. A lista de presenças será rubricada e encerrada com a assinatura do Presidente da Assembleia e será parte integrante da Ata.

Art. 18. As decisões das Assembleias Gerais serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais. Em segunda convocação, a Assembleia, com qualquer número de condôminos presentes, deliberará, no ato da votação, pela maioria dos votos, salvo quando exigido quórum especial.

§ 1º A maioria condominial será calculada pelo número de cotas e não pelo número dos proprietários; e a maioria absoluta é a metade mais um do total de cotas do Condomínio.

§ 2º Cada cota corresponde a 1/17 (um dezessete avos) de cada unidade autônoma e corresponderá a um voto.

§ 3º Em caso de empate na votação, o Presidente da Assembleia deverá exercitar o voto de qualidade ou de desempate.

Art. 19. Será exigida a maioria de votos dos condôminos para:

- a) realizar benfeitorias úteis e necessárias;
- b) modificar a estrutura ou o aspecto arquitetônico do edifício, quando necessário, desde que a proposição seja previamente aprovada pelo Conselho Consultivo;
- c) retirar, substituir ou alterar, quando necessário as partes, dependências e instalações comuns e das que dizem respeito à harmonia do edifício.

Art. 20. Será exigida a unanimidade dos votos dos condôminos para:

- a) alterar o destino do Condomínio e/ou de suas unidades autônomas;
- b) deliberar sobre a construção de outro pavimento ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias.

Art. 21. Será exigida a maioria absoluta dos votos dos condôminos para:

- a) destituir o Síndico;
- b) destituir membros dos Conselhos Consultivo e Fiscal;
- c) deliberar sobre a reconstrução ou venda do edifício em caso de destruição total ou parcial.

Art. 22. Serão exigidos dois terços dos votos dos condôminos para:

- a) alterar a Convenção;
- b) realizar ou modificar benfeitorias meramente voluptuárias;
- c) realizar obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de facilitar ou aumentar sua utilização.

Art. 23. Será exigido um terço dos votos dos condôminos, em pleno gozo dos direitos convencionais, nos termos do Art.13, para alterar o Regulamento Interno.

Art. 24. É vedado ao condômino votar em assunto em que tenha particular interesse, bem como participar de transações comerciais, obras ou serviços, no Condomínio, a título oneroso ou compensatório de qualquer natureza.

Art. 25. À Assembleia Geral Ordinária que deverá ser realizada, anualmente, até o dia 31 (trinta e um) de maio, compete:

- a) discutir e votar o relatório e as contas do Síndico, previamente encaminhados aos condôminos, ouvidos, na Assembleia, os pareceres dos Conselhos Consultivo e Fiscal, respectivamente;
- b) votar o orçamento (receita e despesa) para o exercício seguinte, previamente encaminhado aos condôminos, fixando valores: para a venda de cotas do Condomínio, para pagamento de confortos extras e hospedagens, para a Taxa Ordinária de Condomínio e para contribuições aos Fundos de Provisionamento, ouvido, na Assembleia, o parecer do Conselho Consultivo;
- c) fixar, exceto para emergências, o limite máximo da competência financeira do Síndico e do Conselho Consultivo para aquisições, obras e serviços, em

percentuais sobre a Receita Bruta Ordinária do Condomínio obtida no mês anterior ao da aquisição ou contratação;

d) eleger o Síndico, os membros dos Conselhos Consultivo e Fiscal, conforme o previsto para aquela Assembleia, desde que os respectivos candidatos estejam presentes ou representados na forma desta Convenção;

e) fixar o pró-labore do Síndico;

f) fixar os valores das cotas de propriedade do Condomínio, se existentes;

g) fixar os valores de Diárias Especiais e Extras;

h) fixar as taxas para uso dos Espaços Especiais por condôminos não hospedados. Os Espaços Especiais são definidos no Regulamento Interno;

Parágrafo Único. Os membros eleitos pela Assembleia Geral Ordinária tomarão posse no ato e entrarão em exercício de seus cargos a partir de 1º (primeiro) de junho subsequente.

Art. 26. As Assembleias Gerais Extraordinárias serão convocadas quando houver assuntos de interesse relevante a discutir e votar, entre outros:

a) deliberar nos casos considerados omissos na presente Convenção;

b) decidir, em grau de recurso, os assuntos que tenham sido deliberados pelo Síndico e pelo Conselho Consultivo, a pedido dos interessados;

c) resolver sobre pedidos de reforço de verba ou rateio extraordinário e, ainda, quanto à realização de obras ou melhorias de vulto ou de urgência;

d) destituir, se houver motivos, o Síndico, membros do Conselho Consultivo e Fiscal, elegendo seus substitutos (artigo 21, alíneas “a” e “b”);

e) eleger o Síndico para completar o mandato, no caso de vacância;

f) deliberar sobre a alienação de veículos automotores de propriedade do Condomínio.

Art. 27. As deliberações das Assembleias Gerais serão obrigatórias para todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto.

Parágrafo Único. Nos 30 (trinta) dias subsequentes à realização das Assembleias Gerais, o Síndico comunicará a todos os condôminos as deliberações nelas tomadas.

Art. 28. Das Assembleias Gerais serão lavradas atas sequencialmente numeradas e assinadas pelos respectivos presidentes e secretários.

§ 1º A lista de presença e os originais das procurações das Assembleias Gerais integrarão a ata e ficarão sob a guarda da Administração.

§ 2º As atas podem ser lavradas e aprovadas na ocasião da Assembleia ou posteriormente. Neste caso, deverão ser lidas, discutidas e aprovadas na Assembleia seguinte.

Art. 29. Se a Assembleia Geral não se reunir para exercer qualquer dos poderes que lhe compete, dentro de 15 (quinze) dias após o pedido de convocação, caberá decisão judicial, a requerimento dos interessados.

Seção II

Do Conselho Consultivo

Art. 30. Com mandato de 02 (dois) anos, será eleito o Conselho Consultivo, composto por 05 (cinco) membros, os quais, logo após a eleição, escolherão, entre eles, o Presidente e o Secretário do órgão, com funções indelegáveis, atuando como órgão consultivo nas questões de sua competência definidas nesta Convenção.

§ 1º Os componentes do Conselho Consultivo não serão remunerados pelo exercício de suas funções.

§ 2º As reuniões deverão ter a presença mínima de três membros, convocando-se sempre todos os membros.

§ 3º Não podem ser eleitos para o Conselho Consultivo o cônjuge ou parente, até terceiro grau, do Síndico.

§ 4º Os componentes eleitos para o Conselho estarão em pleno exercício de suas funções, desde que suas obrigações condominiais estejam em dia.

§ 5º O Conselho Consultivo será convocado por seu Presidente, sempre que necessário, ou a pedido de qualquer de seus membros, ou do Síndico.

Art. 31. Ao Conselho Consultivo compete:

I. Dar parecer por escrito sobre:

a) a concorrência para obras, serviços e aquisições cujo valor previsto esteja dentro do seu limite de competência estabelecido pela Assembleia Geral;

b) a escolha e a contratação de seguro predial e veicular;

c) a escolha e a contratação de Escritório de Contabilidade, de Administradora do Condomínio, ou de outro serviço externo especializado, quando a Assembleia Geral assim entender de contratar;

d) as obras de urgência imediata, de natureza imprevista, ou aquelas que, por sua natureza, modifiquem a estrutura ou a aparência arquitetônica nos termos do art. 19 letra “b”;

e) o recebimento de cotas pelo Condomínio por dação em pagamento e doação;

f) a alienação de veículos automotores;

g) o relatório das atividades administrativas do Síndico e sua apresentação à Assembleia Geral;

h) a proposta de revisão de taxas e multas condominiais a ser apresentada à Assembleia.

II - Autorizar:

a) a utilização dos recursos do Fundo de Manutenção e do Fundo de Reserva;

b) a alteração da destinação dos recursos do Fundo de Manutenção para atender as necessidades operacionais do Condomínio;

c) a alienação ou doação de bens móveis inservíveis.

III - Indicar um membro do Conselho Consultivo para exercer o cargo de Síndico, em eventuais impedimentos, renúncia ou demissão deste, até que a Assembleia Geral eleja um substituto.

IV - Convocar, por seu Presidente, as Assembleias Gerais, quando não tomadas pelo Síndico tais providências (artigo 15, “caput”, alínea “b”).

V - Propor a criação de Comissões de Trabalho para fins específicos, sem ônus para o Condomínio, bem como apreciar e emitir parecer sobre a criação de Comissões dessa espécie propostas pelo Síndico.

Parágrafo Único. O Conselho Consultivo poderá solicitar assessoria especializada para os atos deste artigo.

Art. 32. O Presidente do Conselho Consultivo está dispensado do pagamento da taxa ordinária mensal de condomínio, de uma cota de sua propriedade, correspondendo àquela de menor valor.

