



## INSTITUIÇÃO E CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BOSQUE DE ITAPEBA, será implantado na Área “A”, remanescente do Projeto de Desmembramento da FAZENDA DE ITAPEBA, 1º Distrito de Maricá, RJ, possuindo as seguintes características e confrontações: Com área total de 298.240,00 metros quadrados, medindo de frente para a Rodovia Amaral Peixoto com 576,00 metros, pelo lado esquerdo em três segmentos de reta, respectivamente, com 252,00 metros, 130,00 metros, e 46,00 metros, com terras de Gaspar de Azevedo Barroso e sucessores, pelo lado direito confrontando-se numa linha de 553,00 metros de área “B”, e nos fundos com a Lagoa de Maricá, com 698,00 metros, passando os direitos e obrigações dos futuros adquirentes de áreas privativas e frações ideais a serem observadas de acordo com a legislação pertinente, subordinando-se ainda às regras de construção e urbanismo constantes deste instrumento e que deverão ser observadas. A esta Instituição e Convenção de Condomínio terão de aderir quaisquer futuros condôminos, co-proprietários, ou outros que a qualquer título venham a ser investidos na posse das áreas privativas e respectivas frações ideais, de acordo com as cláusulas e condições a seguir:

### CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

#### - CAPÍTULO 1º DA PROPRIEDADE, DENOMINAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

Art. 1º - O Condomínio terá a denominação de CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BOSQUE DE ITAPEBA, de MYRYAN RIBEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, estabelecida na Avenida Presidente Vargas, nº 534 salas 905 a 910, Centro, RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 00.866.614/0001-50, situado à Rodovia Amaral Peixoto, km 23, 1º Distrito de Maricá, RJ.

Art. 2º - O projeto de Condomínio acha-se adaptado aos moldes preconizados pelo Plano de Desenvolvimento Urbano com suas respectivas frações ideais perfeitamente caracterizadas, delimitadas e numeradas.

#### - CAPÍTULO 2º DOS OBJETIVOS

Art. 3º - O Condomínio é instituído com finalidade estritamente residencial, tendo em vista os seguintes objetivos;

- a) Segurança e privacidade dos condôminos;

---

**Condomínio Residencial Bosque de Itapeba**

Rodovia Amaral Peixoto Km 23 – São José de Imbassai – Maricá – 24930-028

Telefone: (0xx21)2636-9000 /97001-8195 Portaria: (0xx21) 3731-8800

E-mail: bosquedeitapebasec@gmail.com



- b) Possibilidade de atendimento de serviços comunitários pelos próprios condôminos;
- c) Preservação das características do empreendimento de acordo como projeto aprovado.

### -CAPÍTULO 3º DAS ÁREAS DE USO COMUM

Art. 4º - São áreas de uso comum dos condôminos:

- a) As vias de acesso;
- b) As áreas de lazer, conforme memorial descritivo;
- c) As redes e servidões;
- d) Portaria.

### - CAPÍTULO 4º DAS ÁREAS DE USO PRIVATIVO

Art. 5º - São áreas de uso privativo e de utilização de cada condômino as frações do terreno e as respectivas benfeitorias as quais os mesmos estão autorizados a fazer em conformidade com as normas municipais e com a convenção do condomínio.

Art. 6º - As frações ideais de terreno são indivisíveis, não sendo permitido o seu desmembramento.

§ 1º - Aos condôminos proprietários de duas ou mais frações, é facultado a unificação das frações ideais de que seja detentor para efeito de registro imobiliário, desde que sejam áreas contíguas, sendo certo que a unificação determinará participação na concorrência das despesas comuns pelo total das unidades unificadas.

§ 2º - A utilização das áreas comuns e de lazer será objeto supletivamente de regimento próprio, com observância do que contem esta convenção, sendo que para tal utilização poderá ser imposto o uso de cartão de identificação fornecido pela administração.

§ 3º - A frequência de convidados em partes comuns e de lazer fica subordinada ao acompanhamento do condômino ou dependente.

