

Modelo de Convenção Condominial

O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO _____
reger-se-á, para todos os efeitos de direito, pela presente Convenção Condominial e pela Legislação Federal, Estadual e Municipal em vigor, especialmente quanto às disposições do Código Civil (Lei 4.591/64, Lei 10.406/2002, Lei 10.931/04 e alterações posteriores) obrigando a todos os seus condôminos, moradores, visitantes, hóspedes, prestadores de serviços e empregados.

TÍTULO I - DO OBJETO E DA DISCRIMINAÇÃO DAS PARTES

CAPÍTULO I - DO OBJETO

Art. 1º. Esta Convenção e seu Regulamento 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 a viabilizar com que tudo que dela emane seja o mais justo e perfeito possível ao ideal comum.

Parágrafo único. O Condomínio regular-se-á no geral pelas disposições do Código Civil, em especial no tocante ao que este dispõe sobre condomínios edilícios, e pelos trechos não alterados pelo CC da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e posteriores. No especial, regular-se-á pela presente Convenção e Regulamento Interno, e, ainda, por deliberações das Assembleias Gerais de Condôminos, doravante aqui denominada e grafada por sua sigla: "A. G. C."

CAPÍTULO II - DA PROPRIEDADE COMUM

Art. 2º. Constituem a propriedade comum do condomínio, tidas e havidas como inalienáveis e indivisíveis, todas aquelas que por natureza ou função sejam de uso comum. Muito especialmente as seguintes: O terreno, fundações, estruturas e coberturas; as escadas e elevadores; a guarita; o jardim e seus canteiros; a piscina; o salão de festas, bar e sala de estar; o "hall" social e o de serviço, nos respectivos andares; os dutos de distribuição de água e esgoto; as linhas de distribuição de energia elétrica, telefonia, intercomunicação e sinal de TV/Satélite; o apartamento do zelador; a piscina e demais áreas de lazer, de serviços ou de circulação, bem como os bens posteriormente agregados ao patrimônio comum. Todos com seus respectivos equipamentos, móveis, utensílios e acessórios.

CAPÍTULO III - DA PROPRIEDADE EXCLUSIVA

Art. 3º. Constitui propriedade exclusiva do condômino a unidade autônoma, suas respectivas vagas de garagens e armário para depósitos.

TÍTULO II - DO DESTINO E DA UTILIZAÇÃO DAS PARTES

CAPÍTULO I - DA PROPRIEDADE EXCLUSIVA

Art. 4º. As unidades autônomas destinam-se a fins exclusivamente residenciais.

Art. 5º. As vagas de garagens destinam-se ao estacionamento e guarda de veículos de passeio (um por vaga), de propriedade ou posse do condômino, com dimensões compatíveis à sua respectiva área. Observando-se o disposto na Lei, nesta convenção e seu Regulamento Interno.

§ 1º. O condômino poderá alienar sua respectiva vaga, exclusivamente a condôminos ou moradores, devendo em quaisquer dos casos notificar por escrito o condomínio.

§ 2º. Bialmente será sorteada a redistribuição das vagas em A.G.C. ordinária, de conformidade com o mapa elaborado pelo Colegiado Gestor.

§ 3º. O condômino poderá ceder temporariamente sua vaga para uso de seu hóspede, observando-se o disposto no parágrafo primeiro deste artigo.

Art. 6º. O armário para depósitos destina-se à guarda de objetos do condômino, observando-se o disposto no Regulamento Interno.

CAPÍTULO II - DA PROPRIEDADE COMUM

Art. 7º. A piscina destina-se ao uso exclusivo dos condôminos e seus hóspedes ou visitantes, observando-se o disposto no Regulamento Interno.

Art. 8º. O salão de festas, o bar e a cozinha destinam-se exclusivamente à realização de eventos de lazer ou comemorativos do condomínio ou de seus condôminos, observando-se o disposto no Regulamento Interno.

Art. 9º. O hall principal e demais dependências sociais destinam-se ao uso dos condôminos, seus hóspedes ou visitantes, observando-se o disposto no Regulamento Interno.

Art. 10. O apartamento do zelador destina-se exclusivamente ao uso unifamiliar, enquanto empregado do condomínio. Vedado o uso coletivo, mesmo que temporariamente.

Art. 11. Os serviços comuns pagos e mantidos com a contribuição pecuniária de todos destinam-se exclusivamente ao proveito comunitário, observando-se o disposto no Regulamento Interno.

TÍTULO III - DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

CAPÍTULO I - DOS DIREITOS

Art. 12. Usufruir e dispor de sua unidade autônoma, respectivas vagas de garagem ou armário de depósito, de conformidade com suas respectivas destinações e o disposto na Lei, nesta Convenção e no Regulamento Interno.

Art. 13. Usufruir das partes e áreas comuns, bem como dos serviços do condomínio, de conformidade com suas respectivas destinações e o disposto na lei, nesta Convenção e no Regulamento Interno.

Art. 14. Examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração e solicitar esclarecimentos sobre a administração do condomínio.