Seção III Do Conselho Fiscal

Art. 33. Com mandato de 02 (dois) anos, será eleito o Conselho Fiscal, composto por 06 (seis) membros, 03 (três) titulares e 03 (três) suplentes, os quais, logo após a eleição, escolherão, entre os titulares, o Presidente e o Secretário do órgão, com funções indelegáveis, atuando como órgão fiscalizador das operações financeiras e fiscais do Condomínio, conforme a competência para tal definida nesta Convenção.

§ 1º As reuniões deverão ter a presença mínima de três membros, convocando-se sempre todos os membros.

§ 2º Os componentes eleitos para o Conselho estarão em pleno exercício de suas funções, desde que suas obrigações condominiais estejam em dia.

§ 3º Os componentes do Conselho Fiscal não serão remunerados pelo exercício das funções.

Art. 34. Ao Conselho Fiscal compete:

a) fiscalizar os atos de natureza financeira e fiscal do Síndico, verificando o cumprimento dos seus deveres legais, convencionais, regulamentares e normativos;

b) fiscalizar as contas do Condomínio movimentadas pelo Síndico, quanto à existência de recursos para o pagamento das contas e no que se refere a movimentações do Fundo de Reserva, Fundo de Encargos Trabalhistas, Fundo de Manutenção ou outros Fundos que venham a ser criados no Condomínio;

c) analisar, mensal e anualmente, o balancete e demais demonstrativos financeiros elaborados pelo Contador do Condomínio e sobre eles dar parecer em documento específico;

d) verificar, periodicamente, se o Síndico está conferindo a documentação financeira e fiscal do Condomínio, bem como praticando todos os atos de natureza financeira e fiscal a ele incumbidos por esta Convenção, pelo Regulamento Interno, pelas Normas Complementares e pela legislação vigente;

e) solicitar ao Síndico esclarecimentos ou informações, assim como a elaboração de demonstrações financeiras ou contábeis especiais;

f) denunciar aos órgãos da Administração desconfortos, fraudes ou crimes de que tomar ciência, exigindo imediatas providências do Síndico para a solução dos problemas apontados e, se os mesmos não tomarem as providências necessárias para a proteção dos interesses do Condomínio, convocar Assembleia Geral para dar ciência das irregularidades apontadas;

g) convocar a Assembleia Geral, segundo o que lhe faculta a alínea “c” do art. 15 da presente Convenção.

§ 1º Os membros do Conselho Fiscal respondem pelos danos resultantes de omissão no cumprimento das responsabilidades a eles atribuídas e pelos atos praticados com culpa, dolo e/ou com violação da Lei e da Convenção.

§ 2º Os membros do Conselho Fiscal, por omissão no cumprimento de seus deveres, têm a mesma responsabilidade do Síndico.

§ 3º O Conselho Fiscal poderá solicitar assessoria especializada para os atos deste artigo.

Art. 35. O Conselho Fiscal será convocado, sempre que necessário, por seu Presidente, a pedido de qualquer um de seus membros ou do Síndico.

Art. 36. O presidente do Conselho Fiscal está dispensado do pagamento da taxa ordinária mensal de condomínio, de uma cota de sua propriedade, correspondendo àquela de menor valor.

Seção IV Do Síndico

Art. 37. A Administração direta do Condomínio caberá a um Síndico, condômino remunerado, conforme decisão de Assembleia, eleito com mandato de 1 (um) ano, podendo ser reeleito para mais um mandato subsequente.

§ 1º É dever do Síndico, no exercício de suas funções, empregar o cuidado e a diligência, como toda pessoa ativa e probo, na administração de qualquer atividade empresarial.

§ 2º Inexistindo condômino em condições de assumir as funções de Síndico, poderá a Assembleia Geral aprovar, para tal exercício, pessoa física ou jurídica estranha ao Condomínio.

Art. 38. Compete ao Síndico:

a) coordenar, fiscalizar e superintender a administração geral do Condomínio, exercendo as atribuições que a Lei, a Convenção, o Estatuto e as Normas Regulamentares lhe conferem, para lograr os fins no interesse do Condomínio;

b) representar o Condomínio em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, em tudo que se referir à defesa de seus interesses, podendo constituir advogado, ouvindo, previamente, o Conselho Consultivo e praticando os atos necessários;

c) dar imediato conhecimento ao Conselho Consultivo e à Assembleia da existência de procedimento judicial, administrativo e/ou citação judicial, prestando, a qualquer tempo, informações sobre os atos de sua administração;

d) cumprir e fazer cumprir pelos condôminos, locatários e visitantes a presente Convenção, o Regulamento Interno e as deliberações das Assembleias Gerais;

- e)** admitir, punir ou demitir empregados e fixar-lhes a respectiva remuneração, segundo a legislação em vigor, evitando o pagamento de horas extras ou de “autônomos”, salvo quando estritamente necessário, dentro dos recursos orçamentários;
- f)** ordenar qualquer reparo e adquirir o que for necessário à boa conservação do prédio, até o limite das verbas orçamentárias, utilizando os valores aprovados das respectivas rubricas;
- g)** ordenar reparos extraordinários, ou de natureza inadiáveis, não previstos no orçamento anual, após autorização do Conselho Consultivo;
- h)** convocar as Assembleias Gerais;
- i)** redigir, ao fim de cada exercício, o balanço de suas contas, o relatório de sua atuação e elaborar a proposta orçamentária para o exercício seguinte, a fim de encaminhá-los à Assembleia Geral junto com o parecer dos Conselhos Fiscal e Consultivo, respectivamente;
- j)** fiscalizar os pagamentos das cotas que couberem em rateio aos condôminos, nas despesas normais ou extraordinárias, aprovadas pela Assembleia Geral, impor e cobrar multas por infração de dispositivos legais ou desta Convenção, inclusive promovendo a cobrança judicial dos inadimplentes;
- k)** efetuar os pagamentos devidos podendo, para tal fim, abrir conta corrente em nome do Condomínio em Banco aprovado pelo Conselho Consultivo;
- l)** proceder à abertura das Contas de Fundos de Provisionamento, nos termos do disposto no Art. 56;
- m)** disponibilizar ou encaminhar, a pedido, mensalmente, aos condôminos as Demonstrações Contábeis e Financeiras Mensais do Condomínio;
- n)** promover e renovar os seguros do Condomínio, após a avaliação e autorização do Conselho Consultivo da companhia escolhida;
- o)** assinar os contratos de conservação de máquinas, instalações, serviços e outros, ouvido, previamente, o Conselho Consultivo;
- p)** entregar ao sucessor, em devida ordem, todos os livros, documentos, títulos e pertences do Condomínio em seu poder, inclusive escrituração contábil em dia e os saldos de contas bancárias e de outras, devidamente autenticadas;
- q)** zelar pelo fiel cumprimento de todas as obrigações das leis trabalhistas e previdenciárias;
- r)** procurar, por meios suasórios, dirimir divergências entre condôminos;
- s)** alienar veículo de propriedade do Condomínio, após parecer do Conselho Consultivo e autorização da Assembleia Geral;
- t)** alienar ou doar bens móveis e equipamentos inservíveis, com autorização do Conselho Consultivo;
- u)** propor ao Conselho Consultivo a criação de Comissões de Trabalho para assuntos específicos, sem ônus para o Condomínio;
- v)** cumprir e fazer com que se cumpram as disposições desta Convenção, do Regulamento Interno e Normas regulamentares vigentes;
- x)** manter informados os Conselhos Consultivo e Fiscal das condições e andamento dos contratos firmados com terceiros.

§ 1º As atribuições constantes deste artigo, quando for o caso, poderão, com aprovação da Assembleia Geral, ser delegadas, total ou parcialmente, caso a caso, à empresa administradora ou a profissionais especializados, cujos atos

cabirão ao Síndico fiscalizar, sobretudo os de arrecadação, pagamentos e contabilidade.

§ 2º Os serviços de restaurante e economato serão contratados, nos termos de Edital ou Carta-Convite, segundo proposta e minuta, previamente, aprovadas pelo Conselho Consultivo.

Art. 39. É vedado ao Síndico:

a) tomar por empréstimo recursos ou bens do Condomínio, ou usar, em proveito próprio, os seus bens, serviços ou crédito, sem prévia autorização da Assembleia Geral;

b) receber de terceiros, sem autorização da Assembleia Geral, qualquer modalidade de vantagem pessoal, direta ou indireta, em razão do exercício do seu cargo;

c) usar em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Condomínio, as oportunidades comerciais de que tenha conhecimento em razão do exercício de seu cargo;

d) adquirir, para revenda com lucro, bem ou direito que sabe necessário ao Condomínio, ou que este tencione adquirir;

e) omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Condomínio;

f) deixar de aproveitar oportunidades de negócios de interesse do Condomínio, visando à obtenção de vantagens para si ou para outrem;

g) deixar de cumprir deveres inerentes ao seu cargo;

h) intervir em qualquer operação social ou financeira em que haja interesse conflitante com o do Condomínio, cientificando o Conselho Consultivo seu impedimento, natureza e extensão do seu interesse.

