

# ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LARANJEIRAS SHOPPING - ANO 2010

## TÍTULO I – DAS NORMAS DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL

### CAPÍTULO I – DO OBJETO E DA DISCRIMINAÇÃO DAS PARTES

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

**§ único:** O Condomínio regular-se-á no geral pelas disposições da Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964, Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002 e demais normas que lhe forem aplicáveis e, no especial, pela presente Convenção e pelo Regimento Interno e, ainda, por deliberação das Assembleias Gerais de Condôminos.

**Art. 2º** - O terreno em que está construído o Laranjeiras *Shopping*, situa-se na Av. Primeira Avenida e Av. BNH, numa área pertencente à super quadra B, do Loteamento Parque Residencial Laranjeiras, Serra/ES, está matriculado sob o nº 11.265 do livro 2 BI do Cartório do 1º Ofício 2ª Zona, cujo prédio é composto de Subsolo, 1º Pavimento térreo - 1º pavimento de Lojas - 2º Pavimento - 2º pavimento de lojas, 3º Pavimento - Pavimento de Salão Corrido, 4º e 5º Pavimentos - Pavimentos de Salas Comerciais e Cobertura.

**Art. 3º** - O Laranjeiras *Shopping* foi construído conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Serra, processo nº 235.5493/00, posteriormente modificado com acréscimo de área, protocolizado sob o nº 4399910 em 23/09/2002 e aprovado em 01/11/2002; sendo constituído pelas seguintes partes:

**I - PAVIMENTO SUBSOLO - GARAGEM** - estacionamento composto de 190 vagas, antecâmara, câmara de exaustão mecânica, sala de telefonia, “hall” e dois depósitos;

**II - 1º PAVIMENTO (TÉRREO)** – Composto de hall de serviço, escada e elevadores de acesso aos pavimentos superior e inferior, hall com escada fixa e elevador panorâmico, escadas rolantes com acesso ao 2º pavimento de lojas. 1 bateria de banheiros, feminino e masculino, escada social de acesso ao 2º pavimento de lojas. 1º Mezanino - pavimento técnico. Área de carga e descarga, área para sub-estação. Existindo 19 lojas de frente para a Avenida Norte Sul, 33 lojas na área interna, sendo que as lojas destinadas à alimentação são servidas por galeria técnica; praça de alimentação com local para mesas e cadeiras, espaços para 7 quiosques. As lojas com pé direito de 5m poderão ser construídos jirais com 50% de área de ocupação. Rampas de acesso ao subsolo;

**III - 2º PAVIMENTO** – Composto de Hall de serviço, escadas e elevadores de acesso aos pavimentos inferiores e superiores, 1 bateria de banheiros, feminino e masculino, com 37 lojas de galeria, acesso ao térreo por escada rolante, 2 praças, 4 quiosques. 2º Mezanino, sobre o hall

de serviço, com vestiários, 2 banheiros e área de administração. Possui 4 salas de exibição de cinemas, acopladas a uma loja de serviço de bomboniere e outra para administração do cinema;

**IV - 3º PAVIMENTO** – 1 (um) pavimento de sala do conjunto 301, com as seguintes áreas: Privativa=630,90m<sup>2</sup> - Comum=281,82m<sup>2</sup> - Total=912,72m<sup>2</sup> - Fração Ideal=0,0939 – Valor = R\$351.771,34;

**V - 4º E 5º PAVIMENTO** – Pavimento de salas comerciais, numeradas de 401 a 416 e 501 a 516, tendo cada pavimento “hall” de serviço com escada, 2 elevadores e 16 salas, todas com copa e sanitário;

**VI - ÁTICO** - com casa de máquinas dos elevadores e cômodos do barrilete.

**Art. 4º** - São partes comuns do edifício, inalienáveis e indivisíveis, todas aquelas que por sua natureza ou função, sejam de uso comum, especialmente, as seguintes: o solo em que se acha o mesmo construído, espaços destinados à passagem, fundações, paredes laterais, paredes-mestras, colunas de sustentação, lajes, vigas, telhados, calhas e condutores de águas pluviais, terraços, lajes de cobertura, elevadores, os respectivos poços, máquinas e acessórios, portaria, sala de administração, encanamentos de água, luz, força, gás, esgotos, telefones, bem como as instalações respectivas, até os pontos de interseção com as ligações de propriedade dos lojistas, circulações comuns, portaria, “hall” de entrada dos respectivos andares e escadas, corredores, escadas, fachadas, etc.

**§ único.** Com vistas à melhora da qualidade do atendimento, ao síndico fica reservado o direito de livremente e quando lhe convier, alterar a localização das instalações de uso comum, acesso de cargas e descargas de mercadorias ou quaisquer outras dependências de uso comum.

**Art. 5º** - São partes de propriedade exclusiva de cada condômino: a respectiva unidade autônoma, indicada pela designação correspondente, bem como todas as suas instalações internas, encanamentos, tubulações, etc., até a sua interseção com as linhas, encanamentos, tubulações e tronco.

**Art. 6º** - São as seguintes as unidades autônomas do LARANJEIRAS SHOPPING, com as respectivas áreas e frações ideais:

**I** – Estacionamento com as seguintes áreas: Privativa: 1.966,50m<sup>2</sup>, Comum=2.114,69m<sup>2</sup>, Total=4.081,19m<sup>2</sup>, Fração ideal=0,2090, Valor: R\$ 1.260.413,29;

**II** - Lojas, constituídas de uma única dependência, com as seguintes áreas: privativa, comum, total e fração ideal, conforme segue: Loja 101, com áreas: privativa de 16,02m<sup>2</sup>, comum de 7,38m<sup>2</sup>, total de 23,40m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0024; Loja 102, com áreas: privativa de 36,85m<sup>2</sup>, comum de 16,99m<sup>2</sup>, total de 53,84m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0055; Loja 103, com áreas: privativa de 29,78m<sup>2</sup>, comum de 13,72m<sup>2</sup>, total de 43,50m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0045; Loja 104, com áreas: privativa de 29,78m<sup>2</sup>, comum de 13,72m<sup>2</sup>, total de 43,50m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0045; Loja 105, com áreas: privativa de 29,78m<sup>2</sup>, comum de 13,72m<sup>2</sup>, total de 43,50m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0045; Loja 106, com áreas: privativa de 29,78m<sup>2</sup>, comum 13,72m<sup>2</sup>, total de 43,50m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0045; Loja 107, com áreas: privativa de 29,78m<sup>2</sup>, comum de 13,72, total de 43,50m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0045; Loja 108, com áreas: privativa de 29,78m<sup>2</sup>, comum de 13,72m<sup>2</sup>, total de 43,50m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0045; Loja 109, com áreas: privativa de 29,78m<sup>2</sup>, comum de 13,72m<sup>2</sup>, total de 43,50m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0045; Loja 110, com áreas: privativa de 29,78m<sup>2</sup>, comum de 13,72m<sup>2</sup>, total de 43,50m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0045; Loja 111, com áreas: privativa de 29,78m<sup>2</sup>, comum de 13,72m<sup>2</sup>, total de 43,50m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0045; Loja 112, com áreas: privativa de 29,78m<sup>2</sup>, comum de 13,72, total de 43,50m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0045; Loja 113, com áreas:

privativa de 29,78m<sup>2</sup>, comum de 13,72m<sup>2</sup>, total de 43,50m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0045; Loja 114, com áreas: privativa de 29,78m<sup>2</sup>, comum de 13,72m<sup>2</sup>, total de 43,50m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0045; Loja 115, com áreas: privativa de 29,78m<sup>2</sup>, comum de 13,72, total de 43,50m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0045; Loja 116, com áreas: privativa de 46,72m<sup>2</sup>, comum de 21,53m<sup>2</sup>, total de 68,25m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0070; Loja 117, com áreas: privativa de 28,91m<sup>2</sup>, comum de 13,33m<sup>2</sup>, total de 42,24m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0043; Loja 118, com áreas: privativa de 38,00m<sup>2</sup>, comum de 17,52m<sup>2</sup>, total de 55,52m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0057; Loja 119, com áreas: privativa de 25,91m<sup>2</sup>, comum de 11,94m<sup>2</sup>, total: 37,85m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0039; Loja 120, com áreas: privativa de 37,22m<sup>2</sup>, comum de 17,16m<sup>2</sup>, total de 54,38m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0056; Loja 121, com áreas: privativa de 34,04m<sup>2</sup>, comum de 15,69m<sup>2</sup>, total de 49,73m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0051; Loja 122, com áreas: privativa de 31,12m<sup>2</sup>, comum de 14,34m<sup>2</sup>, total de 45,46m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0047; Loja 123, com áreas: privativa de 34,04m<sup>2</sup>, comum de 15,69m<sup>2</sup>, total de 49,73m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0051; Loja 124, com áreas: privativa de 34,04m<sup>2</sup>, comum de 15,69m<sup>2</sup>, total de 49,73m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0051; Loja 125, com áreas: privativa de 31,12m<sup>2</sup>, comum de 14,34m<sup>2</sup>, total de 45,46 e fração ideal de 0,0047; Loja 126, com áreas: privativa de 34,04m<sup>2</sup>, comum de 15,69m<sup>2</sup>, total de 49,73m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0051; Loja 127, com áreas: privativa de 34,04m<sup>2</sup>, comum: 15,69m<sup>2</sup>, total de 49,73m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0051; Loja 128, com áreas: privativa de 40,11m<sup>2</sup>, comum de 18,48m<sup>2</sup>, total de 58,59m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0060; Loja 129, com áreas: privativa de 103,66m<sup>2</sup>, comum de 47,78m<sup>2</sup>, total de 151,44m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0156; Loja 130, com áreas: privativa de 36,75m<sup>2</sup>, comum de 16,93, total de 53,68m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0055; Loja 131, com áreas: privativa de 36,75m<sup>2</sup>, comum de 16,93m<sup>2</sup>, total de 53,68m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0055; Loja 132, com áreas: privativa de 36,75m<sup>2</sup>, comum de 16,93, total de 53,68m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0055; Loja 133, com áreas: privativa de 36,75m<sup>2</sup>, comum de 16,93m<sup>2</sup>, total de 53,68m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0055; Loja 134, com áreas: privativa de 36,75m<sup>2</sup>, comum de 16,93m<sup>2</sup>, total de 53,68m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0055; Loja 135, com áreas: privativa de 36,75m<sup>2</sup>, comum de 16,93m<sup>2</sup>, total de 53,68m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0055; Loja 136, com áreas: privativa de 36,75m<sup>2</sup>, comum de 16,93m<sup>2</sup>, total de 53,68m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0055; Loja 137, com áreas: privativa de 30,98m<sup>2</sup>, comum de 18,57m<sup>2</sup>, total de 49,55m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0051; Loja 138, com áreas: privativa de 47,79m<sup>2</sup>, comum de 28,64m<sup>2</sup>, total de 76,43m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0079; Loja 139, com áreas: privativa de 46,46m<sup>2</sup>, comum de 27,85m<sup>2</sup>, total de 74,31 e fração ideal de 0,0076; Loja 140, com áreas: privativa de 30,98m<sup>2</sup>, comum de 19,97m<sup>2</sup>, total de 50,95m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0052; Loja 141, com áreas: privativa de 30,98m<sup>2</sup>, comum de 19,97m<sup>2</sup>, total de 50,95m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0052; Loja 142, com áreas: privativa de 30,98m<sup>2</sup>, comum de 19,97m<sup>2</sup>, total de 50,95m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0052; Loja 143, com áreas: privativa de 30,98 m<sup>2</sup>, comum de 19,97m<sup>2</sup>, total de 50,95m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0052; Loja 144, com áreas: privativa de 30,98m<sup>2</sup>, comum de 19,97m<sup>2</sup>, total de 50,95m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0052; Loja 145, com áreas: privativa de 35,15m<sup>2</sup>, comum de 17,80m<sup>2</sup>, total de 52,95m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0055; Loja 146, com áreas: privativa de 36,75m<sup>2</sup>, comum de 16,93m<sup>2</sup>, total de 53,68m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0055; Loja 147, com áreas: privativa de 36,75m<sup>2</sup>, comum de 16,93m<sup>2</sup>, total de 53,68m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0055; Loja 148, com áreas: privativa de 36,75 m<sup>2</sup>, comum de 16,93m<sup>2</sup>, total de 53,68m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0055; Loja 149, com áreas: privativa de 36,75m<sup>2</sup>, comum de 16,93m<sup>2</sup>, comum de 53,68m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0055; Loja 150, com áreas: privativa de 36,75m<sup>2</sup>, comum de 16,93m<sup>2</sup>, total de 53,68m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0055; Loja 151, com áreas: privativa de 36,75m<sup>2</sup>, comum de 16,93m<sup>2</sup>, total de 53,68m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0055; Loja 152, com áreas: privativa de 103,66m<sup>2</sup>, comum de 47,78m<sup>2</sup>, total de 151,44m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0156; Loja 201, com áreas: privativa de 53,07m<sup>2</sup>, comum de 24,46m<sup>2</sup>, total de 77,53m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0080; Loja 202, com áreas: privativa de 21,29m<sup>2</sup>, comum de 9,82m<sup>2</sup>, total de 31,11m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0032; Loja 203, com áreas: privativa de 21,91m<sup>2</sup>, comum de 10,09m<sup>2</sup>, total de 32,00m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0033; Loja 204, com áreas: privativa de 22,52m<sup>2</sup>, comum de 10,38m<sup>2</sup>, total de 32,9 e fração ideal de 0,0034; Loja 205, com áreas: privativa de 23,64m<sup>2</sup>, comum de 10,90m<sup>2</sup>, total de 34,54m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0036; Loja 206, com áreas: privativa de 24,50m<sup>2</sup>, comum de 11,29m<sup>2</sup>, total de 35,79m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0037; Loja 207, com áreas: privativa de 24,60m<sup>2</sup>, comum de 11,33m<sup>2</sup>, total de 35,93m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0037; Loja 208, com áreas: privativa de 25,22m<sup>2</sup>,

comum de 11,63m<sup>2</sup>, total de 36,85m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0038; Loja 209, com áreas: privativa de 25,83m<sup>2</sup>, comum de 11,90m<sup>2</sup>, total de 37,73m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0039; Loja 210, com áreas: privativa de 26,45m<sup>2</sup>, comum de 12,20m<sup>2</sup>, total de 38,65m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0040; Loja 211, com áreas: privativa de 42,01m<sup>2</sup>, comum de 19,36m<sup>2</sup>, total de 61,37m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0063; Loja 212, com áreas: privativa de 42,70m<sup>2</sup>, comum de 19,67m<sup>2</sup>, total de 62,37m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0064; Loja 213, com áreas: privativa de 27,90m<sup>2</sup>, comum de 12,87m<sup>2</sup>, total de 40,77m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0042; Loja 214, com áreas: privativa de 26,85m<sup>2</sup>, comum de 12,37m<sup>2</sup>, total de 39,22m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0040; Loja 215, com áreas: privativa de 26,40m<sup>2</sup>, comum de 12,16m<sup>2</sup>, total de 38,56m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0040; Loja 216, com áreas: privativa de 25,94m<sup>2</sup>, comum de 11,96m<sup>2</sup>, total de 37,90m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0039; Loja 217, com áreas: privativa de 25,49m<sup>2</sup>, comum de 11,75m<sup>2</sup>, total de 37,24m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0038; Loja 218, com áreas: privativa de 25,03m<sup>2</sup>, comum de 11,54m<sup>2</sup>, total de 36,57m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0038; Loja 219, com áreas: privativa de 24,58m<sup>2</sup>, comum de 11,33m<sup>2</sup>, total de 35,91m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0037; Loja 220, com áreas: privativa de 24,12m<sup>2</sup>, comum de 11,12m<sup>2</sup>, total de 35,24m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0036; Loja 221, com áreas: privativa de 23,67m<sup>2</sup>, comum de 10,91m<sup>2</sup>, total de 34,58m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0036; Loja 222, com áreas: privativa de 23,71m<sup>2</sup>, comum de 10,92m<sup>2</sup>, total de 34,63m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0036; Loja 223, com áreas: privativa de 23,07m<sup>2</sup>, comum de 10,64m<sup>2</sup>, total de 33,71m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0035; Loja 224, com áreas: privativa de 22,13m<sup>2</sup>, comum de 10,20m<sup>2</sup>, total de 32,33m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0033; Loja 225, com áreas: privativa de 21,67m<sup>2</sup>, comum de 9,99m<sup>2</sup>, total de 31,66m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0033; Loja 226, com áreas: privativa de 21,22m<sup>2</sup>, comum de 9,78m<sup>2</sup>, total de 31,00m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0032; Loja 227, com áreas: privativa de 53,07m<sup>2</sup>, comum de 24,46m<sup>2</sup>, total de 77,53m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0080; Loja 228, com áreas: privativa de 23,96m<sup>2</sup>, comum de 11,03m<sup>2</sup>, total de 34,99m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0036; Loja 229, com áreas: privativa de 20,35m<sup>2</sup>, comum de 9,37m<sup>2</sup>, total de 29,72m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0031; Loja 230, com áreas: privativa de 19,21m<sup>2</sup>, comum de 8,86m<sup>2</sup>, total de 28,07m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0029; Loja 231, com áreas: privativa de 24,94m<sup>2</sup>, comum de 11,49m<sup>2</sup>, total de 36,43m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0038; Loja 232, com áreas: privativa de 16,92 m<sup>2</sup>, comum de 7,80m<sup>2</sup>, total de 24,72m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0025; Loja 233, com áreas: privativa de 12,59m<sup>2</sup>, comum de 5,80, total de 18,39 e fração ideal de 0,0019; Loja 234, com áreas: privativa de 23,39m<sup>2</sup>, comum de 10,78m<sup>2</sup>, total de 34,17m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0035; Loja 235, com áreas: privativa de 23,57m<sup>2</sup>, comum de 10,87m<sup>2</sup>, total de 34,44m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0035; Loja 236, com áreas: privativa de 18,40m<sup>2</sup>, comum de 8,48m<sup>2</sup>, total de 26,88m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0028; Loja 237, com áreas: privativa de 20,54m<sup>2</sup>, comum de 9,46m<sup>2</sup>, total de 30,00m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0031;