§ 4º - A prática de atividades esportivas deverá obedecer ao horário fixado para as diversas atividades, devendo ser feita reserva junto à administração ou ao Síndico, quando o local puder ser utilizado por mais de um grupo, como no caso de futebol e vôlei.

§ 5º - A utilização dos campos esportivos fora dos horários estabelecidos fica subordinada a consulta prévia à administração, ou ao Síndico, que tendo em vista a conveniência e disponibilidade autorizarão ou não a solicitação.

---

---

#### **Condomínio Residencial Bosque de Itapeba**

Rodovia Amaral Peixoto Km 23 – São José de Imbassaí – Maricá – 24930-028

Telefone: (0xx21)2636-9000 /97001-8195 Portaria: (0xx21) 3731-8800

E-mail: bosquedeitapebasec@gmail.com



§ 6º - Na hipótese de torneio ou práticas esportivas das quais venham a participar grupos não constituídos de condôminos, a programação deverá ser encaminhada ao Síndico ou a administração, com o prazo mínimo de 15 (quinze) dias de antecedência, para a necessária autorização.

§ 7º - A idade para freqüência aos locais comuns destinados ao lazer, esportes, piscinas e saunas, serão fixadas pelo Regulamento Interno e de acordo com a natureza de cada qual.

§ 8º - O material esportivo que for de propriedade do condomínio, só será entregue ao condômino ou a quem este indicar, assumindo a responsabilidade pela devolução ou reparação do dano, o requisitante condômino.

§ 9º - É expressamente proibida a criação de outros acessos as demais dependências do condomínio, diversas das já existentes.

#### - CAPÍTULO 5º DAS REGRAS BÁSICAS DE EDIFICAÇÃO

Art. 7º - Serão respeitadas as normas reguladoras constantes do plano de Desenvolvimento Urbano e do Código de Obras municipal, e as seguintes disposições.

§ 1º - As casas não poderão ter área inferior a 70,00m<sup>2</sup> de construção, não contando garagem e varandas, com telhas de barro, portas e janelas de madeira com estilo colonial, vedado o uso de esquadrias de alumínio e ferro, bem como o uso de quaisquer outras coberturas, inclusive fibrocimento, bem como a simples existência de laje sem o respectivo telhado, sendo permitida casa pré-fabricada obedecendo estas disposições. As construções levantadas deverão possuir fossa séptica e filtro, sendo vedado o lançamento "in natura" na rede de esgoto do Condomínio. As edificações terão que ser construídas respeitando o código de obras da Prefeitura Municipal de Maricá.

§ 2º - as residências poderão ser cercadas por muros de até 1,80m, sendo que na testada da rua a altura máxima será de 1,00m e deverá se de pedra ou cerca viva. No caso dos muros de pedra, estes deverão seguir o projeto tipo, assinado pela Incorporadora e de criação do arquiteto Carlos César Pini.

#### -CAPÍTULO 6º DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS

Art. 8º - Todos os condôminos tem direito ao uso, gozo e livre disposição no que diz respeito a suas frações de terreno e respectiva benfeitorias, respeitando o sossego e a segurança interna a fim de não causar danos a quem quer que seja, usar as áreas comuns conforme as disposições regulamentares e sem prejuízo do uso e gozo dos demais condôminos; examinar quando lhes prover , os livros contábeis e demais documentos, contanto que o façam

---

---

#### **Condomínio Residencial Bosque de Itapeba**

Rodovia Amaral Peixoto Km 23 – São José de Imbassai – Maricá – 24930-028

Telefone: (0xx21)2636-9000 /97001-8195 Portaria: (0xx21) 3731-8800

E-mail: bosquedeitapebasec@gmail.com



com aviso prévio de 72 horas à administração do condomínio; comparecer as assembleias gerais discutindo o que for de direito, sugerir e, ainda votar e ser votado.