Art. 40. O Síndico não é responsável, pessoalmente, pelas obrigações contraídas em nome do Condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições e gestão, respondendo, porém, civilmente, pelo excesso de representação dentro de suas atribuições e pelos prejuízos que causar, quando proceder com omissão, culpa ou dolo.

Parágrafo Único. Compete ao Condomínio, mediante prévia autorização do Conselho Consultivo e/ou da Assembleia Geral, promover ação de responsabilidade civil contra o Síndico, pelos prejuízos causados ao seu patrimônio. O Síndico, contra o qual deverá ser proposta a ação de responsabilidade civil, ficará impedido do exercício de seu cargo, enquanto perdurar a ação, devendo ser substituído em conformidade com o Art. 31, III.

CAPÍTULO V **Do Condômino**

Art. 41. O condômino é o legítimo proprietário de 1/17 (um dezessete avos) de cada unidade autônoma, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Gramado.

Parágrafo Único. São equiparados aos condôminos proprietários os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

SEÇÃO I **Dos Direitos**

Art. 42. São direitos dos condôminos:

- a)** usar, fruir e dispor com exclusividade, como melhor lhes aprouver, o período de uso da unidade autônoma, de acordo com a respectiva destinação e, simultaneamente, como os demais condôminos, as dependências e coisas de uso comum, obedecendo sempre ao que dispuser esta Convenção;
- b)** examinar, no âmbito do Condomínio, quando lhes aprouver, os livros e arquivos do Condomínio, solicitando, antecipadamente, ao Síndico a disponibilidade dos mesmos;
- c)** convocar, na forma do Art. 15, alínea “d”, as Assembleias Gerais, e a elas comparecer, discutir e votar, segundo o estabelecido nesta Convenção, estando quites com as contribuições ordinárias, extraordinárias e demais encargos condominiais;
- d)** eleger o Síndico e os membros dos Conselhos Consultivo e Fiscal;
- e)** ser eleito para os cargos previstos na alínea anterior, desde que não exista impedimento judicial, legal ou pendências de administrações anteriores;
- f)** denunciar ao Síndico e, se for o caso, aos Conselhos Consultivo e Fiscal, ou à Assembleia Geral, as irregularidades que observarem e exigir a tomada das providências cabíveis para sanar tais falhas;
- g)** propor ao Síndico, aos Conselhos Consultivo e Fiscal, ou à Assembleia Geral as providências que lhes pareçam adequadas ou necessárias à conservação e defesa do patrimônio comum;
- h)** receber a respectiva unidade, a partir das 14h00 do 1º (primeiro) dia do período destinado à sua utilização;
- i)** requerer providências ao Síndico, para eventuais irregularidades, denunciando-as por escrito e sugerindo soluções;
- j)** propor providências que lhes pareçam adequadas à conservação e defesa de seus direitos.

SEÇÃO II **Dos Deveres**

Art. 43. São deveres de cada condômino:

- a)** utilizar sua unidade autônoma de acordo com a respectiva destinação, diretamente ou por locatários ou usuários a qualquer título, de forma não nociva ou perigosa ao sossego, salubridade e segurança dos demais condôminos;
- b)** cumprir, fazer cumprir e fiscalizar a observância das normas legais e as disposições desta Convenção e do Regulamento;
- c)** guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns;
- d)** contribuir para as despesas ordinárias e extraordinárias do Condomínio, na proporção de sua fração ideal, e efetuar os pagamentos nas datas aprezadas;
- e)** permitir o ingresso da Administração na unidade autônoma, no período em que a estiver ocupando, para efetuar correções ou realizar serviços indispensáveis à garantia, vistoria de rotina, segurança, solidez e higienização da unidade ou,

ainda, para realizá-los em instalações, tubulações ou aparelhos das unidades autônomas vizinhas;

f) comunicar, imediatamente, à Administração moléstia contagiosa contraída por pessoa ocupante de qualquer unidade autônoma;

g) remover das unidades autônomas, após a ocupação, os objetos de uso pessoal e demais materiais de uso próprio, comunicando à Administração, com a devida antecedência, a desocupação da unidade, para que seja providenciada a limpeza da mesma;

h) conservar limpas as instalações do edifício, áreas internas, externas, corredores e o elevador, não atirando ao chão cigarros, detritos, etc.;

i) respeitar o sossego dos demais condôminos no que se refere ao uso de aparelhos musicais, rádios, televisores, etc.;

j) ressarcir o Condomínio por qualquer dano ocasionado nas dependências do mesmo;

k) quitar os débitos adicionais contraídos durante a sua estada, no máximo, até a data de sua saída;

l) desocupar a unidade autônoma até as 12h00 do último dia da utilização da sua reserva;

m) zelar e providenciar no sentido de que, em sua parte autônoma, não existam vazamentos, infiltrações ou entupimentos de água, de esgoto ou danos de qualquer outra natureza, comunicando, imediatamente, à Administração qualquer constatação a respeito.

Parágrafo Único: O Regulamento Interno do Condomínio disciplinará o uso das dependências e coisas de uso comum, bem como de espaços comuns especiais.

SEÇÃO III **Das Vedações**

Art. 44. É vedado aos condôminos:

a) utilizar, sob qualquer pretexto, os empregados do Condomínio para serviços particulares, durante o horário de trabalho;

b) estender roupas, tapetes e outros objetos, colocar, nas janelas, parapeitos ou peitoris, quaisquer objetos sujeitos ao risco de cair, prejudicando ou incomodando os vizinhos dos andares inferiores, assim como o visual externo do prédio;

c) lançar detritos, objetos ou líquidos para o exterior das unidades autônomas, ou abandonar objetos nas partes comuns do edifício, nas áreas internas, externas e corredores;

d) perturbar a tranquilidade e sossego dos demais condôminos com reuniões ruidosas, ou permitir a prática de jogos infantis no vestíbulo, corredores e entrada principal do edifício;

e) alterar a forma externa e interna do edifício, ou decorar as paredes, portas e esquadrias externas e internas com cores ou tonalidades diversas das empregadas pelo Condomínio;

f) colocar toldos externos cartazes, anúncios, inscrições ou quaisquer letreiros de publicidade nas janelas, fachadas, portas, sacadas, assim como em outros lugares do conjunto residencial;

- g)** introduzir ou manter, no edifício, ainda que temporariamente, animais de qualquer espécie e porte;
- h)** manter, nas unidades autônomas, durante o período de ocupação, depósito de material, objetos, substâncias, instalações ou aparelhos capazes de causar perigo ou dano à segurança e solidez do edifício ou incômodo aos demais ocupantes;
- i)** promover, sem anuência da Administração, festas ou reuniões nas partes comuns do edifício;
- j)** usar aparelhos ou equipamentos que provoquem interferência nos aparelhos elétricos do prédio ou danos na rede elétrica do edifício;
- k)** utilizar aparelhos que produzam sons ou ruídos audíveis, fora da unidade que está ocupando ou espaço de uso comum, que venham a perturbar o sossego e o bem-estar dos demais condôminos hospedados.

SEÇÃO IV **Das Penalidades**

Art. 45. Além das penas cominadas em lei, ficam, ainda, sujeitos à multa os condôminos que, deliberada ou insistentemente, perturbarem o uso das partes comuns, os que derem causa a despesas e os que transgredirem os dispositivos da presente Convenção, do Regulamento Interno e Normas em vigor, sem prejuízo das consequências civis ou criminais resultantes do ato praticado.

Art. 46. A prática de infração - referida no artigo anterior e nos demais preceitos contidos nesta Convenção, Regulamento Interno e Normas Internas vigentes do Condomínio - implicará na aplicação de sanções: advertência verbal ou escrita, multa e responsabilidade civil e/ou criminal.

§ 1º Na hipótese de reincidência específica na prática de infração, a multa será imposta em dobro e não ensejará prévia advertência. Considera-se, como reincidência, a repetição de infração a qualquer dispositivo convencional.

§ 2º Na hipótese de várias infrações decorrentes do mesmo ato, as multas serão cumulativas.

Art. 47. Para efeito de imposição, cobrança e pagamento de multas por infrações à Convenção, ao Regulamento Interno e às Normas em vigor, fica criada a Unidade de Referência de Multa – URM, correspondendo à menor taxa ordinária condominial em vigor na data da infração.