**III** - Quiosques, constituídos de uma única dependência, com as seguintes áreas e frações ideais: Quiosque 11, com áreas: privativa de 6,25m<sup>2</sup>, comum de 2,88m<sup>2</sup>, total de 9,13m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0009; Quiosque 12, com áreas: privativa de 6,25m<sup>2</sup>, comum de 2,88m<sup>2</sup>, total de 9,13m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0009; Quiosque 13, com áreas: privativa de 6,25m<sup>2</sup>, comum de 2,88m<sup>2</sup>, total de 9,13m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0009; Quiosque 14, com áreas: privativa de 6,25m<sup>2</sup>, comum de 2,88m<sup>2</sup>, total de 9,13m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0009; Quiosque 15, com áreas: privativa de 6,25m<sup>2</sup>, comum de 2,88m<sup>2</sup>, total de 9,13m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0009; Quiosque 16, com áreas: privativa de 6,25m<sup>2</sup>, comum de 2,88m<sup>2</sup>, total de 9,13m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0009; Quiosque 17, com áreas: privativa de 6,25m<sup>2</sup>, comum de 2,88m<sup>2</sup>, total de 9,13m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0009; Quiosque 21, com áreas: privativa de 6,25m<sup>2</sup>, comum de 2,88m<sup>2</sup>, total de 9,13m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0009; Quiosque 22, com áreas: privativa de 6,25m<sup>2</sup>, comum de 2,88m<sup>2</sup>, total de 9,13m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0009; Quiosque 23, com áreas: privativa de 6,25m<sup>2</sup>, comum de 2,88m<sup>2</sup>, total de 9,13m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0009; Quiosque 24, com áreas: privativa de 6,25m<sup>2</sup>, comum de 2,88m<sup>2</sup>, total de 9,13m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0009;

**IV** - Loja 238, constituída pela unidade denominada “cinema,” composto de “foyer,” 4 (quatro) salas de projeção, bilheteria, escritório com sanitário, circulação, sanitários: masculino e

feminino, mezanino com cabinas de projeção e escada de acesso ao mezanino, com áreas: privativa de 756,67 m<sup>2</sup>, comum de 348,75m<sup>2</sup>, total de 1.105,42m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,1029;

**V** - Conjunto 301 (trezentos e um), composto de hall, circulações, consultórios médicos, consultórios odontológicos, salas de repouso, copa-cozinha, enfermaria, depósitos, rouparias, almoxarifado e sanitários, com áreas: privativa de 630,90m<sup>2</sup>, comum de 281,82m<sup>2</sup>, total de 912,72m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0939;

**VI** - Salas, guarnecidas com copa e sanitário, com as seguintes áreas e frações ideais: Sala 401, com áreas: privativa de 31,50m<sup>2</sup>, comum de 14,45m<sup>2</sup>, total de 45,95m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0047; Sala 402, com áreas: privativa de 31,50m<sup>2</sup>, comum de 14,45m<sup>2</sup>, total de 45,95m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0047; Sala 403, com áreas: privativa de 31,50m<sup>2</sup>, comum de 14,45m<sup>2</sup>, total de 45,95m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0047; Sala 404, com áreas: privativa de 31,50m<sup>2</sup>, comum de 14,45m<sup>2</sup>, total de 45,95m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0047; Sala 405, com áreas: privativa de 31,50m<sup>2</sup>, comum de 14,45m<sup>2</sup>, total de 45,95m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0047; Sala 406, com áreas: privativa de 31,50m<sup>2</sup>, comum de 14,45m<sup>2</sup>, total de 45,95m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0047; Sala 407, com áreas: privativa de 25,37m<sup>2</sup>, comum de 11,64m<sup>2</sup>, total de 37,01m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0038; Sala 408, com áreas: privativa de 25,37m<sup>2</sup>, comum de 11,64m<sup>2</sup>, total de 37,01m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0038; Sala 409, com áreas: privativa de 38,73m<sup>2</sup>, comum de 17,77m<sup>2</sup>, total de 56,50m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0058; Sala 410, com áreas: privativa de 31,50m<sup>2</sup>, comum de 14,45m<sup>2</sup>, total de 45,95m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0047; Sala 411, com áreas: privativa de 31,50m<sup>2</sup>, comum de 14,45m<sup>2</sup>, total de 45,95m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0047; Sala 412, com áreas: privativa de 31,50m<sup>2</sup>, comum de 14,45m<sup>2</sup>, total de 45,95m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0047; Sala 413, com áreas: privativa de 31,50m<sup>2</sup>, comum de 14,45m<sup>2</sup>, total de 45,95m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0047; Sala 414, com áreas: privativa de 31,50m<sup>2</sup>, comum de 14,45, total de 45,95m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0047; Sala 415, com áreas: privativa de 31,50m<sup>2</sup>, comum de 14,45m<sup>2</sup>, total de 45,95m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0047; Sala 416, com áreas: privativa de 41,73m<sup>2</sup>, comum de 19,14m<sup>2</sup>, total de 60,87m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0063; Sala 501, com áreas: privativa de 31,50 m<sup>2</sup>, comum de 14,45m<sup>2</sup>, total de 45,95m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0047; Sala 502, com áreas: privativa de 31,50 m<sup>2</sup>, comum de 14,45m<sup>2</sup>, total de 45,95m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0047; Sala 503, com áreas: privativa de 31,50m<sup>2</sup>, comum de 14,45m<sup>2</sup>, total de 45,95m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0047; Sala 504, com áreas: privativa de 31,50m<sup>2</sup>, comum de 14,45m<sup>2</sup>, total de 45,95m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0047; Sala 505, com áreas: privativa de 31,50 m<sup>2</sup>, comum de 14,45m<sup>2</sup>, total de 45,95m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0047; Sala 506, com áreas: privativa de 31,50m<sup>2</sup>, comum de 14,45m<sup>2</sup>, total de 45,95m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0047; Sala 507, com áreas: privativa de 25,37m<sup>2</sup>, comum de 11,64m<sup>2</sup>, total de 37,01m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0038; Sala 508, com áreas: privativa de 25,37m<sup>2</sup>, comum de 11,64m<sup>2</sup>, total de 37,01m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0038; Sala 509, com áreas: privativa de 38,73m<sup>2</sup>, comum de 17,77m<sup>2</sup>, total de 56,50m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0058; Sala 510, com áreas: privativa de 31,50m<sup>2</sup>, comum de 14,45m<sup>2</sup>, total de 45,95m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0047; Sala 511, com áreas: privativa de 31,50m<sup>2</sup>, comum de 14,45m<sup>2</sup>, total de 45,95m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0047; Sala 512, com áreas: privativa de 31,50 m<sup>2</sup>, comum de 14,45m<sup>2</sup>, total de 45,95m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0047; Sala 513, com áreas: privativa de 31,50m<sup>2</sup>, comum de 14,45m<sup>2</sup>, total de 45,95m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0047; Sala 514, com áreas: privativa de 31,50m<sup>2</sup>, comum de 14,45m<sup>2</sup>, total de 45,95m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0047; Sala 515, com áreas: privativa de 31,50m<sup>2</sup>, comum de 14,45m<sup>2</sup>, total de 45,95m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0047; Sala 516, com áreas: privativa de 41,73m<sup>2</sup>, comum de 19,14m<sup>2</sup>, total de 60,87m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,0063.

**Art. 7º** - Para uniformizar e simplificar o funcionamento e a administração do Laranjeiras *Shopping* e em atenção aos preceitos legais, resolvem o construtor e incorporador, estabelecer as disposições constantes desse instrumento, que integrarão todos os documentos dos proprietários, compromissários, locatários e de quaisquer outros usuários de quaisquer unidades do Laranjeiras *Shopping*, os quais deverão incluí-la em quaisquer transações futuras que eventualmente venham firmar, a fim de serem elas observadas, a todo tempo, por todos os usuários do Laranjeiras *Shopping*;

**§ único:** Todas as disposições e normas enunciadas nesta convenção, aplicar-se-ão em tudo que couber, aos locatários, sub-locatários e ocupantes legítimos das unidades do condomínio, devendo todos os contratos de locação ou sub-locação conter cláusula expressa de que o descumprimento desta convenção ou de qualquer dos documentos dela integrantes, bem como o descumprimento do regimento interno, acarretará a rescisão daqueles contratos.

**Art. 8º** - Para o bom funcionamento das lojas e o aprimoramento do Laranjeiras *Shopping*, o Síndico pode, também, dispor das áreas de circulação, instalações, serviços gerais, de forma que julgar adequada, amplia-las, modificá-las, reduzi-las ou suprimi-las. O Síndico, poderá controlar, total ou parcialmente, fecha-las temporariamente, disciplinar o seu uso e impedir que outras pessoas, inclusive sócios, prepostos, funcionários seus ou dos condôminos ou quaisquer pessoas ligadas ao Laranjeiras *Shopping* delas se utilizem, bem como, estabelecer a cobrança de taxa pelo seu uso por terceiros, com vistas a proporcionar maior rotatividade no Laranjeiras *Shopping*;

**§ 1º** - O síndico pode permitir a terceiros a exploração de quaisquer serviços nas áreas de uso comum, a título gratuito, de cunho social e/ou cultural ou mediante pagamento de aluguéis por ele estabelecidos, os quais constituirão receita do Condomínio;

**§ 2º** - Se em qualquer ocasião, existirem áreas sem aproveitamento, poderá o Síndico, segundo seu único e exclusivo critério, incorporar tais áreas à área comum do Condomínio, de modo que à exceção das áreas de circulação, todas as áreas do Laranjeiras *Shopping* estejam sempre ocupadas;

**§ 3º** - O Síndico poderá instalar no prédio antenas gerais de rádio e televisão, cobrando de seus usuários uma taxa pela utilização desses equipamentos. Nenhuma antena ou instalação, seja de que natureza for, será instalada nas paredes externas da loja, sem autorização escrita do Síndico, sob pena de ser removida a antena ou instalação irregular, às expensas do condômino faltoso.