Art. 9º - Concorrer mensalmente com as despesas do condomínio, tais como fixadas em assembleia geral e bem assim com as de custeio de qualquer obra necessária ou melhoramento decidido extraordinariamente; permitir o ingresso do Síndico em sua área de uso privativo, desde que necessária a vistoria para a apuração de irregularidades ou ilícitos praticados em desacordo as regras estabelecidas nesta convenção e no regulamento interno.

Art. 10º - São deveres dos condôminos:

§ 1º: Expressamente proibido;

- a) Remoção de cercas ou muros limítrofes com as servidões e demais áreas comuns do condomínio;
- b) Utilização adversa da finalidade residencial do condomínio: ex; pousadas, hotéis ou outro tipo qualquer de comércio;
- c) Embaraço ao uso das partes comuns do condomínio;
- d) Uso e gozo exclusivo por qualquer condômino, nas áreas de uso comum do condomínio, principalmente nas vias de acesso (avenidas e ruas);
- e) Colocação de materiais de construção nas áreas de uso comum do condomínio, principalmente nas vias de acesso (avenidas e ruas);
- f) Pintura ou fixação de letreiros, cartazes, faixas ou qualquer meio de comunicação visual ou auditiva nas frações privativas;
- g) Utilização em serviços particulares, dos empregados do condomínio;
- h) Promoção de obras ou quaisquer benfeitorias em área de uso comum, por iniciativa de condôminos, fato este que sujeitará o transgressor ao pagamento de multa de até 150 (cento e cinquenta) UFIR – ou índice que venha a substituí-la, além de ser compelido a desfazer e abster-se da prática do ato, cabendo ao Síndico, mediante autorização judicial, mandar desfazer-lo as custas do transgressor, se este não cumprir o prazo estipulado;
- i) Estender roupas ou tapetes em qualquer lugar de uso comum dos condôminos;
- j) O uso de rádio, aparelhagem de som, alto falantes ou qualquer instrumento sonoro, ou qualquer instrumento sonoro, em volume tal, que prejudique o sossego, no horário de silêncio, compreendido entre 22 horas e 8 horas;
- k) Alienar, alugar, ceder ou emprestar sua unidade autônoma para clubes de jogos e entidades carnavalescas, escolas e crenças, músicas, judô ou caratê, boates ou outras organizações similares, inclusive de caráter político ou religioso;

---

---

**Condomínio Residencial Bosque de Itapeba**

Rodovia Amaral Peixoto Km 23 – São José de Imbassai – Maricá – 24930-028

Telefone: (0xx21)2636-9000 /97001-8195 Portaria: (0xx21) 3731-8800

E-mail: bosquedeitapebasec@gmail.com



- l) Alienar, alugar, ceder ou emprestar sua unidade autônoma, sem dar ciência ao interessado quanto aos termos dessa convenção e do regulamento interno;
- m) Fazer ou praticar qualquer tipo de comércio, sob pena de multa diária correspondente a 150 (cento e cinquenta) UFIR, (ou índice que venha a substituir), além de ser compelido a desfazer e abster-se da prática do ato, cabendo ao Síndico, mediante autorização judicial, mandar desfazer-lo à custa do transgressor, se este não cumprir o prazo estipulado;
- n) Acampamentos montagens de barracas e assemelhados na área correspondente à unidade autônoma e nas áreas comuns;
- o) Lançar esgotos e lixos nas áreas comuns e protegidas pela legislação;
- p) Cortar, danificar as árvores e coletar qualquer tipo de planta ou vegetação nativa das áreas de preservação ambiental;
- q) Criação e trânsito de animais que não sejam típicos domésticos, tais como: cavalos, bois, porcos e galinhas;
- r) Armazenamento de substâncias perigosas à segurança do conjunto, tais como: inflamáveis, explosivos, ácidos, etc;
- s) Caçar e prender aves da fauna local. O infrator estará sujeito ao pagamento de uma multa de 3.000 (UFIR-RJ);
- t) Permitir o trânsito de animais domésticos pelas partes comuns desacompanhado dos responsáveis;
- u) Obras de construção fora do horário compreendido entre 08:00horas e 19:00horas de segunda-feira a sexta-feira. Sendo totalmente vedado tais obras nos finais de semana e feriado.