Parágrafo único. Eventualmente poderá requerer por escrito ao síndico o exame de documentos, o que lhe será facultado realizar na sede do escritório contábil. Poderá também, solicitar ao banco _____, assumindo os custos, cópias de todos os cheques emitidos, mediante requerimento ao síndico, onde também autorizará o débito das correspondentes despesas bancárias.

Art. 15. Participar das assembleias gerais expressando livremente sua opinião e manifestando seu voto nas questões em pauta, desde que em dia com suas obrigações condominiais.

Art. 16. Apresentar propostas, ou opinar sobre os assuntos de interesse geral do condomínio, sobretudo no que se refere à aquisição de bens ou contratação de serviços para o condomínio.

CAPÍTULO II - DOS DEVERES

Art. 17. Cumprir e fazer cumprir a Lei, a Convenção e o Regulamento Interno do condomínio, bem como as deliberações aprovadas em Assembleias Gerais de condôminos e as decisões administrativas do conselho gestor ou do síndico, possibilitando com isso a plena satisfação do disposto no “caput” do artigo primeiro desta Convenção.

TÍTULO IV - DOS ENCARGOS E CONTRIBUIÇÕES PARA DESPESAS DE CUSTEIO OU EXTRAORDINÁRIAS.

CAPÍTULO I - DOS ENCARGOS

Art. 18. Constituem despesas comuns do condomínio:

I - As relativas à conservação, manutenção, modernização, reparações ou reconstruções das coisas comuns;

II - As relativas à manutenção do apartamento do zelador;

III - O prêmio de seguro do edifício e dos empregados;

IV - Os impostos e taxas que incidam sobre as coisas comuns;

V - A remuneração do zelador e demais empregados do edifício, bem como os respectivos encargos;

VI - As relativas ao consumo de energia elétrica, água e telefone das coisas comuns;

VII - As relativas à aquisição de bens e materiais ou contratação de serviços para melhorias e reparos, obedecendo-se as instruções convencionadas.

VIII - Outras devidamente aprovadas em A. G. C.

CAPÍTULO II - DO PROCEDIMENTO DE RATEIO E CONTROLE DAS DESPESAS

Art. 19. O exercício financeiro será de 12 (doze) meses, de janeiro a dezembro, cabendo ao Síndico preparar o orçamento para o exercício seguinte, estimando despesas e fixando a receita do condomínio, apresentando-o para aprovação em A.G.C. com antecedência mínima de 15 (quinze) dias e máxima de 30 (trinta) dias.

Parágrafo único - A provisão poderá ser reajustada por A.G.C. extraordinária com aprovação da maioria relativa, ou seja, a metade e mais um dos presentes, para as despesas emergenciais, assim consideradas pelo Colegiado gestor e ratificadas por deliberação da assembleia.

Art. 20. Será mantido um Fundo de Reserva, correspondente a 5 % (cinco por cento) do orçamento, destinado à amortização das despesas não previstas que a A.G.C. assim o designar.

Parágrafo único - O Fundo de Reserva será mantido em conta bancária remunerada ou fundo de investimento.

Art. 21. A quota-parte correspondente a cada condômino será proporcional à sua fração ideal de terreno.

Art. 22. Fica ratificada a modificação do rateio das áreas úteis efetivada para fins de rateio de despesas na previsão orçamentaria aprovada em Novembro de 1998, motivada pela redução do número de vagas de garagem.

Art. 23. O saldo disponível das contas do condomínio será mantido em conta remunerada ou de poupança que permitam saques para pagamentos de despesas.

Art. 24. Os condôminos concorrerão para o custeio das despesas, extraordinárias ou ordinárias, recolhendo a cota parte que lhe couber mediante rateio proporcional às frações ideais de terreno.

§ 1.º A cota condominial de cada condômino será parcelada em contribuições mensais vencíveis até o dia 05 (cinco) dos meses seguintes.

§ 2.º Haverá tolerância para o pagamento sem multa até o dia 10 (dez).

§ 3º. A falta de pagamento na data do vencimento implicará em multa de 2 % (dois por cento) e mais o juro moratório de 1 % (um por cento) ao mês vencido, sobre o valor devido, sem prejuízo de sua cobrança judicial por ação executiva.

TÍTULO V - DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

CAPÍTULO I - DO SÍNDICO

Art. 25. A administração do condomínio caberá a um síndico, condômino eleito bienalmente pela A.G.C. ordinária.

§ 1º. Será eleito juntamente com o síndico um subsíndico que o substituirá em suas ausências ou impedimentos.

Art. 26. O Síndico poderá propor para deliberação da A.G.C. a contratação de empresa especializada em administração de condomínio, com qualificação técnico - jurídica para tanto. Todavia, mantendo sob sua exclusiva responsabilidade o disposto nos incisos I, II, III, V, VI, VII, XIV, XVI, XVII, XIX, XX, XXI, XXII, XXIII e XXIV, do artigo 30 desta convenção.

Parágrafo único. A empresa aprovada deverá prestar a assessoria administrativa e técnico - jurídica para o exercício das atribuições que permanecerão sob a responsabilidade do síndico, e assumir a responsabilidade pelo exercício de todas as demais competências descritas no artigo 30 desta convenção, além daquelas outras de sua exclusiva especialidade e competência.