## **CAPÍTULO II – DIREITOS E DEVERES**

**Art. 9º.** Observadas as disposições da Legislação, da presente Convenção e do Regimento Interno, São direitos dos Condôminos do Laranjeiras *Shopping*:

- a) usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com a sua destinação, desde que não prejudique a segurança e solidez da edificação, que não cause danos aos demais condôminos e não infrinja as normas legais ou as disposições desta Convenção e do Regimento Interno;
- b) usar e gozar das partes comuns do imóvel, desde que não impeça idêntico uso ou gozo por parte dos demais condôminos, observados as mesmas restrições da alínea anterior;
- c) examinar a qualquer tempo os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos ao administrador ou síndico;
- d) utilizar os serviços da portaria, desde que não perturbe a ordem, nem desvie os empregados para serviço externo ou interno de seu particular interesse;
- e) comparecer às Assembléias e nelas discutir, votar e ser votado.

**Art. 10º.** Observadas as disposições legais, são deveres dos condôminos do Laranjeiras *Shopping*:

- a) denunciar ao administrador e/ou síndico, qualquer irregularidade que observar ou tiver conhecimento;
- b) agir com decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns;
- c) não usar e não permitir que se usem com fins diversos daqueles a que se destinam às respectivas unidades autônomas;
- d) não manter na unidade autônoma, substâncias, instalações, objetos ou animais que possam ameaçar a segurança ou a solidez da edificação ou causar risco ou incômodo aos demais condôminos;
- e) não usar as respectivas unidades autônomas, nem alugá-las ou cedê-las, para pessoas de maus costumes ou para atividades ruidosas, ou para instalação de qualquer atividade ou depósito de qualquer objeto capaz de causar dano ao prédio ou incômodo aos demais usuários;
- f) não estender roupas ou outros objetos nas janelas ou em qualquer lugar que seja visível do exterior, salvo mobiliário e elementos de decoração, ou onde estejam expostos ao risco de cair;
- g) não lançar objetos ou líquidos pelas janelas ou demais aberturas da edificação;
- h) não usar toldos externos, nem colocar ou permitir que coloquem placas, letreiros ou cartazes visíveis pelo exterior, salvo quanto ao estipulado nesta Convenção;
- i) não estender fios de qualquer natureza pelas faces externas da edificação ou nas partes externas à sua unidade autônoma;
- j) não colocar nas partes comuns do condomínio quaisquer objetos ou instalações;
- k) não sobrecarregar as lajes com peso superior a 150 kg/m<sup>2</sup>;
- l) contribuir com as despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio, na proporção da respectiva cota parte, efetuando o recolhimento na ocasião oportuna;
- m) contribuir para o custeio de obras determinadas pela Assembléia e na proporção da respectiva cota parte;
- n) permitir o ingresso em sua unidade autônoma do administrador ou prepostos seus, quando isto se torne indispensável à inspeção ou realização de serviços relativos à segurança e solidez da edificação e ao perfeito funcionamento de suas instalações;
- o) não impedir a circulação do público entre sua unidade autônoma e os espaços comuns, notadamente àqueles cuja unidade tenha acesso para a parte externa do Laranjeiras *Shopping*;
- p) solicitar, previamente, autorização do Síndico e do Conselho Consultivo, para toda e qualquer transferência, gratuita ou onerosa, da posse e da ocupação das respectivas unidades autônomas, objetivando manter o equilíbrio e a variedade das atividades comerciais do Laranjeiras *Shopping*.

**§ único:** O condômino responderá perante o condomínio, pelos atos praticados pelos ocupantes de sua unidade autônoma.

**Art. 10-A.** Com vistas a preservar a manutenção do equilíbrio do comércio interno, a administração do condomínio, através de seus representantes, síndico, subsíndico e conselheiros, poderá negar autorização de exploração comercial de novas lojas com negócios iguais ou semelhantes aos já existentes no empreendimento, sem que tal decisão possa gerar quaisquer direitos de natureza indenizatória por parte do lojista solicitante.

### **CAPÍTULO III – DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS**

**Art. 11º.** As Assembléias gerais Ordinárias e Extraordinárias serão convocadas mediante cartas registradas ou protocoladas, por telefax, ou ainda por edital publicado em jornal local, pelo Síndico, pelo Conselho Consultivo ou por condôminos que representam pelo menos 1/4 dos votos do condomínio e serão realizados, de preferência, no próprio edifício, salvo motivo de força maior, quando será em local a ser determinado pelo Síndico, em comum acordo como Conselho Consultivo;

**§ 1º** - As convocações indicarão o resumo da ordem do dia, a data, a hora, e o local da Assembléia, e serão assinadas pelo Síndico ou pelos condôminos que as fizerem;

**§ 2º** - As convocações das Assembléias Gerais Ordinárias serão acompanhadas de cópias do relatório e contas do condomínio, bem como da proposta de orçamento relativo ao exercício respectivo, ou colocadas à disposição dos condôminos na sede do condomínio, quando se verificar a inviabilidade de remete-los através dos meios de convocação supra citados;

**§ 3º** - Entre a data da convocação e a Assembléia deverá mediar um prazo mínimo de oito dias;

**§ 4º** - As Assembléias Extraordinárias poderão ser convocadas com prazo menor que o mencionado no parágrafo anterior, quando houver comprovada urgência;

**§ 5º** - É lícito, na mesma convocação, fixar o momento em que se realizará Assembléia em primeira e em segunda convocação, mediando entre ambas o período mínimo de meia hora.

**Art. 12º.** As Assembléias serão presididas por um condômino especialmente aclamado, o qual escolherá, entre os presentes, o secretário que lavrará a ata dos trabalhos no livro próprio. É defeso ao Síndico presidir ou secretariar os trabalhos da Assembléia.

**Art. 13º.** Cada voto é proporcional à fração ideal a que corresponder, tendo cada condômino tantos votos quantas forem as unidades autônomas que lhe pertencem, computando-se os resultados das votações por maioria de votos calculados sobre o total de frações ideais representadas por presentes à assembléia;

**§ 1º** – Será exigida maioria qualificada ou unanimidade para as matérias que a Lei assim o exija;

**§ 2º** – Se uma unidade autônoma pertencer a vários proprietários, estes elegerão dentre eles o condômino que os representará, credenciando-o por escrito mediante termo que será exibido na Assembléia;

**§ 3º** – Não poderão tomar parte nas Assembléias os condôminos que estiverem em atraso no pagamento de suas contribuições, sejam elas ordinárias ou extraordinárias, ou de multas que lhes tenham sido impostas;



§ 4º – É vetado ao condômino votar em assunto que tenha particular interesse;

§ 5º – É lícito fazer-se o condômino representar nas Assembléias por procuração com poderes especiais, condômino ou não, desde que não seja o próprio Síndico ou membro do Conselho Consultivo, bem como seus respectivos parentes até o 3º grau.

**Art. 14.** As Assembléias Gerais Ordinárias realizar-se-ão no primeiro trimestre de cada ano, e a ela compete:

- a) discutir e votar o orçamento das despesas para o ano em curso;
- b) discutir e votar o relatório e as contas da administração, relativos ao ano findo;
- c) eleger o Síndico, quando for o caso, fixando-lhe a remuneração;
- d) eleger os membros do Conselho Consultivo;
- e) votar as demais matérias constantes da ordem do dia.

**Art. 15.** As Assembléias Ordinárias e Extraordinárias realizar-se-ão em primeira convocação, com a presença de condôminos que representem pelo menos 2/3 dos votos, e, em segunda convocação, com qualquer número.

**Art. 16.** Compete às Assembléias Extraordinárias:

- a) deliberar sobre matéria de interesse geral do edifício e dos condôminos;
- b) decidir em grau de recurso os assuntos que tenham sido deliberados pelo Síndico e a elas levadas a pedido do interessado ou dos interessados;
- c) apreciar as demais matérias constantes da ordem do dia;
- d) examinar os assuntos que sejam propostos por qualquer condômino;
- e) destituir o Síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o Condomínio, observado o disposto contido no artigo 1349 da Lei 10.406/02.

**Art. 17.** Nas assembléias gerais, ordinárias ou extraordinárias, as deliberações serão tomadas por maioria de votos, calculados sobre as respectivas frações ideais dos presentes, à vista do “livro de presença” por todos, assinado, salvo o disposto no parágrafo primeiro e segundo deste artigo.

§ 1º - Será exigido o quorum de 2/3 dos votos dos condôminos para votação dos assuntos abaixo relacionados:

- a) Deliberar sobre a não reedificação em caso de incêndio ou outro sinistro que importe na destruição total do edifício;
- b) Aprovar modificações na estrutura ou no aspecto arquitetônico do edifício, bem como a realização de obras voluptuárias;
- c) Deliberar sobre a alteração da presente convenção e do regimento interno.

§ 2º - Será exigida a maioria absoluta ou unanimidade nos seguintes casos:

- a) Unanimidade para deliberar sobre o destino do Laranjeiras *Shopping* ou de suas unidades autônomas, bem como, para decidir sobre matéria que altere o direito de propriedade dos condôminos;
- b) Maioria absoluta para as deliberações sobre a reconstrução, ou venda do edifício, em caso de haver destruição ou ameaça de ruína;
- c) Maioria absoluta dos condôminos para destituir o síndico, nas hipóteses previstas na legislação, ocasião em que será convocada Assembléia para esse fim;

§ 3º - Será exigido votos da maioria dos condôminos para a realização de obras úteis;

**Art. 18.** As deliberações das Assembléias Gerais serão obrigatórias a todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou seu voto, cumprindo ao Síndico executá-las e fazê-las cumprir;

§ **único** - Nos oito dias que se seguirem à assembléia, o Síndico afixará as deliberações nelas tomadas em lugar visível no edifício, onde permanecerão no mínimo por dez dias, e enviará cópia a todos os condôminos, por carta registrada ou protocolada, ou ainda por *e-mail*.

