



**CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO DO RESIDENCIAL LEBLON GARDEN
APROVADA NA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DOS ADQUIRENTES DE UNIDADES
HABITACIONAIS DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LEBLON GARDEN – REALIZADA EM 05 DE
FEVEREIRO DE 2025, ÀS 09:00 (SEGUNDA CONVOCAÇÃO)**

A presente Convenção visa estabelecer as relações entre o Condomínio de Construção do Residencial Leblon Garden, responsável pelo término das obras e seus condôminos, adquirentes de unidades, regulando limites, deveres e obrigações dos condôminos para com a conclusão das obras e regularização jurídica do empreendimento, enquanto detentores de direitos sobre suas unidades e coobrigados com os custos correlatos.

DA DENOMINAÇÃO, SEDE E DURAÇÃO

Artigo 1º - O Condomínio de Construção do Residencial Leblon Garden, doravante simplesmente denominado **CONDOMÍNIO**, com sede e foro na Rua Bibiano dos Santos, nº 80, Pioneiros, CEP: 88331-095, Balneário Camboriú, SC, com incorporação registrada sob R.11-112.997, de 28 de fevereiro de 2018, sob a matrícula nº 112.997 do 1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú, SC, foi devidamente constituído em 05/02/2025, por tempo indeterminado.

Artigo 2º - O objeto do presente Condomínio de Construção é a edificação de um empreendimento imobiliário que de acordo o R.11-112.997, será constituído por 01 (um) bloco de 37 (trinta e sete) pavimentos, formado por planos horizontais e possuirá 57 (cinquenta e sete) unidades autônomas e 99 (noventa e nove) vagas de garagem, sendo 19 (dezenove) vagas simples e 80 (oitenta) vagas duplas. As unidades somam a área privativa total de 9.955,240m², área comum de 7.542,460m², totalizando uma área a ser construída de 17.497,700m², perfazendo 100% da fração ideal do terreno, que possui área de 1.522,560m².

Artigo 3º - Cada condômino é titular de uma fração ideal do terreno e da obra em execução, correspondente à unidade que lhe caberá após a conclusão do empreendimento, conforme definido no projeto aprovado e registrado.

Artigo 4º - O condomínio ora constituído regular-se-á pela presente convenção e no que for aplicável, pelos artigos 1.331 à 1.356 do Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/2002), pelas disposições da Lei nº 4.591/64 e legislação complementar vigente.

Artigo 5º - Esta convenção, obriga todos os adquirentes, seus sucessores, dependentes e prestadores de serviços ou outras pessoas que, de qualquer forma, a eles se vinculem, inclusive visitantes.

DA FINALIDADE

Artigo 6º - O Condomínio de Construção do Residencial Leblon Garden terá como finalidade as atribuições legais previstas na Lei Federal nº 4.591/64 e as disposições contidas no Código Civil Brasileiro, bem como, os encargos específicos:

- I - Custear as despesas para a conclusão do empreendimento Residencial Leblon Garden, de acordo com o projeto original e atualizações necessárias, conforme fração ideal correspondente a unidade de cada um;
- II - Obtenção da viabilidade econômica e financeira para a conclusão das obras, com a participação de todos os condôminos (adquirentes de unidades);
- III - Acompanhar a construção, em todas as suas fases, verificando o andamento da obra em razão do cronograma, fiscalizar o bom emprego das importâncias arrecadadas;
- IV - Custear as despesas administrativas e/ou jurídicas necessárias para a regularização integral do empreendimento, incluindo despesas de averbação da construção;



**CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO DO RESIDENCIAL LEBLON GARDEN
APROVADA NA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DOS ADQUIRENTES DE UNIDADES
HABITACIONAIS DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LEBLON GARDEN – REALIZADA EM 05 DE
FEVEREIRO DE 2025, ÀS 09:00 (SEGUNDA CONVOCAÇÃO)**

Artigo 7º - Para atingir sua finalidade, o **CONDOMÍNIO** obriga-se a:

- I** - Promover a cobrança das parcelas devidas nos contratos originários, nas chamadas de capital, bem como nas contratações necessárias;
- II** - Assegurar a defesa dos interesses dos condôminos;
- III** - Possuir e manter cadastro com os dados dos adquirentes de unidades no Residencial Leblon Garden, conforme contratos apresentados;
- IV** - Receber escrituras e outorgá-las aos condôminos adimplentes com as suas obrigações para com o **CONDOMÍNIO**.

Parágrafo Único - Os meios de que trata este artigo não impedem a adoção de outros, desde que idôneos à consecução dos objetivos do **CONDOMÍNIO**.

DOS CONDÔMINOS

Artigo 8º - O **CONDOMÍNIO** é composto pelos adquirentes e/ou promitentes compradores, cessionários de direitos e equiparados das unidades residenciais imobiliárias do Residencial Leblon Garden, seus sucessores e herdeiros, sendo denominados Condôminos.