Parágrafo Único. A Assembleia Geral poderá alterar o valor da Unidade de Referência de Multa – URM – por proposta do Síndico e parecer do Conselho Consultivo.

Art. 48. São as seguintes as restrições no âmbito do Condomínio, aplicáveis aos condôminos, seus cônjuges, companheiros, familiares, prepostos, herdeiros, sucessores, cessionários, bem como aos usuários, ocupantes, visitantes, permissionários, comodatários, locatários, sublocatários e prestadores de serviço de suas partes autônomas, aos quais fica expressamente vedado a qualquer tempo:

I - Lavar e estender roupas, lavar, secar, varrer, sacudir ou bater tapetes ou roupas de cama nas partes comuns, janelas, portas ou sacadas. Multa de 50% (cinquenta por cento) da URM.

II - Escarrar, cuspir, satisfazer necessidades fisiológicas, jogar líquidos, tocos de cigarro ou similares, palitos de fósforos, garrafas, latas, vidros ou quaisquer outras espécies de lixo ou materiais nas ou para as partes comuns do Condomínio. Multa de 100% (cem por cento) da URM.

III - Jogar quaisquer tipos de objetos ou espécies de lixo, inclusive papel higiênico, nos vasos sanitários do edifício, quer estejam estes instalados nas partes comuns, quer nas partes autônomas do Condomínio. Multa de 50% (cinquenta por cento) da URM.

IV - Utilizar-se dos serviços dos empregados do Condomínio para fins particulares, dentro dos respectivos horários de trabalho, salvo em relação à ajuda no carregamento de pequenas compras ou volumes, inclusive bagagens, das pessoas mencionadas no “caput” deste artigo. Multa de 50% (cinquenta por cento) da URM.

V - Manter ou deixar circular animais de qualquer porte no âmbito do Condomínio. Multa de 80% (oitenta por cento) da URM.

VI - Fazer algazarra, correria, jogos, gritar, ou elevar o volume, demasiadamente, em aparelhos eletrônicos, instrumentos musicais, brinquedos, bem como provocar outros ruídos excessivos, tanto nas partes comuns, inclusive na piscina, como na unidade autônoma do Condomínio. Multa de 100% (cem por cento) da URM.

VII - Promover qualquer espécie de reunião, ainda que no interior da parte autônoma, que provoque ruídos excessivos de vozes, de som, de aparelhos eletrônicos, de instrumentos musicais, outros ruídos exagerados de qualquer natureza ou, ainda, que provoque tumultos, situações constrangedoras ou incômodos para os demais condôminos. Multa de 100 (cem por cento) da URM.

VIII - Praticar atividades esportivas ou andar de bicicleta, motonetas, monociclos, triciclos, carrinhos, “skates”, patins, patinetes e similares nas áreas internas e nos acessos externos de circulação do Condomínio. Multa de 80 (oitenta por cento) da URM.

IX - Riscar, manchar, danificar, pintar ou inutilizar, deliberadamente, as partes comuns e bens do Condomínio. Multa de 100% (cem por cento) da URM.

X - Guardar ou depositar, tanto nas partes comuns, quanto nas autônomas, quaisquer produtos tóxicos, inflamáveis ou explosivos. Multa de 200% (duzentos por cento) da URM.

XI - Utilizar ferro elétrico, fogareiro elétrico ou a gás, forno de microondas, grelhas elétricas ou similares, ou outros aparelhos eletrodomésticos com a finalidade de preparar refeições no interior da unidade autônoma. Multa de 100% (cem por cento) da URM.

XII - Desacatar, intimidar ou provocar pessoas no âmbito do Condomínio. Multa de 100% (cem por cento) da URM.

XIII - Perturbar o sossego dos demais condôminos entre 23h00 e 08h00 e entre 13h00 e 15h00, horários em que deverá ser observado rígido silêncio. Multa de 50% (cinquenta por cento) da URM.

XIV - Não guardar o decoro e respeito, no uso das coisas e partes comuns do Condomínio. Multa de 100% (cem por cento) da URM.

XV - Não permitir o ingresso da Administração em sua unidade autônoma. Multa de 200% (duzentos por cento) da URM.

XVI - Colocar toldos externos, cartazes, anúncios, inscrições ou quaisquer letreiros de publicidade, nas janelas, fachadas, portas, sacadas, ou outros lugares do conjunto residencial. Multa de 100% (cem por cento) da URM.

XVII - Não desocupar a unidade autônoma até às 12h00 do último dia da utilização da sua reserva. Multa de 1 (uma) URM por hora excedente.

XVIII - Praticar quaisquer outros atos, ainda que não previstos nesta Convenção, que possam colocar em risco a segurança ou a tranquilidade das pessoas no âmbito do Condomínio. Multa: a critério exclusivo da Administração.

§ 1º A multa mencionada no item XII será aplicada em dobro, sempre que o sujeito passivo do ato for o Síndico, membro do Conselho Consultivo ou Fiscal, ou empregado do Condomínio, em função do legítimo e regular exercício de suas atribuições.

§ 2º A imposição ou o pagamento de multa por infração da Convenção não afasta o cumprimento da obrigação que lhe deu causa e nem configura a pressuposição de prática de qualquer delito ou contravenção de natureza penal ou civil, constituindo-se a medida simples atividade de natureza administrativa e disciplinar restrita ao âmbito do Condomínio.

Art. 49. Na imposição e cobrança de multas por infração à Convenção, Regulamento Interno e Normas Internas vigentes, observar-se-ão as seguintes disposições:

I - a comunicação da imposição de multa por infração à Convenção, bem como aos demais procedimentos a ela relativos, será dada por carta;

II - extingue-se a punibilidade do infrator se a imposição da respectiva multa não ocorrer até o último dia do mês imediatamente posterior ao da ocorrência da infração;

III - o condômino a quem for imposta multa por infração terá o prazo de 15 (quinze) dias, a partir do recebimento da comunicação, para requerer a reconsideração dirigida para quem tenha efetivada a imposição, ou para pagar o seu valor;

IV - do resultado do pedido de reconsideração deverá ser dada ciência ao requerente no prazo de 15 (quinze) dias;

V - do resultado do pedido de reconsideração, no todo ou em parte, poderá ser interposto recurso para o Conselho Consultivo, no prazo de 10 (dez) dias, o qual dará ciência de sua deliberação no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias;

VI - tornar-se-á definitiva a infração na esfera condominial:

a) com o pagamento da multa;

b) no dia seguinte ao da data em que, findo o prazo para o pedido de reconsideração ou de recurso, não tenha o responsável se manifestado a respeito;

c) no dia seguinte ao da data em que for cientificado o responsável da não aceitação de recurso;

VII - fica suspensa a exigibilidade da multa por infração até que se torne definitiva a sua imposição;

VIII - anulada a imposição de multa por infração serão feitas as devidas anotações nos registros do Condomínio;

IX - mantida a imposição de multa por infração, total ou parcialmente, o valor da obrigação terá como data de vencimento o 15º (décimo quinto) dia após ter a imposição se tornado definitiva na esfera condominial.

Art. 50. As multas pagas não eximem o infrator de reparação dos danos que produzir e tampouco terão a virtude de desonerar a continuidade da falta cometida, que se terá por abusiva, admitida sua repressão pelas vias competentes, inclusive com reintegração liminar de posse.

Art. 51. Os casos omissos nesta Convenção serão julgados e avaliados pelo Síndico, juntamente com o Conselho Consultivo.

CAPÍTULO VI

Do Rateio das Contribuições para Despesas

Art. 52. As despesas comuns e as extraordinárias aprovadas na forma desta Convenção serão rateadas entre os condôminos, proporcionalmente às frações de área ideal de cada unidade autônoma, nos termos do Art. 5º desta Convenção.

Art. 53. Compete à Assembleia Geral fixar o orçamento anual das despesas ordinárias e cabe aos condôminos, obrigatoriamente, na proporção de sua cota, concorrer para o respectivo custeio, nos prazos e forma que forem estabelecidos, inclusive para a cota do Fundo de Provisionamento, despesas extraordinárias, reforço de caixa ou déficit que houver.

Art. 54. Ficarão a cargo exclusivo de cada condômino as despesas a que der causa, inclusive os prejuízos causados às partes comuns ou a terceiros.

Parágrafo Único. O “caput” do presente artigo aplica-se, também, aos casos de cessão de direito de uso.

Art. 55. Salvo disposição em contrário da Assembleia Geral, as contribuições comuns serão pagas diretamente à Administração ou através de banco oficial por ela indicado, até o 5º (quinto) dia do mês a que se referem, sujeitando-se o condômino em atraso à atualização monetária “pro rata”, aos juros moratórios e as multas legais estabelecidas para a espécie, sobre o débito.

§ 1º A eventual renúncia de qualquer condômino a seus direitos não implicará sua exoneração no cumprimento de suas obrigações, nem de pagar os encargos e serviços pelos quais está obrigado.

