

CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO GERAL PORTO FRADE

I – DAS DISPOSIÇÕES FUNDAMENTAIS

Art.1º - O CONDOMÍNIO GERAL PORTO FRADE, situa-se no Frade, 2º Distrito do Município de Angra dos Reis, compreendendo as glebas A, B, quadra do hotel e quadra do mar, desmembradas da Fazenda do Frade, à altura do quilômetro 123 da Rodovia Rio-Santos e entre essa estrada e o mar, tendo as características de um condomínio atípico especial.

Art.2º - São condôminos do CONDOMÍNIO GERAL PORTO FRADE:

- a) Os proprietários, no local, de terrenos e casas com destinação residencial unifamiliar;
- b) Os proprietários, no local, de unidades residenciais em edificações multifamiliares;
- c) Os proprietários, no local, de terrenos com destinação edificada para fins comerciais, conforme regulado no Plano Diretor do Município de Angra dos Reis.

Parágrafo 1º - Inclui-se na categoria de proprietários os promitentes compradores com título registrado, assim como usufrutuários sob igual requisito.

Parágrafo 2º - Excluem-se os locatários, comodatários e meros detentores de direitos hereditários sem partilha formalizada.

Art.3º - Não são condôminos, porém membros comunitários especiais, os que exercem atividade comercial ou operacional com uso de lote edificado ou equipado para esses fins; e que estejam fisicamente integrados ou adjacentes ao CONDOMÍNIO GERAL PORTO FRADE, com este mantendo qualquer tipo de interesse comum.

Art.4º - Os condôminos e os membros comunitários especiais constituem a SOAFRA – SOCIEDADE DE AMIGOS DO PORTO FRADE.

Art.5º - É ainda parte integrante do Condomínio o seu CLUBE.

Art.6º - Os condomínios de edificações multifamiliares não poderão, nas suas convenções, ter diretrizes contrárias às nestas existentes ou mesmo conflitantes com os preceitos gerais aqui estabelecidos.

Art.7º - A SOAFRA e o CLUBE terão suas normas básicas fixadas nesta Convenção, não possuindo existência autônoma.

Art.8º - O CONDOMÍNIO GERAL PORTO FRADE tem patrimônio próprio, comum a todos os proprietários, sem que, todavia, a estes se atribua fração ideal passível de alienação.

Art.9º - Além dos imóveis registráveis sob caráter condominial atípico, têm-se como bens comuns do CONDOMÍNIO GERAL PORTO FRADE os equipamentos, máquinas e instalações e benfeitorias em geral, servirão de água até sua captação e todas as guarnições urbanísticas do local.

Art.10º – As edificações uni ou multifamiliares obedecerão ao princípio de que o PORTO FRADE é zona urbana de preservação ambiental e sujeita ao Plano Diretor, bem como o Código de Obras do Município de Angra dos Reis.

II – DOS FINS CONDOMINIAIS

Art.11° - O CONDOMÍNIO GERAL PORTO FRADE tem a finalidade fundamental de consolidar e desenvolver a sua comunidade de proprietários, criando e mantendo as condições materiais necessárias para tanto, notadamente através dos procedimentos seguintes:

- a) Utilizar seus imóveis em prol da conveniência comum, de acordo com o deliberado em Assembléia Geral;
- b) Administrar a SOAFRA e o CLUBE de acordo com os seus respectivos fins;
- c) Promover e manter a conservação e limpeza das ruas, praças, jardins, calçadas, canais e demais logradouros comuns, desde que compreendidos no perímetro residencial;
- d) Atuar junto ao Poder Público para que este não se omita na sua precípua função de responsável urbano do local, cobrando-lhe as iniciativas e recursos que se fizerem necessários;
- e) Exercer a vigilância do lugar, sem que isto, todavia, constitua substituição da segurança pública ou implique em responsabilidade quanto à integridade física ou patrimonial de ninguém.

Art.12° - A atuação prevista no item “d” do artigo anterior será delegada à SOAFRA.

III – DOS DIREITOS E DEVERES

Art.13° - São direitos dos condôminos:

- a) Usar as partes comuns consoante suas respectivas destinações;
- b) Exigir o atendimento aos fins condominiais;
- c) Participar das Assembléias Gerais, podendo votar e ser votado;

Art.14° - São direitos dos membros comunitários especiais os mesmos dos itens “b” e “c” do artigo anterior.

