

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

EDIFÍCIOS MAISON VILLEROY, MAISON VALLENÇAY E MAISON VINCENNES



SUMÁRIO DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO

CAPÍTULO I – DO OBJETO

CAPÍTULO II – DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

CAPÍTULO III – DAS PARTES DE PROPRIEDADE E DE USO COMUNS

CAPÍTULO IV – DA PROPRIEDADE EXCLUSIVA E SUA FINALIDADE

CAPÍTULO V – DAS QUOTAS PROPORCIONAIS PARA RATEIO DAS DESPESAS

CAPÍTULO VI – DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

CAPÍTULO VII – DO CONSELHO CONSULTIVO

CAPÍTULO VIII – DA ADMINISTRADORA

CAPÍTULO IX – DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

CAPÍTULO X – DAS INFRAÇÕES GERAIS E PENALIDADES

CAPÍTULO XI – DOS RECURSOS

CAPÍTULO XII – DOS ENCARGOS COMUNS AOS CONDÔMINOS

CAPÍTULO XIII – DO SEGURO

CAPÍTULO XIV – DO FUNDO DE RESERVA

CAPÍTULO XV – SOBRE O REGIMENTO INTERNO

CAPÍTULO XVI – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CAPÍTULO XVII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

EDIFÍCIO “MAISON VILLEROY”, “MAISON VALLENÇAY” E “MAISON VINCENNES”

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

CAPÍTULO I – DO OBJETO

Art. 1º O condomínio ora constituído regular-se-á pela presente Convenção e, no que for aplicável, pelos artigos. 1331 a 1358, da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil) e alterações posteriores, pela Lei 10.931/2004 e pelas disposições residuais da Lei Federal nº 4.591, de 16.12.1964, e legislação complementar vigente.

Parágrafo 1º Esta Convenção e o Regimento Interno obrigam todos os proprietários, seus sucessores, dependentes, serviçais, locatários ou outras pessoas que, de qualquer forma, a eles se vinculem, inclusive visitantes.

Parágrafo 2º Sempre que nesta Convenção se fizer menção a condômino ou condôminos:

(a) no que se referir ao uso e utilização de unidade autônoma e área de propriedade e uso comuns, as regras se estenderão e serão obedecidas pelo usuário, a qualquer título, e empregados;

(b) no que se referir ao direito de propriedade, as regras se aplicarão ao titular do domínio e se estenderão e serão obedecidas pelo titular de direito de compra de unidade autônoma;

(c) não obstante o estabelecido na alínea "b" acima, o usuário da unidade autônoma, que dela não seja proprietário ou titular do respectivo direito de compra, não terá qualquer representação perante o condomínio, ficando o proprietário ou titular desse direito de compra responsável pelas infrações e danos cometidos e eventual débito por aquele cometido e contraído.

Art. 2º - Os edifícios denominados “MAISON VILLEROY”, “MAISON VALLENÇAY” E “MAISON VINCENNES” estão assentados sobre o terreno descrito na matrícula n.º 14.836 do 14º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital de São Paulo, com endereço na Rua Borges Lagoa, nº 512, Vila Clementino, São Paulo-SP., com o devido cadastro junto à Prefeitura do Município de São Paulo-SP, sobre o qual existe uma servidão "non aedificandi" na parte dos fundos com 54,20 m², nos termos da inscrição n.º 35.918, feita em 17 de abril de 1973, no livro 4-AL, transportada pela averbação n.º 439, em 19 de outubro de 1977, para a matrícula n.º 14.836.

Art. 3º - Além dos três edifícios, todos com finalidade exclusivamente residencial, há 03 (três) subsolos com vagas de garagem indeterminadas, para uso pelos condôminos detentores de domínio, na forma das normas aplicáveis ao condomínio.

CAPÍTULO II – DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 4º - Há 216 (duzentas e dezesseis) unidades autônomas, distribuídas entre os três edifícios mencionados, sendo 108 (cento e oito) apartamentos com 01 dormitório e área útil de 35,96 m² metros quadrados, área comum de 18,8364m², área total de 54,7964 m² correspondente a fração ideal de 0,2822% e 108 (cento e oito) apartamentos com 02 dormitórios e área útil de 48,80 m², área comum 25,5622 m², área total de 74,3622 m² e fração ideal do terreno de 0,3829%.

Art. 5º - É vedado o fracionamento ou divisão física das unidades autônomas, salvo prévia autorização em Assembléia Geral e aprovação pelo órgão competente na esfera administrativa do Município.

Parágrafo Único – A autorização em Assembléia, se concedida, o será em caráter precário, dependendo de ulterior aprovação pelo Município, em observância à legislação específica.

CAPÍTULO III – DAS PARTES DE PROPRIEDADE E DE USO COMUNS

Art. 6º - Constituem partes e coisas de propriedade e uso comuns dos condôminos, nos termos do Art. 1.331, parágrafo 2º, do Código Civil, havidas como inalienáveis e indivisíveis, indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas, constituindo condomínio de todos, todas aquelas que, por sua natureza ou função, sejam de uso comum e, especialmente, as seguintes: o terreno no qual se encontra a edificação e a servidão "non aedificandi", a estrutura dos prédios, as fundações, as colunas, as vigas e os pisos de concreto armado, as paredes externas e internas das unidades autônomas que não as dividam com as partes e coisas de uso comum, as fachadas e seus ornamentos, os encanamentos tronco de água, eletricidade, gás, telefone, esgotos e os condutores de águas pluviais, os ramais tronco de eletricidade, de telefone e interfone, destinados às dependências de propriedade e uso comuns, inclusive terminais, os elevadores, seus poços, bases, motores, equipamentos, acessórios e respectivas casas de máquinas, e, mais, nos respectivos pavimentos, a saber:

(1) No térreo:

(a) – portaria de acesso, portaria de apoio, jardins, 03 (três) salões de festas com WC e cozinha, churrasqueira com WC, escadas de acesso ao térreo, piscina com WC e depósito, apartamento da zeladoria, sala da administração, vestiário e WC para funcionários;

(2) Nos Subsolos:

(a) – sala de ginástica com W.C., depósito geral, copa para funcionários, W.C. para uso geral, casa de gerador, depósito de lixo, escadas de acesso aos subsolos e ao térreo;

(3) Na Servidão “non edificandi”:

(a) – playground, quadra poliesportiva e área verde.

Parágrafo 1º - As partes e coisas referidas, bem como as que se relacionarem com a edificação, não poderão ser alteradas, substituídas ou retiradas sem o consentimento expresso da unanimidade dos condôminos.

Parágrafo 2º - Quanto à utilização de áreas consideradas comuns para outras finalidades no interesse dos condôminos, a aprovação se dará em Assembléia, na forma e com o quorum estipulados nesta Convenção e no Regulamento Interno.

Parágrafo 3º - As partes comuns, principalmente a entrada principal, os "halls" e antecâmaras de cada andar e a escada geral, estarão sempre livres e desimpedidas, nada podendo ser nelas depositado, ainda que momentaneamente quaisquer objetos ali encontrados serão removidos sem responsabilidade da administração por eventual estrago, e somente entregues aos respectivos donos após o pagamento da multa prevista nesta convenção.

Parágrafo 4º - Cada condômino tem o direito de usar e fruir das utilidades próprias das partes, dependências e instalações comuns, segundo sua destinação específica, desde que não prejudique igual direito dos demais, ou as condições, renome e categoria do condomínio, sendo expressamente proibido alterar a parte externa do condomínio com aplicação de cores ou tonalidades diversas, ou a instalação de objetos nas janelas que possam prejudicar a estética, tais como cortinas cuja cor ou efeito provocado destoe da cor harmônica do prédio, modificar a chaminé do aquecedor de água, instalação de iluminação não convencional, instalação de: exaustores, aparelhos de refrigeração de ar, antenas, toldos, varais, letreiros, placas, cartazes, decalques de vidros, ou outros elementos visuais ou visíveis, bem como estender tapetes e roupas ou apoiar objetos nas janelas, tais como vasos, bandeiras, etc.; Telas adequadas poderão ser instaladas para proteção de crianças e animais.

