

- CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO RESIDENCIAL

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO.....

Os titulares signatários das unidades autônomas do Edifício....., situado nesta cidade à Rua....., n.º....., através da Assembléia Geral Extraordinária de/...../....., devidamente convocada e aprovada conforme o "quorum" previsto no art. 1333 do Código Civil, de 2/3 das frações ideais, nos termos do art. 1334, V, do mesmo "codex"; têm, entre si, justo e acordado a presente Convenção de Condomínio, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições descritas na presente, fazendo parte desta, os números de Registro Imobiliário de cada unidade autônoma e seus respectivos proprietários.

DO OBJETO DA CONVENÇÃO

CLÁUSULA 1ª. - O presente tem como OBJETO, a formalização das regras do Condomínio Edifício....., situado na Rua....., bairro, Cidade, Cep, no Estado....., composto de..... apartamentos destinados à morada residencial, com andares evagas de garagem, que ficará submetido ao regime instituído pelo Código Civil nos artigos 1.331 a 1.358 - "Do condomínio Edifício".

DAS PARTES COMUNS DO EDIFÍCIO

CLÁUSULA 2ª. - São partes da área comum do Edifício, ou seja, as quais todos os condôminos utilizam direta e indiretamente, além das que não ficaram individuadas no título de propriedade, aquelas especialmente citadas abaixo:

- a) O terreno em que se acha construído o edifício com área total de..... m², inscrito noCRI sob as matrículas nºs
- b) O solo, a estrutura do prédio constituída de fundações, paredes laterais, mestras, colunas de sustentação, corredores, pisos de cimento armado, lajes, vigas, escadas, os montantes, ornamentos, os halls de entrada e saída, calçada, subsolo com as vagas de garagem ; o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás, telefone e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público (art. 1331, § 2.º do CC) .
- c) Elevadores, poços, calhas, máquinas (casas de bombas hidráulicas, etc), bem como todos os outros equipamentos concernentes às instalações elétricas e hidráulicas;
- d) Toda a fachada do edifício;

e) Tudo o que possa servir conjuntamente a todos indistintamente e não constitua parte exclusiva do condômino.

CLÁUSULA 3ª. - As partes comuns e seus acessórios citados acima não poderão ser alienados separadamente, ou divididos (art. 1331 § 2.º do CC) , sendo portanto inalienáveis, indivisíveis e indissociáveis das outras partes do prédio.

DA PROPRIEDADE EXCLUSIVA

CLÁUSULA 4ª. - Constituem propriedade exclusiva e autônoma de cada condômino as suas respectivas unidades autônomas, o terraço de cobertura conforme escritura de constituição de condomínio, escritórios, salas, lojas, sobrelojas ou abrigos para veículos, com as respectivas frações ideais, indicadas pela numeração correspondente e composta do número de compartimentos internos, área, instalações, encanamentos internos da unidade, etc., conforme discriminação na instituição e especificação de condomínio de conhecimento de todos os signatários.

O terraço de cobertura é propriedade exclusiva da unidade autônoma, devidamente estipulada na escritura.

As vagas de garagem não poderão ser alugadas a estranhos, sem a aprovação da Assembléia. (Arts. 1.331 § 1.º e § 5.º; 1338; 1339, § 2.º do do CC).

DO DESTINO E DO USO DOS SERVIÇOS E PARTES COMUNS E INDIVIDUAIS

CLÁUSULA 5ª. - Os condôminos, na utilização dos bens e serviços comuns, bem como de sua unidade, prezarão pela conservação, agindo com urbanidade de forma a respeitar o direito do outro, observando o que prescreve este instrumento, assim como as condições do título de propriedade.

CLÁUSULA 6ª. - Os condôminos utilizarão as dependências com cuidado e zelo, pois serão individualmente responsáveis pelas conseqüências de seus atos, das pessoas de seu convívio e daquelas que adentrarem no prédio sob seu convite.

DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

CLÁUSULA 7ª. - O proprietário e os ocupantes das unidades autônomas terão toda liberdade para utilizá-las da forma que lhes aprouver, respeitando o direito de vizinhança.