§ 2º O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, neles se incluindo a atualização monetária, multas e juros moratórios.

§ 3º Qualquer débito com o Condomínio, com mais de 90 (noventa) dias de vencimento, é passível de cobrança extrajudicial e judicial pela Administração, de acordo com o Art.38, alínea “b”.

CAPÍTULO VII

Dos Fundos de Provisionamento

Art. 56. Ficam instituídos, no Condomínio, os seguintes Fundos:

a) um Fundo de Reserva, definido pela Assembleia Geral, para atender, exclusivamente, as despesas extraordinárias decorrentes de eventos fortuitos ou de força maior, mediante autorização do Conselho Consultivo;

b) um Fundo de Encargos Trabalhistas, provisionado mensalmente, segundo os cálculos do Escritório de Contabilidade do Condomínio, para atender as despesas de cunho trabalhista: décimo terceiro salário, férias, gratificação natalina e outras, não mensais, de pessoal;

c) um Fundo de Manutenção para cobertura de gastos decorrentes de conservação, correção de funcionamento e melhorias do Condomínio, não previstos no orçamento, e mediante prévia autorização do Conselho Consultivo.

Parágrafo Único. A Assembleia Geral estabelecerá o valor da contribuição de cada cota condominial para a formação do Fundo de Reserva e deliberará sobre o percentual que será extraído das receitas ordinárias arrecadas pelas taxas condominiais para o Fundo de Manutenção.

Art. 57. O Fundo de Manutenção será formado, além do definido no Parágrafo Único do Art. 56, pelos recebimentos decorrentes de venda de cotas e 50% (cinquenta por cento) das diárias.

Parágrafo Único. O Conselho Consultivo pode alterar a destinação do Fundo de Manutenção, sempre que necessário, para atender as necessidades operacionais do Condomínio.

Art. 58. As importâncias arrecadadas para os Fundos de Provisionamento serão mantidas em aplicações financeiras ou em conta que só poderá ser movimentada com autorização prévia do Conselho Consultivo.

Art. 59. Nos casos de obras de reparação indispensáveis e inadiáveis, que possam causar danos de vulto ou colocar em perigo a higiene, segurança ou solidez do prédio ou de qualquer de suas partes comuns, para as quais não haja verba própria, o Síndico, após obter autorização do Conselho Consultivo, por escrito, poderá recorrer aos Fundos de Provisionamento para proceder aos reparos.

CAPÍTULO IX Dos Seguros

Art. 60. É obrigatório o seguro de toda a edificação, bens móveis e veiculares e equipamentos de propriedade do Condomínio, contra o risco de incêndio ou outros que possam causar a destruição total ou parcial.

§ 1º O seguro deverá abranger, também, a cobertura sobre a responsabilidade civil do Condomínio e do Síndico contra terceiros.

§ 2º O seguro de responsabilidade civil não contemplará o de responsabilidade civil garagem, sobre automóveis de condôminos ou de terceiros, seja em relação a incêndio ou a furto dos mesmos, quando no estacionamento coberto ou não.

Art. 61. Na ocorrência de sinistro do qual resulte a destruição total ou de dois terços do Edifício, a Assembleia Geral reunir-se-á dentro de 15 (quinze) dias e elegerá 03 (três) condôminos que, juntamente com o Síndico, o Presidente do Conselho Consultivo e o Presidente do Conselho Fiscal, comporão uma comissão investida de poderes para:

a) receber a indenização e depositá-la em nome do Condomínio, em estabelecimento bancário designado pela Assembleia;

b) ouvido, previamente, o parecer de 03 (três) especialistas, na área da construção civil, designados pela Assembleia, promover os estudos necessários

e a abertura de concorrência para a reconstrução do prédio ou de suas partes destruídas, comunicando à Assembleia Geral para a devida deliberação;

c) acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os condôminos junto aos construtores, fornecedores, empreiteiros, repartições públicas, etc.

§ 1º Se a indenização paga pela companhia seguradora não for suficiente para atender as despesas, os condôminos concorrerão para o pagamento do excesso, na proporção de suas frações ideais.

§ 2º Deliberada a reconstrução, poderá o condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial.

CAPÍTULO X

Da Extinção do Condomínio

Art. 62. Se a edificação for total ou consideravelmente destruída ou ameace ruína, os condôminos, por maioria absoluta, deliberarão sobre a reconstrução ou a venda.

Parágrafo Único. Realizada a venda, em que se preferirá, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, será repartido o valor apurado entre os condôminos, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias.

Art. 63. Se ocorrer desapropriação, a indenização será repartida na proporção a que se refere o parágrafo único do artigo anterior.

CAPÍTULO XI

Das Disposições Gerais e Transitórias

Art. 64. A presente Convenção sujeita, indistintamente, a todo ocupante de qualquer das unidades do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VALE DOURADO, ainda que, em caráter eventual, condômino ou não.

Parágrafo único. Ao ceder a terceiros o direito de uso temporário, deverá o condômino dar-lhes conhecimento, por escrito, dessas disposições e do Regulamento Interno vigente.

Art. 65. O Condomínio não é responsável por qualquer roubo ou acidente, no edifício e em áreas de uso comum, devendo seus proprietários ou ocupantes zelar para que não ocorram tais fatos.

Art. 66. Aplicam-se à divisão do Condomínio, no que couber, as regras de partilha de herança, de acordo com os Artigos 2.013 a 2.022 do Código Civil.

Art. 67. As procurações outorgadas ao Condomínio Residencial Vale Dourado não darão direito, a qualquer condômino, de votar pelo Outorgante nas Assembleias Gerais estendendo-se esta restrição a qualquer entidade que vier a ser criada com a finalidade de administrar as cotas do Condomínio.

Art. 68. O Regulamento Interno regulamentará a presente Convenção naquilo que couber.

Art. 69. Fica eleito o Foro de Gramado para qualquer ação ou execução decorrente da aplicação de qualquer de seus dispositivos.

Art. 70. Os casos omissos nesta Convenção serão regulados pela Lei nº10.406/2002, em vigor a partir de 11/01/2003 e as alterações efetuadas pelas leis 10.931/2004 e 12.687/2012.

Art. 71. Esta Convenção, em face do que estabelece o Código Civil (Lei nº 10.406/2002), no Parágrafo Único do Artigo 1.333, será levada a Registro no Ofício de Registro de Imóveis, sendo encaminhada uma cópia a cada condômino.

Art. 72. A presente Convenção substitui, integralmente, a Convenção registrada sob o nº10.934, no Livro nº3 – Registro Auxiliar e Averbação 1/10.934 de 25 de maio de 2004, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Gramado, compatibilizada com a Lei nº10.406, de 10 de janeiro de 2002, em vigor a partir de 11 de janeiro de 2003 – Código Civil e as alterações efetuadas pelas Leis 10.931/2004 e 12.687/2012.

Gramado, 31 de outubro de 2013.

REGULAMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VALE DOURADO

Os condôminos do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VALE DOURADO adotam o presente REGULAMENTO INTERNO para disciplinar os direitos e deveres de todos, como parte complementar da CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO e sem prejuízo da legislação aplicável, sendo estabelecidas as seguintes normas:

1 Das Reservas, Diárias e Hospedagem:

1.1 Definições:

- a)** como “diária” entende-se o período que se estende das 14 horas do dia da ocupação às 12 horas do dia seguinte;
- b)** salvo quando não mencionado em contrário, as Reservas aqui disciplinadas referem-se às 14 (quatorze) diárias utilizáveis na Baixa Temporada;
- c)** Alta Temporada (AT): são os períodos: de 14 de dezembro a 08 de março e de 30 de junho a 04 de agosto de cada ano;
- d)** Baixa Temporada (BT): são os períodos: de 08 de março a 30 de junho e de 04 de agosto a 14 de dezembro de cada ano;
- e)** Fim de Semana (FDS): é o período que compreende as diárias de sexta-feira a domingo em “Baixa Temporada”;
- f)** Período Nobre (PN): é o período que envolve feriados prolongados ou outros eventos oficiais e de grande procura por hospedagem em Gramado (períodos que agregam um ou dois dias a um fim de semana);
- g)** Diária Especial para Condômino (DEC): locação de unidades administradas pelo Condomínio para condôminos;
- h)** Diária Especial para Indicado por Condômino (DEI): locação de unidades administradas pelo Condomínio para indicados de condôminos;
- i)** Diária Locada por Condômino para Particular (DCP): locação de unidades pelos condôminos para particulares;
- j)** Diária Locada pelo Condomínio para Particular (DVP): locação de unidades administradas pelo Condomínio para particulares;
- k)** todo e qualquer pagamento por hospedagem, que não seja deduzida dos 14 (quatorze) dias de baixa temporada, ou por serviço/espço utilizado, deverá ser realizado em dinheiro, cheque ou outra forma que vier a ser implementada.