Parágrafo 5º - As áreas comuns poderão ser alugadas ou arrendadas sempre que for do interesse da coletividade, decidindo-se em Assembléia Geral o termo e as condições, e preferir-se-á, em igualdade de condições o condômino ao que não o é, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil.

Parágrafo 6º - As partes e coisas de uso comum encontram-se descritas em conformidade com o projeto concluído em 13/10/1977, aprovado pela Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, através do ALVARA n.º 9.473, expedido em 20/08/1976, , no processo nº 612.865/76.

CAPÍTULO IV – DA PROPRIEDADE EXCLUSIVA E SUA FINALIDADE

Art. 7º São partes e coisas de propriedade e uso exclusivos de cada condômino as unidades autônomas condominiais - APARTAMENTOS residenciais integrantes do Bloco A - EDIFÍCIO "Maison Villeroy", Bloco B – EDIFÍCIO "Maison Vallençay" e do Bloco C - EDIFÍCIO "Maison Vincennes", designados pelos algarismos arábicos 1, 2, 3 e 4 precedidos, para identificação dos números das unidades e dos respectivos andares ou pavimentos de cada um dos Blocos, como segue:

(a) – APARTAMENTOS DO BLOCO A – EDIFÍCIO “MAISON VILLEROY”

11, 12, 13 E 14 - do 2º pavimento;
21, 22, 23 E 24 - do 3º pavimento;
31, 32, 33 e 34 - do 4º pavimento;
41, 42, 43 e 44 - do 5º pavimento;
51, 52, 53 e 54 - do 6º pavimento;
61, 62, 63 e 64 - do 7º pavimento;
71, 72, 73 e 74 - do 8º pavimento;
81, 82, 83 e 84 - do 9º pavimento;
91, 92, 93 e 94 - do 10º pavimento;
101, 102, 103 e 104 - do 11º pavimento;
111, 112, 113 e 114 - do 12º pavimento;
121, 122, 123 e 124 - do 13º pavimento;
131, 132, 133 e 134 - do 14º pavimento;
141, 142, 143 e 144 - do 15º pavimento;
151, 152, 153 e 154 - do 16º pavimento;
161, 162, 163 e 164 - do 17º pavimento;
171, 172, 173 e 174 - do 18º pavimento;
181, 182, 183 e 184 - do 19º pavimento;

(b) – APARTAMENTOS DO BLOCO B – EDIFÍCIO “MAISON VALLENÇAY”

11, 12, 13 E 14 - do 2º pavimento;
21, 22, 23 E 24 - do 3º pavimento;
31, 32, 33 e 34 - do 4º pavimento;
41, 42, 43 e 44 - do 5º pavimento;
51, 52, 53 e 54 - do 6º pavimento;
61, 62, 63 e 64 - do 7º pavimento;
71, 72, 73 e 74 - do 8º pavimento;
81, 82, 83 e 84 - do 9º pavimento;
91, 92, 93 e 94 - do 10º pavimento;
101, 102, 103 e 104 - do 11º pavimento;
111, 112, 113 e 114 - do 12º pavimento;

121, 122, 123 e 124 - do 13º pavimento;
131, 132, 133 e 134 - do 14º pavimento;
141, 142, 143 e 144 - do 15º pavimento;
151, 152, 153 e 154 - do 16º pavimento;
161, 162, 163 e 164 - do 17º pavimento;
171, 172, 173 e 174 - do 18º pavimento;
181, 182, 183 e 184 - do 19º pavimento;

(c) – APARTAMENTOS DO BLOCO C – EDIFÍCIO “MAISON VINCENES”

11, 12, 13 E 14 - do 2º pavimento;
21, 22, 23 E 24 - do 3º pavimento;
31, 32, 33 e 34 - do 4º pavimento;
41, 42, 43 e 44 - do 5º pavimento;
51, 52, 53 e 54 - do 6º pavimento;
61, 62, 63 e 64 - do 7º pavimento;
71, 72, 73 e 74 - do 8º pavimento;
81, 82, 83 e 84 - do 9º pavimento;
91, 92, 93 e 94 - do 10º pavimento;
101, 102, 103 e 104 - do 11º pavimento;
111, 112, 113 e 114 - do 12º pavimento;
121, 122, 123 e 124 - do 13º pavimento;
131, 132, 133 e 134 - do 14º pavimento;
141, 142, 143 e 144 - do 15º pavimento;
151, 152, 153 e 154 - do 16º pavimento;
161, 162, 163 e 164 - do 17º pavimento;
171, 172, 173 e 174 - do 18º pavimento;
181, 182, 183 e 184 - do 19º pavimento;

Parágrafo 1º - Das áreas e frações ideais de terreno atribuídas às unidades autônomas - apartamentos:

- (a) cada um dos APARTAMENTOS-TIPO de finais 1 e 3, do 2º ao 19º pavimentos do Bloco A - EDIFÍCIO "Maison Villeroy", do 2º ao 19º pavimentos do Bloco B - EDIFÍCIO "Maison Vallençay" e do 2º ao 19º pavimentos do Bloco C - EDIFÍCIO "Maison Vincennes", possui a área útil de 35,96 m² metros quadrados, área comum de 18,8364m², área total de 54,7964 m² correspondente a fração ideal de 0,2822% e área privativa de vagas garagem de 9,20 m², área comum de 16,1235 m², área total de 25,3235 m², e quota ideal do terreno de 0,1304%, correspondente a 1 (uma) VAGA indeterminada na garagem coletiva do condomínio, cada uma delas com capacidade para apenas 1 (um) veículo de passeio, localizados nos subsolos;
- (b) cada um dos APARTAMENTOS-TIPO de finais 2 e 4, do 2º ao 19º pavimentos do Bloco A - EDIFÍCIO "Maison Villeroy", do 2º ao 19º pavimentos do Bloco B - EDIFÍCIO "Maison Vallençay" e do 2º ao 19º pavimentos do Bloco C - EDIFÍCIO "Maison Vincennes", possui a área privativa de 48,80 m², a área comum de

25,5622, m², sendo 74,3622 m² de área total, e área privativa de vagas garagem de 9,20 área comum de 16,1235 m², área total de 25,3235 m², e quota ideal do terreno de 0,1304%, correspondente a 1 (uma) VAGA indeterminada na garagem coletiva do condomínio, cada uma delas com capacidade para apenas 1 (um) veículo de passeio, localizados nos subsolos;

Parágrafo 2º Os APARTAMENTOS destinam-se ao fim estritamente residencial, devendo esta destinação ser rigorosamente obedecida.

Parágrafo 3º - As vagas de garagem possuem matrícula individualizada no 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital de São Paulo, todavia, são indeterminadas e estão localizadas nos 1º, 2º e 3º subsolos, sendo seu uso privativo e assegurado aos respectivos condôminos proprietários e destinam-se à guarda e ao estacionamento de veículos de passeio ou utilitários de pequeno e médio porte e sua utilização encontra-se regulada no Regimento Interno que complementa esta Convenção.

Parágrafo 4º Desde que não acarrete aumento ou diminuição as VAGAS poderão ter sua localização alterada com distribuição e localização diversas daquelas constantes das respectivas plantas, nas quais a indicação e numeração são meramente enunciativas, valendo apenas para efeito de registro e de determinar-se capacidade e identificação.

Parágrafo 5º Todas as instalações das unidades autônomas serão reparadas por iniciativa e conta dos respectivos condôminos, assim como os pisos, esquadrias, persianas, lustres, aparelhos sanitários, ramais de canalização de água, esgoto, luz, força, telefone e todos os demais acessórios. Se tais reparos forem suscetíveis de afetar as partes comuns, somente poderão ser realizados após o consentimento por escrito do Síndico.