**Art. 19.** As atas das Assembléias Gerais serão lavradas 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 suas declarações de votos quando dissidentes.

§ **único** – As despesas com a Assembléia Geral serão lançadas a débito do condomínio, mas as relativas a Assembléia convocada especialmente para apreciação de recursos de condômino serão pagas por este se o recurso for desprovido.

#### **CAPÍTULO IV – DA ADMINISTRAÇÃO**

**Art. 20.** A administração do condomínio será exercida por um Síndico, condômino ou não, pessoa física ou jurídica, eleito por um ano e permitido a reeleição, na forma desta convenção e das disposições legais aplicáveis, o qual poderá, se julgar conveniente, criar o cargo de Administrador, contratando para esse fim, pessoa física ou jurídica especializada, confiando, sob sua responsabilidade, os encargos que entenda deva delegar, fixando-lhe a remuneração “ad referendum” da Assembléia Geral Ordinária;

§ **único** - Compete ao Síndico, além das atribuições que lhe são conferidas pelo disposto no parágrafo primeiro do artigo 22 da Lei 4.591/64 e artigo 1.348 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002:

- a) Representar o condomínio em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, em tudo que se referir aos assuntos da comunhão;
- b) Fiscalizar a administração do edifício;
- c) Cumprir e fazer cumprir a Lei, a presente convenção, o regimento interno e as deliberações das Assembléias;
- d) Admitir e demitir empregados, bem como fixar a respectiva remuneração, podendo transigir em matéria de indenização trabalhista;

- e) Convocar as Assembleias Gerais Ordinárias nas épocas próprias, e as Extraordinárias quando julgar conveniente, ou quando lhe for requerido fundamentadamente por um grupo de condôminos que representem, pelo menos, 1/4 dos votos;
- f) Prestar, a qualquer tempo informações sobre os atos de sua gestão;
- g) Prestar à assembleia contas de sua gestão, acompanhada da documentação respectiva, e oferecer proposta de orçamento para o exercício seguinte;
- h) Cobrar, inclusive em juízo, as cotas que couberem em rateio aos condôminos, as despesas normais ou extraordinárias do edifício, aprovadas pela assembleia, bem como as multas impostas por infração de disposições legais ou desta convenção;
- i) Procurar, por meios suasórios, dirimir divergências entre os condôminos;
- j) Entregar ao sucessor todos os livros, documentos, pertences e valores do condomínio em seu poder;
- k) Decidir casos omissos desta Convenção e do Regimento Interno;
- l) Realizar o seguro da Edificação.

**Art. 21.** Nos seus impedimentos eventuais, o Síndico será substituído pelo sub-síndico, e, na falta deste, pelo Presidente do Conselho Consultivo. Em caso de vacância, a Assembleia elegerá outro, que exercerá seu mandato pelo tempo restante. Em caso de destituição, o Síndico prestará imediatamente contas de sua gestão.

**Art. 22.** O Síndico não será responsável pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições; mas responderá pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa, por dolo ou culpa.

**Art. 23.** A Assembleia Geral elegerá, entre os condôminos, juntamente com o Síndico, um sub-síndico, que além de substituir o Síndico em sua eventual falta ou impedimento, com ele cooperará na administração do *Shopping*.

**Art. 24.** Compete ao Síndico e/ou Administradora, no exercício de suas atribuições, dentre outras decorrentes de seu encargo, as seguintes obrigações:

**I.** coordenar, fiscalizar e administrar os serviços relativos ao condomínio;

**II.** proceder à administração geral do Empreendimento e defender os interesses do condomínio, fazendo observar as Normas Gerais e o Regimento Interno, bem assim, as deliberações tomadas em Assembleias;

**III.** recrutar, selecionar, contratar, treinar, admitir, demitir, fiscalizar, transferir e punir os funcionários e empregados do Condomínio, inclusive os necessários à prestação dos serviços convencionados dentro dos critérios e normas legais, fixando-lhes os salários e definindo-lhes as funções para os efeitos da legislação trabalhista e da previdência social, observadas as bases correntes e sem prejuízo do orçamento anual;

**IV.** autorizar as despesas extraordinárias, quando for o caso;

- V.** proceder ao pagamento das despesas normais de custeio não previstas no orçamento inicial e que excedam os valores totais orçados;
- VI.** contratar e manter em dia o seguro da Edificação;
- VII.** pagar, pontualmente, as taxas de serviços públicos utilizados pelo prédio, tais como: telefones, luz, água, esgotos, etc.;
- VIII.** impor, diretamente aos lojistas e demais ocupantes, a fiel observância das Normas Gerais Regedoras das Locações, do Uso, da Ocupação e do Funcionamento e do Regimento Interno do Empreendimento, de forma a assegurar os direitos e obrigações mútuas quando da utilização das partes comuns e das unidades autônomas;
- IX.** elaborar o orçamento para cada exercício, emitindo e enviando os carnês de cobrança a cada condômino e lojistas;
- X.** elaborar a tabela de quota de rateio das despesas de condomínio na forma estabelecida, observando os percentuais de participação de cada unidade;
- XI.** elaborar o orçamento pré-operacional, cobrando as respectivas quotas de cada condômino e demais lojistas;
- XII.** cobrar, inclusive judicialmente, as quotas, multas e demais contribuições devidas pelos condôminos a qualquer título, dando-lhes a conveniente aplicação;
- XIII.** administrar os serviços e interesses da coletividade condominial;
- XIV.** receber e dar quitação em nome do Condomínio, podendo abrir, movimentar e encerrar contas bancárias, emitir e endossar cheques, depositar importâncias recebidas em pagamento, aplicando os respectivos valores;
- XV.** manter em boa ordem a escrituração das despesas da coletividade condominial, em livros adequados, lançando todas as operações relativas à administração do Empreendimento;
- XVI.** colocar a disposição de todos os condôminos e lojistas, trimestralmente, os balancetes das quantias arrecadadas e aplicadas;
- XVII.** manter, em seu poder, como depositário, o arquivo do Condomínio e os livros de sua contabilidade, inclusive os relativos aos exercícios findos;
- XVIII.** aplicar as penalidades aos condôminos e demais lojistas faltosos, bem como a instituição de outras além das previstas nestas Normas;
- XIX.** Manter sob sua guarda todos os papéis, livros e documentos pertencentes ao Condomínio;
- XX.** fiscalizar, permanentemente, as lojas, no que tange à limpeza, conservação, qualidade dos serviços, produtos, preços, etc.;
- XXI.** fiscalizar, permanentemente, e autorizar previamente a transferência de atividade e da ocupação das Lojas;

**XXII.** controlar as atividades dos Lojistas e seus sucessores, inclusive início e final das atividades exercidas dentro das Lojas;

**XXIII.** proceder ao registro de todos os funcionários e empregados do Condomínio, nos prazos legais, assim como efetuar os recolhimentos de impostos, encargos e demais benefícios previstos na legislação trabalhista, fiscal e previdenciária;

**XXIV.** celebrar todo e qualquer contrato de manutenção, conservação ou quaisquer outros que venham a ser necessários;

**XXV.** prestar assistência jurídica ao Condomínio sempre que necessário, correndo as despesas e honorários profissionais por conta do Condomínio;

**XXVI.** elaborar o Regimento Interno e/ou alterá-lo, inclusive com relação ao uso das áreas de uso comum do Condomínio, sem disposições contrárias aos preceitos destas Normas Gerais;

**XXVII.** fazer concorrências ou tomada de preços para serviços do Empreendimento, podendo ordenar qualquer reparo ou adquirir o que for necessário, podendo, também, executar quaisquer consertos ou reparos de vulto, de caráter urgente, nas instalações danificadas, independente de consulta, desde que as peculiaridades das medidas a serem tomadas não possibilitem tal consulta prévia;

**XXVIII.** determinar a execução de obras e serviços autorizados, tanto nas áreas comuns como nas próprias unidades, se não cumpridas pelo condômino e lojistas suas próprias obrigações, sempre respeitada a finalidade do Empreendimento;

**XXIX.** fiscalizar o fiel cumprimento do plano de distribuição de atividades, procurando estudar as tendências do mercado para aprimorar esse plano e mantê-lo o mais atualizado possível;

**XXX.** diligenciar, por todos os meios ao seu alcance, a promoção do LARANJEIRAS SHOPPING, procurando criar novos atrativos para o maior fluxo possível de público interessado;

**XXXI.** envidar todos os esforços para estabelecer e manter um padrão de comércio do LARANJEIRAS SHOPPING, promovendo constantes pesquisas que permitam o aprimoramento de tal padrão;

**XXXII.** colaborar e orientar tecnicamente os condôminos e demais lojistas, facilitando-lhes aprimorarem suas instalações e métodos de comércio;

**XXXIII.** colaborar com a Comissão de Promoção e Publicidade do LARANJEIRAS SHOPPING.

**Art. 25.** As despesas e serviços que beneficiem apenas à alguns Lojistas, só por estes serão suportadas.

**Art. 26.** As despesas com a remoção de coisas e objetos depositados nas áreas comuns, serão cobradas do proprietário da loja responsável, podendo ainda a Administradora cobrar armazenamento e impor multa estabelecida nesta Convenção ou no Regimento Interno.