CLÁUSULA 8ª. - Deverão, no entanto, respeitar todas as cláusulas previstas neste contrato, os parâmetros morais, éticos, costumeiros, de harmonia, sossego, saúde, bem-estar, segurança, mantendo assim a ordem e preservando o bom convívio.

DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

CLÁUSULA 9ª. - Constituem direitos dos condôminos:

- 1) Utilizar a unidade autônoma de acordo com o destino proposto, qual seja, a moradia; usando, gozando e fruindo da mesma, segundo as cláusulas contidas na Convenção e legislação, preservando a estrutura do prédio, e todas suas características; (art. 1335, I do Código Civil).
- 2) Utilizar todos os bens, serviços e áreas comuns do edifício de forma a não impossibilitar o uso dos outros condôminos, pautando seus atos em consonância com as normas de boas maneiras; (art. 1335, II do Código Civil).
- 3) votar nas deliberações da assembléia e delas participar, estando quite. (art. 1335, III, do Código Civil)
- 4) Resguardar exclusivamente para si, as chaves de acesso e de uso do prédio, devendo comunicar ao síndico, quaisquer extravios das mesmas;
- 5) Requerer em qualquer tempo os livros e outros documentos concernentes ao Condomínio;
- 6) Aconselhar, votar e participar das Assembléias e reuniões de Condomínio;
- 7) Manifestar-se em qualquer tempo sobre a Administração do Condomínio, fazendo-o sempre por via escrita;
- 9) Reivindicar conserto das partes comuns ou melhora nas prestações de serviço;
- 10) Reivindicar única ou conjuntamente, judicial ou extrajudicialmente a coisa comum.

CLÁUSULA 10ª. - Todas as manifestações dos condôminos concernentes às áreas comuns, dos serviços ou bens, serão encaminhadas de forma inequívoca à empresa de Administração e/ou ao síndico, para que sejam tomadas as medidas cabíveis.

CLÁUSULA 11ª. - Constituem deveres dos condôminos: (art. 1336 do Código Civil)

- 1) Contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais;

- 2) não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;
- 3) não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;
- 4) dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.
- 5) não modificar as partes comuns externas e internas do edifício.
- 6) não modificar ou empregar materiais em desacordo com aqueles utilizados pelo edifício.
- 7) não utilizar a unidade autônoma de forma diversa da prevista, qual seja, para fins não residenciais;
- 8) não dificultar a utilização das partes comuns.
- 9) Respeitar os outros condôminos, as coisas e partes comuns, exigindo um do outro o mesmo comportamento, sendo tal conduta desejável também com o uso das unidades autônomas;
- 10) Usar a unidade autônoma de modo a não prejudicar o direito ao sossego, e a utilização das demais unidades, restando, por conseguinte, o dever dos condôminos em não locar, ceder ou transferir tais unidades para atividades incompatíveis com as residenciais, ou que possam prejudicar os demais, causando ruídos e outros incômodos;
- 11) Não utilizar áreas visíveis do exterior do edifício, para estender roupas, tapetes ou congêneres, assim como afixar antenas entre outros, os quais podem cair ou causar poluição visual;
- 12) Não jogar ou despejar nenhuma substância ou coisa pela janela ou basculantes, sob risco de prejudicar áreas comuns e públicas;
- 13) Depositar o lixo e outros nas caixas coletoras de reciclagem e de materiais orgânicos, de acordo com o tipo de material, as quais deverão estar sempre fechadas. Antes da reciclagem e depósito nas caixas coletoras os lixos deverão estar fechados de forma hermética e em recipientes adequados, evitando-se assim, derramamento e outros infortúnios, sobressaltando, que as espécies de lixo, devem ser separadas em sacos distintos, facilitando-se o processo de reciclagem.
- 14) Respeitar o padrão de decoração e pintura das fachadas, janelas, e outros adornos que estejam no exterior do prédio;
- 15) Possuindo animais de estimação de pequeno porte, permitidos até o tamanho atingido pela raça poodle, deverão os condôminos mantê-los vacinados e em boas condições de higiene, evitando-se também a sua permanência nas áreas comuns, sendo que o seu dono deve prezar pelo seu silêncio, evitando barulhos inoportunos;
- 16) Não utilizar funcionários da empresa contratada para serviços particulares;