Parágrafo 6º Quando o estrago ocorrer em linha tronco, não tendo sido causado por qualquer condômino, as despesas de reparo correrão por conta de todos os condôminos.

Parágrafo 7º O serviço de limpeza das unidades autônomas e de seus móveis não deve prejudicar as partes comuns e os locais exclusivos dos demais condôminos. Incumbe a cada condômino manter limpa a sua unidade, sobretudo as instalações sanitárias.

Parágrafo 8º Os condôminos se obrigam a permitir o livre ingresso, em suas unidades autônomas, dos membros da administração e dos funcionários de repartições e de empresas de serviços públicos, sempre quando necessário, em qualquer hora do dia ou da noite, para verificação ou reparo.

Parágrafo 9º Os condôminos poderão onerar ou alienar suas unidades autônomas, independentemente de consulta ou preferência dos demais.

Parágrafo 10º Os condôminos têm o direito de usar, administrar e usufruir suas unidades autônomas, segundo sua conveniência, sob a condição de não prejudicar igual direito aos demais, observando e fazendo observar, por quem suas vezes fizerem na ocupação da unidade autônoma, os preceitos desta Convenção e do Regimento Interno que vier a ser aprovado, e de não comprometer ou permitir que alguém' por eles comprometa a segurança, categoria e nível moral do condomínio.

Parágrafo 11º Todas as despesas de manutenção, conservação e obras realizadas nas unidades autônomas, inclusive instalações de máquinas e equipamentos, impostos e taxas de serviços de luz, gás, e outras contratadas pelo respectivo condômino, correrão por sua exclusiva conta e responsabilidade, salvo aquelas que digam respeito às áreas, partes e coisas comuns e a estrutura do condomínio.

Parágrafo 12º Além dos direitos expressamente previstos nesta convenção, é facultado aos condôminos:

(a) modificar e/ou alterar as disposições das paredes internas das dependências da unidade autônoma privativa, obtendo, entretanto, prévia autorização por escrito da Administração do Condomínio, ouvidos sempre os Engenheiros e/ou responsáveis pela sua construção;

(b) instalar, manter e usar aparelhos, máquinas e equipamentos em geral, da unidade autônoma privativa, observadas as restrições constantes do Regimento Interno;

(c) executar as suas expensas quaisquer reparos na unidade autônoma privativa e suas instalações em geral, desde que não venha prejudicar os demais condôminos residentes no condomínio;

Parágrafo 13º - São ainda direitos dos condôminos:

(a) participar das assembléias gerais, debater, discutir, deliberar, aprovar ou rejeitar as proposições em pauta na ordem do dia, pessoalmente ou através de procurador, na forma deste instrumento;

(b) votar e ser votado para os cargos de Síndico do condomínio ou de sub-Síndico ou membro do Conselho Administrativo, nos termos e na forma deste instrumento e desde que estejam quites com suas contribuições condominiais (Art. 1335, inciso II, do Código Civil).

(c) comunicar à administração do condomínio, por escrito, qualquer reclamação contra a inobservância do Regimento Interno e desta convenção, bem como quanto ao desempenho de qualquer um dos empregados da administração;

(d) pedir, por escrito, esclarecimento ou providência aos membros da administração, bem como formular queixas e reclamações em livro próprio, existente na portaria, se assim o desejar;

Parágrafo 14º- O Síndico poderá autorizar a realização de obra em unidade de propriedade exclusiva em que haja vazamento quando o proprietário se recusar a providenciar ou que procrastine o conserto em manifesto prejuízo de outro condômino.

Parágrafo 15º - O custo da obra realizada nas condições previstas no parágrafo anterior será obrigatoriamente rateado entre todos os condôminos, quando for impossível apurar-se a responsabilidade pelo vazamento.

CAPÍTULO V – DAS QUOTAS PROPORCIONAIS PARA RATEIO DAS DESPESAS

Art. 8º Cada condômino participará, na proporção da fração ideal que possui no terreno e nas partes e coisas de propriedade e uso comuns do condomínio, de todas as despesas do condomínio, de acordo com o orçamento fixado para o exercício, assim como das despesas extraordinárias, recolhendo as respectivas quotas nos primeiros 05 (cinco) dias de cada mês a que correspondam e após o recebimento do aviso do Síndico ou da Administradora.

Parágrafo 1º – O atraso no pagamento da contribuição condominial sujeitará o condômino inadimplente ao pagamento de multa equivalente a 02% (dois por cento) sobre o valor da contribuição, acrescidos ainda de correção monetária “pro rata tempore” e juros de 01% (um por cento) ao mês, conforme previsto no artigo 1.336, § 1º, do Código Civil, valores estes que deverão ser compulsoriamente cobrados pelo síndico ou administradora, podendo utilizar-se das medidas administrativas e/ou judiciais necessárias.

Parágrafo 2º - Caso o percentual máximo dos juros ou da multa venha a ser aumentado ou reduzido por lei, passará a vigorar automaticamente no Condomínio, sem necessidade de alteração no texto da presente Convenção.

Parágrafo 3º - Completados 30 (trinta) dias em mora, a Administradora ou o Síndico deverão promover uma ou mais das seguintes medidas: protesto do boleto de cobrança da taxa condominial ou multa aplicada e/ou cobrança por meio de escritório de advocacia, hipótese em que o valor devido será acrescido em 20% (vinte por cento) de honorários de advogado (Código Civil, artigos 389 e 395) para recebimento extrajudicial e/ou medidas judiciais cabíveis, a seu critério, conforme entenderem mais conveniente aos interesses do Condomínio. As negociações e termos por escrito de eventual acordo amigável deverão ser elaborados e assinados pelas partes no referido prazo. A assinatura de acordo suspende as providências antes mencionadas, que continuarão suspensas enquanto estiver sendo cumprido.

Parágrafo 4º - Caberá ao Síndico ou à Administradora arrecadar as contribuições dos condôminos, mediante cobrança bancária ou outro meio eficaz.

Parágrafo 5º - Compete ao Síndico ou à Administradora promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas, tendo, qualquer deles independentemente do outro, legitimidade ativa na representação condominial em juízo.

Parágrafo 6º - A ação judicial será proposta quando completados 03 (três) meses consecutivos ou 03 (três) meses alternados de inadimplência, sem prejuízo de eventuais medidas judiciais ou extrajudiciais imediatas a fim de resguardar os direitos do Condomínio, sendo dispensada, em qualquer dessas hipóteses, autorização ou ratificação por Assembléia.

Parágrafo 7º - As despesas extraordinárias deverão ser submetidas à aprovação do Conselho Consultivo salvo o disposto na letra "d" do Art. 10º, marcando o Síndico ou a Administradora prazo para resposta e aprovando a decisão, caso o Conselho não se manifeste no prazo concedido.

Parágrafo 8º - O condômino, que aumentar as despesas comuns, por sua exclusiva conveniência, pagará o excesso que motivar.

Parágrafo 9º - As obras, que interessam à estrutura integral do prédio, serão feitas, mediante orçamento prévio obtido em concorrência ou tomada de preços, a ser aprovado pelo Síndico ou Administradora em conjunto com o Conselho Consultivo, ficando o Síndico ou Administradora encarregado de mandar executá-las.

Parágrafo 10º - O condômino é responsável pelos danos a que der causa, seja nas coisas e partes comuns do Condomínio, seja nas unidades autônomas de outros condôminos.

Parágrafo 11º - As despesas com a remoção e depósito de coisas e objetos deixados em área de propriedade e uso comuns serão cobradas do condômino responsável.