DOS DEVERES DOS CONDÔMINOS

Artigo 9º - São deveres dos condôminos:

- I** - Cumprir e fazer cumprir a presente Convenção;
- II** - Respeitar e cumprir as decisões da Assembleia Geral e acatar as determinações da Comissão de Representantes;
- III** - Defender o patrimônio e os interesses do **CONDOMÍNIO**;
- IV** - Denunciar qualquer irregularidade verificada dentro do **CONDOMÍNIO**, para que a Assembleia Geral tome providências;
- V** - Pagar em dia a sua quota parte obrigacional das despesas necessárias (parcelas do termo de adesão original em aberto e novo rateio, fundo de reserva estabelecido), para o cumprimento da finalidade do **CONDOMÍNIO**, devidamente atualizada monetariamente.

DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS

Artigo 10º - São direitos dos condôminos em situação regular junto ao **CONDOMÍNIO**, atendidas as disposições desta Convenção:

- I** - Votar e ser votado para cargo de Síndico, Comissão de Representantes e Obras e Conselho Fiscal, na forma prevista nesta Convenção;
- II** - Recorrer à Assembleia Geral contra qualquer ato da Comissão de Representantes;
- III** - Tomar parte nas Assembleias Gerais;
- IV** - Gozar dos benefícios oferecidos pelo **CONDOMÍNIO** na forma prevista nesta Convenção;

Artigo 11º - Nenhum condômino, em qualquer hipótese, poderá usufruir dos direitos que lhes são consignados nessa Convenção, se estiver em atraso no pagamento de qualquer mensalidade junto ao **CONDOMÍNIO**.



CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO DO RESIDENCIAL LEBLON GARDEN APROVADA NA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DOS ADQUIRENTES DE UNIDADES HABITACIONAIS DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LEBLON GARDEN – REALIZADA EM 05 DE FEVEREIRO DE 2025, ÀS 09:00 (SEGUNDA CONVOCAÇÃO)

Artigo 12º - As mensalidades em atraso deverão ser salgadas com as devidas atualizações financeiras, acrescidas das penalidades aqui previstas, na data da quitação do débito.

DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Artigo 13º - São órgãos de administração do **CONDOMÍNIO**:

- I - A Assembleia Geral;
- II - Síndico e Subsíndico;
- III - A Comissão de Representantes e Obras;
- IV - O Conselho Fiscal;

Parágrafo único - Nenhum membro da administração será remunerado para o desempenho de suas funções e respectivas atribuições.

DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 14º - A Assembleia Geral é órgão soberano do **CONDOMÍNIO** e reunir-se-á, ordinária e extraordinariamente na data mencionada no parágrafo segundo ou sempre que o interesse do grupo exigir.

Parágrafo Primeiro - A Assembleia será convocada pela Comissão de Representantes ou ainda por contratantes que representem 1/3 (um terço) dos condôminos, por meio de carta registrada, e-mail, aplicativo de conversas *online*, ou ainda, por edital publicado em jornal de circulação municipal, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias para a convocação, com primeira e segunda chamadas, com diferença mínima de 30 (trinta) minutos entre uma e outra.

Parágrafo Segundo - A Assembleia Geral Ordinária será realizada anualmente, para tratar dos seguintes assuntos:

- I. Discutir e votar o relatório e as contas da administração, relativos ao ano findo;
- II. Discutir e votar o orçamento das despesas para o ano em curso, fixando fundos de reserva;
- III. Eleger, quando for o caso, os membros dos Órgãos de Administração;
- IV. Votar as demais matérias constantes da ordem do dia;
- V. Aprovar condições especiais a serem acrescentadas ao seguro obrigatório do edifício.

Parágrafo Terceiro - As cartas de convocações deverão designar expressamente a data, o local, o horário e a pauta dos assuntos a serem discutidos na reunião e serão assinadas pelo Síndico e/ou Comissão de Representantes e/ou pelos condôminos que as fizerem.

Artigo 15º - As Assembleias Gerais serão instaladas na hora prevista na carta de convocação, com a presença de, no mínimo, metade dos contratantes quites com suas contribuições, em primeira convocação e com qualquer número em segunda.

Artigo 16º - Entre a data da convocação e da realização da Assembleia Geral Ordinária deverá mediar um prazo mínimo de 15 (quinze) dias, enquanto para as Assembleias Extraordinárias tal prazo poderá ser reduzido para 10 (dez) dias.



**CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO DO RESIDENCIAL LEBLON GARDEN
APROVADA NA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DOS ADQUIRENTES DE UNIDADES
HABITACIONAIS DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LEBLON GARDEN – REALIZADA EM 05 DE
FEVEREIRO DE 2025, ÀS 09:00 (SEGUNDA CONVOCAÇÃO)**

Artigo 17º - Compete privativamente à Assembleia Geral Ordinária:

- I. Eleger os membros dos órgãos de Administração;
- II. Aprovar contas;
- III. Alterar a Convenção do Condomínio e/ou o seu Regimento Interno, cujo objeto de alteração conste no edital de convocação, respeitado o quórum legal e o definido nesta convenção;
- IV. Deliberar o rateio financeiro para cada condômino.

Parágrafo Único - As deliberações das Assembleias Gerais serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes.

Artigo 18º - Das Assembleias Gerais serão lavradas as atas encerradas e rubricadas pelo Síndico, as quais serão assinadas pelo (a) Presidente e pelo (a) Secretário (a), garantindo para os condôminos o direito de fazer constar as suas declarações de votos, quando dissidentes.

Artigo 19º - As despesas com as Assembleias Gerais serão inscritas a débito do condomínio, entretanto, as relativas à Assembleia convocada para apreciação de recursos de condôminos serão pagas por estes, se o recurso for desprovido.

Parágrafo Único. Os condôminos que estiverem em atraso no pagamento de suas contribuições, que tenham débitos e/ou multas que lhes tenham sido impostas, poderão participar das Assembleias, não podendo, entretanto, votar nem serem votados. Os pagamentos dos débitos pelos condôminos que pretendam participar da Assembleia votando e/ou sendo votados, deverão ocorrer impreterivelmente em até 2 (dois) dias úteis antes da Assembleia, salvo pagamento no ato da Assembleia em espécie.

DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

Artigo 20º - As Assembleias Gerais Extraordinárias serão convocadas pelo Síndico e/ou Comissão de Representantes e/ou por condôminos que representem, no mínimo, 1/3 (um terço) das unidades do condomínio.

Artigo 21º - Compete às Assembleias Extraordinárias:

- I. Deliberar sobre matéria de interesse geral da construção ou dos condôminos;
- II. Examinar os assuntos que lhes sejam propostos por qualquer condômino;
- III. Destituir os membros dos Órgãos de Administração;
- IV. Alterar a Convenção do Condomínio, cujo objeto de alteração conste no edital de convocação, respeitado o quórum legal e o definido nesta convenção.

DOS QUORUNS PARA AS ASSEMBLEIAS

Artigo 22º - Será exigido voto de 2/3 (dois terços) das unidades pertencentes aos proprietários de unidades autônomas para deliberar sobre:

- I. Aprovar Contas;
- II. Para alteração da Convenção do Condomínio;



**CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO DO RESIDENCIAL LEBLON GARDEN
APROVADA NA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DOS ADQUIRENTES DE UNIDADES
HABITACIONAIS DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LEBLON GARDEN – REALIZADA EM 05 DE
FEVEREIRO DE 2025, ÀS 09:00 (SEGUNDA CONVOCAÇÃO)**

Parágrafo Único: Para a destituição do Síndico, dos membros da Comissão de Representantes e Obras e do Conselho Fiscal é indispensável a concordância de 2/3 (dois terços) dos condôminos do empreendimento.

Artigo 23º - Será exigido voto de 2/3 (dois terços) das unidades pertencentes aos proprietários de unidades autônomas para deliberar sobre:

- I. Aprovar modificações na estrutura do edifício;
- II. Para a mudança da finalidade de destinação das áreas comuns, nos casos de destinação de área comum para uso privativo, bem como, para decidir sobre matérias que alterem o direito de propriedade dos condôminos;
- III. Para deliberar a não reedificação em caso de incêndio ou outro sinistro que importe na sua destruição total ou parcial;
- IV. Uso das paredes externas para logo da construtora;

Parágrafo Primeiro. Para a alteração das fachadas dos apartamentos é indispensável a concordância da unanimidade de todas as unidades do empreendimento, bem como, a contratação em conjunto de todas as unidades dos pavimentos para a alteração, visando a harmonização da fachada do empreendimento.

Artigo 24º - As deliberações das Assembleias Gerais serão obrigatórias a todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo ao Síndico executá-las e fazê-las cumprir.

DO SÍNDICO E SUBSÍNDICO

Artigo 25º - O condomínio será administrado pelo Síndico, que deverá ser adquirente, eleito em **Assembleia Geral Ordinária** pelo prazo de **02 (dois) anos**, podendo ser reeleito.

Artigo 26º - O Síndico exercerá a **administração interna do Condomínio de Construção**, representando ativa e passivamente o condomínio, exceto as funções atribuídas a Comissão de Representantes e Obras, podendo praticar, em juízo ou fora dele, todos os atos necessários à defesa dos interesses comuns.