**Art. 27.** Quando se verificarem danos nas áreas comuns que não tenham sido causados por qualquer condômino ou demais ocupantes, visitantes ou empregados, ou não sendo possível

determinar o seu causador, os reparos serão providenciados pela Administradora, sendo que as despesas decorrentes correrão por conta de todos os condôminos.

## **CAPÍTULO V – DO CONSELHO CONSULTIVO**

**Art. 28.** O Conselho Consultivo será composto de 5 (cinco) condôminos, sendo 3 (três) membros efetivos e 2 (dois) suplentes, todos proprietários, sem funcionamento permanente, eleitos pela Assembléia Geral com mandato de 01 (um) ano, podendo ser reeleitos, os quais exercerão gratuitamente suas funções.

**Art. 29.** Competirá ao Conselho Consultivo, quando instalado:

I - Assessorar o Síndico na solução dos problemas do condomínio;

II - opinar nos assuntos pessoais entre o Síndico e os condôminos;

III - dar parecer em matéria relativa a despesas extraordinárias;

IV - convocar quando julgar necessário a Assembléia Geral;

V - abrir e encerrar e rubricar o livro caixa.

## **CAPÍTULO VI – DO ORÇAMENTO E RATEIO DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO.**

**Art. 30.** Constituem-se contribuintes do condomínio geral, os proprietários das lojas, salão, salas comerciais, estacionamento, quiosques e cinema;

§ 1º. Serão rateadas entre os condôminos, na proporção adiante discriminada, as despesas relativas a: **a)** conservação e limpeza das partes e coisas comuns do prédio; **b)** manutenção e reparação das partes e coisas comuns do prédio; **c)** prêmio de seguro do prédio e dos empregados; **d)** remuneração do Síndico, se for o caso, e dos demais empregados do prédio, bem como os encargos de Previdência e Assistência Social; **e)** serviços de vigilância das coisas comuns; **f)** impostos e taxas que incidem sobre as partes comuns do prédio; **g)** consumo de luz e água; **h)** manutenção dos elevadores, da escada rolante, das bombas e dos demais equipamentos de uso comum; **i)** administração do condomínio, inclusive pagamento da empresa administradora; **j)** previsão para inadimplência; **l)** a manutenção, reparos e energia elétrica do sistema interno de TV, do sistema de comunicação interna; **m)** quaisquer despesas que se façam necessárias ou convenientes ao desempenho da administração, bem como as relacionadas com os serviços necessários ao funcionamento, à manutenção, à vigilância, à modernização e aprimoramento do Laranjeiras *Shopping*; **n)** outras aprovadas pela Assembléia Geral Ordinária ou Extraordinária, inclusive as despesas com as respectivas convocações;

§ 2º - Os titulares das unidades autônomas contribuirão para o custeio das despesas condominiais na proporção de sua quota-parte, conforme segue:

UNIDADE	Quota-Parte	UNIDADE	Quota-Parte
---------	-------------	---------	-------------

ESTACIONAMENTO (190 VAGAS)	3,024 %
QUIOSQUE 11	0,245 %
QUIOSQUE 12	0,245 %

LOJA 201	1,450 %
LOJA 202	0,616 %
LOJA 203	0,650 %

QUIOSQUE 13	0,245 %
QUIOSQUE 14	0,245 %
QUIOSQUE 15	0,245 %
QUIOSQUE 16	0,245 %
QUIOSQUE 17	0,200 %
QUIOSQUE 21	0,245 %
QUIOSQUE 22	0,245 %
QUIOSQUE 23	0,245 %
QUIOSQUE 24	0,245 %
LOJA 101	0,260 %
LOJA 102	0,596 %
LOJA 103	0,488 %
LOJA 104	0,488 %
LOJA 105	0,558 %
LOJA 106	0,558 %
LOJA 107	0,558 %
LOJA 108	0,558 %
LOJA 109	0,472 %
LOJA 110	0,472 %
LOJA 111	0,472 %
LOJA 112	0,472 %
LOJA 113	0,472 %
LOJA 114	0,558 %
LOJA 115	0,558 %
LOJA 116	0,842 %
LOJA 117	0,536 %
LOJA 118	1,066 %
LOJA 119	0,750 %
LOJA 120	1,050 %
LOJA 121	0,536 %
LOJA 122	0,493 %
LOJA 123	0,966 %
LOJA 124	0,966 %
LOJA 125	0,916 %
LOJA 126	0,966 %
LOJA 127	0,966 %
LOJA 128	0,650 %
LOJA 129	2,682 %
LOJA 130	0,908 %
LOJA 131	0,908 %
LOJA 132	0,908 %
LOJA 133	0,908 %
LOJA 134	1,033 %

LOJA 204	0,666 %
LOJA 205	0,700 %
LOJA 206	0,716 %
LOJA 207	0,716 %
LOJA 208	0,733 %
LOJA 209	0,750 %
LOJA 210	0,766 %
LOJA 211	1,166 %
LOJA 212	1,183 %
LOJA 213	0,800 %
LOJA 214	0,766 %
LOJA 215	0,766 %
LOJA 216	0,750 %
LOJA 217	0,733 %
LOJA 218	0,733 %
LOJA 219	0,716 %
LOJA 220	0,700 %
LOJA 221	0,700 %
LOJA 222	0,700 %
LOJA 223	0,683 %
LOJA 224	0,650 %
LOJA 225	0,650 %
LOJA 226	0,616 %
LOJA 227	1,450 %
LOJA 228	0,627 %
LOJA 229	0,540 %
LOJA 230	0,505 %
LOJA 231	0,661 %
LOJA 232	0,500 %
LOJA 233	0,400 %
LOJA 234	0,683 %
LOJA 235	0,683 %
LOJA 236	0,566 %
LOJA 237	0,600 %
LOJA 238 (CINEMA)	5,072 %
CONJ. 301 C/10 VAGAS	4,508 %
CONJ. 401 C/ 1 VAGA	0,287 %
CONJ. 402 C/ 1 VAGA	0,287 %
CONJ. 403 C/ 1 VAGA	0,287 %
CONJ. 404 C/ 1 VAGA	0,287 %
CONJ. 405 C/ 1 VAGA	0,287 %
CONJ. 406 C/ 1 VAGA	0,287 %
CONJ. 407 C/ 1 VAGA	0,287 %

LOJA 135	1,033 %
LOJA 136	1,266 %
LOJA 137	1,184 %
LOJA 138	1,665 %
LOJA 139	1,601 %
LOJA 140	1,204 %
LOJA 141	1,204 %
LOJA 142	1,204 %
LOJA 143	1,204 %
LOJA 144	1,204 %
LOJA 145	1,033 %
LOJA 146	1,033 %
LOJA 147	1,033 %
LOJA 148	1,033 %
LOJA 149	1,033 %
LOJA 150	1,033 %
LOJA 151	1,033 %
LOJA 152	2,682 %

CONJ. 408	C/	1	0,287 %
VAGA			
CONJ. 409	C/	1	0,287 %
VAGA			
CONJ. 410	C/	1	0,287 %
VAGA			
CONJ. 411	C/	1	0,287 %
VAGA			
CONJ. 412	C/	1	0,287 %
VAGA			
CONJ. 413	C/	1	0,287 %
VAGA			
CONJ. 414	C/	1	0,287 %
VAGA			
CONJ. 415	C/	1	0,287 %
VAGA			
CONJ. 416	C/	1	0,287 %
VAGA			
CONJ. 501	C/	1	0,287 %
VAGA			
CONJ. 502	C/	1	0,287 %
VAGA			
CONJ. 503	C/	1	0,287 %
VAGA			
CONJ. 504	C/	1	0,287 %
VAGA			
CONJ. 505	C/	1	0,287 %
VAGA			
CONJ. 506	C/	1	0,287 %
VAGA			
CONJ. 507	C/	1	0,287 %
VAGA			
CONJ. 508	C/	1	0,287 %
VAGA			
CONJ. 509	C/	1	0,287 %
VAGA			
CONJ. 510	C/	1	0,287 %
VAGA			
CONJ. 511	C/	1	0,287 %
VAGA			
CONJ. 512	C/	1	0,287 %
VAGA			
CONJ. 513	C/	1	0,287 %
VAGA			
CONJ. 514	C/	1	0,287 %
VAGA			
CONJ. 515	C/	1	0,287 %
VAGA			
CONJ. 516	C/	1	0,287 %
VAGA			

Total			100,000 %
-------	--	--	-----------



§ 3º - Os percentuais de rateio arrolados no parágrafo segundo poderão ser objeto de revisão, em Assembléia de cuja convocação se faça constar expressa e claramente a intenção, mediante a aprovação de mais da metade dos presentes;

§ 4º - As despesas com publicidade são objeto do Capítulo VII, que trata do Fundo de Promoção e Publicidade e, apesar de serem cobradas junto com a contribuição condominial, terão o critério de rateio estipulado no citado capítulo.

**Art. 31** - O exercício financeiro será de 12 meses, que coincidirá com o ano calendário, incumbindo ao Síndico preparar o orçamento de despesa para o exercício, a fim de ser objeto da deliberação da Assembléia ordinária.