§ 2º: Expressamente obrigatório;

- a) Zelar e fazer zelar pelo patrimônio comum e responder pelos prejuízos causados aos mesmos;
- b) Comunicar imediatamente ao Síndico ou administrador a ocorrência de moléstias contagiosas em sua unidade, para que seja adotada as devidas medidas;
- c) Acatar e fazer acatar as decisões das assembléias e dos princípios convencionais, e das ordens administrativas;
- d) Pagar nos prazos fixados, as cotas de condomínio, ordinárias e extraordinárias, assim como as multas que der causa;
- e) Comunicar em caso de mudança, seu novo endereço ao Síndico ou administrador;
- f) Conservar sua unidade autônoma, fazendo à sua custa os consertos e reparos que se tornarem necessários nas instalações internas de luz e água até as linhas – tronco;

---

**Condomínio Residencial Bosque de Itapeba**

Rodovia Amaral Peixoto Km 23 – São José de Imbassaí – Maricá – 24930-028

Telefone: (0xx21)2636-9000 /97001-8195 Portaria: (0xx21) 3731-8800

E-mail: bosqueiteitapebasec@gmail.com



- g) Acondicionar em recipientes próprios o seu lixo (saco plástico de 100 litros) e coloca-los em locais pré-determinados pela administração;
- h) O uso de coleira e guia para eventuais passeios pelas partes comuns do condomínio com os animais domésticos.

Art. 11º - São serviços básicos da administração do condomínio:

- a) O corte e limpeza dos gramados e a capina das frações não edificadas;
- b) Corte e limpeza das gramas nas áreas de uso comum;
- c) Limpeza e conservação sistemática e permanente das áreas de uso comum;
- d) Manutenção dos serviços de portaria e de vigilância do condomínio, tanto diurna quanto noturna;
- e) Manutenção dos acessos e demais áreas de uso comum;
- f) Manutenção das áreas de lazer, recreação e esportes;
- g) Manutenção das partes infra-estruturais nelas compreendidas os acessos, portaria e rede elétrica, iluminação interna e depósitos de lixo;
- h) Recolhimento de esgoto das áreas comuns;
- i) Jardinagem;
- j) Recolhimento de lixo.

## -CAPÍTULO 7º DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

Art. 12º - As assembleias gerais ordinárias e extraordinárias serão convocadas mediante designação de local próprio complementadas pelo envio de carta convocatória com dia e hora previamente determinada pelo síndico, contendo resumo da ordem do dia, observando o prazo mínimo de 10(dez) dias entre a convocação e a sua realização, e também complementada mediante publicação do edital em jornal de grande circulação.

§ 1º - As assembleias gerais extraordinárias serão convocadas por determinação do Síndico ou por condôminos que representem, no mínimo, 30% (trinta por cento).

§ 2º - A assembleia geral extraordinária se realizará em primeira convocação na hora determinada, com a presença de condôminos que representem 51% (cinquenta e um por cento) do condomínio e em segunda convocação com qualquer número de representantes, observando o intervalo mínimo de 30 (trinta) minutos entre uma convocação e outra.

§ 3º - As assembleias gerais serão presididas por um condômino especialmente aclamado, o qual escolherá entre os presentes, o secretário que lavrará a ata dos trabalhos em livro próprio.

§ 4º - Cada condômino terá direito a tantos votos quantas forem as frações ideais que lhe pertencam, computando-se o resultado das votações por maioria de votos calculados sobre o número de presentes à vista d livro de presença por todos assinado.

§ 5º - Será exigida a maioria qualificada ou unanimidade para as matérias exigidas por Lei.