Parágrafo 12º - A renúncia de qualquer condômino de seus direitos, em hipótese alguma, valerá como escusa para exonerá-lo do cumprimento de seus deveres e, principalmente, do pagamento dos encargos a que estiver ou ficar obrigado.

CAPÍTULO VI – DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 9º O Condomínio será administrado pelo Síndico, pessoa física ou jurídica, podendo ser condômino nos termos do parágrafo 2º do art. 1º desta Convenção, ou pessoa estranha ao Condomínio e será assessorado por um Conselho Consultivo e por um Sub-síndico, e serão eleitos em Assembléia Geral, sendo desde logo considerados empossados, com mandato de 02 (dois) anos, podendo ser reeleitos.

Art. 10º Além das legais, ao Síndico competem as seguintes atribuições:

(a) - fixar as atribuições do Sub-Síndico;

(b) - apresentar o orçamento do exercício social, que terá duração de 01 (um) ano, iniciando-se em 1º de outubro de cada ano e encerrando-se no dia 31 de setembro do ano subsequente, salvo diversa deliberação da Assembléia Geral;

(c) - fazer demonstração mensal das despesas efetuadas, apresentando aos condôminos, quando por estes solicitada, a documentação correspondente devidamente arquivada;

(d) - fazer concorrências ou tomada de preços para serviços do Condomínio, podendo ordenar qualquer reparo ou adquirir o que for necessário, submetendo previamente à aprovação do Conselho Consultivo as despesas extra-orçamentárias, podendo, também, mandar executar quaisquer consertos ou reparos de vulto, de caráter urgente, nas instalações danificadas, independente de consulta aos condôminos e ao Conselho Consultivo, desde que as peculiaridades das medidas a serem tomadas não possibilitem tal consulta prévia;

(e) - cumprir e fazer cumprir a presente Convenção, o Regimento Interno e as deliberações das Assembléias Gerais;

(f) - advertir, verbalmente, ou por escrito, o condômino infrator de qualquer disposição da presente Convenção e Regimento Interno, bem como, das deliberações das Assembléias Gerais;

(g) - receber e dar quitação em nome do Condomínio, movimentar contas bancárias do mesmo, emitindo e endossando cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamento, etc., aplicando os respectivos valores, inclusive as parcelas referentes ao Fundo de Reserva, em Instituição Financeira;

(h) - efetuar seguro do Condomínio, previsto nesta Convenção, devendo fazer constar da respectiva apólice previsão da reconstrução do Condomínio, no caso de destruição total ou parcial;

(i) - efetuar seguros do Condomínio contra incêndio e de responsabilidade civil contra terceiros, inclusive o seguro fidelidade, em razão da estrutura funcional do Condomínio;

(j) - convocar Assembléia Geral e reunião do Conselho Consultivo e de outros órgãos eventuais, e resolver casos que, porventura, não tiverem solução prevista expressamente na Lei, no Regulamento Interno ou nesta Convenção;

(k) - dispor dos seguintes documentos para a administração, que deverão ser, obrigatoriamente transferidos a seus sucessores, tudo devendo constar de relação na ata de eleição de cada novo Síndico:

- livro de ata da Assembléia Geral;
- livro de presença de condôminos na Assembléia Geral;

- livro de atas das reuniões do Conselho Consultivo;
- livro-caixa;
- livro de queixas, ocorrências e sugestões;
- fichário de empregados;
- livros de condôminos;
- livro de protocolo e outros que a prática aconselhar, além do arquivo de documentos de propriedades do Condomínio, como escrituras, plantas, etc.;

(l) - providenciar abertura, numeração, rubrica e encerramento dos mencionados livros;

m) - manter guardada durante o prazo de 05 (cinco) anos, para eventuais necessidades de verificação contábil, toda documentação relativa ao Condomínio;

(n) – contratar, demitir, dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir e punir empregados do Condomínio, submetendo-os à disciplina adequada;

(n.1) – contratar empresas terceirizadas e especializadas para prestação de serviços de limpeza, controle de acesso, segurança, manutenção preventiva dos elevadores e demais prestadores que se fizerem necessários para o bom funcionamento dos equipamentos instalados no Condomínio;

(o) - emitir e enviar os carnês de cobrança a cada condômino;

(p) - pagar pontualmente as taxas de serviços públicos utilizados pelo Condomínio, tais como: telefone, luz, água, gás, esgoto, etc.;

(q) - proceder ao registro de todos os empregados do Condomínio nos prazos legais, assim como efetuar os recolhimentos de tributos (INSS, PIS, FGTS, etc.), previstos em lei;

(q.1) na hipótese da prestação de serviços por parte de empresas terceirizadas, manter em arquivo próprio localizado na administração do condomínio as guias e comprovantes de todos os recolhimentos fiscais e previdenciários conferindo-os mensalmente;

(r) - enviar cartas de convocação para a Assembléia Geral, providenciando os respectivos registros das Atas e remetendo cópias ao condômino;

(s) – contratar Administradora e delegar funções administrativas a esta;

(s.1) - as funções que exorbitem as de mera administração são indelegáveis, devendo ser exercidas direta e pessoalmente pelo Síndico;

(t) – representar o condomínio, na prorrogação do (s) contrato (s) firmado (s) com terceiro (s), inclusive contrato de arrendamento de áreas comuns ou de locação se já existentes;

- (u) - prestar contas à Assembléia, anualmente e quando exigida a prestação;
- (v) - dar imediato conhecimento à Assembléia Geral da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
- (x) - representar ativa e passivamente o condomínio, em juízo ou fora dele, conforme disposto no artigo 1.348, do Código Civil, praticando os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
- (z) - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como cobrar e impor as multas devidas;

Art. 11º Das decisões do Síndico caberá recurso para a Assembléia Geral, na forma do disposto no artigo 38º.

Art.12º A Assembléia, especialmente convocada, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o Síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

Art. 13º As funções dos Sub-Síndicos e dos membros do Conselho Consultivo são de natureza não remunerada e o Síndico terá como remuneração a isenção do pagamento da maior taxa condominial vigente e pró labore, como prestador de serviço, que será fixado na Assembléia Geral Ordinária de Eleição.

Art. 14º Na hipótese de renúncia, destituição ou impedimento do Síndico, assumirá as funções o Sub-Síndico, até final do mandato, e, na sua falta ou impedimento, o Presidente do Conselho Consultivo.

Parágrafo Único - O Presidente do Conselho Consultivo, assumindo as funções do Síndico, convocará Assembléia Geral, que se reunirá dentro de 20 (vinte) dias corridos, contados da vacância do cargo, para se proceder a eleição do novo Síndico, sendo que seu mandato será até a realização da próxima Assembléia Geral Ordinária.

CAPÍTULO VII – DO CONSELHO CONSULTIVO

Art. 15º O Conselho Consultivo do condomínio será constituído por 03 (três) membros efetivos e 03 (três) suplentes, todos condôminos, eleitos em Assembléia Geral Ordinária, para o mandato de 02 (dois) anos e será presidido pelo membro efetivo eleito por votação levada a efeito entre os efetivos e os suplentes e, terá as seguintes atribuições:

- (a) - assessorar o Síndico e fiscalizar sua ação nas soluções dos problemas que dizem respeito ao Condomínio;

(b) - autorizar o Síndico a efetuar despesas extraordinárias não previstas no orçamento aprovado pela Assembléia Geral, ressalvado o disposto no Art. 10º, letra "d" desta Convenção;

(c) - emitir parecer sobre as contas do Síndico, conferindo-as, aprovando-as ou rejeitando-as;

(d) - aprovar Regimentos e alterações, elaborados pela Administradora, que forem necessários, para uso das áreas comuns de uso não exclusivo e recreativas do Condomínio, se houver, sem disposições contrárias aos preceitos dessa Convenção e do Regulamento Interno, o qual obrigará a todos os Condôminos;

(e) – fixar o valor das multas previstas no artigo 39 e seguintes;

(f) – examinar mensalmente, as contas do Síndico e/ou da Administradora;

(g) - emitir parecer sobre a prestação de contas do Síndico;

(h) – emitir parecer sobre os assuntos condominiais quando a tanto solicitado pelo Síndico ou por qualquer condômino interessado;

(i) emitir parecer sobre a previsão orçamentária apresentada pelo Síndico para o exercício financeiro seguinte.