Art. 27. Não poderá candidatar-se ao cargo de síndico ou subsíndico o condômino que estiver em atraso com suas obrigações condominiais.

Art. 28. O síndico poderá ser destituído pelo voto de representantes de 51% das frações ideais do condomínio, em A.G.C. extraordinária especialmente convocada.

Parágrafo único. No caso de destituição ou impedimento do síndico, o subsíndico deverá assumir e convocar assembleia para eleição de outro síndico que completará o mandato do destituído.

Art. 29. O síndico é isento do pagamento mensal de sua quota-parte, referente às despesas comuns (ordinárias) de manutenção do condomínio.

Parágrafo único. Deverá contribuir mensalmente com os valores correspondente a: Despesas extraordinárias, INSS da obra e consumo de gás.

CAPÍTULO II - DA COMPETÊNCIA DO SÍNDICO

Art. 30. Compete ao síndico

- I. Cumprir e fazer cumprir a Lei, a Convenção de condomínio, o Regulamento interno e as deliberações das A.G.C.;
 - II. Exercer os atos de gestão do edifício no que concerne à administração de empregados ou terceirizados, e do patrimônio comum; à manutenção e aperfeiçoamento das condições de segurança, disciplina, ordem e moralidade do condomínio, e, ainda, à boa execução e funcionalidade dos serviços comuns;
 - III. Coordenar o Colegiado Gestor em suas deliberações e votações;
 - IV. Executar fielmente as disposições orçamentárias aprovadas pela A.G.C.;
 - V. Representar ativa e passivamente o condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar todos os atos em defesa da Lei, da Convenção, do Regulamento Interno, e das deliberações das A.G.C.;
 - VI. Submeter à aprovação da maioria, em A.G.C. especialmente convocada, os orçamentos para quaisquer aquisição de bens ou contratação de serviços comuns, que não sejam relativas a obras no condomínio. Salvo o disposto nos incisos VII, VIII, IX, XVI e XVII;
 - VII. Contratar seguros contra incêndio e outros sinistros que causem destruição no todo ou em parte do condomínio, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns;
 - VIII. Contratar e despedir empregados, bem como transigir em matéria de indenizações trabalhistas;
 - IX. Substituir empresas contratadas, por questões de melhoria da qualidade dos serviços prestados ou custos, desde que não haja acréscimo das despesas já previstas no orçamento do período;
 - X. Manter e escriturar livro-caixa devidamente aberto, encerrado e rubricado pelos membros do Conselho Consultivo;
 - XI. Disponibilizar para o condômino que a solicite, a pasta de documentos mensais do condomínio contendo notas fiscais, recibos, editais, orçamentos, guias de recolhimento de impostos ou taxas, extratos bancários e demais documentos do mês. O exame dos documentos será agendado com o escritório contábil, onde será realizado.
 - XII. Encaminhar juntamente ao boleto de cobrança condominial, o balancete mensal referente ao mês anterior ao do envio da cobrança, para todos os condôminos;
 - XIII. Cobrar, inclusive em juízo, as contribuições devidas pelos condôminos seja de natureza normal ou extraordinária, e dar-lhes a aplicação necessária ao bom funcionamento dos serviços do condomínio;
 - XIV. Prestar contas de sua gestão à assembleia e apresentar para aprovação da A.G.C. o orçamento para o exercício seguinte;
-

XV. Recolher todos os tributos e taxas que incidam sobre o condomínio;

XVI. Ordenar após análise prévia de três orçamentos a realização de obras e serviços emergenciais que não possam aguardar por deliberação de A.G.C., que não importem em gastos vultosos.

XVIII. Obter no mínimo três orçamentos que atendam a todas as condições estabelecidas no edital de tomada de preços para todas as aquisições de bens ou contratação de serviços. Em seguida deverá submetê-los à aprovação da A.G.C.;

XIX. Convocar A.G.C. ordinária ou extraordinária, quando necessária, ou lhe for requerido por um grupo de no mínimo 1/4 (um quarto) dos condôminos;

XX. Prestar informações a qualquer tempo, sobre os atos da sua administração;

XXI. Procurar por meios suasórios dirimir as divergências entre os condôminos;

XXII. Entregar ao seu sucessor todos os documentos e pertences do condomínio em seu poder.

CAPÍTULO III - DO CONSELHO FISCAL

Art. 31. O Conselho Fiscal será composto por três membros efetivos, condôminos eleitos bianualmente pela mesma assembleia que eleger o síndico.

Art. 32. Não poderá candidatar-se ao cargo de conselheiro o condômino que estiver em atraso com suas obrigações condominiais.

Art. 33. Os membros do conselho consultivo não serão remunerados.

Art. 34. Os membros do conselho consultivo terão direito à reeleição.

CAPÍTULO IV - DA COMPETÊNCIA DO CONSELHO FISCAL

Art. 35. Compete ao Conselho Fiscal:

I. Examinar trimestralmente as contas do condomínio;

II. Emitir parecer sobre as contas do condomínio e sobre assuntos gerais do condomínio, quando solicitado.

CAPÍTULO V - DO COLEGIADO GESTOR

Art. 36. O Colegiado Gestor será composto pelo síndico, que o coordenará, o subsíndico, os três conselheiros e mais dois condôminos convidados pelo síndico.

