

Condomínio Parque



Saint Germain

**Manual do Proprietário, de garantia e
manutenção.**

Instituição da convenção de condomínio.

SUMÁRIO

Capa.....	Pag. 01
Sumario.....	Pag. 02
Histórico da Empresa.....	Pág. 03
Uma palavra ao amigo proprietário.....	Pág. 04
Introdução.....	Pág. 05
Alvenaria Estrutural.....	Pág. 06
Como agir em caso de incêndio em Edificações.....	Pág. 06
Gás liquefeito de petróleo explosão do botijão de Gás.....	Pág. 07
Lixo.....	Pág. 09
O que é Manutenção.....	Pág. 11
Tipos de Defeitos.....	Pág. 12
Glossário Básico.....	Pág. 14

PLANO DE MANUTANÇA PREVENTIVA E CORRETIVA

Tabela de Manutenção.....	Pág. 15
---------------------------	---------

GARANTIA

Termo de Garantia.....	Pág. 17
Tabela de Garantia.....	Pág. 19
Última Palavra.....	Pág. 21

Instituição da Convenção de Condomínio.....	Pág. 19
--	----------------

Histórico da Empresa

ÊXITO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA, é uma empresa que já alcançou sua maioridade, 23 anos, uma vez que foi instituída, precisamente em 10 de setembro de 1980, pelo empresário Luiz Pacífico Rodrigues.

Atuando no ramo de incorporação e administração de loteamentos e na construção civil, a ÊXITO vem orientando sua atuação, prioritariamente, para a construção demora dias, estratégia que possibilitou a consolidação de sua posição e imagem no setor em Montes Claros e região, de forma bastante sólida, como, aliás, esperava-se de uma empresa que atua na área de construção civil.

Mesclando a experiência técnica e gerencial alcançada nestes seus 23 anos de atuação, com os atributos de **QUALIDADE, SEGURANÇA E SERIEDADE** que a empresa vem procurando imprimir em todas as suas atividades e produtos, a ÊXITO se orgulha muito das pessoas com as quais conta, dos trabalhos e produtos que faz, mas, acima de tudo, do público consumidor que vem conseguindo atender.

Uma Palavra ao Amigo Proprietário

Mais uma vez, parabéns pela compra deste imóvel. Ele foi construído com a qualidade e o acabamento da **Êxito Construções e Incorporações Ltda.** que muito se orgulhada sua escolha.

A finalidade deste **Manual do proprietário, de Garantia e Manutenção** é familiarizá-lo com seu imóvel, a manutenção requerida por ele e com os pequenos cuidados a serem observados, para garantir a ele uma vida longa e sem problemas.

Visa também informá-lo, orientando-o sobre a forma correta de efetuar a manutenção, bem como sobre as precauções e cuidados para gozar da garantia que nós, da Êxito Construções e Incorporações Ltda. Fazemos questão de assegurar.

Este **Manual do proprietário, de Garantia e Manutenção** foi desenvolvido com o intuito de facilitar sua vida futura no novo imóvel e complementa as informações contidas no **Manual do Condomínio.**

Recomendamos alguns procedimentos para poupá-lo de transtornos e despesas desnecessárias. Tão importante quanto aprender a cuidar corretamente do imóvel é conhecer alguns aspectos que podem comprometer a sua garantia, em virtude de negligência, má utilização ou acidentes.

Fique atento ao “Plano de Manutenção Preventiva” apresentado neste manual. Observe corretamente este conteúdo, que visa permitir que o seu imóvel mantenha-se novo e completo em suas funcionalidades.

Para contratar serviços, inclusive de bombeiro, eletricista ou mesmo instalação de qualquer acessório, recorra apenas a empresas ou profissionais qualificados e idôneas. Devidamente preparados e munidos de equipamentos e materiais adequados; certamente estes profissionais irão zelar pela sua satisfação e, enfim, pelo seu patrimônio.

Evite “gambiaras”. O improvisado pode sair caro!

Mantenha um “Livro de Registro de Ocorrências e Serviços”, no qual devem constar a data e a descrição da ocorrência, o serviço realizado e os dados do profissional responsável.

Devem ser registradas também as manutenções preventivas e corretivas. Temos certeza de que você se sentirá satisfeito como seu imóvel.

Leia cuidadosamente todas as instruções, procedimentos e recomendações de utilização, conservação e manutenção contida neste manual. Depois, transmita-os aos demais usuários do imóvel.

INTRODUÇÃO

Os Técnicos da **Êxito Construções e Incorporações Ltda.** vistoriaram e atestaram o funcionamento de todos os componentes e acessórios de cada uma das unidades e de todas as áreas condominiais do **Condomínio Parque Saint Germain**, antes de considerá-lo concluído.

Porém, é possível que algum detalhe ainda mereça ser retocado. Para isto, uma cuidadosa vistoria deve ser efetuada, examinando o estado dos pisos, revestimentos e demais componentes. Devem ser comprovados o correto funcionamento de todos os itens, acessórios, equipamentos, peças e materiais presentes no seu imóvel.

Em caso de eventual anormalidade, devem ser relacionadas, no Termo de Vistoria, todas as irregularidades presente sem qualquer área, instalação ou componente que, na sua avaliação, possam comprometer a qualidade da unidade imobiliária.

É importante lembrar que o edifício possui um projeto arquitetônico que estabelece e define as áreas comuns, tanto em seus aspectos técnicos construtivos, quanto em seus aspectos funcionais. Portanto, procure conhecer a concepção e a finalidade de cada parte, antes de formar a sua opinião sobre qualquer aspecto ou defeito.

Suas reclamações, como proprietário, serão analisadas pelo corpo técnico da **Êxito Construções e Incorporações Ltda.** e, quando julgadas procedentes, serão prontamente atendidas. Caso contrario, será solicitada por nós, uma reunião para debater o assunto.

Um de nossos técnicos, especialmente preparado para este fim irá acompanhá-lo durante a vistoria do seu imóvel e repassará todas as informações e instruções necessárias para o conhecimento e aproveitamento total deste. Procure conhecer suas características de concepção e preserve as instalações e equipamentos, evitando ou só inadequado dos mesmos.

O seu imóvel, bem como as áreas condominiais, é constituído de uma série de materiais heterogêneos, que estão sujeitos a desgaste, mesmo com a utilização normal. Mas, se além de utilizados corretamente, estes receberem conservação adequada, sua beleza e vida útil serão maiores.

Lembre-se que a utilização incorreta ou o uso inadequado das instalações e equipamentos poderão trazer despesas extras ou a perda das garantias.

A partir do momento em que você recebe as chaves do seu imóvel e da conseqüente posse deste, a responsabilidade pela conservação do mesmo será sua independentemente das garantias legais que a **Êxito Construções e Incorporações Ltda.** faz questão de assumir.

Quando for necessário realizar algum tipo de serviço, de manutenção ou reforma, procure informações e apoio na construtora.

Este **Manual de Garantia e Manutenção**, em conjunto com o **Manual do Proprietário** e o **Manual do Condomínio**, apresentam a descrição e as recomendações necessárias sobre a utilização, conservação e manutenção de todas as instalações e equipamentos.

Nós da **Êxito Construções e Incorporações Ltda.** esperamos, com isto, garantir o repasse de todas as informações técnicas sobre o funcionamento, manejo e manutenção do imóvel.

Cumprimentado-o pela escolha, colocamos a nossa empresa à sua disposição, para qualquer esclarecimento complementar que se faça necessário.

ALVENARIA ESTRUTURAL

No sistema convencional de Construção, as paredes apenas fecham os vãos entre pilares e vigas. Por outro lado na alvenaria estrutural, que é o tipo de alvenaria utilizado no Condomínio Parque Saint Germain, os pilares e vigas são desnecessários, pois as paredes chamadas portantes, são à base de sustentação do edifício, distribuindo a carga uniformemente ao longo dos alicerces.

Portanto, torna-se **rigorosamente proibido**, qualquer modificação na estrutura física do apartamento, sem que haja a autorização expressa da construtora.

Assim cada proprietário ou condômino deve ser o principal interessado em observar e difundir essas recomendações, na medida em que estará preservando sua própria segurança.

COMO AGIR EM CASO DE INCÊNDIO EM EDIFICAÇÕES

Se no edifício existir um plano de ação contra incêndios, obedeça às instruções nele estabelecidas.