Art.15° - São deveres dos condôminos:

- a) usar das partes privativas com obediência às normas legais, sem violar os preceitos edilícios e da urbanística e respeitando, outrossim, o direito de vizinhança e as regras de proteção ao meio ambiente;
- b) colaborar pessoalmente e inclusive como fiscal da Administração do Condomínio no sentido de fazer respeitar os fins condominiais;
- c) contribuir para as despesas comuns, sejam ordinárias ou extraordinárias, na proporção dos pesos que lhe forem atribuídos;
- d) cumprir e fazer cumprir os preceitos desta Convenção, bem como outros de caráter regulamentar que vierem a ser criados.

Art.16° – São deveres dos membros comunitários especiais os mesmos estabelecidos para os condôminos nas alíneas “a” e “c” do art. 15°, exceto quanto às despesas comuns extraordinárias.

IV – DOS ENCARGOS PARTICIPATIVOS

Art. 17° – Os condôminos participarão das despesas ordinárias e extraordinárias do CONDOMÍNIO GERAL PORTO FRADE de acordo com as seguintes situações e pesos respectivos:

- a) Propriedades unifamiliares erigidas em terreno indivisívelPeso 3
- b) Propriedades unifamiliares erigidas em terreno divisível Peso 2
- c) Propriedades multifamiliares erigidas em edifícios constitutivos de condomínio pro indiviso Peso 2
- d) Terrenos não edificadas Peso 3

Art.18° - Os membros comunitários especiais participarão das despesas ordinárias do CONDOMÍNIO GERAL PORTO FRADE de acordo com as seguintes situações e pesos respectivos:

a) Lojas de qualquer natureza	Peso 1
b) Porto	Peso 6
c) Garagem Náutica	Peso 6
d) Pousada	Peso 5
e) Golf	Peso 3
f) Hotel do Frade	Peso 1

Art.19º - Para os cálculos das contribuições ordinárias e extraordinárias dos condôminos e contribuições ordinárias dos membros comunitários especiais adotar-se-ão os seguintes procedimentos:

- sobre as verbas orçamentárias ordinárias somar-se-ão os pesos correspondentes a condôminos e membros comunitários especiais, onde o resultado será o denominador da fração cujo numerador exprime-se pelas aludidas verbas;
- O quociente da divisão do numerador pelo denominador da fração será o valor unitário da quota de rateio; e sobre este valor aplicar-se-á o respectivo peso, determinando-se assim o valor de cada contribuição;
- O mesmo procedimento será adotado no cálculo das verbas extraordinárias, porém com a exclusão participativa dos membros comunitários especiais.

Art.20º - A Assembléia Geral será soberana para dirimir eventuais dúvidas sobre o caráter ordinário ou extraordinário de determinadas verbas, estipulando-se, entretanto, que sem embargo da possível criação de outras, são consideradas despesas ordinárias;

- Os salários e encargos sociais dos empregados do Condomínio, inclusive despesas com contratos eventuais;
- A remuneração do Síndico, ainda que caracterizada pela via indireta da dispensa de sua contribuição condominial;
- Os impostos, taxas, tarifas de serviços públicos e demais contribuições incidentes sobre as partes comuns ou de uso comum;
- As despesas de conservação, reparação e manutenção das partes comuns e de uso comum;
- Os prêmios de seguros feitos em favor do Condomínio;
- Os custeios de administração, inclusive a de Administração especializada;
- O aporte financeiro ao CLUBE, ressalvando-se expressamente que esta é a única despesa ordinária não repassável aos membros comunitários especiais.

Art.21º - As contribuições ordinárias serão mensais e pagas até o dia 5 (cinco) de cada mês e as extraordinárias quando determinadas.

Art.22º - Os atrasos serão onerados com multa de 20% (vinte por cento), juros de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária calculada dia a dia a partir do vencimento, sob critério indexatório permitido por lei e que exprima a inflação do país, a critério da administração do Condomínio e sob referendo da Assembléia Geral.

Art.23º - São obrigatórias as contribuições, não servindo o eventual não exercício de direito como razão exoneratória das mesmas.

Art.24º - Para a constituição de Fundo de Reserva, as despesas ordinárias serão acrescidas de 5% (cinco por cento).