Art. 16º No caso de vacância do cargo de Conselheiro, o substituto será nomeado pelos remanescentes e servirá até a próxima Assembléia Geral.

Parágrafo Único Se ocorrer vacância da maioria ou da totalidade dos cargos, a Assembléia Geral será convocada para proceder à nova eleição, observando o disposto no Art. 22º, parágrafo 4º desta Convenção.

Art. 17º O Conselho Consultivo se reunirá sempre que os interesses do Condomínio exigir, devendo o Síndico estar sempre presente às reuniões. As decisões do Conselho Consultivo serão tomadas pelo voto da maioria, devendo ser lavrada Ata, obedecido ao estabelecido, no que couber, para as da Assembléia Geral.

Art. 18º Como órgão de assessoria, as decisões do Conselho Consultivo não vinculam a atuação do Síndico. Quando a decisão do Síndico contrariar aquela do Conselho Consultivo, este poderá recorrer à Assembléia Geral para fazer prevalecer, ou não, sua decisão.

CAPÍTULO VIII – DA ADMINISTRADORA

Art. 19º A Administradora, que poderá vir a ser contratada se assim for decidido em Assembléia Geral, desde que por conveniência do Condomínio, deverá ser escolhida dentre as Empresas especializadas em Administração de Condomínio, com serviços

característicos, com os previstos nesta Convenção, para um período de 02 (dois) anos, sendo permitida a prorrogação deste prazo por iguais períodos, fixando-lhe a respectiva remuneração.

CAPÍTULO IX – DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

Art. 20º As deliberações conjuntas dos condôminos serão tomadas em Assembléia Geral, Ordinária ou Extraordinária, realizada nas dependências do próprio Condomínio.

Art. 21º A convocação da Assembléia Geral será realizada Extraordinariamente quando convocada a qualquer tempo pelo Síndico, ou por condôminos, que representem 1/4 (um quarto) dos votos do condomínio e, nessa última hipótese, o quorum poderá ser comprovado por meio de apresentação ao Síndico ou aos Conselheiros de abaixo-assinado elaborado para esse fim;

Parágrafo único - Se por motivo injustificado a Assembléia não se reunir, qualquer condômino poderá requerer em juízo que se decida a respeito dos assuntos da ordem do dia que seria apresentada na respectiva convocação.

Art. 22º A Assembléia Geral será convocada por meio de Edital de Convocação, fixado em local visível do Condomínio e/ou enviado por cópia e através de carta a cada condômino, para o endereço registrado no Condomínio, e com antecedência mínima de 08 (oito) dias corridos.

Parágrafo 1º - Do Edital de Convocação constará, ainda que abreviadamente, a ordem do dia, sobre a qual deliberarão os presentes, e mais o item assuntos gerais e de interesse do Condomínio.

Parágrafo 2º - Também se indicará no Edital de convocação o dia, hora e local da realização da Assembléia Geral e a disposição de que, não havendo quorum suficiente para instalação da Assembléia Geral, em primeira Convocação, a segunda se fará 30 (trinta) minutos após, com qualquer número de presentes.

Parágrafo 3º - Como exceção, ainda que não conste da Ordem do Dia, a Assembléia Geral tomará conhecimento de recurso apresentado por condômino ou pelo Conselho Consultivo de decisão proferida pelo Síndico ou, por delegação deste, pelo Sub-Síndico ou pela Administradora, e que se refira, especificamente, a esse mesmo condômino ou ao Conselho Consultivo.

Parágrafo 4º - Para instalação da Assembléia Geral será observado o seguinte "quorum", conforme o disposto nos artigos 1.352 e 1.353 do Código Civil:

(a) - primeira convocação: por maioria de votos dos condôminos presentes quites em relação às despesas e multas condominiais, que representem, pelo menos, metade do total dos votos do condomínio, salvo quando exigido "quorum" especial;

(b) - segunda convocação: que será realizada sempre 30 (trinta) minutos após a primeira, com qualquer número de votos dos condôminos, salvo quando exigido "quorum" especial.

Art. 23º As reuniões serão dirigidas por mesa composta por um Presidente, escolhido entre os condôminos por aclamação e secretariada por pessoa de livre escolha do Presidente eleito.

Parágrafo Único - Caberá, ainda, ao Presidente da Assembléia Geral:

(a) - examinar o livro de Registro de Presença e verificar os requisitos necessários à instalação da reunião;

(b) - examinar as procurações apresentadas, admitindo ou não o respectivo mandatário, com recurso dos interessados à própria Assembléia Geral, enquanto não deliberado a respeito, o voto dos mesmos será tomado em apartado;

(c) - dirigir os trabalhos, determinando os atos a serem praticados pelo Secretário, colocando os assuntos em debate e votação, aceitando, ou não, as propostas apresentadas, podendo, até mesmo inverter a Ordem do Dia;

(d) - suspender a reunião, em face do adiantado da hora, ou se houver necessidade de coligir (reunir) elementos ou completar informações, ou se os trabalhos estiverem tumultuados, transferindo-a para outro dia ou local mais apropriados;

(e) - encerrar o livro de Registro de Presença e assinar o livro de Ata da Assembléia Geral.

Art. 24º Dos trabalhos e deliberações da Assembléia Geral será lavrada Ata em livro próprio, que poderá ser na forma de sumário e conter todos os fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos ou conter apenas a transcrição das deliberações tomadas.

Parágrafo 1º - A Ata da Assembléia Geral será lavrada, preferencialmente, pelo Secretário, devendo ser assinada pelo Síndico, pelo Presidente e pelo Secretário.

Parágrafo 2º - Quando a Ata refletir alteração ou acréscimo de dispositivo constante nesta Convenção será averbada no Cartório do Registro de Imóveis competente.

Parágrafo 3º - Cópia da Ata será remetida a cada condômino, dentro de 08 (oito) dias contados da data da Assembléia Geral, ainda que não tenha sido registrada.

Art.25º A Assembléia Geral Ordinária deverá ser realizada anualmente, até o final do terceiro trimestre após o término do exercício social e a ela caberá, principalmente:

(a) - apreciar e deliberar sobre a prestação de contas do Síndico, tudo relativamente ao exercício social anterior;

(b) - fixar o orçamento anual para o exercício vincendo e a forma de cobrança das respectivas despesas condominiais;

(c) - eleger o Síndico, Sub-Síndico e os membros do Conselho Consultivo e de outros eventuais órgãos;

(d) - escolher a Administradora do Condomínio e autorizar o Síndico e o Conselho Consultivo a efetiva contratação da mesma;

(e) - decidir sobre assuntos de interesse geral e de outras matérias constantes da Ordem do Dia.

Parágrafo Único - A Assembléia Geral Extraordinária decidirá, entre outros itens, sobre:

(a) - matéria específica da Assembléia Geral Ordinária, quando esta não for realizada tempestivamente, ou que tenha surgido posteriormente;

(b) - alteração da presente Convenção e Regimento Interno;

(c) - destituição do Síndico, Sub-Síndico e/ou dos membros do Conselho Consultivo e de outros eventuais órgãos, sem necessidade de motivação para essa decisão;

(d) - outros assuntos de interesse geral que, por sua natureza e/ou urgência, não possam aguardar a realização da Assembléia Geral Ordinária;

Art. 26º Na forma do disposto na parte final do parágrafo único, do Art. 1352 do Código Civil, convencionou-se que, para efeito de "quorum" e deliberação das Assembléias Gerais, cada condômino representará 01 (um) voto e terá direito a tantos votos quantos forem às unidades autônomas que lhe pertencam de direito, independentemente da fração ideal que toca à sua unidade no condomínio, no terreno, ou demais partes, áreas e coisas comuns do condomínio, sendo que os condôminos em atraso no pagamento das quotas que lhes couberem nas despesas do Condomínio e das multas que lhes tenham sido impostas, não poderão tomar parte nas deliberações e, se não obstante a proibição deste parágrafo vierem a votar nas Assembléias, os seus votos serão nulos, salvo as hipóteses previstas no Artigo 27º, letras "a", "b" e "c" e Artigo 28º, letra "a", desta convenção.