Parágrafo único. O condômino que apresentar proposta, conforme o previsto no art. 16, para a análise do Colegiado gestor, deverá ser convidado a participar da reunião em que for analisada.

Art. 37. As propostas deliberadas pelo Colegiado Gestor serão aprovadas por voto da maioria, tendo votado no mínimo cinco dos seus componentes, dentre os quais o síndico não poderá faltar. Posteriormente, quando cabível, serão submetidas à apreciação da A. G. C.

CAPÍTULO VI - DA COMPETÊNCIA DO COLEGIADO GESTOR.

Art. 38. Compete ao Colegiado gestor:

I - Elaborar a previsão orçamentária em auxílio ao síndico;

II - Fixar salários de empregados do condomínio;

III - Analisar propostas para emendas à Convenção ou Regulamento Interno;

IV - Analisar propostas para aquisição de bens ou contratação de serviços, modernização, manutenção preventiva ou reformas do edifício e seus acessórios.

TÍTULO VI - DA ASSEMBLÉIA GERAL.

CAPÍTULO I - DA CONVOCAÇÃO E REUNIÃO.

Art. 39. Realizar-se-á anualmente, no período entre os dias 01 e 15 de Dezembro, uma A.G.C. ordinária convocada pelo síndico, à qual compete além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar por maioria dos presentes as verbas para as despesas ordinárias do condomínio.

§ 1º. Quanto às A.G.C. extraordinárias, realizar-se-ão tantas quantas necessárias para a realização dos interesses gerais do condomínio;

§ 2º. As A.G.C. ordinárias ou extraordinárias serão convocadas mediante carta protocolada para os residentes e registrada para os não residentes.

I. Os inquilinos serão convocados às assembleias que deliberem assuntos que não envolvam despesas extraordinárias;

II. Será afixada uma cópia da convocação nos quadros de avisos do térreo e subsolo.

§ 3º. Deverá haver um prazo mínimo de 08 (oito) dias entre a data da postagem ou do protocolo da carta de convocação e a data de sua realização ;

§ 4º. Da convocação deverá constar: Local; Data e hora da reunião; o quórum necessário e a ordem do dia.

Art. 40. Sempre que o exigirem os interesses gerais o síndico ou condôminos que representem no mínimo 1/4 (um quarto) do condomínio poderão convocar A.G.C. extraordinárias.

Art. 41. Ressalvadas as exceções previstas em lei e nesta convenção, a A.G.C. instalar-se-á em primeira chamada com condôminos que representem maioria de sua totalidade, ou com

qualquer número em segunda chamada, 30 (trinta) minutos após a hora prevista na convocação.

CAPÍTULO II - DOS PROCEDIMENTOS PARA A ASSEMBLÉIA.

Art. 42. As A.G.C. serão presididas por um condômino especialmente aclamado, o qual escolherá dentre os presentes o secretário.

§ 1º. É vedado ao síndico presidir ou secretariar os trabalhos.

§ 2º. Para votação de questões polêmicas poderá ser contratado um profissional especializado para a redação da ata.

Art. 43. O livro para registro de atas deverá ser escriturado por ocasião da realização da assembleia de modo a relatar os assuntos deliberados em reunião. Deverá registrar, na ordem em que se segue:

- I. Data, hora e local da reunião, mencionando se em primeira ou segunda convocação;
- II. Abertura dos trabalhos, pelo síndico; no caso de convocação de assembleia por 1/4 dos condôminos, passa-se imediatamente ao item III;
- III. Escolha do Presidente e Secretário;
- IV. Verificação da existência de "quórum" deliberativo, com base na folha de presenças;
- V. Transcrição da Ordem do Dia;
- VI. Resumo das discussões;
- VII. Resultado de cada votação;
- VIII. Abstenções havidas e suas motivações, se enunciadas;
- IX. Saída de algum condômino;
- X. Encerramento dos trabalhos, declarando se houve aprovação da ata, no caso de ter sido redigida, discutida e votada no momento.
- XI. As sugestões apresentadas e deliberadas a serem apresentadas para aprovação final na próxima assembleia geral, quando em A.G.C. extraordinária;
- XII. As assinaturas do secretário e presidente da assembleia seguida das de todos os demais presentes e votantes.

Art. 44. Relatando as deliberações, o Secretário deverá mencionar as abstenções havidas, o nome de cada votante e o peso percentual de seu voto, uma vez que os votos são ponderados proporcionalmente às frações ideais no terreno, por força do disposto no art. 24, § 3.º, da Lei 4.591/64.

Parágrafo único. Poderá ser adotada a votação secreta apenas em questões de caráter pessoal ou familiar;

CAPÍTULO III - DAS DELIBERAÇÕES.

Art. 45. Para as votações nas A.G.C. o condômino poderá acumular ao seu voto apenas o referente ao de outro único mandante, através de instrumento particular de procuração.

Representativamente, uma unidade autônoma poderá votar por apenas mais outra, objetivando com isso o estímulo à participação de maior número de condôminos nas A. G. C..