V – DA SOCIEDADE DE AMIGOS

Art.25º- A SOAFRA – SOCIEDADE DE AMIGOS DO PORTO FRADE terá existência supletiva ao CONDOMÍNIO GERAL PORTO FRADE, sendo a este vinculada, portanto sem existência autônoma, orçamento específico ou administração própria.

Art.26º - A finalidade da SOAFRA é a representação externa da comunidade do PORTO FRADE, compreensiva de condôminos e membros comunitários especiais, perante outras entidades coletivas similares e órgãos públicos em geral, objetivando a permanente

integração do PORTO FRADE nos movimentos de aperfeiçoamento e defesa das condições vivenciais, com a respectiva preservação dos interesses de todos.

Art.27° - Na administração do CONDOMÍNIO GERAL PORTO FRADE haverá, permanentemente, um cargo de Subsíndico da SOAFRA.

VI – DO CLUBE DO CONDOMÍNIO

Art.28° - Ao CLUBE será sempre assegurado o uso de bens próprios do Condomínio destinados às suas atividades sociais, esportivas e recreativas, como sejam a sua sede, quadras de esportes, piscina, sauna e outras instalações que vierem a ser criadas para seus fins, inclusive equipamentos, máquinas e apetrechos esportivos.

Art.29° - O CLUBE destina-se exclusivamente ao uso dos condôminos do PORTO FRADE e seus familiares, assim entendidos cônjuge e filhos.

Art.30° - O CLUBE não terá existência autônoma e sua direção constitui-se da seguinte forma:

- a) Um Subsíndico do CLUBE, permanentemente integrante da Administração do Condomínio Geral;
- b) Diretores setoriais da livre escolha do Subsíndico, designáveis de acordo com as atividades praticadas.

Art.31° - As despesas e eventual receita do CLUBE serão objeto de registro em separado nos orçamentos e na prestação de contas do Condomínio Geral.

Art.32° - O CLUBE poderá, através de Assembléia Geral do Condomínio, editar Regulamento Interno, desde que obedecidas as premissas básicas retro estabelecidas, mais as seguintes;

- a) O Síndico Geral, “ad referendum” da assembléia Geral, terá indeclinável ascendência hierárquica para, excepcionalmente, intervir nas diretrizes da agremiação, desde que elas se mostrem incompatíveis com sua Convenção;
- b) A freqüência ao CLUBE, além dos indicados no art.29°, será a mais seletiva possível, com estritas estipulações quanto a convidados;
- c) Eventos sociais ou esportivos de maior magnitude poderão ser objeto de cobrança de taxa especial, seja via inscrição ou convite;
- d) Não haverá contratação laboral própria, recebendo os empregados e prestadores de serviços como pessoal do Condomínio;
- e) Serão passíveis de suspensão de freqüência e responsabilidade patrimonial todos aqueles, inclusive condôminos, que incorrerem em conduta incompatível com o bom convívio social e recreativo ou causarem danos às instalações e equipamentos;
- f) A verba a ser repassada ao CLUBE para as suas despesas ordinárias não exercerá a 5% (cinco por cento) do valor da previsão orçamentária do CONDOMÍNIO GERAL PORTO FRADE, salvo expressa e justificada exceção a ser autorizada pela Assembléia Geral.

VII – DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

Art.33° - O órgão deliberativo máximo do CONDOMÍNIO GERAL PORTO FRADE é a sua Assembléia Geral, composta por todos os condôminos em caráter institucional; e pelos condôminos e membros especiais nas seguintes ocasiões:

- a) Quando estiverem em discussão matérias cuja relevância abranja os interesses do Condomínio e da SOAFRA, inclusive eleição do Subsíndico desta;
- b) Quando for discutido e votado o orçamento ordinário;
- c) Quando houver prestação de contas relativas ao orçamento ordinário.

Art.34° - Compete privativamente à Assembléia Geral:

- a) Eleger, bianualmente, como destituir a qualquer tempo, o Síndico Geral, os Subsíndicos e o conselho Fiscal;

- b) reformar esta Convenção;
- c) Discutir e votar anual do exercício, fixando também o fundo de reserva;
- d) Tomar, anualmente, as contas do Síndico Geral, com o prévio parecer do Conselho Fiscal, podendo, entretanto, exigir balancetes periódicos e esclarecimentos a qualquer tempo.