**Art. 32** - Ficarão a cargo exclusivo de cada condômino, as despesas decorrentes de atos por ele praticados, bem como o aumento de despesas a que der causa;

§ único - O disposto neste artigo é extensivo aos prejuízos causados às partes comuns do prédio pela ação ou omissão do condômino na execução de trabalhos ou reparação na sua unidade autônoma.

**Art. 33.** O saldo remanescente no orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte se outro destino não lhe for dado pela Assembléia Ordinária. O eventual “déficit” ou “superávit” verificado em qualquer mês do ano, será considerado para a cobrança da quota do orçamento do mês seguinte.

**Art. 34.** O Condomínio terá, obrigatoriamente, um Fundo de Reserva, destinado a suprir eventuais indisponibilidades de caixa para custeio de suas despesas Extraordinárias;

§ 1º - O Fundo de Reserva será formado pela contribuição compulsória dos condôminos;

§ 2º - O montante de contribuição mensal para o Fundo de Reserva será o correspondente a 05% (cinco por cento) do total orçado das despesas ordinárias do condomínio, sendo rateado entre os condôminos na proporção das respectivas frações ideais e arrecadado junto com a contribuição condominial;

§ 3º - O saldo do Fundo de Reserva deverá representar, o equivalente a 01 (mês) de despesas ordinárias do condomínio, sendo sua arrecadação suspensa quando atingida esta meta;

§ 4º - A cobrança do Fundo de Reserva, poderá ser suspensa temporariamente, desde que aprovada em Assembléia Geral;

§ 5º - Os ganhos líquidos de capital provenientes da aplicação financeira do saldo do Fundo de Reserva reverterem em favor do próprio fundo;

§ 6º - O Fundo de Reserva é patrimônio dos titulares das unidades autônomas do condomínio, na proporção de suas respectivas frações ideais, mas não poderá ser utilizado para custear despesas ordinárias.

## **CAPÍTULO VII – DO FUNDO DE PROMOÇÃO E PUBLICIDADE**

**Art. 35.** O Fundo de Promoção e Publicidade do LARANJEIRAS SHOPPING, será constituído com as contribuições compulsórias mensais de cada lojista;

§ 1º - Se uma loja for constituída pela reunião de mais de uma loja, justapostas ou agrupadas, cada lojista contribuirá pelo valor correspondente à área total resultante da soma das áreas privativas de cada loja que a compõe e suas correspondentes frações de rateio;

§ 2º - Os proprietários da garagem, do Cinema, do Conjunto 301 e das Salas Comerciais não estarão obrigados a contribuir para o Fundo de Promoção e Publicidade.

## **CAPÍTULO VIII – DA COMISSÃO DO FUNDO DE PROMOÇÃO E PUBLICIDADE**

**Art. 36.** A direção da Comissão do Fundo de Promoção e Publicidade do LARANJEIRAS SHOPPING será constituída por 05 (cinco) membros, todos condôminos e, será composta pelo Presidente, Vice Presidente, 01 (um) conselheiro titular e (02) conselheiros suplentes, eleitos pelo maior número de votos, apurados em Assembléia que eleger o Síndico;

§ 1º - O mandato dos membros eleitos, será de 1 (um) ano, permitida a reeleição;

§ 2º - Não poderá candidatar-se ao cargo de Presidente da Comissão de Promoção e Publicidade, o Síndico e o Sub-síndico;

§ 3º - Os membros da Comissão de Promoção e Publicidade exercerão gratuitamente suas funções.

**Art. 37.** Competirá à Comissão do Fundo de Promoção e Publicidade, quando instituída:

- I - A elaboração do orçamento anual do Fundo de Promoção e Publicidade;
- II - Desenvolver ações que busquem ampliar a atratividade comercial do “Laranjeiras Shopping”, utilizando-se todos os meios disponíveis para a obtenção de resultados;
- III - Gerir os recursos arrecadados, desde que aprovados em Assembléia;
- IV - Gerenciar os investimentos realizados e manter o controle sobre a disponibilidade de caixa;
- V - Submeter à apreciação da Assembléia, a programação de ações de comunicação, eventos e investimentos em mídia, baseando-se nas necessidades do Laranjeiras Shopping, observando as datas representativas ao comércio;
- VI - Deliberar sobre a contratação de fornecedores, agência de comunicação e propaganda, assessoria de imprensa, consultoria de marketing, que se fizerem necessários;
- VII - Reunir-se, conforme programação definida, a fim de avaliar o desenvolvimento do calendário de ações promocionais e estratégicas;
- VIII - Realizar pesquisas de mercado, promover o relacionamento com a comunidade, meios de comunicação de forma a manter a atratividade do Laranjeiras Shopping.

**Art. 38.** O Presidente da Comissão de Promoção e Publicidade deverá prestar contas mês a mês, ao síndico e membros do Conselho, bem como deverão deixar-las à disposição dos condôminos para apreciação.

**Art. 39.** O destino dos recursos proveniente das taxas de Promoção e Publicidade deverão ser submetidas à apreciação da Assembléia, devendo esta, deliberar sobre sua aprovação.

## **CAPÍTULO IX – DO SEGURO**

**Art. 40.** Toda edificação será segurada contra incêndio ou qualquer outro risco que possa destruir no todo ou em parte, em companhia idônea, com aprovação do Conselho, pelo respectivo valor, discriminando-se na apólice o de cada unidade autônoma.

**Art. 41.** Ocorrido o sinistro total ou que destrua mais de 2/3 do shopping, a Assembléia Geral se reunirá dentro de 15 (quinze) dias e elegerá uma comissão de 3 (três) condôminos, investidos de poderes para:

- a) receber a indenização e depositá-la em nome do condomínio no estabelecimento designado pela Assembléia;
- b) abrir concorrência para a reconstrução do shopping ou de suas partes destruídas, comunicando o resultado à Assembléia Geral, para a devida deliberação;
- c) acompanhar os trabalhos de construção até o final, representando os condôminos junto aos construtores, fornecedores, empreiteiros e repartições públicas;

**§ único** - Se à indenização paga pela companhia seguradora não for suficiente para atender as despesas, concorrerão os condôminos para o pagamento do excesso, na proporção de suas frações ideais, salvo se a minoria recusar-se a fazê-lo, cedendo à maioria os seus direitos na forma da Lei.

**Art. 42.** Os Lojistas se comprometerão a não exercer qualquer tipo de ocupação no imóvel, bem como a não manter, usar, vender ou conservar no imóvel, coisas que sejam vedadas pelas cláusulas da apólice de seguros contratadas.

**Art. 43.** Pela maioria, que represente 2/3 dos votos, poderá a Assembléia deliberar que o *shopping* seja reconstruído, caso em que autorizará a venda do terreno, partilhando-se o seu preço e o valor do seguro entre os condôminos, na proporção de suas frações de terreno.

**Art. 44.** Em caso de incêndio parcial, recolhido o seguro, proceder-se-á a reparação ou reconstrução das partes destruídas.

## **CAPÍTULO X – DO ESTACIONAMENTO**

**Art. 45** - Na edificação existe área destinada exclusivamente a estacionamento e guarda de veículos, localizada no Pavimento Subsolo, que se constitui em unidade autônoma, com fração ideal própria, contando 190 vagas, de uso, gozo e disposição exclusivos do respectivo titular, que, no entanto, aquiesce com as disposições contidas nos parágrafos subseqüentes;

**§ 1º** - Fica assegurado ao titular da unidade autônoma designada como Conjunto 301 o direito de uso simultâneo de até 10 (dez) vagas do estacionamento;

**§ 2º** - Fica assegurado aos titulares de cada uma das unidades autônomas designadas como Sala (401 a 416 e 501 a 516) o direito de uso simultâneo de 1 (uma) vaga por unidade;

**§ 3º** - Qualquer das disposições dos parágrafos anteriores somente poderá ser modificada mediante a anuência do comunheiro detentor do direito de uso adjeto, desde que tenha comparecido à assembléia para a qual foi regularmente convocado, e de cuja convocação se fez constar expressa e claramente a alteração pretendida.

**Art. 46** - O estacionamento funcionará como rotativo, terá sua gestão e exploração a cargo do seu titular proprietário, que terá a constante observância ao objetivo de aumentar o fluxo de clientela para todos os estabelecimentos do *Shopping*;

**§ único** - O horário de funcionamento da garagem, coincidirá com o horário de funcionamento do Laranjeiras *Shopping*.

**Art. 47** - É terminantemente proibida a limpeza, lavagem ou reparação de veículos no interior do estacionamento.

**Art. 48** - Caberá ao proprietário da unidade autônoma denominada “garagem”, zelar pela vigilância, limpeza e conservação da garagem;

**§ único:** O Condomínio do Laranjeiras *Shopping* não se responsabiliza por quaisquer danos que venham a ser causados aos condôminos ou a terceiros no interior do estacionamento rotativo.

## **CAPÍTULO XI – DA MARCA E LOGOTIPO**

**Art. 49.** Os condôminos poderão usar a marca e o logotipo do LARANJEIRAS *SHOPPING* em todos os impressos, papéis, embalagens, publicidade, propaganda e promoção que utilizarem, na forma indicada pelo Síndico;

**§ único:** O uso facultado neste artigo poderá ser simultâneo com o de marcas, símbolos, nomes de fantasia e outras características próprias do lojista.

## **CAPÍTULO XII - DAS PENALIDADES**

**Art. 50.** O condômino em atraso com o pagamento das cotas de condomínio, sejam elas de que naturezas forem, pagará multa de 2% (dois por cento) acrescidos de juros moratórios de 0,10% (zero, vírgula dez por cento) por dia de atraso.