1.2 O horário de marcação de Reserva é das 08h00 às 12h00, de segunda a sexta-feira, e das 08h00 às 11h00, aos sábados, exceto feriados.

1.3 A marcação ou cancelamento de Reserva só será efetivada por telefone, pelo número disponibilizado para tal, mesmo que o condômino esteja no Condomínio no dia da marcação.

1.4 Reserva em Baixa Temporada será confirmada, obrigatoriamente, para a ocupação na unidade pertencente ao condômino. Somente quando a sua unidade estiver ocupada, para a mesma data ou período, a ocupação será confirmada para outra unidade de igual categoria que o condômino possuir.

1.5 O mapa de marcação de Reserva encaminhado, anualmente, aos condôminos, contemplará o único telefone pelo qual será aceita marcação ou cancelamento de Reserva, e a ligação será gravada por medida de controle.

1.6 Em Baixa Temporada, toda Reserva que compreenda fim de semana, obrigatoriamente, incluirá as diárias de sexta, sábado e domingo, independente da data de início ou fim, e venha ou não a ocupar a unidade em todo o período.

1.6.1 Havendo disponibilidade, o condômino, sem antecedência, poderá solicitar prorrogação de sua estada até às 12h00 da sexta-feira subsequente, desde que não invada Período Nobre, utilizando seu saldo de diárias de Baixa Temporada, ou nos termos do item 2.

1.7 Excetua-se do disciplinado no item 1.6 deste Regulamento:

a) as hospedagens em Fim de Semana sem Reserva - citadas no item 4 do presente Regulamento;

b) as hospedagens que, nos primeiros ou nos últimos dias de Baixa Temporada, em março, junho, agosto e dezembro, tiverem seu início ou término em sexta, sábado ou domingo.

1.8 A Reserva marcada para desconto nos 14 (quatorze) dias de Baixa Temporada não poderá ser convertida em “Reserva para pagamento em dinheiro ou cheque”.

1.8.1 Será aceito o pagamento, em dinheiro ou cheque, havendo disponibilidade, quando se tratar de hospedagem que se estenda das 14h00 de segunda-feira até as 12h00 da próxima sexta-feira, desde que tal hospedagem não avance em Período Nobre.

1.8.2 Havendo disponibilidade de unidade, na sexta-feira, após as 12h00, o condômino poderá usufruir de 1 (uma), 02 (duas) ou mais diárias até a sexta-feira da semana subsequente, devendo fazer a reserva com pagamento pelos dias de “baixa temporada” ou em dinheiro ou cheque, conforme item 1.3.

1.9 A marcação de Reserva deverá ser efetuada com, no máximo, 60 (sessenta) dias de antecedência da data de ocupação (Art. 7º, § 3º, da Convenção).

1.9.1 Havendo Reserva marcada e ainda não utilizada, o condômino poderá solicitar marcação de outras Reservas com antecedência máxima de 53 (cinquenta e três) dias das datas das ocupações.

1.9.2 Se não houver disponibilidade de unidades, o condômino poderá solicitar inscrição na Lista de Espera, respeitados os prazos regulamentares.

1.10 As crianças até 05 (cinco) anos de idade não pagam diárias e não são contadas para fim de capacidade da unidade, utilizando ou não berço ou camas extras.

1.11 As Reservas para qualquer tipo de ocupação serão confirmadas pela Administração do Condomínio, através de documento hábil (Confirmação de

Reserva), que permitirá e garantirá o uso da unidade, devendo, obrigatoriamente, ser apresentado na Recepção do Condomínio, na hora de entrada (“check-in”).

1.11.1 A Confirmação de Reserva (“voucher”) será encaminhada ao condômino para o endereço cadastrado no Condomínio, antecipadamente à ocupação, dispensando-se de tal providência as seguintes Reservas:

- a)** as que forem confirmadas por Lista de Espera, cujo comprovante da Reserva estará à disposição do usuário na Recepção do Condomínio;
- b)** as que forem confirmadas às sextas-feiras, após as 12h00.

1.12 O cancelamento da reserva marcada só será aceita com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas antes do início do período reservado e deverá envolver todo o período reservado, não podendo ser parcial e sem possibilidade de nova reserva dentro desse período, exceto as previstas no item 1.9.2 deste Regulamento.

2 Das Diárias Especiais:

2.1 O condômino poderá utilizar Diária Especial de Condômino ou, responsabilizando-se pelo ocupante, indicar parente ou conhecido seu para Diária Especial de Indicado, em período de “Baixa Temporada” ou em “Alta Temporada”, relativamente às cotas administradas pelo Condomínio, cujo pagamento, em ambos os casos, será efetuado em dinheiro, cheque ou outra forma que vier a ser implementada.

2.2 A Diária Especial de Condômino ou a Diária Especial de Indicado por Condômino, definida nos termos do item 2.1 anterior, destina-se à ocupação nas épocas, períodos e situações previstas no item 4 do presente Regulamento Interno, observadas as seguintes condições:

- a)** em Baixa Temporada, das 14h00 de segunda-feira às 12h00 de sexta-feira da mesma semana, desde que tais diárias não avancem em Período Nobre, respeitados os períodos de marcação prévia definidos neste Regulamento;
- b)** em Fim de Semana da Baixa Temporada, quando houver disponibilidade de unidades no Condomínio, após as 12h00 de sexta-feira daquele Fim de Semana ou dia anterior a Período Nobre;
- c)** em Alta Temporada, quando o Condomínio for o administrador das diárias da Semana Fixa da Cota e no período que a elas corresponde, respeitado o prazo máximo de 60 (sessenta) dias de antecedência da data de início da temporada.
- d)** A Reserva para hospedagem em Diária Especial para Condômino realizar-se-á pelo Condomínio, respeitadas as regras definidas neste Regulamento e com a antecipação do pagamento de 1 (uma) diária. Se cancelada com 72 (setenta e duas) horas de antecedência, os valores serão devolvidos.
- e)** A Reserva para hospedagem em Diária Especial para Indicado por Condômino realizar-se-á pelo Condomínio, respeitadas as regras definidas neste Regulamento e com a antecipação do pagamento total das diárias locadas. Havendo cancelamento até 07 (sete) dias antes do período reservado, o valor antecipado será devolvido integralmente.

2.3 Nas condições do item 2.2 deste Regulamento, poderá o Condomínio locar a terceiros, por Diária Locada pelo Condomínio Residencial Vale Dourado para Particular, as unidades disponíveis, satisfeitas as seguintes regras:

- a) quando houver vaga ou quando o Condomínio for o administrador das diárias de unidades disponíveis;
- b) quando, para tal, houver a autorização expressa do Síndico ou a autorização do Gerente do Condomínio, delegada pelo Síndico.

2.4 O Condômino poderá ceder sua unidade por Diária Locada por Condômino para Particular a terceiros, durante os 07 (sete) dias fixos da “Alta Temporada” ou durante suas Reservas confirmadas na “Baixa Temporada”.

2.5 Ressalvados os valores diferenciados para cada categoria de unidade, o condômino, em Diária Especial para Condômino, e o Indicado por condômino, em Diária Especial para Indicado por Condômino, poderá utilizar qualquer unidade disponível, mesmo que o condômino possua outra categoria de unidade.

3 Das Reservas para Diárias Especiais e Locações:

3.1 A Reserva para Diária Especial para Condômino e a Diária Especial Indicado por Condômino, para ocupação em Fim de Semana, deverá ser solicitada à Recepção, na sexta-feira daquele fim de semana ou dia anterior a Período Nobre, após as 12h00, respeitadas as disponibilidades, prioridades e outros condicionantes que não conflitem com a confirmação da Reserva, definidos neste Regulamento.

3.2 A Reserva para Diária Especial para Condômino ou Diária Especial para Indicado por Condômino, para ocupação em Baixa Temporada de segunda a sexta-feira, deverá ser solicitada ao Setor de Reserva, nos horários previstos no item 1.2, acima, respeitados os prazos previstos nos itens 1.9, 1.9.1, 2.2 d e 2.2 e, as disponibilidades, prioridades e outros condicionantes que não conflitem com a confirmação da Reserva, definidos neste Regulamento.

3.3 A Reserva para hospedagem em Diária Locada pelo Condomínio Residencial Vale Dourado para Particular realizar-se-á pelo Condomínio, respeitadas as regras definidas neste Regulamento e com a antecipação do pagamento total das diárias locadas.

3.3.1 Havendo cancelamento até 07 (sete) dias antes do período reservado, o valor antecipado será devolvido integralmente.