Art.35° - No mês de março, realizar-se-á a Assembléia Geral Ordinária, que discutirá e votará, dentre outros assuntos de interesse geral, especificamente quanto ao seguinte;

a) Anualmente, a tomada de contas e a aprovação do orçamento anual que será vigente de 1° de abril a 31 de março;

b) Bienalmente, as eleições do Síndico Geral, Subsíndicos e do Conselho Fiscal.

Art.36° - O Síndico Geral convocará as Assembléias Gerais, podendo entre tanto fazê-lo, no caso de sua omissão, o Subsíndico Geral e, sucessivamente, os Subsíndicos reunidos ou, ainda, condôminos que representem pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do total comunitário, isto se o Síndico não atender, no prazo de 72 (setenta e duas) horas, o pedido de convocação que apresentarem, devidamente fundamentado, com indicação das matérias a serem tratadas.

Art.37° - O Síndico deverá remeter aos condôminos, juntamente com a convocação da Assembléia Geral Ordinária, quando couber:

a) O relatório da sua administração e os principais fatos administrativos do exercício findo;

b) A cópia das demonstrações financeiras;

c) Proposta de orçamento relativo ao exercício respectivo.

Art.38° - As Assembléias Gerais serão realizadas mediante convocação com antecedência de 8 (oito) dias, mediante carta postal registrada ou protocolada; e ainda suplementada por aviso em jornais de grande circulação, um do Rio de Janeiro e outro de São Paulo, até 5 (cinco) dias antes da data da reunião.

Parágrafo 1°: No caso de Assembléia Geral Extraordinária poder-se-á reduzir a divulgação por carta para 5 (cinco) dias.

Parágrafo 2°: A publicidade da reunião será considerada como válida tanto pela via epistolar quanto pela jornalística, embora a Administração deva utilizar-se de ambas.

Art.39° - O texto da convocação explicitará o dia, hora e local da reunião, além da ordem do dia, não podendo ser deliberados os assuntos nela não previstos, salvos de interesse geral.

Parágrafo Único: Haverá um obrigatório intervalo de 30 (trinta) minutos entre a primeira e a segunda convocação, abrindo-se os trabalhos com metade de todos os condôminos na primeira alternativa e com qualquer número após esgotado esse interregno.

Art.40° - As despesas com Assembléias serão inscritas a débito do Condomínio, mas as relativas às Assembléias convocadas para apreciação de recursos ou pleiteações de condôminos serão pagas por estes, se as alegações forem desprovidas.

Art.41° - Os votos dos condôminos, bem como dos membros especiais nos assuntos onde estes forem participantes, não se computarão unitariamente, porém de acordo com a participação de cada um nos encargos, tendo cada voto, portanto, a mesma expressão matemática dos pesos respectivos.

Art.42° - Além dos livros de atas e de presenças, a Mesa diretora dos trabalhos sempre terá uma lista atualizada de condôminos e membros comunitários especiais, com os seus respectivos pesos participativos, para a correta e inequívoca materialização das votações.

Art.43° - Os livros serão abertos pelo Presidente da primeira Assembléia Geral, com termo de abertura e rubrica de todas as folhas, sendo que as atas, após transcritas, terão a assinatura do Presidente da Assembléia, do Secretário e de pelo menos um membro da Administração do Condomínio.

Art.44° - O Presidente da Assembléia Geral será obrigatoriamente um condômino, eleito na abertura dos trabalhos, o qual designará um Secretário para a elaboração da ata.

Parágrafo Único: Não poderão dirigir a Assembléia o Síndico Geral, os Subsíndicos e os membros do Conselho Fiscal.

Art.45° - Só poderão votar e ser votados os condôminos ou membros comunitários em dia com suas obrigações participativas, podendo a Mesa Diretora da Assembléia, outrossim, exigir que provem sua qualidade se houver dúvidas a tal respeito.

Art.46° - É permitida a representação por procuração com poderes específicos do condômino ao seu outorgado, devendo o instrumento ser representado à Mesa no início dos trabalhos para exame, aceitação e arquivamento.

Art.47° - Se uma unidade autônoma pertencer a vários proprietários, elegerão estes condôminos que os representará na Assembléia, credenciando-o por escrito.

Art.48° - Os membros comunitários especiais, se constituídos como pessoas jurídicas, designarão diretor, sócio ou preposto, por escrito, para exercer sua representação nas Assembléias.