Caso contrário siga as seguintes recomendações:

SAIA IMEDIATAMENTE! Muitas pessoas morrem por não acreditarem que um incêndio pode se alastrar rapidamente.

Se você não puder sair, mantenha-se atrás de uma porta fechada. Procure janelas e abra as, pois além de propiciar a saída do calor e da fumaça pela abertura superior, você poderá respirar por qualquer abertura inferior.

NÃO combata o incêndio. A menos que você saiba manusear, com eficiência, o equipamento de combate ao fogo.

Se você ficar preso em meio a fumaça, respire pelo nariz, em rápidas inalações. Procure rastejar para a saída, pois, junto ao chão, o ar permanece respirável por mais tempo.

Feche todas as portas que for deixando para trás.

NÃO SALTE DO PRÉDIO!

Por que morrer absurdamente antes de um socorro que às vezes chega em questão de minutos?

Se houver pânico na saída principal, fuja e fique longe dos agrupamentos. Se conseguir escapar, **não retorne**.

Toque as portas com as mãos, se estiver quente, não abra. Se estiver fria, faça este teste: abra a porta vagarosamente e fique atrás dela. Se sentir calor ou pressão entrando pela abertura, torne a fechá-la.

Se você ficar preso em uma sala cheia de fumaça, além de permanecer junto ao piso, procure se possível, aproximar-se de janelas, por onde possa pedir socorro.

GÁS LIQUEFEITO DE PETRÓLEO EXPLOSÃO DO BOTIJÃO DE GÁS

A “explosão” de botijão de gás é uma idéia que já se generalizou. A maioria da população teme uma explosão do botijão de gás, porém desconhece que este é dotado de válvulas de segurança que se rompe, quando, por algum motivo excepcional, a pressão interna aumenta. Apenas os bujões, usados em lampiões, não possuem esta válvula sendo susceptível de explosão, o que nunca ocorre em situações normais.

VAZAMENTO INCÊNDIO As ocorrências envolvendo GLP podem ser com fogo ou sem ele, ou seja, simples vazamentos ou incêndios.

O primeiro caso é o mais perigoso. Vejamos o que, geralmente, tem ocorrido.

CHEIRO DE GÁS Diante de notícias de suicídios com gás, muita gente é levada a pensar que o GLP é venenoso e tomado pelo medo, abandonam a casa, aumentando o risco.

Como agir?

1º. Tranquelize-se: **O gás de cozinha não é venenoso**. As pessoas morrem é pela falta de oxigênio, que se reduza proporções abaixo das exigências do nosso organismo. O GLP é mais denso (pesado) que o ar; por isto, sua tendência é ocupar primeiro as partes baixas. O ar será mais puro nas camadas superiores;

2º. Não abandone a casa. Se houver realmente vazamento, a casa irá se impregnar de gás, transformando-se numa poderosa bomba em potencial. Lembramos que o “estopim” está por toda parte. Qualquer faísca pode provocar explosão do gás. Assim, o fósforo, o interruptor de luz, o automático da geladeira, a tomada do aparelho elétrico, o atrito do metal no piso, o bater do martelo e outros ao serem acionados, podem produzir a faísca fatal com explosão de todo o ambiente fechado, isto é, a casa;

3º. Abra, cuidadosamente, todas as portas e janelas, para que a ventilação

4º. Feche o registro do fogão ou do botijão, conforme o caso.

VAZAMENTO DO BOTIJÃO O mais freqüente é o que ocorre na válvula por falta de vedação adequada, ao ser ajustada a instalação (borracha ou rosca estragada).

Algumas vezes, pode ocorrer furo no próprio botijão. É muito raro, mas pode ainda o ocorrer o rompimento da válvula de segurança, caso em que o vazamento ocorre com muita rapidez.

Como agir?

1º - Tranquelize-se: o escapamento ou o “chiado” que ele produz não significa que o botijão vai explodir;

2º - **Não abandone a casa.** Evite atrito;

3º - Abra cuidadosamente, todas as portas e janelas, para que a ventilação natural limpe o ambiente. **Não use ventilador, nem acenda luzes;**

4º - Feche o registro do fogão ou do botijão, conforme o caso;

5º - Leve o botijão para fora da casa, coloque-o em local ventilado e chame a companhia de gás para substituí-lo. Tenha todo o cuidado e não passar próximo ao fogo e de não deixar o ponto de vazamento para o lado do corpo;

6º - Se o vazamento for na válvula do botijão, ou seja, no encaixe da instalação, um simples ajuste com a chave de fenda solucionará o problema;

7º - **Não acenda fósforo, para localizar o vazamento** Use esponja molhada em água e sabão; as bolhas acusarão o vazamento;

8º - Não adote o processo de deixar o botijão esvaziar-se dentro d'água. O gás não se mistura com água, mas pode ser carregado para dentro de esgotos com grande risco de explosões.

FOGO EM BOTIJÃO O segundo caso se refere as ocorrências com fogo. A despeito de ser mais destruidor, é menos perigoso, pois o fogo consome todo o gás escapado, eliminando o risco de explosão do ambiente. O botijão dificilmente explode, ainda que esteja no meio do fogo, pois com o vazamento, ele abaixa bruscamente a temperatura, chegando a congelar. Ademais o próprio fato de estar vazando, ou seja, perdendo pressão, evita a explosão.

O fogo em botijão é intenso e turbulento por isto assustador e destruidor; alcançam longas distâncias, causando incêndios em poucos minutos. Por isto, se deve agir com rapidez.

Como agir?

1º - Domine o medo, pois os primeiros minutos são decisivos. Uma vacilação pode significar o fracasso;

2º - Não vire o botijão, pois o produto em seu interior, está no estado líquido. Se escapar neste estado, a intensidade do fogo aumentará, assustadoramente.

3º - Em principio, o fogo não deve ser apagado, porque o gás passará a escapar sem fogo e, com já vimos, o risco será maior. Portanto, o ideal será retirar o botijão para

fora de casa, com fogo, deixando-o queimar-se em local que não ofereça perigo de incêndio. Tome cuidado, para não se queimar nem propagar o incêndio, em seu percurso;

4º - Muitas vezes, você poderá apagar o fogo para transportar o botijão. Isto poderá ser feito, quando a retirada estiver fácil e ocorrer rapidamente ou quando você puder vedar, provisoriamente, o vazamento;

5º - Extinguir fogo em botijão é operação simples. Você poderá fazê-lo como dedo. Dada a pressão de saída do gás, o fogo não atingirá a superfície do botijão; por isto, não há risco de se queimar. Porém, insistimos: não faça isto, se não puder retirar o botijão imediatamente para fora e se houver riscos de ignição no percurso.

LIXO

Enquanto a água pode nos faltar, o lixo sobra. É lixo de mais e ele sempre aumenta. Aumenta tanto que nem sabemos onde colocá-lo.

Essa dificuldade é maior quando associada aos custos para se criar aterros sanitários. A situação torna-se pior quando constatamos que na maioria das cidades brasileiras o lixo é despejado em terrenos baldios ou nos “famosos” e inadequados lixões.

Em contraposição a essas práticas, ecologicamente incorretas, vem-se estimulando o uso de métodos alternativos de tratamento como a compostagem e reciclagem ou, dependendo do caso, incineração.

A reciclagem é vista pelos governos e defensores da causa ambiental como solução para o lixo inorgânico (plásticos, vidros, metais e papéis).

Tecnicamente, é possível recuperar e reutilizar a maior parte dos materiais que na rotina do dia-a-dia é jogada fora. Latas de alumínio, vidro e papéis, facilmente coletados, estão sendo recicladas em larga escala em muitos países, inclusive no Brasil.

Embora seja um processo de crescimento, ainda não é economicamente atrativo para todos os casos. Assim, nos restam as alternativas: **evitar produzir lixo, reaproveitar o que for possível e reciclar ao máximo.**

Como fazer isso?

Aqui vai uma boa dica: aproveitar melhor o que compramos, escolhendo produtos com menor quantidade e embalagens ou redescobrir antigos costumes como, por exemplo, a volta das garrafas retornáveis de bebidas (os velhos cascos) ou das sacolas de feira para carregar compras.