Parágrafo 1º - As decisões das Assembléias Gerais, tomadas, em cada caso, pelo "quorum" estabelecido por esta Convenção, obrigam a todos os condôminos titulares de direitos sobre unidades autônomas, residentes e ocupantes ou não do condomínio, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo aos membros da administração executá-las e fazê-las cumprir.

Parágrafo 2º - Em caso de empate na apuração dos votos, além de seu voto normal, caberá o de qualidade (desempate) ao Presidente da Assembléia Geral.

Parágrafo 3º - Todo condômino terá direito a fazer uso da palavra, concedendo ou não apartes, bem como fazer declarações de voto em separado, e solicitar sua menção em Ata.

Parágrafo 4º - Salvo as exceções previstas expressamente nesta Convenção, as Assembléias Gerais decidirão por maioria dos votos dos condôminos presentes e que estejam em plena posse de seus direitos, respeitados os dispositivos deste instrumento.

Parágrafo 5º - Se a unidade autônoma pertencer a mais de uma pessoa, deverá ser designada uma que represente as demais na Assembléia Geral, mediante mandato, sob pena de suspensão temporária do exercício dos direitos e vantagens asseguradas pela presente Convenção, inclusive do direito de voto.

Parágrafo 6º - O condômino poderá fazer-se representar na Assembléia Geral por procurador, com poderes gerais e bastantes para, legalmente, praticar os atos necessários e contrair obrigações, devendo o instrumento de procuração obrigatoriamente ter firma reconhecida e ser depositado em mãos do Síndico, que o encaminhará ao Presidente da Assembléia Geral ou diretamente com o Presidente, tudo antes de iniciadas as deliberações, para análise.

Parágrafo 7º - Conforme disposto no parágrafo 6º do presente artigo, é lícito o condômino fazer-se representar nas assembléias por procurador com poderes especiais, condômino ou não, desde que:

(a) - que cada procurador represente no máximo a 03 (três) condôminos, sendo vedada à presença de procuradores que representem número superior a este, o que, em ocorrendo, determinará com que deva o procurador escolher apenas 03 (três) das procurações, restando os demais como ausentes.

Artigo 27º - Será exigido voto unânime dos condôminos titulares de direitos sobre unidades autônomas, nas deliberações e aprovação de:

(a) - eventual modificação e obras na estrutura, fachadas e aspecto arquitetônico do condomínio;

(b) - eventuais decisões que alterem, no todo ou em parte, o direito de propriedade dos condôminos e suas unidades autônomas, bem como demais áreas, partes e coisas de propriedade comum, e, ainda, a mudança de destinação do condomínio e de suas unidades autônomas (art. 1351, do Código Civil);

(c) - construção nova que implique em outro pavimento, ou no solo comum em outro condomínio, destinado a conter novas unidades imobiliárias (Art. 1.343, do Código Civil);

Art. 28º - Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) do total de votos do condomínio, nas deliberações e aprovação de:

(a) - eventual substituição, emenda, supressão ou acréscimo e quaisquer outras modificações desta Convenção, inclusive no tocante à utilização das vagas de garagem (art. 1.351, do Código Civil);

(b) - realização de obras voluptuárias (art. 1.341, do Código Civil);

(c) - realização de obras em partes comuns, em acréscimos às já existentes a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, desde que não prejudique a utilização das partes comuns ou das unidades autônomas (art. 1342, do Código Civil);

Parágrafo 1º - Se a obra for necessária e urgente ao condomínio, o Síndico ou qualquer condômino, quando o primeiro for omissor, poderá realizá-la, independentemente da aprovação da Assembléia.

Parágrafo 2º Se a obra urgente e necessária for realizada pelo condômino, às suas expensas próprias, deverá ser reembolsado pelo condomínio, desde que comprovada a necessidade de sua realização e dos gastos efetuados.

Parágrafo 3º - Depende da aprovação da maioria absoluta dos condôminos do condomínio, nas deliberações e aprovação de eventual re-edificação ou reconstrução em caso de ocorrência de sinistro total ou que destrua mais de 2/3 (dois terços) da edificação;

Art. 29º - Depende da aprovação da maioria dos condôminos presentes nas Assembléias do condomínio, nas deliberações e aprovação de:

(a) - eleição do Síndico, sub-Síndico e membros do Conselho Consultivo do condomínio;

(b) - "orçamentos-programa" para o exercício seguinte, fixação das quotas-partes normais, ordinárias e/ou extraordinárias;

(c) - contas de receitas e de despesas de custeio normais, ordinárias e/ou extraordinárias do exercício findo, anualmente apresentado pela administração;

(d) - alteração das disposições do Regimento Interno;

(e) - realização de eventuais obras e benfeitorias úteis em geral;

Parágrafo 1º - O condômino que não se interessar pela reconstrução, poderá eximir-se das respectivas despesas alienando os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial.

Parágrafo 2º - Realizada a venda, em que se preferirá, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, o montante apurado será rateado entre os condôminos proporcionalmente ao valor da suas unidades autônomas.

Art. 30º A Assembleia Geral se reunirá e deliberará em ato contínuo, todavia, os trabalhos poderão ser suspensos e prosseguirão em data posterior previamente fixada na própria Assembleia ou prevista no Edital de Convocação, quer pelo adiantamento da hora, quer pela necessidade de coligir elementos ou quorum especial, ou completar informações, ou mesmo por estarem tumultuados os trabalhos.

Parágrafo único - O prosseguimento da Assembleia Geral em outra data independará de nova convocação e afixação de Edital.

Art. 31º A Assembleia Geral Ordinária e a Assembleia Geral Extraordinária poderão ser, cumulativamente, convocadas e realizadas no mesmo local, data e hora e instrumentadas em Ata única.

CAPÍTULO X – DAS INFRAÇÕES GERAIS E PENALIDADES

Art. 32º O condômino que não efetuar o pagamento de sua contribuição para despesas de condomínio, na proporção de suas frações ideais de terreno ficará sujeito ao pagamento dos juros de mora de 1 % (um por cento) ao mês, contados dia a dia, e da multa de 2% (dois por cento) sobre o montante devido, protesto e honorários de advogado à base de 20% (vinte por cento), se constituído para a respectiva cobrança, judicial ou extrajudicial, encargos esses que incidirão sobre os valores das contribuições e/ou outras obrigações em atraso.

Art. 33º O condômino ou possuidor, que não cumprir reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio, ou seja, após o recebimento de duas advertências escritas, poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos presentes em Assembleia especialmente convocada, ser constrangido a pagar multa correspondente até o quádruplo no valor atribuído à contribuição para despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração. Referida multa poderá ser elevada para o décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais se o seu reiterado comportamento anti-social gerar incompatibilidade de convivência com os demais integrantes do condomínio, independentemente das perdas e danos, em qualquer dos casos supra, sob sua responsabilidade que forem apurados, conforme dispõe o artigo 1337 do Código Civil.