Art.49° - As votações serão nominais ou por manifestação coletiva, admitida, quanto a esta, a verificação de votos, se houver dúvidas quanto à maioria.

Art.50° - Serão necessários:

a) 2/3 (dois terços) dos presentes à Assembléia específica para a destituição do Síndico Geral;

b) Maioria absoluta, ou seja, metade mais um de todos os condôminos, para a reforma desta Convenção;

c) 2/3 (dois terços) de todos os condôminos se a alteração convencional implicar em mudança dos fins institucionais do Condomínio;

d) Unanimidade de todos os condôminos na hipótese de alienação de imóvel do Condomínio.

Art.51° - O Síndico e, pelo menos, um dos membros do Conselho Fiscal, deverão estar presentes à Assembléia para atender a pedidos de esclarecimentos que sejam formulados por condôminos, não constituído, entretanto, a ausência de qualquer deles, razão impeditiva para a realização da Assembléia.

Art.52° - Se a Assembléia tiver a necessidade de outros esclarecimentos, poderá adiar a deliberação e ordenar diligências.

Art.53° - A aprovação, sem reserva, das demonstrações financeiras e das contas, exonerará de responsabilidade o Síndico, salvo erro, dolo, fraude ou coação.

Art.54° - As deliberações das Assembléias Gerais serão obrigatórias a todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo ao Síndico executá-las e fazê-las cumprir.

Art.55° - Dentro de 8 (oito) dias da data da realização da Assembléia, o Síndico enviará a cada condômino, mediante carta registrada ou protocolada, a cópia da respectiva ata.

VIII – DA ADMINISTRAÇÃO GERAL

Art.56° - O CONDOMÍNIO GERAL PORTO FRADE, bem como a SOCIEDADE DOS AMIGOS DO PORTO FRADE e o CLUBE serão dirigidos por uma Administração Geral composta de um Síndico, um Subsíndico Geral, um Subsíndico administrativo, um Subsíndico financeiro, um Subsíndico de patrimônio, um Subsíndico da SOAFRA e um Subsíndico do CLUBE, integrando-se assim de 7 (sete) membros.

Art.57° - Todos os membros da Administração Geral serão obrigatoriamente condôminos, salvo o Subsíndico da SOAFRA, que também poderá ser membro comunitário especial.

Art.58° - Os membros da Administração Geral serão eleitos com mandato de 2 (dois) anos, admitida a reeleição.

Art.59° - É permitida a substituição de subsíndicos ao curso do seu mandato, por iniciativa do próprio ou determinação dos membros da Administração Geral reunidos.

Art.60° - Nenhum membro da Administração Geral será dispensado das suas contribuições, porém a Assembléia poderá fixar-lhes remuneração.

Art.61° - Compete ao Síndico Geral, pessoalmente ou em co-gestão com seus Subsíndicos:

- a) Representar o Condomínio em Juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, em tudo que se referir a assuntos de seu interesse, podendo, para tal, constituir advogado legalmente habilitado, outorgando-lhes poderes “ad judicium” e outros que se fizerem necessários;
- b) Superintender a Administração Geral;
- c) Admitir ou demitir empregados, bem como fixar as respectivas funções, tarefas, responsabilidades, horários e remunerações;
- d) Cumprir e fazer cumprir a Lei, a presente Convenção e as deliberações das Assembléias;
- e) Executar fielmente as disposições orçamentárias aprovadas pelas Assembléias;
- f) Ordenar as medidas urgentes de qualquer natureza, inclusive as de gastos sem previsão orçamentária, ouvindo previamente neste caso o Conselho Fiscal e submetendo sua iniciativa ao posterior referente da Assembléia Geral;
- g) Convocar as Assembléias Gerais Ordinárias nas épocas próprias e as Extraordinárias quando julgar convenientes ou lhe forem requeridas, fundamentalmente, pelo Conselho Fiscal ou por grupo de, no mínimo, 25% (vinte cinco por cento) do total de condôminos;
- h) Prestar, a qualquer tempo, informações sobre os atos de sua Administração e oferecer em tempo hábil a proposta de orçamento para o exercício seguinte;
- i) Apresentar, para exame, ao Conselho Fiscal, 30 (trinta) dias antes da Assembléia Geral Ordinária, as contas de sua Administração;
- j) Cobrar, inclusive em juízo, as quotas que couberem em rateio aos condôminos ou membros comunitários especiais, nas despesas normais ou extraordinárias do Condomínio, bem como multas impostas por infração de disposições legais, desta Convenção e do Regulamento Interno;
- k) Zelar pelos bens do condomínio;
- l) Comunicar prontamente ao Conselho Fiscal o recebimento de qualquer citação, intimação ou notificação, judiciais ou extrajudiciais, das quais possa decorrer responsabilidade para o Condomínio;
- m) Procurar, por meios suasórios, dirimir divergências entre os condôminos e membros comunitários especiais;
- n) Entregar ao seu sucessor todos os livros, atas, documentos e pertences do condomínio em seu poder.