SEU LIXO

- Não jogue lixo nenhum nos jardins, passeios e ruas do condomínio. Essa coleta é mais cara e, além de enfeiar os lugares, atrair ratos, baratas, moscas e nas épocas de chuva traz sérios problemas aos moradores com entupimento de bueiros e estrangulamento dos corredores de água;
- O Saint Germain esta promovendo uma coleta seletiva de lixo e gostaria imensamente de sua participação e colaboração, além da sua importância para o meio ambiente, os recursos arrecadados com a venda dos recicláveis serão revertidos para o condomínio que tornarão valor da sua taxa mais barata.
- Aproveite integralmente os alimentos. Muitas vezes, talos, folhas, sementes e cascas tem grande valor nutritivo e possibilitam uma boa variação no seu cardápio;
- Doe livros, roupas, brinquedos e outros bens usados que para você e não tem mais serventia, mas que podem ser úteis a outras pessoas;
- Leve sacola própria para fazer suas compras, evitando pegar as sacolas plásticas fornecidas no supermercado. Se levar para casa as sacolas, reutilize-as como saco de lixo. Para o transporte de compras maiores, utilize caixas plásticas ou de papelão;
- Procure comprar produtos reciclados caderno, blocos de anotação, envelopes, utilidades de alumínio, ferro, plástico ou vidro;
- Escolha produtos que utilizem pouca embalagem ou que tenham embalagens reutilizáveis ou recicláveis potes de sorvete, vidros de maionese, etc.;
- Não jogue lâmpadas, pilhas, baterias de celular, restos de tinta ou produtos químicos no lixo. As empresas que os produzem estão sendo obrigadas por lei a recolher muitos desses produtos;

- Leve remédio, os que não usam e os vencidos, a um posto de saúde próximo. Eles saberão dar-lhes destino adequado;
- Utilize os dois lados da folha de papel para escrever, rascunhar ou imprimir. Aproveite melhor a área do papel. **Para cada tonelada de papel que se reciclam quarenta árvores deixam de ser derrubadas;**
- O seu lixo orgânico (sobras de alimentos, cascas, detritos e similares) deverá ser acondicionado em saco plástico e colocado no recipiente próprio no local determinado. Já os plásticos, vidros e papeis devem ser limpos e também depositados em recipiente próprio e identificado para cada um.

CUIDADOS COM A COLETA SELETIVA DOMICILAR

Papel e Papelão	Jornais e revistas, cadernos e folhas soltas, caixas e embalagens.	Devem estar limpos e secos. Caixas devem estar desmontadas, papel higiênico, papel Plastificado, papel de fax ou carbono não deve ser colocado junto a esse material.
Metais (ferrosos e não ferrosos)	Latas, alumínio e cobre Pequenas sucatas	Devem estar limpos
Vidros	Copos, garrafas, potes ou frascos.	Devem estar limpos Podem ser inteiros ou quebrados. Não coloque vidros planos, cerâmicas ou lâmpadas.
Plásticos (todos os tipos)	Garrafas, sacos e embalagens, brinquedos, utensílios domésticos.	Devem estar limpos e sem tampa.

O que é Manutenção

Manutenção é o conjunto de ações necessárias para que um equipamento ou instalação seja conservado, restaurado, ou recolocado em condições de utilização.

De acordo com a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), existem os seguintes tipos de manutenção:

Manutenção Corretiva:

Manutenção efetuada após a ocorrência de uma falha, realizada pra corrigir causas e efeitos de ocorrências constatadas, destinando-se a recolocar o componente em condições de executar a sua função requerida.

• Manutenção Preventiva

• Manutenção efetuada em intervalos predeterminados, conforme critérios prescritos. É realizada para manter o equipamento ou instalação em condições satisfatórias de operação, destinando-se a reduzir a possibilidade de falha ou degradação natural do desempenho do componente, bem como prevenir contra ocorrências adversas.

Êxito Construções e Incorporações Ltda.

Tipos de Defeitos

Nós da Construtora Êxito e Incorporações Ltda. Consideramos “defeito” qualquer alteração física que prejudique a aparência ou o Funcionamento de um elemento. Consideramos a possibilidade de ocorrer os Seguintes tipos de “defeito”:

Defeito	Prazo de Garantia.
Defeito	Aparente na vistoria
<ul style="list-style-type: none">• Qualquer defeito ou imperfeição claramente visível durante uma vistoria.	
Defeito de Fácil Constatação	3 meses
<ul style="list-style-type: none">• Qualquer defeito ou imperfeição imediatamente evidenciado em um primeiro contato.	
Defeito Aparente com o Uso	1 ano
<ul style="list-style-type: none">• Qualquer defeito ou imperfeição que é evidenciado ou se torna aparente à medida que se utiliza o componente.	
Defeito de Difícil Constatação	2 anos
<ul style="list-style-type: none">• Qualquer defeito ou imperfeição dificilmente evidenciado, mas que pode ocorrer com o uso constante ou prolongado.	
Defeito Oculto	5 anos
<ul style="list-style-type: none">• Qualquer defeito ou imperfeição encoberta ou escondido, cuja causa é Inacessível ao usuário.	

Proprietário. Lembramos a você que, apesar de utilizarmos materiais de boa procedência, fornecedores qualificados e a melhor mão-de-obra disponível, problemas podem ocorrer como decorrer do tempo. Estes não caracterizam defeitos de construção, pois no estado atual da técnica e, devido ao emprego de métodos artesanais, além das características intrínsecas de certos materiais, espera-se de alguns destes e de alguns serviços uma duração limitada, decorrente do desgaste natural.

Quer dizer, a construção será considerada defeituosa quando ocorrerem defeitos legitimamente inesperados, face ao atual estado da técnica, conforme definição do Código de Defesa do Consumidor.

Todavia, deverá ser afastada a responsabilidade da Construtora, caso esses defeitos decorram do desgaste habitual ou sejam oriundos de uso incorreto, falta de adequada conservação ou manutenção. Também não são de responsabilidade da os problemas decorrentes de serviços, obras e reparos de terceiros não-credenciados, bem como em virtude de caso fortuito ou de força maior. Assim sendo, são de sua responsabilidade os ônus decorrentes do uso incorreto e conservação inadequada do imóvel, especialmente de desobediência às prescrições estipuladas no contrato e neste Manual de Garantia de Manutenção, ficando a **Êxito Construções e Incorporações Ltda.** eximida da responsabilidade.

Glossário Básico

Abrasivo Que produz desgaste por fricção ou raspagem.

Agressivo Que ataca o material do qual é composta a peça.

Alvenaria Paredes e muros, executados geralmente com tijolos ou blocos, ligados com argamassa.

Argamassa Material de assentamento ou de revestimento, normalmente preparado com areia, cal, água e cimento.

Caixilho Parte de uma esquadria onde se fixam os vidros.

Corrosivo Que danifica e destrói progressivamente.

Disjuntor Dispositivo elétrico de manobra e proteção, capaz de estabelecer, conduzir e interromper correntes elétricas.

Esquadrias Peça de fechamento (janelas e portas), executadas com madeira ou metal, às vezes complementadas com vidro.

Impermeabilização Ato ou efeito de não se deixar atravessar por fluido ou umidade.

Laje Peça estrutural, geralmente plana e nivelada, que separa os andares de um prédio, formando o teto de um andar e o piso do andar subsequente.

Pilar Peça de sustentação vertical de uma construção.

Vedação Ato ou efeito de impedir qualquer agressão do meio externo ou interno (líquido, gás, som, ar, luz e radiação).

Viga Peça de sustentação horizontal de uma construção.