§ 1º. Por questões de observância aos princípios democráticos, os membros do Colegiado gestor estão impedidos de aceitar procurações para deliberações em nome de outro condômino. Por eleição ou indicação são detentores do mandato de representatividade de todos os demais condôminos. Devem deliberar apenas em nome próprio ou do condomínio como um todo.

§ 2º. Poderá ser aceita a procuração transmitida por fax ou “e-mail”, via “Internet”, desde que endossada por um descendente do mandante, maior ou menor emancipado, por seu ascendente, ou ainda, por outro condômino que não seja o mandatário. Nesses casos a ausência do condômino proprietário e a falta de procuração para outro mandatário será a ação ratificadora da intenção pressuposta.

§ 3º. Será dispensado do instrumento particular de procuração o descendente maior ou menor emancipado ou ainda o ascendente do condômino proprietário, desde que residente no edifício. Também nesses casos a ausência do condômino proprietário e a falta de procuração para outro mandatário será a ação ratificadora da intenção pressuposta.

§ 4º. Não sendo condômino o mandatário poderá representar apenas um condômino.

Art. 46. Nas deliberações das assembleias gerais os votos serão proporcionais a fração ideal.

Art. 47. As deliberações serão comunicadas a todos os condôminos, através de correspondência protocolada para os residentes e registrada para os não residentes, no máximo em até 8 (oito) dias após a realização da assembleia.

§ 1º. O condômino poderá, mediante autorização por escrito enviada ao síndico, receber cópias de todas as convocações, comunicações de deliberações de A.G.C., editais, informativos e outros, que lhe serão enviados por “e-mail”, via “Internet”, como arquivo de dados anexado, criptografado e isento de "vírus", garantindo-se assim o sigilo das informações e a segurança dos dados. Desde que se comprometa a responder no máximo em três dias úteis, confirmando o recebimento.

§ 2º. Os inquilinos receberão cópias das deliberações, também protocoladas;

§ 3º. Serão afixadas cópias das deliberações nos quadros de avisos do térreo e do subsolo.

CAPÍTULO IV - DA COMPETÊNCIA DA ASSEMBLÉIA GERAL DE CONDOMINOS.

Art. 48. Compete à A.G.C. Ordinária:

- I - Deliberar sobre as matérias inscritas na ordem do dia;
- II- Deliberar sobre as contas e orçamento do condomínio e estabelecer fundos de reserva;
- III - Eleger bienalmente o síndico, subsíndico e Conselho Consultivo;
- IV - Definir bienalmente as vagas de garagem, através de sorteio.

Art. 49. Compete à A.G.C. Extraordinária:

- I - Deliberar sobre as matérias inscritas na ordem do dia;
 - II - Deliberar sobre as contas e orçamento do condomínio e estabelecer fundos de reserva;
-

III - Deliberar sobre sugestões de condôminos, encaminhando-as para aprovação final da próxima assembleia geral;

IV - Destituir a qualquer tempo o síndico, subsíndico, membro do Conselho Consultivo ou do Colegiado gestor.

TÍTULO VII - DO REGULAMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO.

CAPÍTULO I - DOS DIREITOS E DEVERES.

Art. 50. São direitos dos condôminos:

- I. Usufruir com tranquilidade, conforto e segurança, das coisas e serviços comuns;
- II. Participar ativamente nas relações e atividades condominiais, exprimindo a qualquer tempo e livremente suas opiniões cabíveis ao bem comum. Para tanto deverá registrá-las em livro próprio, disponível na zeladoria.

Art. 51. São deveres dos condôminos:

- I. Conhecer, cumprir e fazer cumprir a Lei, a Convenção do condomínio, o Regulamento interno, as decisões administrativas do síndico, e, ainda as deliberadas em Assembleias Gerais, ordinárias ou extraordinárias;
 - II. Conhecer, cumprir e fazer cumprir as recomendações do "Manual de Utilização e Conservação", da "X Construtora e Incorporadora Ltda.";
 - III. Na locação de sua unidade autônoma, fazer anexar ao respectivo contrato de locação uma cópia deste regulamento, e, também, fazer constar do contrato uma cláusula explicitando a necessária e obrigatória observância ao mesmo;
 - IV. Contribuir financeiramente para o custeio das coisas comuns, através do pagamento de sua respectiva quota-parte e da taxa de melhoria, destinadas à manutenção das facilidades e a aquisição, conservação, manutenção, modernização, reparação ou reconstrução das coisas comuns;
 - V. Comunicar à zeladoria, por escrito, com a assinatura do proprietário ou da administradora do imóvel, com firma reconhecida em cartório de notas, a data e hora de sua mudança. Com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis.
 - A) Para mudança de saída do apartamento ou retirada parcial de móveis, equipamentos ou objetos de arte, para manutenção, reformas e outros fins, dispensa-se a firma reconhecida, desde que a comunicação seja lançada de próprio punho pelo condômino, diretamente no livro de ocorrências do condomínio. Para a mudança também haverá a necessidade da antecedência de 2 (dois) dias;
 - B) Ato contínuo à mudança, atualizar os dados cadastrais junto à Administração.
 - C) Se novo proprietário, apresentar a documentação de transmissão da propriedade e posse do apartamento.
 - VI. Permitir a entrada do síndico, subsíndico, membro do conselho ou do zelador, para inspeções relacionadas com o interesse coletivo que eventualmente se façam necessárias em sua unidade autônoma;
-