- 17) Não instalar nenhum objeto pessoal nas áreas comuns, facultando somente, tapetes e objetos estritamente necessários, de forma a não impedir o trânsito dos outros condôminos;
- 18) Não utilizar produtos nocivos à saúde, para limpeza de áreas comuns, próximas ou mesmo de acesso às unidades autônomas, evitando também o transporte e a manutenção dos mesmos nestas áreas;
- 19) Não dividir ou fracionar a unidade autônoma, salvo expressa autorização da Administração, do Síndico e da vizinhança;
- 20) Havendo cessão, ou transferência da posse e/ou propriedade de alguma das unidades autônomas, fica o proprietário obrigado a comunicar, por escrito e imediatamente, ao síndico e à administradora, devendo constar pormenorizadamente todos os dados da referida transação;
- 21) Realizar o pagamento de todas as despesas contidas nesta Convenção, mediante apresentação de demonstração dos gastos;
- 22) Permitir a presença do síndico, ou do administrador do Condomínio na unidade autônoma quando se fizer necessário, ou seja, quando houver riscos para outrem;
- 23) Comunicar ao síndico, qualquer doença contagiosa, ou quaisquer outras utilizações de produtos em sua unidade autônoma, como dedetização, raspagem no piso, colocação de sinteco, etc;
- 24) Proibir que crianças façam brincadeiras ou jogos fora da área destinada para tal fim;
- 25) Não realizar obras que venham a afetar direta ou indiretamente a estrutura do prédio.
- 26) Respeitar o horário de silêncio, qual seja, das 22:00 às 07:00;

DAS DESPESAS E DOS ENCARGOS

CLÁUSULA 12ª. - Caberá a todos os condôminos, proprietários das unidades autônomas e/ou inquilinos, o pagamento dos tributos relacionados com as áreas comuns do edifício, bem como o prêmio do seguro, os encargos da administração, as despesas de utilização, conserto e de uso normal dos bens e serviços comuns, como bombas, elevadores, etc.

CLÁUSULA 13ª. - As despesas e encargos citados acima serão rateados entre os condôminos na proporção das respectivas unidades autônomas (quinhão) e da área útil de cada uma, ressalvando-se as multas e atrasos de caráter pessoal. OU.....proporcional ao valor da unidade imobiliária, o qual se calcula em relação ao conjunto da edificação (art. 1331, § 3.º do CC).

CLÁUSULA 14ª. - Cada condômino ou seu inquilino se responsabilizará pelo pagamento das despesas ou o conserto dos danos ocorridos nas áreas comuns que por quaisquer motivos ocasionarem.

CLÁUSULA 15ª. - Caso fique comprovado que o dano ocorrido não foi em decorrência do uso da respectiva unidade autônoma, as despesas entrarão no cômputo das despesas condominiais.

CLÁUSULA 16ª - O condômino que não pagar a sua contribuição deverá arcar com:

- 1) multa moratória - 2% (dois por cento);
- 2) multa de 5 (cinco) vezes a cota condominial - condômino que não cumpre reiteradamente com os seus deveres . (art. 1337 do CC)
- 3) juros "pro-rata die" .
- 4) juros pela taxa "selic" (art. 1.336, § 1.º do cc) (art. 406 do CC)
- 5) - cobrança de honorários independentemente de ação judicial (arts. 389 e 395 do CC)
- 6) - correção monetária

CLÁUSULA 17ª - O pagamento das despesas das partes comuns de uso exclusivo incumbem a quem delas se serve (art. 1340 do CC).

Parágrafo único: O condômino com laje de cobertura deverá manter às suas expensas todas as despesas de sua conservação (art. 1344 do CC).

DO PAGAMENTO

CLÁUSULA 18ª. - Os condôminos e/ou inquilinos pagarão as despesas condominiais até o 6º dia útil de cada mês, no valor respectivamente calculado referente a cada cota parte.