PLANO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA

ÁREA	ÍTEM	DESCRIÇÃO DA MANUTENÇÃO	PERÍODO	TIPO DE MANUTENÇÃO
Estrutura de Concreto	Lajes	Inspeção Visual em todos os elementos identificando oxidações calcificação e deterioração comunicar à construtora.	5 em 5 anos	Preventiva
Alvenaria	Paredes e Muros.	Inspeção visual identificar fissuras, trincas e rachaduras. Comunicar à Construtora	2 em 2 anos	Preventiva
Revestimentos e Pisos	Azulejos, Cerâmicas, Granitos, Pedras Decorativas.	Inspeção Visual dos rejuntas Reconstituição. Deslocamento do reboco ou de peças. Comunicar à Construtora	1 em 1 ano	Preventiva
Pinturas	Paredes Tetos e Pisos Componentes Metálicos	Ruptura Identificação do ponto de ferrugem. Tratamento com Zarcão e repintura	3 em 3 anos	Corretiva
Esquadrias Portas e Janelas	Ferragens e trilhos	Lubrificar	1 em 1 ano	Preventiva
Impermeabilização e Vedação	Lajes com Impermeabilização	Inspeção visual buscando identificar a presença de infiltração	1 em 1 ano Após o período chuvoso.	Preventiva
Instalações elétricas	Circuitos, Disjuntores Tomadas e Interruptores	Profissional Habilitado	Na ocorrência	Corretiva
	Equipamentos	Ver manutenção recomendada pelo fabricante	—	Preventiva.
Instalação Hidrosanitárias	Ralo e Sifão	Retirar a tampa, limpar toda a caixa retirando o material acumulado	6 em 6 meses	Preventiva
	Caixa de Gordura	Retirar a tampa, limpar toda a caixa retirando o material acumulado	3 em 3 meses	Preventiva
	Reservatório	Empresa Qualificada	6 em 6 meses	Preventiva
	Tubulação	Profissional Habilitado	Na ocorrência de vazamento ou entupimento	Corretiva
	Buchas, Reparos, Registros e Válvulas de descarga	Profissional Habilitado	Quando identificado falha de vedação ou vazamento	Corretiva
Gás	Válvulas	Empresa Qualificada	Na Ocorrência	Corretiva
Instalações e Equipamentos de Combate a Incêndio	Componentes	Empresa especializada	1 em 1 ano	Preventiva e corretiva

Termo de Garantia

A **Êxito Construções e Incorporações Ltda.** Garante que o **Apto. nº _____**, **edifício _____**, **no Condomínio Parque Saint Germain**, é isento de defeitos em condições normais de utilização.

A obrigação da **Êxito Construções e Incorporações Ltda.**, de acordo com esta garantia, limita-se ao conserto ou substituição de qualquer parte defeituosa ou decorrente de defeitos de construção. A validade desta garantia só estará assegurada se a parte considerada Defeituosa for examinada por ambos os lados, revelando ser inquestionável o Defeito reclamado e não apenas a suposição da sua existência. Os materiais ou serviços reconhecidos como defeituosos, de acordo com esta garantia, serão reparados ou substituídos pela, ou por prepostos autorizados por ela, sem ônus para o proprietário, dentro do prazo de garantia. Os termos desta garantia não são aplicáveis se o imóvel, suas partes, componentes ou acessórios, tiverem sido sujeitos à utilização inadequada, negligência ou acidente, ou sido oriundo-decorrentes de serviços de terceiros, de modo que, no julgamento da, sejam afetadas suas características básicas. Da Mesma forma, quando houver negligência, quanto ao trato normal de sua utilização, bem como a deterioração normal de itens de aparência, devido ao desgaste pela sua utilização ou exposição ao tempo. Além das condições excludentes de garantia, previstas acima, não serão cobertos defeitos provenientes de benfeitorias, acessões e modificações efetuadas pelo proprietário. Esta garantia só terá validade se o proprietário e demais usuários do imóvel Seguirem e atenderem às orientações contidas neste manual.

A garante a você, como proprietário do, os seguintes direitos estabelecidos neste Termo de Garantia, desde que haja a correta utilização e sejam feitas as Manutenções rotineiras recomendadas. Siga corretamente as orientações sobre as responsabilidades do proprietário Relativas à utilização e manutenção do imóvel, afim de que você possa fazer Jus à garantia oferecida. Não esqueça: a manutenção adequada ajudará a evitar falhas por negligência, que não são cobertas pela garantia. Assim, para a sua proteção, você deve orientar os usuários do imóvel sobre a Correta utilização de seus componentes e acessórios. Cuidados regulares, portanto, contribuem muito para manter a aparência do Imóvel em relação ao acabamento interno e à pintura. É importante lembrar que muitos agentes de limpeza são abrasivos, causando danos se aplicados incorretamente ou em materiais diferentes daqueles a que se destinam. Todos os componentes do seu imóvel e da edificação necessitam de Manutenção periódica. Cabe à você conhecer os cuidados associados a cada tipo, para garantir a sua conservação. Da mesma forma, todo e qualquer componente danificado ou quebrado deve Ser substituído imediatamente, visando assegurar as garantias dos demais Itens e componentes. Considerando o prazo de vida útil previsto para as obras e serviços, observadas as ressalvas apresentadas, procuramos definir os prazos de garantia, por eventuais defeitos, contados a partir da assinatura do "Termo de Entrega" do imóvel. A seguir, apresentamos, para a sua orientação, tabela com o resumo dos principais e mais freqüentes defeitos que podem ocorrer em um imóvel, seguido de classificação e prazo de garantia por nós estipulado.

Tabela de Garantia

ÁREA	DEFEITO	CLASSIFICAÇÃO	PRAZO DE GARANTIA
Estrutura de Concreto ou Metálica	Trincas na Vertical	Defeito oculto	Cinco anos
Alvenaria	Rachaduras	Defeito de difícil constatação	Dois Anos
Revestimentos e Pisos	Fendas na massa de reboco.	Defeito aparente	Na vistoria de entrega
	Fissura na massa de acabamento	Defeito aparente	Na vistoria de entrega
	Piso irregular	Defeito aparente	Na vistoria de entrega
	Componente com defeito	Defeito aparente	Na vistoria de entrega
	Rejunte (Trincado ou quebrado)	Defeito aparente	Na vistoria de entrega
	Reboco caindo Revestimento soltando.	Defeito de difícil constatação Defeito de difícil constatação	Dois anos Dois anos
Pinturas	Danificada ou com variação de tonalidade	Defeito aparente	Na vistoria de entrega
Esquadrias Portas e Janelas	Defeitos aparentes em componentes	Defeito de difícil constatação	Três meses
	Empenadas ou fazendo barulho	Defeito de difícil constatação	Três meses
Impermeabilização e Vedação	Vedações com silicone, infiltração e mofo	Defeito de difícil constatação	Dois anos
Instalações Elétricas (Subestação, Casas das Maquinas, Bombas D'água, Pára-raios.	Mau dimensionamento	Defeito aparente com uso	Um ano
	Queima de equipamento	Defeito aparente com uso	Ver garantia do fabricante
	Defeito de Equipamento	Defeito aparente com uso	Ver garantia do fabricante.
Instalações Hidrosanitárias e Gás	Mau dimensionamento	Defeito aparente com o uso	Um ano
	Vazamentos	Defeito aparente com o uso	Um ano
	Regulagem de válvulas	Defeito aparente com o uso	Um ano
	Entupimentos	Defeito aparente com o uso	Um ano
	Defeito de equipamento	Defeito aparente com o uso	Ver garantia do fabricante

Tabela de Garantia

ÁREA	DEFEITO	CLASSIFICAÇÃO	PRAZO DE GARANTIA
Peças e metais (vaso, lavatório, torneira)	Vazamentos Entupimentos Defeito equipamento	Defeito aparente com o uso Defeito aparente com o uso Defeito aparente com o uso	Um ano Um ano Ver garantia do fabricante
Caixa D'água e Reservatório	Vazamento ou infiltração	Defeito de difícil constatação	Dois anos
	Defeito em Registros	Defeito de difícil constatação.	Três meses
	Defeito nas Bombas	Defeito aparente com o uso	Ver garantia do fabricante
Hall Social Salão de Festas Clubinhos Sala de Projeções Salão de Jogos Playgrounds Academia de Ginástica Quadra Esportiva Bar / Restaurante	Rachaduras e defeitos nos componentes	Defeito de difícil constatação	Dois anos
Piscina	Vazamento	Defeito de difícil constatação	Dois anos
Saunas	Azulejo descolado	Defeito de difícil constatação	Um Ano
Acessórios (equipamentos instalados no imóvel)	Defeito nos componentes	Defeito aparente com o uso	Ver garantia do fabricante.
Área de acesso e Circulação.	Ver item específico	-	-
Instalações e Equipamentos de Combate a Incêndio	Defeito nos componentes	Defeito aparente com o uso	Ver garantia do fabricante

Uma Última Palavra

Êxito Construções e Incorporações Ltda.,

Caro (a) proprietário (a),

Agora que você leu todo este manual, uma palavra final:

Dentre os cuidados que você deve tomar com o seu imóvel, destaca-se a ampla divulgação destas informações aos usuários do mesmo, sejam eles familiares, serviços, ou mesmo prestadores de serviços que o freqüentam eventualmente. Muitas vezes, o bombeiro conserta o encanamento, mas quebra um azulejo, ou o rapaz da mudança danificar a pintura de uma parede. Você, provavelmente, só constatará o problema mais à frente e, sem saber identificar o agente causador, pode, inadvertidamente, atribuí-lo à construtora. Lembre-se sempre de que nós construímos a sua moradia com profissionalismo, dedicação e muito carinho. Uma reclamação sua é, para nós, ocorrência muito séria. E, às vezes, reclamações infundadas podem dificultar um relacionamento harmonioso. Para nós, a sua satisfação e amizade estão em primeiro lugar. Caso necessite de esclarecimentos ou de outras informações, entre em contato conosco. Nós, da **Êxito Construções e Incorporações LTDA.**, estaremos sempre dispostos a atender você.