4 Das Diárias em Fim de Semana sem Reserva:

4.1 O condômino que não possuir Reserva para um Fim de Semana poderá hospedar-se, tendo ou não outra Reserva marcada pela mesma cota para outro período, utilizando a seguinte modalidade de marcação e cobrança:

- a) poderá obter a hospedagem, marcando-a às sextas-feiras ou data que anteceda Período Nobre, após as 12h, se houver vaga, e utilizando como

pagamento o saldo de 14 (quatorze) dias de Baixa Temporada. Neste caso, será deduzida uma diária para cada dia de hospedagem. Tais diárias não poderão ultrapassar às 12h00 da próxima sexta-feira e não poderão avançar em Período Nobre;

b) poderá obter a hospedagem, marcando-a às sextas-feiras ou data que anteceda Período Nobre, após as 12h00, se houver vaga, utilizando pagamento em dinheiro, cheque ou outra forma que vier a ser implementada. Neste caso, será cobrada uma diária – Diária Especial para Condômino ou Diária Especial para Indicado por Condômino – para cada dia de hospedagem. Tais diárias não poderão ultrapassar às 12h00 da próxima sexta-feira e não poderão avançar em Período Nobre;

c) o Condomínio poderá locar diárias em fim de semana ou data que anteceda Período Nobre para Diária Locada pelo Condomínio Residencial Vale Dourado para Particular, após as 12h00 de sexta-feira ou data que anteceda Período Nobre em Baixa Temporada, se houver vaga, ou, a qualquer tempo, quando o Condomínio for o administrador das diárias da Semana Fixa da Cota. Neste caso, será cobrada uma Diária Locada pelo Condomínio Residencial Vale Dourado para Particular para cada dia de hospedagem.

4.2 As diárias em Baixa Temporada, definidas nas letras “a”, “b” e “c” não poderão ultrapassar às 12h00 da sexta-feira da próxima semana e não poderão avançar em Período Nobre, salvo se o Condomínio for o administrador das diárias.

5 Da ocupação:

5.1 O condômino, para suas ocupações em Baixa Temporada, ou seu indicado (Diária Especial para Indicado por Condômino), ou seu locatário (Diária Locada por Condômino para Particular), ou os terceiros em ocupação pelo Condomínio (Diária Locada pelo Condomínio Residencial Vale Dourado para Particular), no momento do ingresso no Condomínio (“check-in”) deverão apresentar, na Recepção do Condomínio, a Confirmação de Reserva (“voucher”), pois ele é o único instrumento que garantirá a hospedagem.

5.2 O condômino, ou seu indicado, que não possuir o “voucher” no momento da chegada ao Condomínio, somente terá assegurada a sua hospedagem se constar no Sistema de Reservas.

5.3 A ocupação por Indicado de condômino (Diária Especial para Indicado por Condômino) ou locatário (Diária Locada por condômino para Particular), será garantida com a apresentação à Recepção do Condomínio do Termo de Autorização de Ingresso constando nele os seguintes dados:

a) nome do indicado ou locatário e responsável pela ocupação, RG, CPF/MF e endereço completo (rua, número, complemento, bairro, cidade, estado, CEP, telefone residencial, comercial e celular);

b) unidade a ser ocupada;

- c) período da ocupação;
- d) possibilidade máxima de ocupantes;
- e) valor a ser pago por camas-extras, a ser cobrado pelo Condomínio;
- f) proibição de cozinhar na unidade;
- g) informação de que não constam, nas diárias, os serviços de telefonia, lavanderia, frigobar, café da manhã e restaurante;
- h) horário do “check-in” (14h00) e “check-out” (12h00).

5.4 O Condomínio, no momento do ingresso (“check-In”), deverá conferir os dados descritos no item anterior e fazer com que o ocupante assine o “DE ACORDO” no documento que lhe permite a ocupação.

6 Da Recepção:

6.1 A Recepção deverá exigir o preenchimento do Registro de Entrada, pelo titular ou seu acompanhante, anexando o Comprovante de Reserva no caso de terceiros, deverá ser apresentada e anexada a Autorização para Ingresso.

6.2 Sempre que se ausentar do Condomínio, o ocupante deverá deixar a chave na Recepção, para controle e higienização das unidades.

7 Do Estacionamento Coberto:

7.1 A garagem, com capacidade para 12 (doze) veículos, localizada no subsolo, está à disposição de todos os hospedados no Condomínio, desde que haja vaga, não se responsabilizando o Condomínio pela garantia de vaga, furto, roubo ou por qualquer dano que os mesmos venham a sofrer durante a ocupação do espaço.

7.2 O ocupante do estacionamento coberto deverá observar o fechamento do portão na entrada e na saída.

7.3 A abertura do portão dar-se-á, após a identificação do usuário, por interfone externo ou telefones internos do estacionamento.

8 Da Governança e limpeza das unidades autônomas e áreas comuns:

8.1 Qualquer serviço necessário ou extra, nas unidades autônomas bem como nas áreas comuns, deverá ser solicitado à Recepção.

8.2 A limpeza nas unidades será procedida após a desocupação ou saída temporária dos ocupantes, desde que seja deixada a chave na Recepção. No caso de o ocupante não se ausentar, deverá permitir a limpeza.

8.3 As toalhas de banho e rosto serão trocadas quando o ocupante assim o desejar, desde que, para tal, sejam deixadas sobre o balcão do banheiro. Toalhas deixadas em outro local não serão trocadas.

8.3.1 As toalhas poderão ser trocadas mais de uma vez por dia, quando solicitadas pelo ocupante, mediante pagamento adicional.

8.4 As roupas de cama serão substituídas 02 (duas) vezes por semana, durante a “Alta Temporada” e, na “Baixa Temporada”, quando o ocupante permanecer mais de 04 (quatro) diárias na unidade.

8.5 O condômino que desejar toalhas para uso na piscina ou sauna deverá solicitá-las à Recepção na sua entrada no Condomínio (“check-in”), sendo a solicitação anotada em sua ficha e providenciado o atendimento.

9 Da Piscina:

9.1 O horário de uso da piscina é das 08h00 às 22h00, diariamente.

9.2 A piscina é frequentada por ambos os sexos, devendo, portanto, ser observado o uso de trajes adequados.

9.3 São vedadas atividades esportivas na piscina, tais como jogo de bola e outras, bem como o uso de boias em tamanho inadequado (grande) ou mesmo de qualquer outro objeto que atrapalhe e perturbe o uso dos demais ou que possam danificar a estrutura da piscina.

9.4 Crianças menores de 07 (sete) anos somente poderão frequentar a piscina quando acompanhadas pelo responsável maior de idade.

9.5 É proibido o uso de qualquer tipo de recipiente de vidro, tais como copos, taças, pratos, garrafas e outros dentro da piscina.

9.6 Se a Administração do Condomínio verificar, a qualquer momento, a ausência de condições de balneabilidade, a piscina será interditada sem prévio aviso.

10 Da Sauna:

10.1 O horário de disponibilidade da Sauna é das 08h00 às 22h00, diariamente, devendo ser solicitado o seu acionamento à Recepção com 20 (vinte) minutos de antecedência do uso.

10.2 A sauna é frequentada por ambos os sexos, devendo, portanto, ser observado o uso de trajes adequados.

10.3 O uso da sauna para menores de 15 (quinze) anos só será permitido com acompanhamento de responsável maior de idade.

11 Da Sala de Exercícios:

11.1 A Sala de Exercícios funciona das 8h00 às 22h00, ininterruptamente, devendo ser solicitada a chave na Recepção.

11.2 Ao concluir atividade física, o ocupante deverá observar se todos os aparelhos estão desligados e se a janela e a porta estão trancadas, devendo devolver a chave na Recepção.

11.3 O uso da Sala de Exercícios dependerá da capacidade do ambiente, não sendo admitida prévia marcação de uso.

11.4 O uso da Sala de Exercícios para menores de 15 (quinze) anos só será permitido com acompanhamento de responsável maior de idade.

12 Da Sala de Leitura (Biblioteca):

12.1 Na Sala de Leitura e Biblioteca, deverá ser observado completo silêncio.

12.2 Os jornais e revistas deverão permanecer na Sala de Leitura. Os livros, porém, poderão ser retirados e levados para leitura nas unidades autônomas ou em outras dependências do condomínio, após devidamente registrada sua retirada na Recepção, devendo ser devolvidos após a leitura ou no momento da saída do hóspede.

12.3 O uso da Sala de Leitura (Biblioteca) dependerá da capacidade do ambiente, não sendo admitida prévia marcação de uso.

13 Do Espaço Executivo:

13.1 O Espaço Executivo é de uso exclusivo e destinado ao acesso de informações, trabalho ou estudo por computador, para maiores de 14 (quatorze) anos, ou menores acompanhados de um responsável, solicitando a chave na Recepção e assinando o registro de uso e responsabilidade.