Art.62° - Nos seus impedimentos eventuais, o Síndico será substituído pelo Subsíndico geral.

Art.63° -No caso de vacância de cargo, a Assembléia elegerá novo Síndico, que exercerá seu mandato pelo tempo restante.

Art.64° - Em caso de destituição, o Síndico apresentará imediatamente contas de sua gestão.

Art.65° - O Síndico não é responsável pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do Condômino, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições, respondendo, porém pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa por dolo ou culpa.

Art.66° - O Subsíndico Administrativo exercerá em direta colaboração com o Síndico a co-gestão executiva das funções estabelecidas no art. 65°, especialmente as dos itens “b”, “c” e “f”, no que couber.

Art.67° - O Subsíndico financeiro exercerá em direta colaboração com o Síndico a co-gestão executiva das funções estabelecidas no art. 65°, especialmente as dos itens “e”, “f” e “h”, no que couber e “i”.

Art.68° - O Subsíndico de Patrimônio exercerá em direta colaboração com o Síndico a gestão executiva das funções estabelecidas no art. 65° , especialmente as dos itens “f”, no que couber e “k”.

Art.69° - O Subsíndico da SOAFRA exercerá a direção desta na conformidade dos arts. 25 a 27 desta Convenção.

Art.70° - O Subsíndico do CLUBE dirigirá a agremiação na conformidade dos arts. 28 a 32 desta Convenção.

IX – DO CONSELHO FISCAL

Art.71° - A Assembléia Geral Ordinária elegerá, bienalmente, entre os condôminos, o Conselho Fiscal, composto de 3 (três) membros efetivos e 3(três) suplentes, os quais exercerão gratuitamente suas funções, sob a presidência do mais velho, cabendo aos suplentes exercer, automaticamente, a substituição dos membros efetivos, segundo a ordem de sua eleição.

Art.72° - Compete ao Conselho Fiscal:

- a) Colaborar com o Síndico Geral na gestão dos interesses do Condomínio;
- b) Examinar as contas, propostas orçamentária, relatórios e comprovantes do Condomínio, emitindo parecer;
- c) comunicar aos condôminos, na Assembléia, as irregularidades que constatar na gestão do Síndico.

Art.73° - O Conselho Fiscal decidirá por unanimidade ou por maioria, cabendo nesta última hipótese o registro do voto vencido.

Art.74° - Excepcionalmente, o Conselho Fiscal valer-se-á de auditoria externa, desde que, para tanto, obtenha a previa solicitação da Assembléia Geral.

X – DO FUNDO DE RESERVA

Art.75° - Além da receita estabelecida no art. 24°, reverterão ao fundo de reserva exclusivamente as multas de natureza disciplinar, creditando-se todas as demais receitas no orçamento ordinário do Condomínio.

Art.76° - O saldo do fundo de reserva não deverá exceder a 20% (vinte por cento) do montante da receita de cada exercício, incorporando-se o excesso à conta do orçamento ordinário do exercício seguinte.

Art.77° - Excepcionalmente, no caso de emergência, poderá o Síndico Geral lançar mão de até 25% (vinte e cinco por cento) do fundo de reserva disponível, o que fará “ad referendum” da Assembléia Geral, que para tanto será convocada no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

XI – DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art.78° - Os condôminos e membros comunitários especiais infringentes de qualquer norma convencional, estarão sujeitos às advertências escritas e/ou multa correspondente ao dobro do seu encargo participativo mensal.