VII. Informar imediatamente ao síndico, subsíndico ou zelador, a incidência de moléstia infecto-contagiosa nas pessoas residentes em sua unidade autônoma;

VIII. Observar a velocidade máxima de 10 (dez) km/h nas áreas de circulação interna e ao sair da garagem do edifício para a avenida, dar a preferência a quem estiver entrando;

IX. Ressarcir os prejuízos causados por si próprio, dependentes, hóspedes ou visitantes, às coisas comuns do condomínio, seus condôminos ou a terceiros em áreas do condomínio, provocados pelo mau uso ou descuido na conservação, manutenção ou condução de veículos, ou ainda, de qualquer outro equipamento, material ou acessório de suas respectivas propriedades ou posses.

X. Tratar com respeito e consideração os empregados. Toda reclamação ou sugestão deve ser dirigida ao zelador ou ao Colegiado gestor e registrada no livro disponível na zeladoria.

XI. Comunicar à zeladoria com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis, as reformas a serem efetuadas em seu apartamento.

XII. Observar, no âmbito do condomínio, os mais rigorosos comportamentos de moralidade, decência e respeito ao próximo.

QUANDO UTILIZAR O SALÃO DE FESTAS:

XIII. Contribuir com uma taxa de utilização do salão de festas, no valor de R\$ _____, de modo a cobrir os custos de consumo de energia elétrica e gás, bem como, com a manutenção das condições de funcionalidade dos equipamentos. O valor cobrado será inserido no próximo boleto de cobrança do condômino, após a data da reserva, e revertido para a conta de manutenção do condomínio.

A. A utilização do Salão de Festas é exclusiva dos moradores do Edifício, que só poderão fazê-la para promoção de atividades sociais, festas comemorativas ou recepções, sendo vedada a cessão do Salão para atividades político-partidárias, religiosas, profissionais, mercantis, e jogos considerados "de azar" pela legislação pertinente.

B. É vedada a cessão do Salão de Festas para comemorações particulares dos moradores do Edifício nas seguintes datas tradicionais: Véspera e dia de Natal; Véspera e dia de Ano Novo, e, dias de carnaval.

C. Quando o número de convidados excederem o total de __ pessoas, contratar um porteiro / segurança para fazer o controle de acesso dos mesmos, bem como auxiliar a inspeção periódica das áreas adjacentes ao salão de festas e garagens.

D. A requisição do Salão de Festas deverá ser feita por escrito ao síndico, com antecedência mínima de cinco dias. Havendo mais de uma solicitação para o mesmo dia a preferência será para o primeiro solicitante.

E. A cessão do Salão de Festas está condicionada à prévia assinatura, por parte do requisitante, de um termo de responsabilidade onde ficará expressamente consignado haver recebido as referidas dependências em perfeitas condições, assumindo integralmente o ônus de quaisquer danos que se venham registrar desde a entrega do Salão de Festas, inclusive os causados por familiares, convidados, prepostos, pessoal contratados e serviços.

F. Ao término da festa, o morador, em conjunto com o zelador, efetuará uma vistoria para conferência dos equipamentos, acessórios e utensílios das áreas utilizadas.

G. A avaliação dos prejuízos causados ao Condomínio, para efeito do ressarcimento por parte do requisitante, será feita através de coleta de preços entre firmas habilitadas à execução dos serviços de reparo ou reposição, cabendo recurso à assembleia geral.

H. A recusa ao pagamento, ou sua demora por mais de trinta dias, a partir da data da notificação relativa ao ressarcimento das despesas havidas com reparação dos danos causados, acarretará o acréscimo de 20% no montante dos danos apurados e a cobrança judicial do débito, com o pagamento de custas e honorários advocatícios, bem como a perda do direito da requisição do Salão de Festas até o cumprimento das obrigações.

XIV. O condômino usuário do Salão de Festas deverá orientar seus convidados no sentido de que não utilizem outras áreas comuns do condomínio, que evidentemente não fazem parte do Salão. Também deverá cuidar para que não haja aglomeração de pessoas na frente do Edifício durante o período em que se utilizar do Salão.

XV. O condômino usuário ficará responsável pela limpeza e possíveis prejuízos causados na área, sendo que esta deverá ser entregue em condições de uso logo depois de encerrada a festa.

XVI. O Requisitante assumirá, para todos os efeitos legais, a responsabilidade de manutenção do respeito e das boas normas de conduta e convivência social no decorrer das atividades, comprometendo-se, na medida do possível, a reprimir abusos e excessos e afastar pessoas cuja presença seja considerada inconveniente.

CAPÍTULO II - DAS PROIBIÇÕES.