13.2 Caberá a cada hóspede o uso do Espaço Executivo por, no máximo o período de 1 (uma) hora, podendo o uso ser estendido, caso não haja outro interessado na ocupação.

13.3 Não é admitida a marcação de mais de 1 (um) período por unidade, nem a marcação prévia para dias subsequentes.

13.4 O uso dos equipamentos do Espaço Executivo será regulamentado pela Administração.

13.5 É vedada a instalação de programas de qualquer espécie, sem autorização da Administração, por menor que seja o tamanho do arquivo, comuns ou úteis os programas e, em hipótese alguma, será permitida a instalação de jogos, programas de "Chat" ou programas para adultos, por não ser esta a finalidade do Espaço Executivo.

13.6 É vedado mudar configurações e área de trabalho do sistema operacional, bem como dos programas e utilitários.

13.7 Se necessário imprimir um trabalho, deverá ser configurado para as características das impressoras do Condomínio, devendo o usuário solicitar a liberação do serviço de impressão no horário de funcionamento do escritório e pagar a taxa estipulada pela Administração.

13.8 Se o programa antivírus sinalizar a existência de vírus, em algum dispositivo introduzido, ou arquivo baixado via Internet, deverá a ocorrência ser comunicada de imediato à Administração.

13.9 Os trabalhos concluídos serão transferidos para dispositivos próprios dos condôminos e eliminados do micro, pois o mesmo é de uso coletivo.

13.10 Encerrada a utilização deverá ser devolvida a chave na Recepção, registrando-se o dia e a hora, com assinatura do registro. Havendo despesas de materiais e/ou ligações telefônicas, deverá ser efetuado o devido pagamento, ou transferido para conta da unidade.

14 Da Sala de Cinema:

14.1 O espaço se destina à reprodução de filmes ou programação de TV, a serem definidas pelo Condomínio ou por solicitação de hóspede quando a Sala estiver disponível.

14.2 A programação de filmes, nos fins de semana, na Sala de Cinema e nas unidades autônomas, será elaborada e divulgada, previamente, não podendo sofrer quaisquer alterações.

14.3 Nos demais dias da semana, a programação será livre, devendo ser agendada no dia do uso da Sala.

14.4 Ao assistir a um filme ou a qualquer outra programação, deverá ser observado silêncio por partes dos espectadores, sendo proibido o uso de qualquer equipamento que possa perturbar os demais espectadores.

15 Da Sala de Jogos e Recreação:

15.1 A Sala de Jogos funcionará das 8h00 às 22h00, ininterruptamente.

15.2 Para o uso da Sala de Jogos, deverá ser solicitada, na Recepção do Condomínio, a chave e os instrumentos necessários para seu uso, quando será assinado um controle dos mesmos, tornando-se o solicitante responsável.

15.3 Não é permitido sentar, deitar ou subir nas mesas de pingue-pongue ou na mesa de sinuca

15.4 Deverão ser dispensados os devidos cuidados ao utilizar os aparelhos e jogos do Condomínio.

15.5 Os brinquedos infantis da Sala de Recreação, no subsolo e no jardim, são de uso exclusivo de crianças.

15.6 O uso da Sala de Jogos e Recreação dependerá da capacidade do ambiente, não sendo admitida prévia marcação de uso.

16 Da Midizinha:

16.1 A Midizinha, disponível 24 (vinte e quatro) horas por dia, é um espaço para ser utilizado como uma oficina de aquecimento ou preparo rápido, não podendo utilizá-la para fazer frituras ou alimentos de cozimento demorado.

16.2 A chave da Midizinha deverá ser solicitada e devolvida, após o seu uso, na Recepção do Condomínio.

16.3 Todos os utensílios utilizados deverão ser higienizados após o uso e verificado se os equipamentos foram devidamente desligados da rede elétrica.

16.4 Poderão ser levados para as unidades, exclusivamente, os pratos, copos e talheres descartáveis e/ou as canecas de louça, sendo que estas últimas devem ser devolvidas após o uso.

16.5 O uso da Midizinha dependerá da capacidade do ambiente, não sendo admitida prévia marcação de uso.

17 Da Cozinha Campeira:

17.1 O uso da Cozinha Campeira deverá ser agendado junto à Recepção do Condomínio, com antecedência máxima de 48 (quarenta e oito) horas de sua utilização, permitindo-se apenas uma marcação.

17.1.1 O condômino poderá ter uma segunda opção de marcação, no mesmo período da marcação do item 17.1, quando houver disponibilidade do espaço e a reserva ocorrer no próprio dia do uso.

17.2 A Cozinha Campeira é de uso coletivo, podendo ser utilizada, no mesmo momento, por vários ocupantes num máximo de 24 (vinte e quatro) pessoas, não sendo permitida a exclusividade de uso.

17.3 Após o uso da cozinha campeira, o usuário deverá recolher todo o material não consumido, não podendo permanecer na geladeira/"freezer" alimentos ou bebidas. O Condomínio não é responsável por sua guarda, ficando autorizado a desfazer-se quando da limpeza.

18 Da Passanderia:

18.1 A Passanderia, à disposição 24 (vinte e quatro) horas por dia, destina-se à correção de amassamentos de pequenas peças de roupa.

18.2 O uso da Passanderia dependerá da capacidade do ambiente, não sendo admitida prévia marcação de uso.

18.3 A chave da Passanderia deverá ser solicitada e devolvida, após o seu uso, na Recepção do Condomínio.

18.4 Após o uso, deverá ser verificado se o ferro de passar foi devidamente desligado da rede elétrica e a lâmpada do ambiente desligada.

19 Dos Espaços Especiais:

19.1 São definidos como Espaços Especiais todos os espaços a seguir enumerados ou aqueles que venham a ser disponibilizados pelo Condomínio e que gerem, por seu uso, consumos, necessidade de limpeza e manutenção:

- a)** Cancha de esportes;
- b)** Chá e café da recepção;
- c)** Cozinha Campeira;
- d)** Midizinha;
- e)** Passanderia;
- f)** Piscina;
- g)** Restaurante;
- h)** Sacada comum do 4º andar;
- i)** Sala de Cinema;
- j)** Sala de Exercícios;
- k)** Sala de Leitura (Biblioteca);
- l)** Sauna;
- m)** Espaço Executivo.

19.2 O uso dos espaços especiais é, prioritariamente, destinado a hóspedes do Condomínio.

19.3 Serão cobradas, para condôminos não hospedados ou visitantes de condôminos hospedados – limitados a 02 (dois) visitantes por unidade ocupada – taxas de uso ou que gerem custos individuais, tais como materiais consumíveis, cessões de utensílios, proteções e vestimentas adequadas para cada espaço, se solicitadas e disponíveis ao condomínio.

19.4 Excetua-se de cobrança de taxas:

19.4.1 Os visitantes de condômino hospedado durante as atividades agendadas por este condômino, na Cozinha Campeira. Nessa situação, não se aplica a limitação constante do item 19.3.

19.4.2 As ocupações do Restaurante e Cozinha Campeira, quando realizadas por entidades de natureza filantrópica, de reconhecimento oficial e público e que tenham em seu corpo diretivo ou social um condômino, o qual será responsável pela ocupação, observada a não exclusividade de uso.

19.5 Anualmente, a Assembleia Geral Ordinária estabelecerá os valores das Taxas de ocupação dos Espaços Especiais por condôminos não hospedados ou visitantes de condôminos hospedados, devendo o respectivo pagamento, em dinheiro, cheque ou outra forma que vier a ser implementada, ser efetuado, antecipadamente ao uso, no momento da solicitação do espaço ou no de contas do condômino hospedado

20 Das sanções:

20.1 O descumprimento das normas estabelecidas neste Regulamento são passíveis de sanções, além das previstas na Convenção do Condomínio e serão estipuladas pela Administração, seguindo os critérios de penalidades dos Artigos 44 a 50, da Convenção, válidas, igualmente, para reconsideração e recurso.

21 Das disposições finais:

21.1 Toda a correspondência e documentos oficiais do Condomínio poderão ser encaminhados por meio eletrônico, a critério da Administração, para os condôminos que, expressamente, manifestarem sua anuência e informarem seus respectivos endereços eletrônicos.

21.2 O presente Regulamento deverá estar disponível em cada unidade autônoma do Condomínio e, igualmente, em lugar de destaque, em cada espaço do mesmo.

Este Regulamento foi aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio Residencial Vale Dourado realizada em 31/10/2013, conforme Ata nº 51.

Gramado, 31 de outubro de 2013.

Comissão de Alteração da Convenção:

Ida Szapiro Fridman - Presidente
Frederico Espirito Hofmeister Poli
Luiz Concli Sansone
Nelson Antônio Vincenzi
Ney Silva
Suzana Fasoli Travi