Artigo 27º - Além das obrigações legais, compete ao Síndico as seguintes atribuições:

- I. Elaborar prestação de contas trimestral com informações sobre os atos da administração, para simples conferência por parte dos condôminos, ou a qualquer tempo, quando solicitadas;
- II. Prestar contas anualmente, na Assembleia Geral Ordinária, contas estas representativas de sua gestão, acompanhada da documentação respectiva e oferecer proposta de orçamento para o exercício seguinte;
- III. Superintender a gestão do Condomínio;
- IV. Cumprir e fazer cumprir esta Convenção e as deliberações das Assembleias Gerais.
- V. Advertir verbalmente ou por escrito os condôminos infratores, em caso de descumprimento da Convenção ou das deliberações da Assembleia.
- VI. Contratar e manter atualizado o **seguro do condomínio**, incluindo cobertura para incêndio, responsabilidade civil contra terceiros e seguro-fidelidade, quando aplicável.



CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO DO RESIDENCIAL LEBLON GARDEN APROVADA NA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DOS ADQUIRENTES DE UNIDADES HABITACIONAIS DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LEBLON GARDEN – REALIZADA EM 05 DE FEVEREIRO DE 2025, ÀS 09:00 (SEGUNDA CONVOCAÇÃO)

- VII. Garantir que as **apólices de seguro** contemplem a reconstrução da torre em caso de sinistro total ou parcial.
- VIII. Convocar **Assembleias Gerais**, reuniões do Conselho Fiscal e de outros órgãos eventuais.
- IX. Organizar e manter arquivados os seguintes documentos administrativos, garantindo a transferência para seus sucessores (**Atas das Assembleias Gerais; Lista de presença de condôminos nas Assembleias; Atas das reuniões do Conselho Fiscal; Livro-caixa eletrônico** com balancetes mensais; **Registro de ocorrências e sugestões; Cadastro eletrônico de empregados e condôminos; Protocolo de documentos** e demais registros recomendáveis para a administração; **Arquivos eletrônicos de documentos essenciais do condomínio**, incluindo escrituras, plantas, memorial descritivo e projetos do empreendimento);
- X. **Manter arquivada por 05 (cinco) anos** toda a documentação do condomínio para eventual auditoria ou verificação contábil.

Artigo 28º - O Síndico **não pode descumprir** as obrigações atribuídas pela legislação e pela presente Convenção, sob pena de **responsabilização pessoal pelos danos causados**, seja por ação, omissão, dolo ou culpa.

Artigo 29º - Ao final do mandato, o Síndico permanece no cargo até a posse do novo Síndico, a qual deve ocorrer em até 30 (trinta) dias após a eleição.

Artigo 30º - Em caso de falecimento, impedimento ou incapacidade do Síndico, o Subsíndico assumirá imediatamente suas funções, com todas as atribuições e responsabilidades previstas nesta Convenção.

Parágrafo Único: Ocorrendo falta grave (dolo ou culpa grave) praticada pelo Síndico, devidamente reconhecida em assembleia condominial, o Subsíndico assumirá provisoriamente a função até que seja convocada e realizada nova eleição para o preenchimento do cargo, observado o disposto nesta Convenção.

Artigo 31º - Poderá o Síndico renunciar ou ser destituído na forma prevista no art. 22 e 23, da presente Convenção.

DA COMISSÃO DE REPRESENTANTES E OBRAS

Artigo 32º - O **CONDOMÍNIO** será dirigido por uma Comissão de Representantes eleita por maioria dos condôminos em Assembleia Geral, até a conclusão da obra e entrega de todas as escrituras/títulos de propriedade para os respectivos condôminos, sendo composta por 03 (três) membros, devendo sempre estar representada por no mínimo 02 (dois) de seus membros.

Artigo 33º - A Comissão de Representantes será o órgão de administração das obras, competindo-lhe, especificamente:

- I. Dirigir o **CONDOMÍNIO** de acordo com a presente Convenção;
- II. Zelar pelo fiel cumprimento desta Convenção;
- III. Representar e defender o **CONDOMÍNIO** no interesse dos proprietários de unidades do Residencial Leblon Garden, ativa e passivamente, judicialmente ou extrajudicialmente, perante o Poder Público, as instituições financeiras públicas e privadas, o Instituto



**CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO DO RESIDENCIAL LEBLON GARDEN
APROVADA NA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DOS ADQUIRENTES DE UNIDADES
HABITACIONAIS DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LEBLON GARDEN – REALIZADA EM 05 DE
FEVEREIRO DE 2025, ÀS 09:00 (SEGUNDA CONVOCAÇÃO)**

Nacional da Previdência Social, o Poder Judiciário, as construtoras, empreiteiras, incorporadoras, imobiliárias, cartórios e demais empresas privadas;

- IV. Convocar e presidir as Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias;
- V. Convocar as suas próprias reuniões, por qualquer um dos seus membros;
- VI. Contratar a construção e acompanhar em todas as suas fases, enquanto durar a construção e até a entrega das unidades, com a outorga da respectiva escritura de venda e compra;
- VII. Promover a cobrança da inadimplência com o custeio das obras do Residencial Leblon Garden, nos termos do artigo 63 da Lei de Condomínios e Incorporações nº 4.591/64, ficando investida dos poderes legalmente previstos, podendo adotar as medidas necessárias para a promoção da execução extrajudicial prevista na lei e na presente Convenção.