**§ primeiro:** Após o período de 60 (sessenta) dias, não havendo pagamento das cotas de condomínio em atraso, poderá o Síndico, independentemente de interpelação, cobrar o débito judicialmente, hipótese em que, além dos juros moratórios, ficará sujeito ao pagamento das custas e dos honorários advocatícios, fixados desde já em 20% (vinte por cento) do débito devidamente atualizado.

**§ segundo:** O condomínio poderá contratar escritório especializado para fins de cobrança extrajudicial, ocasião em que as despesas decorrentes destes serviços, correrão por conta do condômino inadimplente.

**Art. 51.** Incorrerá em multa de cinco vezes o valor da cota condominial mensal, sem prejuízo das perdas e danos que se apurarem, o condômino que:

- I - realizar obras que comprometam a segurança da edificação;
- II - alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;
- III - deixar de dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

**Art. 52.** Caso não haja êxito nas cobranças extrajudiciais, o condomínio se reserva no direito de enviar o nome do devedor aos órgãos de proteção ao crédito, após o prévio aviso, com vistas a desestimular a inadimplência.

**§ único:** A multa de que trata esse artigo, será revestida ao Fundo de Reserva do Condomínio Laranjeiras *Shopping*.

**Art. 53.** São consideradas faltas leves, passíveis de punição, a inobservância dos preceitos contidos nas alíneas “a”, “b”, “f”, “g”, “m” e “n” do artigo 10 e alíneas “a”, “f”, “g”, “i” e “j” do artigo 61, desta convenção, sujeitando o infrator ao pagamento de multa correspondente a 50% (cinquenta por cento) da cota condominial, a ser aplicada mês a mês, enquanto perdurar a infração.

**Art. 53-A.** Em caso de inobservância do preceito contido na alínea “m” do artigo 61 da Convenção do Condomínio, o infrator ficará sujeito ao pagamento correspondente a 10% (dez por cento) da cota condominial do mês da infração, ficando sujeito ainda ao pagamento da multa de forma progressiva, na base de 10% (dez por cento) a cada vez que reincidir na mesma infração, sendo que ao final de cada ano, será desconsiderada a reincidência para efeito de aplicação das multas aos reincidentes.

**Art. 54.** São consideradas faltas graves, a inobservância dos preceitos contidos nas alíneas “h”, “i” e “j” do artigo 10 e alínea “h” do artigo 61, da presente Convenção, sujeitando o infrator, ao pagamento de multa, correspondente ao valor de uma cota condominial ao mês da infração. Em não cessando a infração, a multa incidirá mês a mês, enquanto perdurar a infração.

**Art. 55.** São consideradas faltas gravíssimas, a inobservância dos preceitos contidos nas alíneas “c”, “d”, “e” e “k” do artigo 10 e alínea “n” do artigo 61 da presente Convenção, sujeitando o infrator ao pagamento de dez vezes o valor da cota condominial, incidida no mês da infração.

**Art. 56.** Caberá ao Síndico, a aplicação das multas, contida nos artigos 53, 53-A, 54 e 55 da presente Convenção, contra as quais, caberá recurso em primeira instância, ao Síndico juntamente com o Conselho Consultivo e, em segunda instância, a Assembléia Geral, que deliberará sobre a procedência ou improcedência do recurso.

**Art. 57.** O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, será constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia.

**§ único.** A multa será imposta e cobrada pelo Síndico, com recurso do interessado, em primeira instância, ao Síndico juntamente com o Conselho Consultivo e, em segunda instância, à Assembléia Geral.

**Art. 58.** As receitas provenientes de multas impostas e pagas pelos infratores, serão destinadas ao “Fundo de Reserva” do Laranjeiras *Shopping*.

### **CAPÍTULO XIII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS.**

**Art. 59.** O *Shopping* a que se refere a presente Convenção tem finalidade estritamente comercial.

**Art. 60.** Nas lojas poderão ser instalados ramos de comércio considerados finos, a critério de seu respectivo proprietário, desde que respeitados os ramos de atividades comerciais dos demais lojistas, de modo a preservar a variedade de opções, existente no Laranjeiras *Shopping*.

**Art. 61.** São deveres de cada proprietário, possuidor, locatário e demais ocupantes, seus empregados e funcionários:

- a) cumprir, fazer respeitar e fiscalizar a observância do disposto nesta Convenção;
- b) arcar com as despesas que lhe forem atribuídas e estabelecidas nos respectivos contratos, efetuando os pagamentos devidos nos prazos regulares;
- c) desempenhar suas atividades na totalidade das áreas das lojas, com diligência e eficiência, utilizando-se de equipe de vendas selecionada;
- d) fixar letreiros nas fachadas das lojas cujos modelos sejam previamente aprovados pela Administradora, constando, obrigatoriamente, o nome de fantasia do usuário;
- e) indenizar os danos causados por si, seus empregados e prepostos nas partes de propriedade comum;

- f) manter as vitrines e letreiros das lojas permanentemente iluminados, no mínimo, durante os períodos em que o empreendimento esteja aberto para o público;
- g) manter as lojas em permanente e perfeito estado de conservação, segurança, higiene e asseio, inclusive com relação às entradas, vidros, esquadrias, vitrines, fachadas, divisões, portas e demais acessórios;
- h) instalar e manter ligado, por sua conta, equipamento de ar condicionado;
- i) fazer constar dos contratos que assinar com terceiros o dever de respeito por parte do locatário e ocupantes, das disposições desta Convenção e do Regimento Interno;
- j) respeitar a finalidade para a qual o empreendimento foi projetado, especialmente concordando com as restrições ao exercício pleno dos respectivos direitos, estabelecidas nestas Normas;
- k) respeitar as deliberações sobre as áreas comuns e áreas privativas;
- l) respeitar o plano global de distribuição de atividades a serem exercidas no empreendimento *LARANJEIRAS SHOPPING*, obtendo das autoridades competentes o alvará de funcionamento específico para sua atividade;
- m) abrir no prazo estipulado e manter em atividade ininterrupta as respectivas lojas;
- n) solicitar, previamente, autorização do Síndico e do Conselho Consultivo, para toda e qualquer transferência, gratuita ou onerosa, da posse e da ocupação das respectivas unidades autônomas, objetivando manter o equilíbrio das atividades comerciais dos demais lojistas, bem como manter a diversidade de opções existentes no *LARANJEIRAS SHOPPING*;
- o) cumprir todas as intimações e exigências das autoridades públicas.

**Art. 62.** Aos condôminos, cabe a obrigação de, nos contratos de locação, alienação ou cessão de uso de suas unidades a terceiros, fazer incluir uma cláusula que obrigue o fiel cumprimento desta Convenção e do Regimento Interno.

**Art. 63.** Os lojistas serão responsáveis por todos os danos e prejuízos causados por si, seus prepostos, funcionários, clientes e demais ocupantes, nas lojas e em quaisquer partes do *LARANJEIRAS SHOPPING*, correndo por sua conta o integral custeio das despesas necessárias aos consertos, reparações ou alterações, sem prejuízo das perdas e danos decorrentes dos atos lesivos ao patrimônio alheio.

**Art. 64.** Fica assegurado ao proprietário do conjunto 301, o direito de, às suas expensas e responsabilidade, afixar 2 (duas) placas publicitárias, cada uma com dimensões de até 7,00 por 4,00 metros, expondo sua logomarca, nas laterais da caixa d'água da edificação, localizada no ático;

§ 1º - O direito assegurado neste artigo não se estenderá a ninguém mais, ainda que titular de outra unidade autônoma do condomínio;

§ 2º - Este artigo somente poderá ser modificado mediante a anuência do comunheiro titular da referida unidade autônoma, desde que tenha comparecido à assembléia para a qual foi regularmente convocado, e de cuja convocação se fez constar expressa e claramente a alteração pretendida.

**Art. 65.** Fica assegurado aos titulares das lojas 129 (cento e vinte e nove) e 152 (cento e cinquenta e dois), caso explorem o ramo de alimentação (restaurante), o direito exclusivo de, em frente às respectivas unidades, colocar mesas e cadeiras para servir refeições a seus clientes;

§ 1º - O espaço referido neste artigo se limita pela faixa de acesso ao *Shopping*, pelo passeio público e pela via de acesso à garagem.

**Art. 66** - As disposições da presente Convenção aplicam-se a todos os condôminos proprietários e compromissários e no que couber aos locatários e quaisquer outros usuários de quaisquer unidades do Laranjeiras *Shopping*, obrigando a todos os sub-rogados e sucessores a título universal ou singular, respeitando-se, em caso de conflito, os acordos particulares eventualmente firmados e na falta destes, os critérios definidos pelo Síndico.

**Art. 67** - Fica eleito o foro da Comarca da Serra-ES, para qualquer ação ou execução decorrente da aplicação de qualquer dos seus dispositivos.

**Art. 68** - Uma cópia desta Convenção será afixada em lugar visível na sala do Síndico, para constante conhecimento geral e aplicação das normas aqui estabelecidas

SERRA/ES, 20 DE SETEMBRO DE 2010.

---

JAIME SOUTO DE OLIVEIRA  
Síndico

---

LILIAN SOUTO DE OLIVEIRA  
Secretária  
Conselheira

---

GUTENBERG MACHADO  
Presidente  
Vice-Síndico

---

IDÍLIO CARLOS BONADIMAN  
Conselheiro

---

WALACE MARTINS DE OLIVEIRA  
Conselheiro