Art.79° – Das penas impostas pelo Síndico Geral, caberá recurso no prazo de 10 (dez) dias para a Administração Geral e, se por esta rejeitado, para a próxima Assembléia Geral, quando obrigatoriamente constará da sua Ordem do Dia.

Art.80° - O pagamento da multa não exime o infrator de dar cumprimento ao que houver transgredido.

XII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art.81° – Considerando-se que a SOAFRA – SOCIEDADE DE AMIGOS DO PORTO FRADE não se extinguiu, mas transformou-se no CONDOMÍNIO GERAL PORTO FRADE, para simultaneamente nele sobreviver pela integração dos condôminos com os membros comunitários especiais, fica estabelecido que essa transformação legitima-se pela maioria absoluta dos associados da SOAFRA, mediante Assembléia Geral Extraordinária especialmente convocada para tal fim.

Art.82° - O CONDOMÍNIO GERAL PORTO FRADE é sucessor da SOAFRA para todos os fins, notadamente quanto a obrigação civil, tributária, trabalhista e previdenciária.

Art.83° - Não há patrimônio imobiliário da SOAFRA a ser transferido ao CONDOMÍNIO GERAL PORTO FRADE, eis que ainda não se materializaram as escriturações dos imóveis que seriam destinados àquela e agora serão elaboradas em favor deste.

Art.84°- As mensalidades da atual SOAFRA serão devidas até 31 de maio de 1993; e as do CONDOMÍNIO GERAL PORTO FRADE a partir de 1° de junho de 1993, quando nasce o seu primeiro período orçamentário.

Art.85° - A estipulação do artigo anterior é válida mesmo que a Assembléia Geral de implantação do Condomínio Geral e aprovação desta Convenção ocorra depois de 1° de junho de 1993, devendo realizar-se, porém, até o dia 15 do mesmo mês, impreterivelmente.

Art.86° - É revogado o Estatuto do FRADE COUNTRY CLUB, ainda não objeto de registro, tornando-se sem efeito a pré-constituição dessa entidade, que também não dispõe de bens próprios susceptíveis de alienação ou transferência.

Art.87° - Se foi previamente distribuída, sob caráter oneroso, alguma prerrogativa social quanto ao CLUBE, o que também se revoga pelo disposto nesta Convenção, ficará o CONDOMÍNIO GERAL PORTO FRADE obrigado a repor ao adquirente dessa condição o reembolso indenizatório cabível.

Art.88° - Na cobrança dos encargos participativos, será lícito à Administração do Condomínio Geral estabelecer critério de cobrança coletiva com os Condomínios específicos, que são os constituídos pelas propriedades multifamiliares erigidas em terrenos indivisíveis sob critério de fração ideal, respeitados os pesos do art. 17, “c”, desta Convenção.

Art.89° - Nos terrenos onde se construírem mais de uma unidade unifamiliar, ficará facultada à Administração do Condomínio Geral a cobrança de taxa adicional da ligação d’água, destinada ao aprimoramento da rede, devendo a Assembléia Geral expedir as normas complementares nesse sentido.

Art.90° - Para os efeitos do art.10° declaram-se como áreas de preservação ambiental todas as assim aprovadas pela municipalidade e órgãos públicos, inclusive canais de drenagem, lagos de decantação e bueiros de proteção do sistema de águas pluviais.

Art.91° - Os condôminos farão constar dos seus contratos de locação a referência a esta Convenção e sua obediência pelos locatários, bem como outros eventuais ocupantes.

Art.92° - É expressamente proibida a utilização de qualquer lagradouro integrante do CONDOMÍNIO GERAL PORTO FRADE para promoções comerciais, difusão de idéias e doutrinas políticas ou religiosas, bem como para festas de qualquer natureza, salvo, quanto a estas, se houver autorização previa escrita do Síndico Geral.

Art.93° - Os condôminos não poderão utilizar seus imóveis, que têm destinação familiar, para comercio, industria ou atividade agro-pastoril.

Art.94° - Aprovada esta Convenção, sua obrigatoriedade será imediata e irrestrita, submetendo todos ao seu cumprimento.

Art.95° – O primeiro mandato eletivo, assim como o primeiro período orçamentário, serão de 1° de junho de 1993 até 31 de março de 1994.

Art.96° - Fica eleito o Foro de Angra dos Reis para as dirimências judiciais decorrentes da interpretação ou aplicação da presente Convenção.