---

**Condomínio Residencial Bosque de Itapeba**

Rodovia Amaral Peixoto Km 23 – São José de Imbassai – Maricá – 24930-028

Telefone: (0xx21)2636-9000 /97001-8195 Portaria: (0xx21) 3731-8800

E-mail: bosquedeitapebasec@gmail.com



§ 6º - se uma determinada fração ideal pertencer a vários proprietários, elegerão estes o condômino que os representará, credenciando-o por escrito, cujo documento será exibido na assembléia.

§ 7º - O condômino inadimplente com suas obrigações condominiais, não poderá votar e ser votado nas decisões assembléias.

§ 8º - É vetado ao condômino participar de votação em matérias de seu particular interesse.

§ 9º - É lícito ao condômino fazer-se representar nas assembléias, por procurador devendo ser apresentado o respectivo instrumento de mandato, antes do início dos trabalhos, com firma reconhecida.

§ 10º - no caso de empate, caberá ao presidente da assembléia geral o voto de desempate, independentemente do mesmo já ter votado na condição de condômino.

Art. 13º - Das assembléias gerais serão lavradas atas em livro próprio, aberto, encerrado e rubricado pelo Síndico, as quais serão assinadas pelo presidente e pelo secretário.

§ Único - As despesas com a assembléia geral serão inscritas a débito do condomínio, mas as relativas à assembléia para apreciação de recurso de condômino, serão pagas por este, se o recurso for desprovido.

## -CAPÍTULO 8º DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 14º - A administração do condomínio caberá a um Síndico condômino residente ou não no local ou pessoa jurídica, eleito em assembléia geral ordinária, pelo prazo de dois anos, podendo ser reeleito.

§ Único - Ao Síndico compete, além das mencionadas em Lei:

- a) Representar ativa e passivamente o condomínio, em juízo ou fora dele, perante quaisquer pessoas físicas ou jurídicas, repartições públicas, empresas concessionárias ou permissionárias de serviços públicos e estabelecimentos bancários, abrindo, movimentando e encerrando contas;
- b) Ordenar e autorizar a efetivação de quaisquer despesas de interesse do condomínio, sempre que se fizerem necessárias, até o limite de 5.000 (cinco mil) UFIR-RJ, mensal por despesas não orçada, ou qualquer outro indexador que vier a ser estipulado e acima de tal limite, após ouvido o conselho consultivo;
- c) Mandar executar quaisquer consertos e/ou reparos de vulto, de caráter urgente, em dependências ou instalações do condomínio, eventual ou acidentalmente danificadas, independentemente de consulta ao Conselho Consultivo ou à assembléia geral, desde que a peculiaridade da medida não possibilite tal consulta prévia;

---

---

### **Condomínio Residencial Bosque de Itapeba**

Rodovia Amaral Peixoto Km 23 – São José de Imbassaí – Maricá – 24930-028

Telefone: (0xx21)2636-9000 /97001-8195 Portaria: (0xx21) 3731-8800

E-mail: bosquedeitapebasec@gmail.com



- d) Nomear, contratar, fiscalizar e demitir empregados, quando julgar conveniente;
- e) Advertir verbalmente ou por escrito qualquer condômino acusado de infração às disposições desta convenção e do regulamento interno;
- f) Cobrar, dispensar juros e multas e receber amigável ou judicialmente, dando a devida quitação, todas as despesas comuns ordinárias ou extraordinárias, cotas extras, bem como multa e juros de mora, correção monetária, podendo para tanto, contratar ou constituir advogados em nome do condomínio;
- g) Tornar efetiva a imposição de multas que, nos termos da Lei e desta convenção, forem cabíveis;
- h) Manter em ordem a escrituração das despesas e receitas do condomínio, dando-lhes o devido destino;
- i) Efetuar o seguro total ou parcial das áreas e bens comuns do condomínio;
- j) Convocar as assembléias gerais, elaborar e submeter o orçamento anual à aprovação de assembléia geral ordinária, a ela prestando contas anualmente;
- k) Administrar as áreas comuns e de lazer e os serviços, no que tange à sua conservação, vigilância, utilização, funcionamento e segurança, baixando normas e instruções a respeito;
- l) Interpretar e resolver os casos omissos desta convenção e disposições gerais aplicáveis;
- m) Exercer as demais atribuições do seu cargo, cumprindo e fazendo cumprir as disposições desta convenção, a observância das disposições contidas em todos os instrumentos constantes do memorial de incorporação, bem como, as deliberações das assembléias gerais;
- n) Contratar prestadores de serviços desde que o contrato não ultrapasse o valor de 5.000 (cinco mil) UFIR-RJ, ou por índice que vier a substituí-lo. Acima de tal limite, deverá submeter à aprovação do conselho consultivo.