CLÁUSULA 19ª. - Os pagamentos deverão ser feitos diretamente à empresa de Administração de Imóveis, que ficará responsável pela quitação plena.

CLÁUSULA 20ª. - Caso hajam despesas extraordinárias, ligadas ao condomínio, as mesmas serão computadas de forma conjunta, ficando a cargo da empresa de Administração e ao Síndico a elaboração de informativo pormenorizado a respeito das mesmas, direcionando-o a todos os condôminos e/ou inquilinos.

CLÁUSULA 21ª. - Todos os pagamentos das despesas referentes ao condomínio serão precedidos de recibo devidamente preenchido com todos seus requisitos, que deverá estar demonstrando pormenorizadamente todos os pagamentos.

DO SÍNDICO

CLÁUSULA 22ª. - Juntamente com a empresa administradora, o Síndico eleito neste ato, realizará a administração deste condomínio, o qual terá um mandato de 2 (dois) anos, podendo ser reeleito uma única vez por igual período.

CLÁUSULA 23ª. - O Síndico nomeado, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.(art. 1347 do CC), terá as seguintes funções:

- a) Assessorar a empresa de administração bem como os condôminos sobre todas as dúvidas surgidas;
- b) Representar o condomínio judicial e extrajudicialmente, seja de forma passiva seja ativa;
- c) Dar imediato conhecimento à assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio, podendo dizer a todos quais os condôminos inadimplentes, ou acionados ou negativados junto ao SPC, etc.. (art. 1348 , III do CC)
- c) Exigir o cumprimento integral desta convenção, bem como do que for convencionado nas Assembléias;
- d) Realizar a ordenação de tudo que for necessário dentro do prédio no qual está instituído o condomínio, ressalvado-se que tais reparos serão feitos nas áreas comuns;
- e) Convocar juntamente com o representante da empresa de administração as Assembléias Ordinárias e Extraordinárias.
- f) Admitir e acatar o que a assembléia decidir na investidura de outra pessoaem seu lugar com poderes de representação. (Art. 1348. § 1.º do CC)
- g) Prestar contas anualmente ou quando exigidas.(1348, VIII do CC).
- h) Transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembléia (art. 1348, § 2.º do CC).
- i) Realizar o seguro da edificação (Art. 1348, IX do CC).

Parágrafo Único: O síndico poderá ser destituído de suas funções pela maioria absoluta dos condôminos, ou seja 50 % mais um, quando praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio. (Art. 1349 do CC).

DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

CLÁUSULA 24ª. - Será contratada uma Empresa para realizar a Administração deste condomínio bem como para assessorar o Síndico, com aprovação da Assembléia devidamente convocada . A referida empresa receberá os valores concernentes às taxas condominiais, taxas ordinárias e extraordinárias, bem como aquelas relativas às despesas comuns.

Parágrafo único: Poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembléia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico. (Art. 1356 do CC)

CLÁUSULA 25ª. - A contratação nunca será superior a.....meses, sendo que findo tal prazo será feita Assembléia Geral para contratação de outra empresa, ou para renovação do contrato.

CLÁUSULA 26ª. - A empresa de administração terá inteira responsabilidade pelas alterações e medidas tomadas de forma a cumprir todas as deliberações dos signatários desta.

CLÁUSULA 27ª. - Caberá também à empresa, o encargo de promover judicial ou extrajudicialmente a cobrança de todas as quotas em atraso.

CLÁUSULA 28ª. - Como forma de remuneração pelos serviços prestados, a empresa receberá mensalmente a quantia de R\$, sendo que incluso neste valor constam todas as despesas previstas, como ordinárias, materiais de limpeza e funcionários.

CLÁUSULA 29ª. - Todos os pagamentos, demonstrativos financeiros, investimentos e o fluxo de caixa serão mensalmente afixados nas áreas de uso comum, e uma cópia será enviada para cada condômino;

CLÁUSULA 30ª. - A empresa administradora poderá ser destituída desde que pratique atos em desacordo com a legislação vigente e com as previsões contidas neste, em assembléia previamente convocada pelo quorum de dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais (art. 1352 do CC). Em segunda convocação, a assembléia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes (art. 1353 do CC). Após a destituição e demonstração financeira referente à mesma, os condôminos se reunirão extraordinariamente para contratar outra empresa no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis.