Parágrafo único - As decisões da Comissão de Representantes deverão ser tomadas por maioria simples dos votos.

Artigo 34º - Os bens pessoais dos membros da Comissão de Representantes não responderão pelos negócios do **CONDOMÍNIO**.

Artigo 35º - Serão destituídos os membros da Comissão de Representantes que incorrerem em:

- I. Abandono de cargo, assim considerado a ausência não justificada em 03 (três) reuniões ordinárias consecutivas;
- II. Aceitação de cargo ou função incompatível com o exercício da Comissão de Representantes;
- III. Transferência de titularidade, mediante alienação ou cessão dos direitos sobre a respectiva unidade;
- IV. Condenação em processo criminal, desde que comprometa sua idoneidade empresarial.

Parágrafo Primeiro - A destituição dos membros da Comissão de Representantes ocorrerá por justa causa, devidamente comprovada em decisão judicial.

Parágrafo Segundo - Na Assembleia que aprovar a destituição de membros da Comissão de Representantes será eleito o substituto, que terá um mandato coincidente com o prazo que restava ao destituído.

Artigo 36º - Em caso de renúncia de qualquer membro da Comissão de Representantes, dentro do prazo de 30 (trinta) dias será convocada Assembleia Geral que elegerá o substituto do renunciante.

Parágrafo único - Os membros eleitos nestas condições complementarão o mandato dos renunciantes.

Artigo 37º - Todos e quaisquer documentos que criem obrigações para o **CONDOMÍNIO**, tais como contratos de prestação de serviços relevantes, deverão ser aprovados pela Comissão de Representantes por unanimidade, que poderá indicar a necessidade de convocação de uma Assembleia.



CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO DO RESIDENCIAL LEBLON GARDEN APROVADA NA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DOS ADQUIRENTES DE UNIDADES HABITACIONAIS DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LEBLON GARDEN – REALIZADA EM 05 DE FEVEREIRO DE 2025, ÀS 09:00 (SEGUNDA CONVOCAÇÃO)

Artigo 38º - As procurações, documentos de movimentação, cheques e outros títulos outorgados em nome do **CONDOMÍNIO** serão sempre assinadas pelos 03 (três) membros em conjunto.

Artigo 39º - A prática de atos e a assinatura de documentos que impliquem na aquisição, na venda, promessa de compra e venda e doação de bens imóveis e benfeitorias estarão sempre condicionadas à aprovação prévia em Assembleia Geral, exigindo quórum mínimo de 2/3 para sua validade.

Artigo 40º - São expressamente proibidos e serão nulos de pleno direito quaisquer atos praticados por membros da comissão, por procuradores ou empregados do Condomínio, em nome deste, que sejam estranhos aos seus objetivos sociais, tais como a prestação de fianças, avais e outras garantias em favor de terceiros.

DO CONSELHO FISCAL

Artigo 41º - O **CONDOMÍNIO** terá um Conselho Fiscal, eleito por maioria dos condôminos em Assembleia Geral para um período de 02 (dois) anos, podendo ser reeleito, sendo composto por 05 (cinco) membros, devendo sempre estar representado por no mínimo 03 (três) membros.

Artigo 42º - O Conselho Fiscal será presidido pelo membro a ser escolhido pelos demais, que na ausência de algum dos membros da Comissão de Representantes, poderá substituí-lo.

Artigo 43º - Compete ao Conselho Fiscal:

- I. Fiscalizar as contas do **CONDOMÍNIO**, emitindo parecer conclusivo, aprovando-as ou impugnando-as, no todo ou em Parte;
- II. Receber os livros;
- III. Analisar os relatórios e documentos contábeis;
- IV. Verificar se os recursos do condomínio estão sendo usados de forma correta;
- V. Emitir pareceres sobre a prestação de contas do condomínio;
- VI. Garantir que os valores arrecadados sejam aplicados corretamente;
- VII. Verificar os balanços contábeis do condomínio;
- VIII. Informar o síndico sobre possíveis irregularidades;
- IX. Acompanhar o envio da pasta de prestação de contas;

Artigo 44º - Obrigações do Conselho Fiscal:

- I. Emitir parecer formal individual por ocasião da realização da Assembleia Geral Ordinária sobre a regularidade ou eventuais inconsistências encontradas nas contas, recomendando aprovação ou sugerindo ajustes;
- II. Apresentar o parecer individual de forma clara e objetiva na Assembleia Ordinária, auxiliando os condôminos na tomada de decisões sobre a prestação de contas.
- III. Analisar, conferir, rubricar e assinar trimestralmente os balanços do Condomínio.