Art. 34º O condômino que realizar obras que comprometam a segurança da edificação e/ou deixar de dar as suas unidades autônomas a mesma destinação da edificação e/ou, ainda, utilizá-las de modo prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos demais condôminos, ou aos bons costumes, pagará ao condomínio uma multa

equivalente a 05 (cinco) vezes o valor de suas contribuições mensais, inclusive indenização por perdas e danos comprovadamente originários de sua ação ou omissão faltosa.

Art. 35º As multas previstas no artigo anterior caso aplicadas e não solvidas voluntariamente poderão ser cobradas judicialmente. As multas pelas infrações em geral ficam fixadas no valor de um (um) salário mínimo vigente à época da infração, podendo ser dobrado a cada reiteração na conduta infratora.

Art. 36º As penalidades às irregularidades constatadas serão aplicadas de acordo com as disposições do Código Civil Brasileiro e com as disposições residuais da Lei nº 4.591/64, e, ainda, os artigos que compõem o Capítulo X da Convenção do Condomínio.

Art. 37º Serão consideradas infrações sob pena de multa:

(a) - a prática de todo e qualquer ato que venha a danificar as instalações e equipamentos das áreas comuns, em especial da sala de ginástica, salões de festas, quadra poliesportiva, garagens, sala de reuniões, W.C's, copa dos funcionários, escadas, jardins, corredores, hall's de entrada dos blocos e dos apartamentos, antecâmaras, playground, elevadores, ou qualquer outra área ou objeto de propriedade comum;

(b) - ultrapassar o horário estabelecido para utilização das áreas comuns mesmo que locadas, quando houver limitação pré-estabelecida;

(c) - a prática de qualquer ato que venha a colocar em perigo a integridade física dos infratores ou de terceiros;

(d) - agressão física ou verbal aos demais usuários das partes comuns ou prepostos da administração, Síndico, Sub-Síndico, Conselho Consultivo e aos responsáveis pela manutenção da ordem e bom andamento do condomínio, inclusive ofensa verbal durante a realização das Assembléias Gerais;

(e) - infringir qualquer dos artigos previstos nesta Convenção ou Regimento Interno;

(f) - os condôminos proprietários, moradores, proprietário ou não, ou compromissários compradores das unidades autônomas serão diretamente responsáveis pelo pagamento das multas aplicadas por violação deste Regimento;

(g) - o não pagamento das multas impostas implicará na inadimplência do condômino perante o condomínio, incorrendo nas limitações do exercício de seus direitos, previstas na Convenção de Condomínio, sem prejuízo de serem adotadas as medidas para cobrança previstas nesta convenção e na Lei.

(h) - a aplicação das penalidades acima não prejudicará a indenização ou reparação dos danos e prejuízos eventualmente causados;

(i) - as multas serão aplicadas pelo Síndico, independentemente de realização de Assembléia ou qualquer reunião para tanto;

(j) - as multas serão cobradas juntamente com os boletos de condomínio;

(k) - as multas não pagas no vencimento sofrerão os mesmos acréscimos previstos no atraso da taxa de condomínio, conforme estabelecidos na Convenção de Condomínio.

CAPÍTULO XI – DOS RECURSOS

Art. 38º - Das penalidades aplicadas na forma desta Convenção e do Regimento Interno, será cabível recurso por escrito sem efeito suspensivo, devendo o morador recolher a multa antes do protocolo do recurso.

Art. 39º Para o julgamento do recurso escrito, será feita uma Assembléia entre o Síndico, Sub-Síndico, membros do Conselho Consultivo e três moradores escolhidos pelo Conselho Consultivo. O resultado será conhecido por maioria simples dos presentes.

Parágrafo primeiro - Deixando o condômino infrator de efetuar o pagamento, poderá a multa ser cobrada via judicial, no momento julgado conveniente pelo Síndico e Conselho Consultivo.

Parágrafo segundo - O prazo máximo para interposição de recurso é de 20 (vinte) dias corridos, contados após o decurso do prazo fixado para pagamento da multa, sendo este prazo de caráter decadencial, devendo a petição ser acompanhada do comprovante do pagamento da multa, podendo estar instruída com documentos e declarações de testemunhas. O pagamento intempestivo da multa não reabre o prazo para interposição de recurso.

Parágrafo terceiro - O recurso será recebido sob protocolo com oposição de data na administração do condomínio, e deverá ser julgado no prazo máximo de 20 (vinte) dias corridos após o protocolo da entrega do recurso ao Síndico.

Parágrafo quarto - o não julgamento no prazo estipulado no § 3º também deste Artigo, anula os efeitos propostos e torna extinta a pendência.

Parágrafo quinto - Para os recursos vencedores ou infrações anuladas, a devolução do dinheiro será feita no 1º dia após o julgamento do mesmo, sem qualquer remuneração financeira ou ônus adicional pelo condomínio.

CAPÍTULO XII – DOS ENCARGOS COMUNS AOS CONDÔMINOS

Art. 40º Cada condômino participará, na proporção da fração ideal que possui no terreno e nas partes e coisas de propriedade e uso comuns do condomínio, de todas as despesas do condomínio, de acordo com o orçamento fixado para o exercício, assim como das despesas extraordinárias, recolhendo as respectivas quotas **até o dia 05 (cinco) de cada mês** após o recebimento do aviso do Síndico ou boleto bancário.

Parágrafo único - As quotas das despesas de condomínio serão devidas pelos condôminos, mediante rateio proporcionalmente fixado em Assembléia Geral, cabendo um valor maior as unidades autônomas com finais 02 e 04 em um valor menor para as unidades com identificação de finais 01 e 03, exceto com relação as benfeitorias comuns a todos, hipótese em que o rateio será por igual.

Art. 41º São consideradas despesas de responsabilidade dos condôminos, mas não exclusivamente:

- (a) - tributos incidentes sobre as partes comuns do Condomínio;
- (b) - prêmios de seguro, com exclusão do valor correspondente ao seguro facultativo que cada condômino queira fazer, além dos obrigatórios;
- (c) - remuneração do Síndico e/ou da Administradora;
- (d) - salários, seguros e encargos previdenciários e trabalhistas relativos aos empregados do Condomínio;
- (e) - despesas de manutenção, conservação, limpeza, reparos e funcionamento das partes, dependências, instalações e equipamentos de propriedade e uso comuns;
- (f) - despesas de eletricidade, força, água, gás, esgoto, e telefone do Condomínio;
- (g) - despesas necessárias à implantação, funcionamento e manutenção dos serviços básicos e/ou obrigatórios previstos nesta Convenção, e tudo o mais que interessar ou tenha com as partes e coisas comuns ou que os condôminos deliberem fazer como de interesse coletivo, inclusive verba para o Fundo de Reserva;
- (h) - custeio de manutenção e de consumo corrente de todos os equipamentos, máquinas e motores de propriedade do Condomínio, ainda que temporária ou permanentemente a serviço apenas de algum condômino;
- (i) - outras, não especificadas, mas que sejam necessárias ao funcionamento normal do Condomínio e ao desenvolvimento de suas atividades e serviços.

Art. 42º As despesas extraordinárias deverão ser submetidas à aprovação do Conselho Consultivo.

Art. 43º O condômino, que aumentar as despesas comuns, por sua exclusiva conveniência, pagará o excesso que motivar.

Art. 44º Os condôminos suprirão o Condomínio no rateio extraordinário para suprir as despesas comuns aprovadas nas Assembléias Gerais, caso sobrevenha fato ou ato que altere a proporção pré-estabelecida em situações extraordinárias imprevisíveis.

Art. 45º As obras, que interessam à estrutura integral do prédio, serão feitas, mediante orçamento prévio obtido em concorrência ou tomada de preços, a ser aprovado pelo Síndico em conjunto com o Conselho Consultivo, ficando o Síndico encarregado de mandar executá-las.

Art. 46º O condômino é responsável pelos danos a que der causa, seja nas coisas e partes comuns do Condomínio, seja nas unidades autônomas de outros condôminos.