CLÁUSULA 31ª. - A destituição referida acima será consubstanciada em um instrumento próprio assinado pelas partes e, terá força logo após a sua assinatura. Este por sua vez fará parte integrante desta convenção e conterà sobretudo, a revogação de todos os poderes da administradora, desobrigando as partes de todos os deveres e obrigações contidos inclusive no contrato de prestação de serviço.

DAS ASSEMBLÉIAS

CLÁUSULA 32ª. - A Assembléia Geral Ordinária reunir-se-á anualmente no mês de....., para deliberar sobre as questões ligadas ao orçamento do ano em curso, bem como as contas do exercício anterior com discussões e soluções de problemas relacionados ao orçamento, às contribuições dos condôminos, a prestação de contas, eleição de substituto, alteração do Regimento Interno, às infrações cometidas, como também sobre todos os assuntos de interesse geral e individual de cada condômino; (art. 1350 do CC).

CLÁUSULA 33ª. - Para a realização das Assembléias, serão adotados os seguintes procedimentos:

- a) - O síndico juntamente com a administradora enviarão com antecedência de 8 (oito) dias as cartas de convocação para cada condômino;
- b) - As assembléias extraordinárias poderão ser convocadas pelo síndico ou administradora, ou por um quarto dos condôminos (art. 1355 do CC)
- c) - Os condôminos poderão fazer-se representar nas assembléias por procuradores, com o limite de procurações conferidas a um determinado mandatário, com poderes para participar das assembléias, sendo vedado ao síndico, subsíndico e conselheiros o uso de procuração nos assuntos que se refiram a eleição de síndico e aprovação de contas, obras e orçamentos. As procurações deverão ter as assinaturas reconhecidas em Cartório.
- d) - Cada fração ideal corresponde a um voto, que por via de consequência será proporcional percentualmente às dimensões da fração. Havendo empate àquele que deter maior fração ideal caberá o voto de qualidade, ou seja, o que fará o desempate; (número de frações ideais do edifício e porcentagem correspondente relacionados em anexo).
- e) - Qualquer decisão relativa ao condomínio deverá passar por votação, a qual exigirá quorum mínimo de 50 % (cinquenta por cento) mais um, do número total de votos, referente ao número completo de frações ideais, ressaltando que as decisões serão comunicadas a todos os condôminos por via escrita;
- f) Os condôminos que estiverem inadimplentes não terão direito a voto; (art. 1335, III do CC)
- g)- Todas as decisões tomadas nas assembléias deverão constar em ata, que deverá ser devidamente subscrita pelo representante da administradora, pelos condôminos que estiverem presentes ou seus procuradores e pelo síndico. O livro ficará em poder da administradora e disponível a todos os condôminos;
- h) - Dependerá da aprovação de DOIS TERÇOS DOS VOTOS DOS CONDÔMINOS a alteração da convenção e do regimento interno. (Art. 1351, 1.ª parte do CC)
- i)- Dependerá da aprovação da UNANIMIDADE DOS CONDÔMINOS a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária (Art. 1351, 2.ª parte).

j) - As deliberações da assembléia, ressalvados os casos de quorum especial, serão tomadas por maioria simples de votos presentes (metade mais um) e com presença mínima em Primeira Convocação, de 2/3 dos co-proprietários quites em relação às despesas e multas de condomínio, e em Segunda Convocação, com qualquer número. (art. 1352 do CC). Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, (salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio) (Art. 1352, § único do CC). Em Segunda Convocação, a assembléia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quorum especial. (art. 1353 do CC).

l) - A assembléia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião. (art. 1354 do CC);

m) - Se a assembléia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino.

CLÁUSULA 34ª. - Todos os atos de comunicação entre os condôminos serão consubstanciados nas Assembléias a serem realizadas. Desta forma, constarão em ata, todas as manifestações nestas deliberadas.