Art. 15º - O Síndico poderá delegar suas funções administrativas a terceiros de sua confiança, mas sob sua exclusiva responsabilidade.

Art. 16º - No caso de morte, renúncia ou destituição do Síndico, assumirá o cargo o Presidente do conselho Consultivo, cabendo a este convocar dentro de 20 (vinte) dias a assembléia geral para eleição de um novo Síndico, que exercerá o cargo até a primeira assembléia geral ordinária que houver.

Art. 17º - O Síndico será devidamente remunerado a título de pró-labore, ficando o valor fixado em 5 (cinco) salários mínimos.

---

**Condomínio Residencial Bosque de Itapeba**

Rodovia Amaral Peixoto Km 23 – São José de Imbassai – Maricá – 24930-028

Telefone: (0xx21)2636-9000 /97001-8195 Portaria: (0xx21) 3731-8800

E-mail: bosquedeitapebasec@gmail.com





Art. 18º - O Síndico não é responsável pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do condomínio, desde que aprovadas pela assembléia.

Art. 19º - A assembléia geral ordinária realizar-se-á no primeiro trimestre de cada ano, competindo-lhe:

- a) Discutir e votar o relatório e as contas da administração relativas ao ano findo;
- b) Discutir e votar o orçamento das despesas para o ano em curso, fixando fundo de reserva, se convier;
- c) Eleger o Síndico e os membros do Conselho Consultivo;
- d) Examinar os assuntos que lhe sejam propostos por qualquer condômino.

Art. 20º - Competem as assembléias extraordinárias:

- a) Deliberar sobre matérias de interesse geral do condomínio 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 interessados;
- c) Apreciar as demais matérias constantes da ordem do dia;
- d) Examinar os assuntos que lhe sejam propostos por qualquer condômino.

Art. 21º - Nas assembléias gerais os resultados das votações serão computados pela maioria de votos, calculado sobre o número dos presentes, à vista do livro de presença por todos assinados, salvo o disposto no parágrafo único deste artigo.

§ Único - As decisões referentes a modificações da presente convenção só poderão ser tomadas pelo "quorum" que represente pelo menos 2/3 (dois terços) dos votos totais dos lotes do condomínio, inclusive com os não quites com as despesas do condomínio, sendo que as modificações de destinação, respeitadas as servidões existentes, nas áreas comuns e de lazer ou de funcionamento dos serviços públicos só serão consideradas aprovadas com a concordância de 3/4 (três quartos) dos condôminos com direito a votos.

Art. 22º - As deliberações das assembléias gerais serão obrigatórias a todos os condôminos, independentemente do seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo ao Síndico executa-las e faze-las cumprir.

§ Único - Nos oito dias que se seguirem a assembléia, o Síndico fixará as deliberações nela tomada, em lugar visível no condomínio, onde permanecerá no mínimo por 10 (dez) dias e enviará por carta, cópia a todos os condôminos.