Parágrafo Primeiro – O Conselho Fiscal apreciará as contas, submeterá a Assembleia Geral Ordinária, sendo que a aprovação ou rejeição das contas será por maioria simples dos votos dos Conselheiros apresentados pelo Presidente do Conselho.



**CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO DO RESIDENCIAL LEBLON GARDEN
APROVADA NA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DOS ADQUIRENTES DE UNIDADES
HABITACIONAIS DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LEBLON GARDEN – REALIZADA EM 05 DE
FEVEREIRO DE 2025, ÀS 09:00 (SEGUNDA CONVOCAÇÃO)**

Parágrafo Segundo - O não cumprimento desta obrigação pelo Conselho Fiscal, não impedirá a realização da Assembleia, mas poderá ensejar a responsabilização ao Conselheiro omissor, podendo ocasionar a perda do cargo.

Artigo 45º - Poderá o Conselho Fiscal renunciar ou ser destituído na forma prevista no artigo 22 e 23, da presente Convenção.

DAS CONTRIBUIÇÕES E INADIMPLÊNCIA

Artigo 46º - O rateio das despesas do **CONDOMÍNIO** será suportado entre os condôminos, devendo ser realizado na proporção da fração ideal correspondente a unidade de cada um.

Artigo 47º - O atraso no pagamento das parcelas acarretará a incidência de multa de 10% (dez por cento) e juros de 1% (um por cento) ao mês, acrescidos da atualização monetária incidente.

Artigo 48º - Fica estabelecido que para o cumprimento dos pagamentos necessários para viabilizar o término da construção do Residencial Leblon Garden, os condôminos estabelecerão os critérios de rateio em Assembleia Geral e se obrigam a aplicação do artigo 63 (e seus parágrafos) da Lei Federal n. 4.591/64, quanto à execução dos procedimentos ali previstos para cobrança das parcelas em atraso, da seguinte forma:

- I. A falta de pagamento, por parte do condômino, de três prestações do preço da construção, quer estabelecidas inicialmente, quer alteradas ou criadas posteriormente, quando for o caso, depois de prévia notificação com prazo de 10 (dez) dias para purgação da mora, respondem os direitos à respectiva fração ideal de terreno e à parte construída.
- II. Se o débito não for liquidado no prazo de 10 (dez) dias, contados da Notificação para constituição em Mora, a Comissão de Representantes do Condomínio ficará, desde logo, de pleno direito, autorizada a efetuar, no prazo de 10 (dez) dias, em público leilão, anunciado através de edital publicado por, no mínimo, 02 (duas) vezes em jornal de circulação municipal, até três dias antes da data do leilão, a venda, promessa de venda ou de cessão, ou a cessão da quota de terreno e correspondente parte construída e direitos, bem como a sub-rogação do contrato de construção;
- III. Se o maior lance obtido for inferior ao valor da fração ideal mais percentual de obra já executada, cujo valor será apurado pela média de 3 (três) avaliações de imobiliárias idôneas, acrescidos das despesas acarretadas com este procedimento e as percentagens expressas no item V seguinte, será realizada nova praça, no prazo de duas horas, contadas do encerramento da primeira praça, no mesmo dia e local. Nesta segunda praça, será aceito o maior lance apurado, ainda que inferior àquele total, desde que não seja inferior a 40% (quarenta por cento) do valor estabelecido para o bem no primeiro leilão;
- IV. No prazo de 24 (vinte e quatro) horas após a realização do leilão final, o condomínio, por decisão unânime de Assembleia Geral em condições de igualdade com terceiros, terá preferência na aquisição dos bens, caso em que serão adjudicados ao condomínio.
- V. Do preço que for apurado no leilão, serão deduzidas as quantias em débito, todas as despesas ocorridas, inclusive honorários de advogados e anúncios e mais 5% (cinco por cento) a título de comissão do leiloeiro, bem como 10% (dez por cento) de multa compensatória, que reverterão em benefício do condomínio de todos os contratantes, com exceção do faltoso, ao qual será entregue o saldo, se houver.
- VI. Para os fins das medidas ora estipuladas, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável, isento de imposto, na vigência do contrato geral de construção



**CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO DO RESIDENCIAL LEBLON GARDEN
APROVADA NA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DOS ADQUIRENTES DE UNIDADES
HABITACIONAIS DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LEBLON GARDEN – REALIZADA EM 05 DE
FEVEREIRO DE 2025, ÀS 09:00 (SEGUNDA CONVOCAÇÃO)**

da obra, com poderes necessários para, em nome do condômino inadimplente, efetuar as citadas transações, podendo para este fim fixar preços, ajustar condições, sub-rogar o arrematante nos direitos e obrigações decorrentes do contrato de construção e da quota de terreno e construção; outorgar as competentes escrituras e contratos, receber preços, dar quitações; imitar o arrematante na posse do imóvel; transmitir domínio, direito e ação; responder pela evicção; receber citação, propor e variar de ações; e também dos poderes "ad judicium", a serem substabelecidos a advogado legalmente habilitado;