CLÁUSULA 35ª. - Quaisquer atos de interesse comum, que estejam direta ou indiretamente ligados à forma de usar o espaço e os bens e serviços de uso comum, deverão ser previamente deliberados por todos (quorum - cinquenta por cento mais um - do total de unidades autônomas) os condôminos, em assembléias previamente agendadas.

CLÁUSULA 36ª. - Quaisquer obras relacionadas ao condomínio deverão ser aprovadas em assembléia

1) A realização de benfeitorias VOLUPTUÁRIAS no condomínio dependerão do voto de 2/3 dos condôminos (1341, I do CC)

2) a realização de obras ÚTEIS dependerão do voto da maioria dos condôminos - 50% mais um. (1341, II do CC)

3) A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, dependerão da aprovação de 2/3 dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias ou comuns. (1342 do CC)

4) a construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias, dependerá da aprovação da unanimidade dos condôminos.(1343 do CC)

DISCIPLINA NA REALIZAÇÃO DE OBRAS NO CONDOMÍNIO

CLÁUSULA 37ª. - Deverão ser atendidas as seguintes disciplinas nas realizações de obras:

a) As obras ou REPARAÇÕES NECESSÁRIAS podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.(1341, § 1.º do CC)

b) Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembléia, que deverá ser convocada imediatamente. (1341, § 2.º do CC)

c) Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser feitas após autorização da assembléia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.(1341,§ 3.º CC)

Parágrafo único: - O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum. (1341, § 4.º do CC)

CLÁUSULA 38ª. - As despesas de conservação, manutenção entre outras, que surgirem e não forem previstas no orçamento deverão ser arcadas pelos condôminos. Para tanto, resta instituído "fundo de reserva" consubstanciado na importância de R\$...... Caso o mesmo seja utilizado, caberá aos condôminos integralizá-lo, salientando-se que este valor poderá ser aumentado gradativamente.

CLÁUSULA 39ª. - A integralização do fundo terá como base a porcentagem de 5% (cinco por cento) do valor pago a título de condomínio.

CLÁUSULA 40ª. - As penalidades como multa e infrações contidas neste e na Constituição deste Condomínio, serão revertidas integralmente para o referido fundo.

CLÁUSULA 41ª. - O condômino poderá alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino, só podendo fazê-lo a terceiro se essa faculdade constar do ato constitutivo do condomínio, e se a ela não se opuser a respectiva assembléia geral. (art. 1339, § 2.º do CC) (art. 1.331, § 1.º do CC)

CLÁUSULA 42ª. - O condômino poderá alugar a sua vaga de garagem com matrícula própria a estranhos ao condomínio, desde que se ofereça o direito de preferência aos condôminos e, entre todos, os possuidores (art. 1338 do CC)

DAS PROIBIÇÕES E PENALIDADES

CLÁUSULA 43ª. - Quaisquer infrações ao presente instrumento estarão sujeitas à aplicação de multa de R\$......

CLÁUSULA 44ª. - Caso haja prejuízo do bem comum, deverá o agente, além do pagamento da multa, realizar o conserto.

CLÁUSULA 45ª. - O condômino que realizar obras que comprometam a segurança da edificação ou desvirtuar a destinação da edificação, pagará a multa de cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem. (Art. 1336 § 2.º do CC)

CLÁUSULA 46ª. - O condômino, ou possuidor, que não cumprir REITERADAMENTE com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem. (Art. 1337 do CC)

CLÁUSULA 47ª. - O condômino ou possuidor que, reiteradamente tiver um comportamento anti-social e gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia. (Art. 1337, § único do CC)

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA 48ª. - O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo.

CLÁUSULA 49ª. - Seguem anexos os laudos pormenorizados do corpo de bombeiros e defesa civil, habite-se, instrumento de constituição do condomínio, contrato de seguro de acidentes e incêndio e procurações.

DO FORO

CLÁUSULA 50ª. - Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do CONTRATO, as partes elegem o foro da comarca de

E por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em duas vias de igual teor, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

(Local, data e ano)

(Nome e assinatura do Responsável pela Empresa Administradora)

(Nome e assinatura do Síndico)



(Nome e assinatura de todos os signatários)

(Nome, RG e assinatura das Testemunhas)