INSTITUIÇÃO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO “CONDOMÍNIO PARQUE SAINT GERMAIN”

Êxito Construções e Incorporações LTDA Com sede na Rua Santa Lúcia, nº 48, bairro Todos os Santos, nesta cidade de Montes Claros – MG CEP: 39.400-117, inscrita no CNPJ sob o nº 21.794.573/0001-04, representada neste ato pelo seu sócio diretor Luiz Pacifico Rodrigues, brasileiro, casado, empresário,, portador do CPF 268.399.206-82, residente e domiciliado nesta cidade de Montes Claros/MG e , com sede na rua Santa Lúcia, nº48, sala 01, bairro Todos os Santos, nesta cidade de Montes Claros- MG. CEP: 39.400-117, inscrita no CNPJ sob o nº 01.767.031/0001-35,

Neste Ato representada pela sua sócia diretora Silvana Torres Rodrigues, brasileira, casada, empresária, portadora do CPF 931.233.376-34, residente e domiciliada nesta cidade de Montes Claros/MG, na condição de legítimas proprietárias, a justo título, do imóvel desmembrado do registro no cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis desta Comarca de Montes Claros/MG. Sob nº 01, às fls. 181, do livro 2.1. BJ, matrícula 32.179, em 17/12/2001, com área de 47.440,00 mts² (quarenta e sete mil, quatrocentos e quarenta metros quadrados), situado na antiga Fazenda Vieira, neste município de Montes Claros - MG, hoje no perímetro urbano desta cidade, no bairro Augusta Mota, dentro dos seguintes limites: Partindo do alinhamento da Avenida Corinto Crisóstomo de Freire, localizado a 66,00m (sessenta e seis metros) da rua “27” do bairro Augusta Mota, dentro dos seguintes limites: segue rumo 40°15'00”NE na distância de 30,00m (trinta metros), limitando com área Remanescente das Construtoras Êxito Construções e Incorporações LTDA e Mônaco Empreendimentos Imobiliários LTDA. Daí deflete-se à esquerda com rumo de 52°52'46”NO, na distância de 53,00m (cinquenta e três metros) limitando-se com a área “A”.Deflete-se à direita e segue com rumo de 36°46'34”NE, limitando-se com os fundos da área “A” na distância de 30,00m (trinta metros) e com alinhamento da rua “23” com distância de 244,00m (duzentos e quarenta e quatro metros) deste rumo de 53°14'30”NO.

Segue limitando com a propriedade do espólio de Luiz Milton Prates e outros Na distância de 196,00m(cento e noventa e seis metros) aproximadamente. Deste segue a montante pela margem direita do Rio Vieira até a ponte Localizada no prolongamento da referida Avenida Corinto Crisóstomo Freire no bairro Morada do Parque II. Deste segue pelo alinhamento do prolongamento da referida Avenida Corinto Crisóstomo de Freire a uma distância de 178,50m(cento e setenta e oito metros e cinquenta centímetros) até o ponto de origem desta descrição, resolvem instituir, como de fato e de **ÊXITO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**

MÔNACO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Direito instituído fica, por este instrumento e na melhor forma de direito, a ser construído no supracitado terreno, com 464 (quatrocentos e sessenta e quatro) unidades autônomas, que preenchem todos os requisitos legais, consoante disposto na Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2.002, regido e disciplinado pelas cláusulas e condições a seguir declaradas pela empresas outorgantes e aceitas pelos condôminos das unidades autônomas, cláusulas e condições estas, extensiva aos respectivos herdeiros ou sucessores, a qualquer título, e ainda a todos os justos ocupantes do prédio, por qualquer causa ou situação jurídica. Pelo exposto, fica deliberado regular os direitos e obrigações, ônus e vantagens inerentes e decorrentes das posições jurídicas dos atuais e futuros condôminos, assim como a individualização, para fins de direito, das unidades componentes do condomínio, atendendo a cada um dos requisitos legais, com a

simultânea caracterização, ainda que a título exemplificado, das coisas definidas como comuns, existentes ou instituídas no interesse e para o conveniente conforto do condomínio, observadas as condições constantes das cláusulas que se seguem, devidamente inscrito no registro de imóveis competente:

Primeira: O “**Condomínio Parque Saint Germain**” sito na Avenida Corinto Crisóstomo Freire, nº 600, no Bairro Augusta Mota, nesta cidade de Montes Claros/MG, é constituído por 464 (quatrocentos e sessenta e quatro) apartamentos distribuídos em 16(dezesseis) edifícios, tudo conforme consta das plantas, memórias, habites e projetos a serem aprovados pela Prefeitura Municipal de Montes Claros/ MG, sendo 14(quatorze) edifícios com 32(trinta e dois) apartamentos e 02(dois) edifícios com 08(oito) apartamentos, assim discriminados:

- Edifício Jardim das Azaléias

Apartamentos 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408

- Edifício Jardim das Begônias

Apartamentos: 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408

- Edifício Jardim das Bromélias

Apartamentos 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408

- Edifício Jardim das Buganvilles

Apartamentos: 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408

- Edifício Jardim dos Cravos

Apartamentos 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408

- Edifício Jardim das Dálias

Apartamentos 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408

- Edifício Jardim dos Girassóis

Apartamentos 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408

- Edifício Jardim dos Hibiscos

Apartamentos 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408

- Edifício Jardim das Hortencias

Apartamentos 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408

- Edifício Jardim dos Jasmins

Apartamentos: 101, 102, 201, 202, 301, 302, 401, 402,

- Edifício Jardim dos Lírios

Apartamentos 101, 102, 201, 202, 301, 302, 401, 402.

- Edifício Jardim das Margaridas

Apartamentos 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408

- Edifício Jardim das Orquídeas

Apartamentos 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408

- Edifício Jardim das Rosas

Apartamentos 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408

- Edifício Jardim das Tulipas

Apartamentos 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408

- Edifício Jardim das Violetas

Apartamentos 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408

Segunda:

Parágrafo Primeiro: A destinação dos aptos do condomínio é estritamente residencial, exceto as áreas destinadas ao atendimento e prestação de serviços comerciais, tais como: restaurante e mini-mercado, que terão destinação comercial, porém servirão para atendimento exclusivo aos condôminos.

Parágrafo Segundo: As áreas comerciais acima exemplificadas, de uso comum, serão cedidas para exploração, mediante contrato de comodato, devendo sempre o comodatário usar a coisa para finalidade específica prevista em contrato.