- VII.** A morte, falência ou concordata do condômino ou sua dissolução, em se tratando de sociedade, não revogará o mandato de que trata o item anterior, cujos poderes poderão ser exercidos pela Comissão de Representantes até a conclusão dos pagamentos devidos, ainda que a unidade pertença a menor de idade;
- VIII.** Os eventuais débitos fiscais ou para com a Previdência Social não impedirão a alienação por leilão público. Neste caso, ao condômino somente será entregue o saldo, se houver, desde que prove estar quite com o Fisco e a Previdência Social, devendo a Comissão de Representantes, em caso contrário, consignar judicialmente a importância equivalente aos débitos existentes, dando ciência do fato a entidade credora.
- IX.** O membro da Comissão de Representantes que incorrer na falta prevista no artigo 63 da Lei nº 4.591/64, estará sujeito a perda automática do mandato e deverá ser substituído por outro membro em AGE que deverá ser convocada no prazo mínimo de 15 (quinze) dias contados da caracterização de 3 (três) parcelas consecutivas do custo da obra sem pagamento.

Artigo 49º - O **CONDOMÍNIO** está autorizado, no caso de inadimplência, efetivar o protesto do boleto de despesas devidamente rateadas, vencido e não pago, independentemente do início da execução prevista no artigo 48 da presente Convenção.

DO FUNDO DE RESERVA E FUNDOS ACESSÓRIOS

Artigo 50º - Será instituído pela Assembleia Geral um **fundo de reserva** para atender, única e exclusivamente, as despesas extraordinárias de conservação e melhorias no condomínio e outras emergências não previstas no orçamento anual.

Artigo 51º - O percentual e a forma de contribuição para o fundo de reserva serão de 02% (dois por cento) sob mensal das despesas ordinárias, aumentando anualmente em 02% (dois por cento), podendo ser alterado, por deliberação em Assembleia Geral Ordinária dos condôminos.

DA DISSOLUÇÃO

Artigo 52º - O **CONDOMÍNIO** poderá ser dissolvido quando concluída sua finalidade, após a outorga das escrituras de compra e venda de todos os condôminos, por deliberação da Assembleia Geral convocada especialmente para esse fim, composta de condôminos quites com suas obrigações, não podendo ela deliberar sem voto concorde de 2/3 (dois terços) dos condôminos presentes.

Artigo 53º - No caso de extinção do **CONDOMÍNIO**, liquidando o passivo, os bens remanescentes serão destinados conforme deliberação assemblear a ser convocada para este fim, com votos da maioria absoluta dos presentes.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS



**CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO DO RESIDENCIAL LEBLON GARDEN
APROVADA NA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DOS ADQUIRENTES DE UNIDADES
HABITACIONAIS DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LEBLON GARDEN – REALIZADA EM 05 DE
FEVEREIRO DE 2025, ÀS 09:00 (SEGUNDA CONVOCAÇÃO)**

Artigo 54º - A presente convenção somente poderá ser modificada pelo voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos do empreendimento, com exceção dos itens que contempñam unanimidade de votos.

Artigo 55º - Os casos omissos, não previstos nesta convenção serão resolvidos pela Comissão de Representantes e Obras, ouvidos os membros do Conselho Fiscal, conforme o caso, observados sempre os dispositivos aplicáveis do Código Civil Brasileiro e da Lei Federal nº 4.591/64.

DO EXERCÍCIO FISCAL

Artigo 56º - O exercício fiscal encerrar-se-á em 31 (trinta e um) de dezembro de cada ano, quando serão elaboradas as demonstrações financeiras do Condomínio, em conformidade com as disposições legais.

Balneário Camboriú, SC, 05 de fevereiro de 2025.

CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL LEBLON GARDEN

Sindico

Assinado digitalmente por:
CLAUDEMAR FERREIRA DA
SILVA
CPF: 024.433.869-88
Certificado emitido por Tabelionato
de Notas e Protestos
- BALNEÁRIO CAMBORIÚ/SC
Data: 05/02/2025 15:17:51-03:00

CLAUDEMAR FERREIRA DA SILVA

CPF nº 024.433.869-88

Subsindico

Assinado digitalmente por:
NESTOR MENDES SANSANA
FILHO
CPF: 752.167.529-00
Certificado emitido por
Tabelionato de Notas e
Protestos - BALNEÁRIO CAMBORIÚ/SC
Data: 08/09/2025 14:20:04-03:00