Art. 52. Com o objetivo estabelecido no artigo primeiro desta convenção, **FICA EXPRESSAMENTE E TERMINANTEMENTE PROIBIDO:**

I. Alienar sua vaga nas garagens a não residentes;

II. Manter ou usar em sua unidade autônoma, vaga de garagem ou depósito: instalações, equipamentos ou materiais com perigo potencial, ou ainda, substâncias ou produtos tóxicos, corrosivos, explosivos ou inflamáveis, de modo que possa expor a riscos a saúde, segurança ou tranquilidade dos demais condôminos, ou, ainda, acarretar o aumento das taxas de seguro de condôminos ou do condomínio;

III. Manter a posse ou guarda de animais de grande porte ou temperamento agressivo, de maneira a expor a riscos a saúde, segurança ou tranquilidade dos demais condôminos.

A) Será tolerado apenas um animal por unidade autônoma, de pequeno a médio porte e temperamento dócil, que não perturbe o sossego do condomínio, devendo este ficar restrito à área da unidade autônoma do condômino;

B) No caso específico da liberalidade prevista no parágrafo (A) acima, a conjugação de duas ou mais unidades autônomas não enseja seu aumento;

C) Quando em trânsito pelas áreas comuns do condomínio deverá ser transportado no colo e exclusivamente pelo elevador de serviço;

D) Vedado a acesso de quaisquer animais nas dependências sociais do condomínio, sob quaisquer pretexto, especialmente na piscina, cozinha, e áreas adjacentes.

IV. Fazer uso de quaisquer que seja a fonte de ruído ou som, em volume audível nos apartamentos vizinhos, no horário compreendido entre 22:00 e 08:00 horas;

- V.** Realizar obras para reformas ou acréscimos estruturais ou de mobiliário em sua unidade autônoma, no horário das 18h às 8h. Haverá tolerância nos dias de sábado, no período das 10h às 14h, apenas para pequenos reparos domésticos ou o exercício de algum "hobby" com o uso de ferramentas pessoais;
- VI.** Fazer uso ou consenti-lo por parte de seus dependentes, hóspedes ou visitantes, das coisas do condomínio para fins diversos dos quais se destinam, obstando assim seu funcionamento normal ou contribuindo para sua deterioração, desgaste anormal ou prematuro, ou ainda impossibilitando ou dificultando o livre acesso e circulação dos demais;
- VII.** Modificar o aspecto externo do edifício com instalações de toldos, cortinas, aparelhos de ar condicionado, faixas, placas, cartazes e outros que possam alterar sua estética externa;
- VIII.** Estender, pendurar, depositar ou bater tapetes, roupas, vasos e utensílios em janelas e sacadas, nas quais também não poderão ser instalados varais, antenas ou acessórios externos à área interna do apartamento, ou seja, na parte externa da parede limite de sua unidade.
- IX.** Utilizar empregados do edifício para serviços particulares, durante ou fora de seu horário de trabalho no condomínio.
- X.** Sobrecarregar a estrutura e lajes do edifício com peso superior a 150 Kg / m², ou ainda as instalações elétricas, hidráulicas, telefônicas, de intercomunicação e sinal de televisão de sua unidade autônoma, com o uso indevido de equipamentos não dimensionados em projeto, de maneira que possa comprometer a segurança ou o perfeito funcionamento das coisas, utilidades ou serviços comuns;
- XI.** Depositar nas bacias sanitárias, pias e ralos, objetos que possam congestionar os encanamentos. Jogar cigarros, charutos e outros objetos pelas janelas ou sacadas, ou ainda, no piso das dependências comum;
- XII.** Deixar de acondicionar adequadamente em saco plástico resistente o lixo de sua unidade autônoma;
- XIII.** Deixar de acondicionar em recipientes adequados, vidros quebrados ou materiais que possam ferir ou contaminar seu coletor ou transportador;
- XIV.** Utilizar o elevador social ao sair da piscina com trajes ou toalhas molhadas ou encharcadas;
- XV.** Lavar piso, parede ou teto da sala, quartos, cozinha, banheiros ou dependências de empregada. A limpeza deverá ser feita apenas com pano umedecido e detergente apropriado, evitando-se assim a infiltração de água para o apartamento inferior. Somente as áreas de serviço e dos "box" de banheiros têm impermeabilização no piso;
- XVI.** Fazer uso de bujão de gás ou quaisquer outro combustível para alimentação de seu fogão ou equipamento similar que não seja o gás da rede de distribuição do condomínio. Salvo os equipamentos elétricos, desde que suportados pelo dimensionamento da instalação elétrica, caso em que o condômino responderá por essa verificação.
- XVII.** Realizar lavagem ou conserto de veículos em quaisquer das áreas do condomínio, excetuando-se aqueles de caráter emergencial, com as devidas providências por parte do condômino para que não haja transtornos, danos ou sujeiras no local ou em veículos próximos;
-

XIII. Estacionar ou guardar motocicletas, bicicletas ou similares em quaisquer das áreas do condomínio. Deverá utilizar-se de sua vaga de garagem ou armário para despejos;

XIX. O trânsito de operários ou pessoas estranhas ao condomínio, nas áreas comuns.

A) Será permitido somente no trajeto portaria/apartamento e vice-versa, nos dias e horários estabelecidos, se devidamente identificados. Sob a anuência do Síndico e conhecimento do Zelador.

B) Não se aplica este inciso, se estiver acompanhado do proprietário, de membro do Colegiado Gestor ou do zelador.