## -CAPÍTULO 9º DO CONSELHO CONSULTIVO

---

---

### **Condomínio Residencial Bosque de Itapeba**

Rodovia Amaral Peixoto Km 23 – São José de Imbassai – Maricá – 24930-028

Telefone: (0xx21)2636-9000 /97001-8195 Portaria: (0xx21) 3731-8800

E-mail: bosquedeitapebasec@gmail.com



Art. 23º - A assembléia geral que eleger o Síndico elegerá também o Conselho Consultivo para o mesmo período, que será composto por 3 (três) membros efetivos e três (três) suplentes e que exercerão gratuitamente suas funções. Cabe aos suplentes exercer automaticamente a substituição dos membros efetivos.

§ Único - Na hipótese do art. 16º, o Síndico interino fará jus ao pró-labore estipulado no Art. 17º.

Art. 24º - Compete ao Conselho Consultivo, fiscalizar as atividades do Síndico e examinar suas contas, relatórios e comprovantes, emitindo parecer para apreciação e aprovação da assembléia.

#### -CAPÍTULO 10º DO ORÇAMENTO DO CONDOMÍNIO

Art. 25º - Constituem despesas comuns do condomínio:

- a) As relativas à conservação, limpeza, manutenção, reparação e reconstrução das áreas e equipamentos comuns;
- b) Os impostos e taxas que incidam sobre o condomínio;
- c) A remuneração do Síndico e dos empregados do condomínio, bem como relativas aos encargos de assistência de previdência social, sobre a folha de pagamento, pró-labore do Síndico e prestadores de serviços;
- d) As despesas elencadas no Artigo 11.

Art. 26º - Compete à assembléia aprovar o orçamento das despesas comuns e cabe aos condôminos concorrer para o custeio das referidas despesas, na proporção de 1/361 para cada lote, e cujo vencimento da cota condominial dar-se-á no dia 10 (dez) do mês em que a mesma se referir.

Art. 27º - Serão igualmente rateadas entre os condôminos as despesas extraordinárias, na proporção de 1/361, para cada lote, e que vencerão na mesma data das taxas condominiais.

Art. 28º - Ficarão a cargo exclusivo de cada condômino as despesas a que der causa.

§ Único - O disposto neste artigo é extensivo aos prejuízos causados as partes comuns do condomínio pela omissão do condômino na execução dos trabalhos ou reparações na sua fração ideal privativa.

---

---

#### **Condomínio Residencial Bosque de Itapeba**

Rodovia Amaral Peixoto Km 23 – São José de Imbassai – Maricá – 24930-028

Telefone: (0xx21)2636-9000 /97001-8195 Portaria: (0xx21) 3731-8800

E-mail: bosquedeitapebasec@gmail.com



## -CAPÍTULO 11º DAS PENALIDADES

Art. 29º - Os condôminos em atraso com o pagamento das respectivas contribuições pagarão os juros de 1% (um por cento) ao mês, contada a partir da data de seus vencimentos, acrescidos de correção monetária e mais multa de 20% (vinte por cento) sobre o saldo devedor, sujeitando-se ainda ao pagamento das custas e honorários advocatícios.

Art. 30º - Além das penas cominadas em Lei fica ainda o condômino que embora eventualmente perturbe o uso das coisas comuns, ou der causa as despesas, sujeito à multa correspondente até 300 (trezentas) UFIR, sem prejuízo das demais conseqüências civis ou criminais do seu ato.

§ Único - A multa será imposta e cobrada pelo Síndico, cabendo recurso do interessado à assembléia geral, dentro de um prazo de 5(cinco) dias úteis.

## -CAPÍTULO 12º DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 31º - A presente convenção obriga a todos os condôminos, sub-rogados e sucessores, a título universal ou singular.

Art. 32º - Fica eleito o foro da Comarca de Maricá para dirimir quaisquer questões decorrentes da aplicação desta convenção.

---

---

### **Condomínio Residencial Bosque de Itapeba**

Rodovia Amaral Peixoto Km 23 – São José de Imbassaí – Maricá – 24930-028

Telefone: (0xx21)2636-9000 /97001-8195 Portaria: (0xx21) 3731-8800

E-mail: bosquedeitapebasec@gmail.com