Parágrafo Terceiro: Os contratos a serem firmados entre o **Condomínio Parque Saint Germain**, e o(s) concessionário(s)/comodatário(s) deverão ter no mínimo as seguintes condições: a) o concessionário/ comodatário deverá oferecer aos condôminos, serviço de qualidade, atendimento diferenciado, a preços mais acessíveis do que os praticados normalmente pelo mercado; b) o contrato poderá ser rescindido a qualquer momento através de simples notificação e as instalações serem devolvidas para o condomínio e num prazo máximo de 30(trinta) dias contados da notificação, da mesma maneira que foram recebidas, devendo o concessionário/ comodatário reformá-las se necessário, por sua conta ou reembolsar ao Condomínio o valor da reforma; c) determinação dos horários de funcionamento; d) qualquer modificação, investimento ou alterações físicas nas instalações, deverão ser aprovadas pelo condomínio, não podendo ser alvo de indenizações futuras; e) o concessionário/ comodatário não poderá jamais cobrar do Condomínio quaisquer despesas efetuadas para conservação, uso e gozo da coisa emprestada; f) o concessionário/comodatário deverá Pagar sua conta de energia (CEMIG) sempre em dia e manter o local e imediações sempre limpo; g) o concessionário/comodatário deverá Pagar taxa condominial mensal a ser fixada;

Parágrafo Quarto: A seleção do(s) concessionário(s)/comodatário(s) para exploração das áreas comerciais será feita pelo Conselho Consultivo. São partes comuns e indivisíveis do inalienáveis do seu todo: a) solo em que se acha o mesmo construído, com área correspondente de 28.476,35 mts² (Vinte e oito mil quatrocentos e setenta e seis vírgula trinta e cinco metros quadrados; b) as áreas ajardinadas; c) as fundações, paredes laterais, paredes mestras, muros, colunas de sustentação, lajes, vigas, telhados; d) os encanamentos De água, luz, força, telefone, esgoto, bem como as instalações respectivas Até o ponto de interseção com a ligação de propriedade dos comunheiros; e) as calhas, condutores de água pluviais, canal e receptáculo de lixo; f) o vestíbulo, portaria, hall de entrada, corredores, escadarias e pátios internos g) área de lazer com piscinas, sauna, restaurante, mini-mercado, quadras, quiosque e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou justos ocupantes, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão ou de alienação destacada da respectiva unidade autônoma, sendo todos de utilização SOMENTE dos proprietários ou justos ocupantes das 464 (quatrocentos e sessenta e quatro) unidades autônomas. O Residencial, na Sua totalidade terá uma área construída de 36.377,27 mts² (Trinta e seis mil trezentos e setenta e sete vírgula vinte e sete metros quadrados).

Terceira: São partes de propriedade exclusiva e, portanto, autônomas com os respectivos acessórios os 464 (quatrocentos e sessenta e quatro) apartamentos, tendo todos os apartamentos: sala, três quartos, dois banheiros, cozinha, área de serviço, vaga privativa na garagem (conforme opção contratual), bem como instalações internas, encanamentos e tubulações troncos.

Parágrafo único: Os acessórios e respectiva garagem será insuscetível de divisão ou de alienação destacada da respectiva unidade autônoma.

Quarta: A cada apartamento corresponderá uma fração ideal de terreno de 0,002155(dois mil cento e cinquenta e cinco milionésimos). Os apartamentos integrantes dos 02(dois) edifícios com 08(oito) Apartamentos cada, Ed. Jasmins e Lírios, possuem: Área útil interna de 72,96mts² (setenta e dois vírgula noventa e seis metros quadrados); Área de uso comum real de 8,03 mts² (oito vírgula zero três metros quadrados) e Área construída para cada unidade de apartamento com 01 (uma) vaga de garagem de 77,91 mts² (setenta e sete vírgula noventa e um metros quadrados). Os demais apartamentos integrantes dos 14 (quatorze) edifícios com 32 (trinta e dois) apartamentos todas as possuem: Área útil interna de 72,96mts² (setenta e dois vírgula noventa e seis metros quadrados); Área de uso comum real de 6,21mts² (seis vírgula vinte e um metros quadrados) e Área construída para cada unidade de apartamento com 01 (uma) vaga de garagem de 77,91 mts² (setenta e sete vírgula noventa e um metros quadrados).

Quinta: São direitos de cada condômino: a) usar, fruir e livremente dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com o destino residencial do “**Condomínio Parque Saint Germain**” desde que não prejudique a segurança e a solidez do prédio, não cause danos aos demais condôminos e não infrinja as normas legais e as disposições constantes da presente convenção; b) usar das partes comuns, conforme sua destinação, desde que não impeça idêntico uso e gozo por parte dos demais condôminos, com as mesmas restrições da alínea anterior e de acordo com as regras do regimento interno; c) pedir esclarecimento ao administrador ou síndico, bem como examinar os livros da administração e tirar cópias da documentação do condomínio, desde que Pague pelas cópias solicitadas; d) utilizar os serviços do condomínio, desde que não perturbe a sua ordem, nem desvie os empregados para serviços internos de suas unidades autônomas; e) votar e ser votado nas deliberações da assembléia e delas participar, desde que esteja em dia com as taxas condominiais; f) denunciar ao administrador ou síndico qualquer irregularidade que observar.

Sexta: São deveres dos condôminos: a) guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns, bem como de sua unidade autônoma, não usando nem permitindo que as usem, empregados ou prepostos seus, para fins diversos daqueles a que se destinam; b) não usar as respectivas unidades autônomas, nem alugá-las ou cedê-las para atividades ruidosas, insalubres, ou a pessoas de maus costumes, ou para instalação de qualquer atividade ou depósito de qualquer objeto capaz de causar dano ao prédio ou incômodo aos demais comunheiros; c) remover o pó de tapetes e cortinas das unidades autônomas somente com aspiradores dotados de dispositivos que impeçam a sua dispersão; d) não colocar quaisquer objetos nas janelas ou quaisquer outros lugares que sejam visíveis do exterior ou de onde estejam expostos ao risco de caírem; e) não lançarem quaisquer objetos sobre a via pública ou pátios internos; f) colocar lixo, papeis e detritos nos locais próprios para coleta de lixo, sendo proibido deixá-los nos halls de escada; g) não realizar qualquer espécie de alteração física nos apartamentos e respectivas garagens, sem prévia autorização escrita, firmada pelo(s) representante(s) legal da(s) Construtora(s), responsáveis pela edificação do residencial, visada pelo Calculista técnico da obra h) não realizar obras que alterem a forma e a cor da fachada, das paredes, portas, janelas ou esquadrias externas e que comprometam a segurança da edificação; i) não manter, nas respectivas unidades autônomas, substâncias, instalações ou aparelhos que causem perigo à solidez do Residencial, ou incômodo aos demais condôminos; j) não sobrecarregar as estruturas e as lajes dos edifícios com peso superior ao permitido no projeto estrutural; l) não manter animais nas respectivas unidades autônomas; m) não usar a respectiva unidade autônoma para o fim de aliená-la ou alugá-la a mais de uma

peças e paradamente; n) contribuir para todas as despesas comuns ordinárias do Residencial em partes iguais, efetuando os recolhimentos nas ocasiões oportunas; o) contribuir para as despesas extraordinárias ou para o custeio de obras determinadas pela Assembleia Geral do Condomínio, na proporção das respectivas unidades autônomas; p) permitir o ingresso, em sua unidade autônoma, do administrador ou síndico, quando isto se tornar indispensável a realização ou inspeção de trabalhos; q) comunicar imediatamente ao administrador ou síndico, a ocorrência de moléstia contagiosa em sua unidade autônoma; r) a alienação ou transferência de direitos das unidades autônomas, dependerá de prévia prova de quitação das obrigações do alienante com o respectivo condomínio; s) pagar pontualmente o condomínio, somente através de boleto e/ou cobrança bancária, sendo vedado qualquer outra forma de cobrança do referido condomínio; t) o condômino que não cumprir com os deveres previstos nas alíneas supracitadas. Será aplicada multa no montante de cinco vezes o valor da taxa condominial, sem prejuízo das demais consequências cíveis e criminais do seu ato.

Sétima: As Assembleias Gerais serão convocadas mediante carta registrada ou protocolada, pelo administrador ou síndico ou por condôminos que representem pelo menos um quarto das unidades autônomas, e serão realizadas no próprio Residencial, salvo motivo relevante.

Parágrafo Primeiro: As convocações sindicarão o resumo da ordem do dia, assuntos a serem discutidos, a data, hora e local da Assembleia e serão assinadas pelo síndico ou administrador, ou pelos condôminos que a fizerem.

Parágrafo Segundo: As convocações das Assembleias Gerais Ordinárias serão acompanhadas de cópias do relatório e contas do administrador ou síndico, como também da proposta relativa ao exercício seguinte.

Parágrafo Terceiro: Entregada a ata da convocação e a da Assembleia deverá mediar um prazo de 05 (cinco) dias, no mínimo.

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

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

Oitava: As Assembleias serão presididas por um condômino especialmente aclamado, o qual escolherá, entre os presentes, o secretário que lavrará a ata dos trabalhos, no período de meia hora, no mínimo.