NESTOR MENDES SANSANA FILHO

752.167.529-00

Assinado digitalmente por:
JOCELI CARLOS NAZARI
CPF: 897.900.069-34
Certificado emitido por 2º
Tabelionato de Notas e Protestos
- BALNEÁRIO CAMBORIÚ/SC
Data: 06/09/2025 14:48:20-03:00

Comissão de Representantes

JOCELI CARLOS NAZARI

CPF nº 897.900.069-34

Assinado digitalmente por:
RUBIA CAROLINE MORGAN
CASTAGNARO WRUBEL
CPF: 006.957.259-39
Certificado emitido por 1º
Tabelionato de Notas e Protestos
- BALNEÁRIO CAMBORIÚ/SC
Data: 05/09/2025 20:17:03-03:00

RAFAEL PIEROZAN

CPF nº 019.055.839-31

Assinado digitalmente por:
RAFAEL PIEROZAN
CPF: 019.055.839-31
Certificado emitido por 1º
Tabelionato de Notas e Protestos
- BALNEÁRIO CAMBORIÚ/SC
Data: 08/09/2025 15:21:42-03:00

RUBIA CAROLINE MORGAN CASTAGNARO WRUBEL

CPF nº 006.957.259-39

Conselho Fiscal

Assinado digitalmente por:
DÉLCIO LUIZ CASTAGNARO
FILHO
CPF: 076.126.169-98
Certificado emitido por
TABELIONATO DE NOTAS E
PROTESTOS DE PONTE
SERRADA - PONTE SERRADA/SC
Data: 08/09/2025 10:23:14-03:00

DÉLCIO LUIZ CASTAGNARO FILHO

CPF nº 076.126.169-98

Assinado digitalmente por:
DIOGO HASSE WEIDLE
CPF: 072.675.649-09
Certificado emitido por 1º
Tabelionato de Notas e Protestos
- BALNEÁRIO CAMBORIÚ/SC
Data: 11/09/2025 10:04:52-03:00

DIOGO HASSE WEIDLE

CPF nº 072.675.649-09

**CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO DO RESIDENCIAL LEBLON GARDEN
 APROVADA NA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DOS ADQUIRENTES DE UNIDADES
 HABITACIONAIS DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LEBLON GARDEN – REALIZADA EM 05 DE
 FEVEREIRO DE 2025, ÀS 09:00 (SEGUNDA CONVOCAÇÃO)**

Assinado digitalmente por:
HELIO TESTONI
 CPF: 005.853.609-44
 Certificado emitido por 2º
 Tabelionato de Notas e Protestos
 - BALNEÁRIO CAMBORIÚ/SC
 Data: 28/09/2025 12:08:12 -05:00

HELIO TESTONI
 CPF nº 005.853.609-44

Assinado digitalmente por:
PEDRO PAULO DA LUZ
 CPF: 701.827.529-68
 Certificado emitido por 2º
 Tabelionato de Notas e Protestos
 - BALNEÁRIO CAMBORIÚ/SC
 Data: 28/09/2025 14:58:23 -03:00

PEDRO PAULO DA LUZ
 CPF nº 701.827.529-68

Assinado digitalmente por:
**BRUNO ANSELMO
 CAMPAGNHOLO**
 CPF: 024.433.039-50
 Certificado emitido por 1º
 Tabelionato de Notas e Protestos
 - BALNEÁRIO CAMBORIÚ/SC
 Data: 08/09/2025 14:46:14 -03:00

BRUNO ANSELMO CAMPAGNHOLO
 CPF nº 024.433.039-50

Estado de Santa Catarina
 Ofício de Registros Cíveis das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas e das
 LORENA CARLA SANTOS VASCONCELOS SOTTO MAIOR - Registradora Titular
 Rua 1926, 1140, Centro, Balneário Camboriú - SC, 08330-478 - (47) 3170-3141 -
 rcivil.bc@gmail.com

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

Protocolo: 152441 Data: 28/09/2025 Livro: A-0094 Folha: 038
 Registro: 142898 Data: 29/09/2025 Livro: B-878 Folha: 104

Qualidade: Integral | Natureza: Convenção do Condomínio de
 Construção, 05/02/2025

Apresentante: MÔNICA DIAS CONCEIÇÃO

Emolumentos: Registro R\$ 155,15; PRO: R\$ 47,35; ISS: R\$ 4,30; Copias: R\$ 34,42.
 Anuenciamento: R\$ 26,46. - Total R\$ 269,68 - Recibo nº: 481577

Selo Digital de Fiscalização do tipo Normal - HPI77797-MVJD
 Confira os dados do ato em <http://selo.tjsc.jus.br/>

Duú fé, Balneário Camboriú - 29 de setembro de 2025

TIAGO AUGUSTO BRINGHENTI
 TIAGO AUGUSTO BRINGHENTI - Escrevente