Art. 47º As despesas com a remoção e depósito de coisas e objetos deixados em área de propriedade e uso comuns serão cobradas do condômino responsável.

Art. 48º A renúncia de qualquer condômino de seus direitos, em hipótese alguma, valerá como escusa para exonerá-lo do cumprimento de seus deveres e, principalmente, do pagamento dos encargos a que ficar ou já estiver obrigado.

CAPÍTULO XIII – DO SEGURO

Art. 49º O Condomínio é obrigado a preceder o seu seguro, e assim mantê-lo, sob as penas da lei, contra os riscos de incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, discriminando-se uma a uma as unidades autônomas e o total das partes comuns, com respectivos valores, inclusive de responsabilidade civil contra terceiros e danos a condôminos.

Parágrafo único - Poderá cada condômino aumentar, por sua conta exclusiva, o valor do seguro de sua unidade autônoma para cobrir o valor das benfeitorias, úteis ou voluntárias, que, porventura, realize na sua unidade autônoma, e, neste caso, pagará diretamente à Companhia Seguradora o prêmio correspondente ao aumento feito.

Art. 50º Ficam fazendo parte integrante da presente Convenção, como se cláusulas deste fossem, as disposições do Art. 1357 e parágrafos do Código Civil (Lei 10.406/10/01/2002), cujos termos os condôminos se obrigam a respeitar quando da ocorrência das hipóteses neles previstas.

Art. 51º No caso de sinistro parcial, o valor da respectiva indenização será aplicado, preferivelmente, na reconstrução das coisas de uso e propriedade comuns e o saldo, se houver, rateado entre os condôminos afetados pelo sinistro, proporcionalmente as respectivas frações ideais.

CAPÍTULO XIV – DO FUNDO DE RESERVA

Art.52º Fica instituído o Fundo de Reserva do Condomínio, cuja composição ou recomposição poderá ser cobrável juntamente com as contribuições para as despesas comuns.

Parágrafo primeiro – o valor das contribuições para recomposição do Fundo de Reserva não poderão exceder o limite de 20% do valor da maior taxa condominial;

Parágrafo segundo - juros moratórios e multas previstas nesta Convenção, e que venham cobrados dos condôminos poderão ser revertidos para recomposição do Fundo de Reserva, bem como os rendimentos decorrentes da aplicação das verbas do próprio Fundo de Reserva.

Art. 53º O Fundo de Reserva deve ter o valor mínimo correspondente a 20% (vinte por cento) e no máximo a 50% (cinquenta por cento) do total da receita bruta anual do condomínio.

Parágrafo único – Na hipótese do valor do Fundo de Reserva exceder o limite estabelecido de 50% (cinquenta por cento) do total da receita bruta anual do condomínio, o saldo sobejante poderá ser utilizado para realização de obras em geral sem a necessidade de rateio entre os condôminos.

Art. 54º O Síndico, desde que autorizado pelo Conselho Consultivo, poderá utilizar o Fundo de Reserva para a execução de obras ou serviços considerados inadiáveis.

Art. 55º Ressalvado o disposto no artigo anterior, a Assembléia Geral deliberará sobre a utilização do Fundo de Reserva, por maioria simples dos votos dos condôminos presentes.

CAPÍTULO XV – DO REGIMENTO INTERNO

Art. 56º O Regimento Interno complementarará as disposições gerais contidas na presente Convenção e será aprovado em Assembléia convocada com finalidade específica, por voto da maioria dos presentes.

Parágrafo único – Enquanto não aprovado tal regimento, permanecem aplicáveis os atuais regulamentos internos esparsos e deliberações constantes em Atas de Assembléia, naquilo que não contrariem a presente Convenção.

Art. 57º Os casos omissos serão resolvidos por deliberação em Assembléia Geral, pela utilização das normas gerais disciplinadoras da matéria e pela aplicação dos princípios comuns á administração de condomínios.

CAPÍTULO XVI – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 58º A tolerância quanto a alguma demora, atraso ou omissão no cumprimento de quaisquer das obrigações ajustadas nesta Convenção, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações nela constantes, não importará em novação ou cancelamento das penalidades, podendo estas ser aplicadas a qualquer tempo, caso permaneçam suas causas. Fica, outrossim, entendido que a ocorrência de tolerância não implica em precedente, novação ou modificação de quaisquer das condições ou itens desta Convenção, os quais permanecerão íntegros e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

Art. 59º O Condomínio, o Síndico e membros da administração, estes desde que tenham agido com a diligência necessária no desempenho de suas atribuições, não será (ão) responsável (is):

(a) - por prejuízos ocorridos ou decorrentes de furtos ou roubos acontecidos em qualquer de suas dependências, inclusive dentro das unidades;

(b) - por sinistros, decorrentes de acidentes, extravios e danos que venha a sofrer os condôminos; e,

(c) - por extravios de quaisquer bens entregues pelos condôminos, aos empregados do Condomínio.

Art. 60º Não poderá ser eleito para Síndico, Sub-Síndico, membro do Conselho Consultivo e de outros eventuais órgãos, o condômino que não esteja quite com suas obrigações ou tenha sido multado ou acionado judicialmente, para a cobrança das quotas-parte de sua responsabilidade nos dois exercícios sociais anteriores ao da eleição.

Art. 61º Todo morador do condomínio deverá obrigatoriamente preencher integralmente e manter um cadastro de relação de moradores junto à administração (proprietário ou inquilino), cujo formulário deverá ser retirado na portaria principal, sendo responsável civil e criminalmente pela veracidade das informações nele lançadas, devendo atualizá-lo quando houver qualquer modificação, sob pena de multa.

Art. 62º Por esta convenção torna-se obrigatório ao Condômino permitir aos funcionários designados pelos membros da Administração o ingresso nos apartamentos (unidades autônomas) mediante agendamento, para fiscalização do cumprimento das normas de segurança e verificação de vazamentos d'água ou problemas na rede elétrica ou de abastecimento de gás, sob pena de multa.

Art. 63º Da mesma forma, os funcionários designados pelos membros da Administração ficam autorizados a ingressar nos apartamentos (unidades autônomas) na hipótese de ausência do respectivo condômino, mediante arrombamento, nos

casos de emergência tais como, constatação da propagação de incêndio na unidade autônoma ou derramamento de grande volume de água para o apartamento confrontante ou para o hall dos elevadores.

CAPÍTULO XVII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 64º Todos os valores constantes desta Convenção e critérios de atualização monetária, poderão ser revistos em Assembléia Geral convocada com fim específico.

Art. 65º Cada condômino, de per si, ou em conjunto com outros condôminos, poderá intentar as ações que decorram do Condomínio, devendo dar ciência à administração e ao Conselho Consultivo da propositura, a fim de que estes possam assumir, no processo, a intervenção que lhes caiba.

Art. 66º Os signatários deste instrumento obrigam-se, por si e sucessores a qualquer título, pelo fiel cumprimento desta convenção e do Regimento Interno em todos os seus termos.

Art. 67º Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Capital, Fórum Regional do Jabaquara, com renúncia expressa, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, como o único competente para dirimir ação ou dúvidas que, direta ou indiretamente, decorram da presente convenção.

Art. 68º Será exigido o voto mínimo de condôminos que representem a maioria de 2/3 (dois terços) da totalidade dos votos do condomínio, para deliberação e aprovação de eventual substituição, emenda, supressão ou acréscimos de quaisquer outras modificações desta Convenção.

Art. 69º Os casos omissos, não previstos nesta convenção e no Regimento Interno, serão apresentados ao Síndico, ouvidos os membros do Conselho Consultivo para solução, conforme o caso.

São Paulo, 20 de setembro de 2010.

- Assinaturas com identificação da unidade autônoma a que se relaciona e dados do proprietário ou procurador.

- subscrição por duas testemunhas.

- assinatura com firma reconhecida.