Nona: A cada unidade autônoma corresponderá um voto, computando-se os Resultados das votações por maioria de votos, calculados sobre o número de Presentes a vista do livro de presenças, por todos assinado.

Parágrafo Primeiro: Será exigida maioria, ou unanimidade, para Deliberação de matéria ou assunto assim determinado por lei.

Parágrafo Segundo: Se uma unidade autônoma pertencer a vários proprietários, elegerão eles, o condômino que os representará, credenciando-o, por documento escrito, exibido na Assembleia.

Parágrafo Terceiro: Não poderão tomar parte nas Assembléias, os condôminos que estiverem em atraso no Pagamento de suas contribuições ou multas que lhes tenham sido impostas.

Parágrafo Quarto: É vedado ao condômino votarem assunto em que tenha particular interesse.

Décima: É lícito fazer-se o condômino representar, nas Assembléias, por Procurador com poderes especiais, condôminos ou não, desde que não seja o próprio administrador ou síndico, ou membro do Conselho Fiscal e Consultivo, bem como seus respectivos parentes até o terceiro grau.

Décima Primeira: A Assembléia Geral Ordinária realizar-se-á na segunda Quinzena de abril de cada ano, e a ela compete: a) discutir e votar o relatório e as contas de administração, relativos ao período administrativo findo; b) discutir e votar o orçamento das despesas para o período administrativo seguinte, fixando fundos de reserva, se convier; c) eleger o síndico, e se for o caso, fixar-lhe a remuneração; d) eleger os membros efetivos e suplentes do Conselho Fiscal e Consultivo; e) votar as demais matérias constantes da Ordem do dia; f) deliberar e aprovar o regimento interno; g) deliberar sobre o uso e funcionamento das áreas comuns destinadas às atividades comerciais voltadas para o condomínio.

Décima Segunda: Salvo quando exigido quorum especial, previsto em lei, e/ou no parágrafo único da Clausula Décima Sexta, desta convenção, as deliberações da Assembléia Geral Ordinária serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais, e em segunda convocação, por maioria dos votos dos presentes.

Décima Terceira: A assembléia não poderá deliberar se todos os Condôminos não forem convocados para a reunião.

Décima Quarta: As Assembléias Gerais Extraordinárias realizar-se-ão, em primeira convocação, com a presença de condôminos que representem dois terços das unidades autônomas, que constituem o residencial, e, em seguida qualquer número.

Parágrafo Único: As Assembléias Gerais Extraordinárias serão convocadas pelo síndico ou administrador, ou por condôminos que representem, no mínimo por um quarto dos condôminos, pelo mesmo processo e nos mesmos prazos exigidos para a convocação das Assembléias Gerais Ordinárias.

Décima Quinta: Compete às Assembléias Extraordinárias: a) deliberar sobre Matéria de interesse geral do edifício ou dos condôminos; b) decidir, em grau de recurso, os assuntos que tenham sido deliberados pelo síndico e a ela levados a pedido do interessado ou dos interessados; c) apreciar as demais matérias constantes da ordem do dia; d) examinar os assuntos que lhe sejam propostos por qualquer condômino; e) destituir o síndico a qualquer tempo, independentemente de justificação e sem indenização; f) admitir e demitir empregados, bem como fixar-lhes as respectivas remunerações;

Décima Sexta: Nas Assembléias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias, os Resultados das votações serão computados por maioria dos votos, calculados sobre o número dos presentes, à vista do livro de presenças por todos assinados, salvo o disposto no parágrafo único deste artigo.

Parágrafo Único: Será exigida maioria ou unanimidade nos seguintes casos: a) dois terços dos votos dos condôminos de unidades autônomas para a realização de benfeitorias meramente voluptuárias e inovações no residencial, b) maioria absoluta de seus membros para deliberar acerca da destituição do síndico; b) dois terços dos votos dos condôminos das unidades autônomas para deliberar a não-reedificação, em caso de incêndio, ou outro sinistro que importe da destruição total do residencial; c) dois terços para aprovar modificações na estrutura ou no aspecto arquitetônico do residencial, bem como maioria simples para a realização de benfeitorias úteis; d) maioria absoluta dos votos dos condôminos de unidades autônomas para deliberar sobre qualquer alteração física nas garagens; e) dois terços, para deliberar sobre a mudança da destinação do residencial ou de suas unidades autônomas, bem como para decidir sobre matérias que altere o direito de propriedades dos condôminos.

Décima Sétima: As deliberações das Assembléias Gerais são obrigatórias a todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu Voto, cumprindo ao síndico ou administrador executá-las e fazê-las cumprir.

Parágrafo Único: Nos oito dias que se seguirem à Assembléia, o administrador ou síndico afixará as deliberações nela tomadas, em lugar visível do residencial, no seu hall de entrada no quadro geral de avisos, onde permanecerão, no mínimo por dez dias, e enviará cópia a todos os condôminos, por carta registrada ou protocolada.

Décima Oitava: Das assembléias gerais serão lavradas atas, em livro próprio, aberto, encerrado e rubricado pelo síndico, as quais serão assinadas pelo presidente, pelo secretário e pelos condôminos presentes, que terão sempre o direito de fazer constar as duas declarações de votos, quando dissidentes.

Parágrafo Único: As despesas com a assembléia geral serão inscritas a débito do condomínio, mas as relativas à assembléia convocada para apreciação de recursos de condômino serão por estes pagas, se o recurso for desprovido.

Décima Nona: A administração do residencial caberá a ÉXITO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA através do seu representante legal Luiz Pacifico Rodrigues, que deverá nomear por escrito e fixar a remuneração do (a) administrador (a), ressaltando que até a entrega total das unidades autônomas aos seus respectivos condôminos pela construtora, o (a) administrador (a) exercerá a mesma função do síndico. Após a entrega de todas as unidades, a administração do condomínio caberá a um síndico, condômino ou não, eleito em assembléia geral ordinária, pelo prazo de um ano, podendo ser reeleito.

Parágrafo Único: Ao síndico compete: a) representar ativa e passivamente o condomínio em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, em tudo que se referir aos assuntos de interesse da comunhão; b) cumprir e fazer cumprir a lei, a presente convenção, o regimento interno e as deliberações das assembléias; c) ordenar reparos urgentes, ou adquirir o que seja necessário à segurança ou conservação do residencial, mediante aprovação da assembléia, que deverá ser convocada imediatamente; d) executar fielmente as disposições orçamentárias, aprovadas pela assembléia; e) convocar as assembléias gerais ordinárias, nas épocas próprias, e as extraordinárias, quando julgar conveniente ou lhe for requerido, fundamentalmente, por um grupo de, no mínimo, um quarto dos condôminos; f) prestar, a qualquer tempo, informações sobre os atos da administração; g) afixar na portaria, no quadro geral de avisos do residencial o extrato da conta bancária do condomínio; h) manter no mesmo quadro do residencial cópia de todas as notas fiscais relativas às despesas do condomínio, bem como de todos os contratos firmados pelo mesmo; i) prestar contas de sua gestão à Assembléia Geral, acompanhadas de documentação respectiva e

oferecer propostas de orçamento para o período administrativo seguinte; j) manter a escrituração do Livro caixa, devidamente aberto, encerrado e rubricado ;l) cobrar, inclusive em juízo, as quotas mensais do condomínio, as quotas extras que couberem, em rateio, aos condôminos, nas despesas extraordinárias do Residencial, aprovadas pela assembléia, bem como as multas por infração de disposições legais desta convenção; m) comunicar à assembléia as citações que receber; n) procurar, por meios persuasórios, dirimir divergências entre os condôminos; o) entregar ao seu sucessor, todos os livros, documentos e pertences do condomínio, em seu poder; p) movimentar a conta bancária do condomínio, suas despesas e aplicações, emissão e assinatura dos cheques do condomínio, em conjunto com um dos três membros do conselho Fiscal.

Vigésima: O síndico poderá delegar suas funções administrativas a terceiros de sua confiança, mas somente mediante aprovação da assembléia.

Vigésima Primeira: Poderá a assembléia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

Vigésima Segunda: O síndico receberá a remuneração mensal que lhe for fixado pela Assembléia. O (a) administrador (a) terá a sua remuneração fixada Nos termos da Cláusula Décima Nona.