XX. O manuseio dos cabos destinados à transmissão de sinal de TV/Satélite.

Art. 53. NA ÁREA DA PISCINA E ADJACÊNCIAS, deverão ser observadas as seguintes proibições:

I. Não permitir que seus dependentes, menores, permaneçam desacompanhados no local;

II. Não fazer uso de garrafas, copos ou quaisquer utensílios de vidro ou de outros materiais cortantes ou perfurantes;

III. Não fazer uso de óleos bronzadores. Tolera-se o uso de cremes bronzadores ou protetores solar, desde que se retire o excesso, na ducha, antes da entrada na piscina;

IV. Não permitir o acesso de visitantes na piscina, nos fins de semana e feriados. Em dias de semana, serão tolerados até dois visitantes por unidade autônoma, desde que não habituais.

A. Não se incluem nessa restrição os hóspedes do condômino.

Art. 54. Na área do salão de festas, anexos e adjacências, deverão ser observadas as seguintes proibições:

I. Não exceder o número limite de ____ convidados, dadas à restrição de espaço e disponibilidade de instalações sanitárias;

II. Não exceder os limites de horário ou de nível de ruído, de modo a não prejudicar a tranquilidade dos demais;

III. Não utilizar churrasqueiras na área do salão de festas, anexos e adjacências.

IV. Não deixar de providenciar a limpeza do local, no prazo máximo de 24 horas.

CAPÍTULO III - DAS PENALIDADES

Art. 55. O condômino que violar as disposições legais, as regulamentações ora convencionadas, bem como as deliberadas em A.G.C., ficará sujeito a sanção punitiva, podendo dela recorrer à próxima A.G.C. desde que o faça por escrito no livro de ocorrências, dentro do prazo de quinze dias a contar do recebimento de sua notificação.

§ 1º. O pagamento de multa não abstêm o condômino de ressarcir eventuais danos ao condomínio ou terceiro, condômino ou não, bem como não o exime de suas responsabilidades decorrentes da lei.

§ 2º. As penalidades para infração à Convenção ou Regulamento ficam estipuladas, proporcionalmente à gravidade da mesma:

I. Notificação sancionadora formalizada textualmente;

II. 20% (vinte por cento) do valor da parcela mensal de custeio do condomínio;

III. 50% (cinquenta por cento) do valor da parcela mensal de condomínio na primeira reincidência, seja qual for a infração, similar ou não à primeira;

IV. 100 % (cem por cento) nas reincidências posteriores, seja qual for a infração, similar ou não às anteriores.

V. Especificamente no caso de violação aos incisos I e II do artigo 52, será cobrada a multa prevista no inciso IV do parágrafo único deste artigo, ou seja, 100 % (cem por cento) do valor da parcela de condomínio, a cada mês de permanência do inquilino indevido aos interesses comuns, no caso do inciso I.

Art. 56. Em caso de infração aos incisos I e II do artigo 52, além da multa estipulada o condômino será responsável pelo desfazimento do contrato. Caso não o faça, após os três primeiros meses, o síndico tomará as devidas providências legais, cabendo ao condômino o ressarcimento de todas as despesas realizadas para tanto.

TÍTULO VIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 57. O condômino deverá cientificar-se da Convenção e Regulamento Interno, confirmando o recebimento de sua respectiva cópia através de assinatura em livro ou Folha de registro de protocolo, bem como das deliberações das Assembleias Gerais.

§ 1º. O condômino não poderá eximir-se de culpa alegando desconhecimento da Lei, da Convenção, do Regulamento Interno ou das deliberações das A.G.C., bem como do "Manual de Utilização e Conservação" da "X Construtora e Incorporadora Ltda.";

§ 2º. O Condomínio não responde por danos causados por condôminos, seus dependentes, hóspedes ou visitantes, ou ainda por aquele que por quaisquer meio ou pretexto teve seu acesso às áreas do condomínio permitido por quaisquer condômino.

Art. 58. O zelador tem autoridade para fazer cumprir a Convenção, o Regulamento e as decisões das Assembleias Gerais, na ausência do síndico e subsíndico ou a pedido destes, solicitando em nome do condomínio a cessação da infração.

§ 1º. Tem ainda a autoridade para impedir o acesso de quaisquer veículo que não o do condômino, ou por este autorizado por escrito.

§ 2º. Deverá registrar as ocorrências anormais e violações à lei, à Convenção ou ao Regulamento Interno em livro próprio assinando-a juntamente com o reclamante, caso haja.

Art. 59. A solução dos casos omissos compete à Assembleia Geral de Condôminos, analisados a luz da legislação pertinente.

Art. 60. Para todos os fins e sujeições legais ou convencionais, o síndico bem como os demais componentes do Conselho Consultivo ou do Colegiado Gestor são antes de tudo, condôminos em igualdade de condições com os demais, portanto, sem quaisquer privilégios quais não os previstos ou concedidos por deliberação de Assembleia Geral.

Art. 61. Para todos os feitos e efeitos de direito esta convenção passa a vigor a partir da data da aprovação em assembleia geral de condôminos, revogando as disposições em contrário eventualmente estabelecidas na Convenção datada de _____, ou na Minuta de Convenção datada de _____.