Vigésima Terceira: Nos seus impedimentos eventuais, o síndico será substituído por um dos membros do Conselho Consultivo, de sua escolha. Em caso de vaga, a assembléia elegerá outro síndico, que exercerá o Mandato pelo tempo restante. Em caso de destituição, o síndico prestará, imediatamente, contas de sua gestão.

Vigésima Quarta: O síndico não é responsável, pessoalmente, pelas obrigações contraídas em nome do condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições; responderá, porém, pelo excesso de representação, e pelos prejuízos a que der causa.

Vigésima Quinta: O condomínio contará ainda com um assessor jurídico e um contábil, que cuidarão de todos os assuntos técnicos relativos ao condomínio.

Vigésima Sexta: Compete ao assessor jurídico o desenvolvimento das seguintes atividades: a) o gerenciamento das atividades do síndico; b) o assessoramento e a assistência jurídica mediante a emissão de pareceres em questões submetidas a seu exame; c) o exame e/ou a elaboração de cláusulas modificativas da presente convenção, a serem aprovadas pela assembléia, bem como a elaboração de propostas para sua alteração ou revisão d) a elaboração ou o exame prévio de contratos, acordos, ajustes e convênios de interesse do condomínio; e) a assistência em assuntos tributários, fiscais, financeiros e trabalhistas que envolvam o condomínio.

Vigésima Sétima: Compete ao assessor contábil: A análise de todas as contas do condomínio, encargos, tributos e matérias correlatas.

Vigésima Oitava: O assessor jurídico e o contador receberão a remuneração mensal que lhes for fixada pela Assembléia.

Vigésima Nona: Aos empregados do condomínio competem: a) manter o serviço de portaria e exercer a vigilância contínua do residencial; b) manter em perfeitas condições de conservação e limpeza as partes comuns do residencial; c) abrir a porta principal do residencial e fechá-la, diariamente, nos horários que for determinado pelo

regimento interno; d) acender e apagar as luzes das partes comuns do residencial; e) guardar as chaves de entrada e das dependências comuns do residencial; f) receber correspondências e encomendas destinadas ao residencial ou aos seus condôminos e moradores; g) comunicar ao síndico, imediatamente, quaisquer irregularidades havidas no residencial, ou na sua utilização pelos condôminos ou moradores, bem como qualquer circunstância que lhe pareça Anormal; h) executar as instruções do síndico; i) exercer o policiamento Interno do residencial.

Trigésima: Anualmente a assembléia geral ordinária, conjuntamente com a Eleição do síndico, elegerá o Conselho Fiscal e Consultivo, composto de três membros efetivos, e igual número de suplentes, escolhidos entre os condôminos, os quais exercerão gratuitamente, as suas funções. Cabe ao suplente exercer, automaticamente, a substituição dos membros efetivos, quando faltosos ou impedidos. Compete ao Conselho Fiscal; a) fiscalizar atividades do administrador ou síndico e examinar as suas contas, relatórios e comprovantes; b) analisar e aprovar as despesas mensais do residencial para emissão do condomínio do mês correspondente; c) comunicar aos condôminos, por carta registrada ou protocolada as irregularidades havidas na gestão do condomínio; d) dar parecer sobre as contas do síndico ou administrador, bem como sobre a proposta de orçamento ao exercício subsequente, informando a assembléia geral; e) abrir, encerrar e rubricar o livro-caixa; f) prestar assistência ao síndico, quando consultado sobre assuntos de interesse do condomínio.

Trigésima Segunda: Compete ao Conselho Consultivo: a) fiscalizar Atividades do administrador ou síndico, devendo assessorá-lo na solução de todos os problemas que digam respeito ao condomínio; b) orientar sobre melhor utilização das áreas comuns do condomínio; c) comunicar aos condôminos, por carta registrada ou protocolada as irregularidades havidas na gestão do condomínio; d) prestar assistência ao síndico, quando consultado sobre assuntos de interesse do condomínio.

Trigésima Terceira: Constituem despesas comuns do residencial: a) as relativas a conservação, limpeza e reparações das partes comuns e dependências do Residencial; b) as relativas à manutenção das partes e coisas; c) o prêmio do Seguro do Residencial e dos empregados; d) os impostos e taxas que incidam, sobre as partes e coisas comuns do Residencial; e) a remuneração do síndico, do administrador, do assessor jurídico, do contador, e a dos empregados do residencial, bem como as relativas aos encargos sociais, previdenciários e tributários.

Parágrafo Único: Os aptos que já tenham sido entregues ao Condomínio e que ainda estejam na posse e domínio da(s) Construtora(s), sem ocupantes, Pagarão 50% (cinquenta por cento) da taxa condominial.

Trigésima Quarta: Serão sempre rateadas entre os condôminos, na proporção das respectivas unidades autônomas, as despesas extraordinárias, dentro de 15 (quinze) dias a contar da data da assembléia que as autorizar, salvo se, nesta oportunidade, for estabelecido prazo diferente, ou se foram adicionadas às quotas normais do condomínio.

Trigésima Quinta: Ficarão a cargo exclusivo de cada condômino as Despesas a que der causa.

Parágrafo Único: O disposto neste artigo é extensivo aos prejuízos causados às partes comuns do residencial pela omissão do condômino na execução dos trabalhos ou reparações na sua unidade autônoma.

Trigésima Sexta: As despesas relativas às partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.

Trigésima Sétima: O saldo remanescente no orçamento de um exercício Será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado pela Assembléia ordinária. O déficit verificado será rateado entre os condôminos, e Arrecadado no prazo de 15(quinze) dias.

Trigésima Oitava: O residencial será segurado contra incêndio ou qualquer outro risco que possa destruir, em todo ou em parte, em companhia idônea.

Parágrafo Único: É lícito a cada condômino, individualmente e a expensas próprias, aumentar o seguro de sua unidade autônoma ou segurar as benfeitorias e melhoramentos por ele introduzidos na mesma.

Trigésima Nona: O Pagamento das respectivas contribuições deverá ser feito somente em agência bancária, através do boleto bancário que será emitido pela administração do condomínio, sendo inadmissível qualquer outra forma de pagamento.

Quadragésima: Os condôminos em atraso com o pagamento das respectivas contribuições pagarão multa de 2% (dois por cento) ao mês imputável a partir da data do vencimento do respectivo prazo, independentemente de interpelação, até uma mora de 30(trinta) dias. Findo este prazo, poderá o síndico cobrar-lhes judicialmente, hipótese em que, além da multa, ficarão sujeitos a juros moratórios, bem como à correção Monetária de seu débito, e a pagamentos de custas processuais e honorários advocatícios, protestos, inclusão no SPC (Serviço de Proteção ao Crédito), bem como das demais penalidades previstas nesta convenção.

Quadragésima Primeira: O condômino que não cumprir reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a Pagar multa correspondente até ao quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo Primeiro: Para efeito do disposto nesta cláusula, considera-se descumprimento reiterado dos seus deveres o condômino que permanecer inadimplente perante o condomínio por 3 (três) meses consecutivos ou 5 (cinco) meses alternados no mesmo ano.

Parágrafo Segundo: O condômino que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos, ou que, transitória ou eventualmente, perturbar o uso das coisas comuns ou der causa a despesa poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior de liberação da assembléia, sempre júízo das demais conseqüências cíveis e criminais de seu ato. Ao valor das despesas de condomínio será acrescida a percentagem que, em assembléia, se fixar para constituição de um Fundo de Reserva do condomínio, não inferior a 5% (cinco por cento) da taxa mensal.

Quadragésima Segunda: As multas e penalidades impostas pelo síndico cabem recurso do interessado para a Assembléia geral.

Quadragésima Terceira: *A presente convenção obriga a todos os Condôminos e justos ocupantes do Residencial, ainda que eventuais, bem como a seus sub-rogados, prepostos e sucessores, a título universal ou singular, e somente poderá ser modificada pelo voto de dois terços dos condôminos e em assembléia geral, convocada para o fim específico de fazer a modificação.*

Quadragésima Quarta: *Fica eleito o foro da comarca de Montes Claros/ MG. para qualquer ação ou execução decorrente da aplicação de qualquer Dos dispositivos da presente convenção.*

Quadragésima Quinta: *Em caso de matéria porventura omissa nesta convenção, servirá de fundamentado a legislação específica que rege o tema, bem como os princípios gerais de direito.*

Montes Claros, 30 de janeiro de 2004.

ÊXITO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA
MÔNACO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA