

Convenção de Condomínio sob o regime do Novo Código Civil



ESCRITURA RERRATIFICADORA DE CONVENÇÃO REGULADORA DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL, SITUADO NA AV. BRASIL, 000, DENOMINADO "EDIFÍCIO DAS FLORES", NA FORMA ABAIXO:

SAIBAM, ETC, ... compareceram partes entre si justas e contratadas, como OUTORGANTES e RECIPROCAMENTE OUTORGADOS, doravante simplesmente designados "Condôminos" a saber: - os presentes reconhecidos como os próprios por mina Tabelião e testemunhas no final nomeadas e assinadas, do que dou fé. E. perante as mesmas testemunhas, pêlos Condôminos, falando uniforme e sucessivamente, me foi dito que, na qualidade de condôminos do Edifício residencial denominado "EDIFÍCIO DAS FLORES", situado na cidade de , na Av. Brasil. 000, vêm pelo presente e nos melhores termos de direito, rerratificar a escritura de convenção lavrada no ... Ofício de Notas do, livro folhas ... registrada no ... Ofício do Registro de Imóveis, para submeter aquela edificação sob o regime do Código Civil de 2002 e normas legais não revogadas, e leis especiais, que serão recepcionadas e expressamente obrigatórias a qualquer futuro condômino, adquirente ou co-proprietário, co-promitente comprador, promitente cessionário ou cessionário, ou outros que, a qualquer título, ficarem investidos da posse da unidade componente, conforme os capítulos e cláusulas a seguir aprovadas:

CAPÍTULO I - DA DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Prédio exclusivamente residencial constituído de pavimentos e garagem, tendo apartamentos, um por pavimento existindo nopavimento área comum destinada a lazer com piscina, sauna, bar e banheiro.

NÚMERO DE UNIDADES

São unidades residenciais, uma por pavimento. Segue descrição dos apartamentos individualmente ou por coluna, ou por outro critério em que foi projetado o edifício.

(No caso do exemplo são 14 (quatorze) apartamentos-tipo, um por andar, com a mesma metragem, todos constituídos de varanda envidraçada, três salas, quatro quartos, hall de mármore, três banheiros, tolete para visitas, rouparia, galeria e corredor, copa, duas dependências, hall de entrada e varanda de serviços com tanque, além de todo o terraço e mais benfeitorias existentes nos fundos do imóvel e cujo piso serve de cobertura da garagem, com direito a uma (1) vaga de garagem situada indistintamente no subsolo, e com fração ideal de 1/14 do terreno).

(Além das vagas de garagem asseguradas na escritura, situadas no subsolo, existem mais vagas no pavimento térreo, que é área comum do edifício, tendo os condôminos apenas o direito de uso com relação a tais vagas complementares).

CAPITULO II - DAS PARTES E COISAS DE PROPRIEDADE COMUM

1ª) Além do terreno sobre o qual foi construído o Edifício, consideram-se bens de propriedade e uso comum de todos os condôminos a como tais, insusceptíveis de divisão e alienação, aqueles discriminados no Código Civil, especialmente o domínio útil do terreno, fundações, montantes, vigas e pisos de concreto armado, paredes externas e internas, divisórias dos apartamentos, ornamentos de fachada (excluindo-se as janelas e venezianas), telhado, escadas, corredores, halls, portaria, vestíbulo, encanamentos troncos de entrada e saída de água, gás e esgotos, assim como condutores de águas pluviais, os fios troncos de eletricidade e todos os ramais respectivos que se destinarem a servir as dependências de uso comum, elevadores, poços de elevador, compartimento das máquinas, bombas de elevação, motores e acessórios, residência do zelador, banheiro e vestiários dos empregados, área de estacionamento no andar térreo, parte de sub-solo onde estão as máquinas, bombas medidores, e terraço de cobertura.

2ª) O direito à vaga para estacionamento de automóveis, situado no subsolo, e de propriedade dos condôminos, poderá ser alugado ou utilizado, a qualquer título, preferindo-se, em condições iguais, qualquer dos condôminos a estranhos, nos termos do artigo 1.338 do Código Civil de 2002.
Parágrafo único. Nenhuma vaga poderá ser alienada a estranhos só prédio.

3ª) Parágrafo Primeiro. Os espaços para a guarda de automóveis na garagem do Edifício, localizadas no andar térreo (de propriedade do condomínio), não são predeterminados e poderão ser indiscriminadamente utilizados por qualquer condômino, desde que obedecido o seguinte critério de atribuição:

- a) Os apartamentos 101. 201. 301, 401, 601, 701, 801, 901, 1001 e 1401 possuem o direito à guarda de um (1) automóvel de passeio;
- b) os apartamentos 501, 1201 e 1301 possuem o direito à guarda de dois (2) automóveis de passeio;

c) o apartamento 1101 possui o direito à guarda de três (3) automóveis de passeio.

Parágrafo Segundo: Cada usuário das vagas destinadas ao estacionamento de veículos competirá, no interesse comum, proporcionar meios para facilitar manobras de veículos nas dependências do prédio. Para esse fim deverá fornecer duplicatas das chaves do veículo ao Síndico ou responsável designado por ele que as manterá no quadro geral de chaves. Os automóveis deverão ter seguro contra fogo, danos ou roubo e nenhuma responsabilidade poderá ser imputada ao Síndico nem ao Condomínio se não for dano causado por empregado do Condomínio.

Parágrafo Terceiro. A lavagem dos automóveis na garagem do Edifício só poderá ser feita por empregados do Condomínio, sendo a remuneração fixada e por conta do condômino que solicitar este serviço.

4ª) As coisas de uso comum específicas e que embora devam ter por sua natureza e fim específico essa condição, são inalienáveis e indivisíveis, ligadas que se acham, indissolúvelmente, ao prédio e às unidades.

5ª) O funcionamento e a utilização das instalações e dependências de uso comum serão subordinadas a regulamentos próprios a serem elaborados pelo síndico, com o parecer do Conselho Fiscal.

CAPÍTULO III - DAS PARTES PRIVATIVAS OU DA PROPRIEDADE EXCLUSIVA

6ª) As coisas de propriedade singular de cada condômino são as suas unidades autônomas e, bem assim, as frações ideais de terreno a que se acham vinculadas ditas acessões compostas, na sua individualidade orgânica, pelas respectivas dependências, instalações internas, dispositivos, aparelhos e equipamentos outros, tubulações e demais elementos construtivos que delas fazem parte integrante, até o ponto de sua ligação com o conjunto de sistemas que integram as partes comum do prédio, conforme plantas e especificações técnicas que são de pleno conhecimento de todos os condôminos.

7ª) DAS FRAÇÕES IDEAIS DO TERRENO

A cada uma das unidades corresponderá uma fração ideal do terreno e partes comuns do edifício, a saber:

UNIDADES	FRAÇÃO	POR UNIDADE TOTAL
101	1/14	
201	1/14	
301	1/14	
401	1/14	
501	1/14	
601	1/14	
701	1/14	
801	1/14	
901	1/14	
1001	1/14	
1101	1/15	
1201	1/15	
1301	1/15	
1401	14/14	1

8ª) A presente Convenção aplica-se a todos os condôminos, empregados ou prepostos, os quais se obrigam a observá-la e cumpri-la fielmente, por si, seus herdeiros e sucessores, ficando estabelecido que a alteração, total ou parcial, dos seus preceitos só poderá efetivar-se por decisão tomada por maioria de 2/3 (dois terços) da totalidade dos condôminos, ressalvadas as hipóteses de quorum especial prevista nesta Convenção e no Código Civil.

CAPÍTULO IV - DO SEGURO E DO RESSARCIMENTO DE DANOS

9ª) O condomínio é obrigado a contratar e manter, no prazo legal e sob as cominações da Lei, seguro contra riscos de incêndio e de sinistros outros, computando tal gasto como despesa ordinária de manutenção da propriedade coletiva. Aos condôminos é facultado dilatar, por sua livre iniciativa, o valor do seguro da propriedade singular, de sorte a cobrir o valor pertinente às acessões, acrescidos a benfeitorias úteis, necessárias ou voluntárias que porventura tenham introduzido na unidade autônoma, cabendo-lhe nesse caso pagar diretamente à instituição seguradora a diferença de prêmio correspondente à citada majoração.

10ª) A edificação será segurada pelo respectivo valor, em companhia idônea aprovada pela assembléia, contra incêndio ou qualquer outro risco que possa destruir no todo ou em parte, discriminando-se na apólice o valor de cada unidade. O valor do seguro será sempre reajustado de modo que em caso de sinistro o seguro possa cobrir a reconstrução.

11ª) Ocorrido o sinistro total ou que destrua mais de 2/3 (dois terços) do edifício, ou que ameace ruína, a assembléa geral se reunirá dentro de 15 (quinze) dias, com votos que representem metade mais um das frações ideais, e elegerá uma comissão de 3 condôminos, investidos de poderes para:

- a) receber a indenização e depositá-la em nome do condomínio, no estabelecimento bancário designado pela assembléa;
- b) abrir concorrência para reconstrução do prédio ou de suas partes destruídas, comunicando o resultado à assembleia geral para a devida deliberação;
- c) acompanhar os trabalhos de reconstrução até o fim, representando os condôminos junto aos construtores, fornecedores, empreiteiros e repartições públicas.
- d) deliberada a reconstrução, poderá o condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial.
- e) realizada a venda, em que se preferirá, em condições iguais da oferta, o condômino ao estranho, será repartido o apurado entre os condôminos, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias.

12ª) Se a indenização paga pela seguradora não for suficiente para atender às despesas, concorrerão os condôminos para pagamento do excesso, de acordo com os fatores de proporcionalidade, salvo se a minoria recusar-se a fazê-lo, cedendo à maioria os seus direitos na forma da cláusula anterior.

13ª) Pela maioria de 2/3 (dois terços) da totalidade dos condôminos, poderá a Assembléa deliberar que o edifício não seja reconstituído, caso em que autorizará a venda do terreno partilhando-se o seu preço e o valor do seguro entre os condôminos, na razão de suas respectivas rações ideais do terreno.

CAPÍTULO V - DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

14ª) Parágrafo Primeiro. O Condomínio será representado por um Síndico, pessoa física ou jurídica, co-proprietário eleito pela Assembléa Geral Ordinária, com mandato de um ano, admitida a sua reeleição. Parágrafo Segundo. A mesma Assembléa elegerá, entre os co-proprietários, um subsíndico e os integrantes do Conselho Fiscal, composto de três membros efetivos e três suplentes, todos com o mesmo prazo de mandato conferido ao Síndico, admitida a reeleição.

15ª) O Conselho Fiscal será presidido pelo membro a ser escolhido pelos demais que, nos impedimentos do Síndico ou subsíndico, exercerá as funções que lhes competem.

16ª) O síndico, subsíndico e os membros do Conselho Fiscal do Condomínio não receberão remuneração.

17ª) Constituem atribuições do síndico:

- a) representar o Condomínio, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, bem como perante quaisquer órgãos do sistema de administração direta ou indireta do Poder Executivo, tais como: Autarquias, Sociedades de Economia Mista, Empresa Pública Federais, Estaduais e Municipais;
- b) contratar, demitir e aplicar penas disciplinares aos empregados do edifício;
- c) zelar, coadjuvado pelos condôminos, pela fiel observância dos dispositivos desta Convenção, adotando todas as medidas que se tornem necessárias;
- d) supervisionar a administração geral do prédio, cumprindo e fazendo cumprir a presente Convenção, com especial ênfase no que concerne à preservação a todo tempo, da segurança, solidez, categoria e nível moral do edifício, inserindo-lhe, entre as demais funções do cargo, as seguintes:
 - d.01) organizar o quadro de pessoas encarregado da execução dos serviços comuns do prédio, definindo, através do regimento disciplinador interno, deveres, atribuições específicas e, consoante o orçamento anual aprovado pela Assembléa, os respectivos níveis de remuneração.
 - d.02) elaborar e submeter à aprovação da Assembléa a previsão das despesas gerais condominiais a serem realizadas no exercício posterior, acompanhadas estas de parecer emitido pelo Conselho Consultivo.
 - d.03) promover a cobrança, inclusive por via judicial, das quotas-partes ordinárias ou avulsas das despesas do condomínio, bem como de multas e juros de mora, nos casos de inadimplemento, podendo ainda efetuar protestos das dívidas de condomínio, na forma da Lei nº 9.492, de 10/09/97.
 - d.04) apresentar demonstrativos trimestrais das despesas extraordinárias levadas a efeito do período, apresentando ao Conselho Consultivo, ou qualquer condomínio, sempre que solicitado, os comprovantes respectivos.
 - d.05) realizar concorrência ou tomadas de preços para execução de serviços não incluídos nos de conservação normal de prédio.
 - d.06) adquirir materiais necessários às tarefas de limpeza, manutenção e conservação do conjunto de instalações do edifício, não havendo necessidade de prévia manifestação do Conselho Fiscal ou dos condôminos, desde que o valor dos materiais não ultrapasse a quantia de R\$ 1.000,00 (mil reais), reajustada anualmente pelo IGPM ou outro índice que vier a substituí-lo;
 - d.07) poderá, em casos extremos, e visando à salvaguarda do bem comum, ordenar a realização de quaisquer consertos e reparos imprescindíveis, independente de prévia manifestação do Conselho Fiscal ou dos condôminos, desde que o valor dos serviços não ultrapasse a quantia de R\$ 1.000,00 (mil reais), reajustada anualmente pelo IGPM ou outro índice que vier a substituí-lo.
 - d.08) manter entendimentos com órgãos governamentais em qualquer dos seus desdobramentos, assim como empresas concessionárias da exploração de serviços públicos para efeito de encaminhamento e solução de quaisquer questões vinculadas à administração do Condomínio.
 - d.09) receber, pagar, dar quitação e firmar recibos em nome do Condomínio, abrir, movimentar e encerrar

contas bancárias, inclusive o Banco do Brasil S.A., podendo emitir ou endossar cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamento e praticando os demais atos correlates e acessórios.

d.10) efetuar o seguro da edificação, fazendo consignar na respectiva apólice o valor previsto para reconstrução das partes seguradas do Edifício no caso de sua destruição total ou parcial, resultante de eventuais sinistros.

d.11) ter sob sua guarda e transmitir ao seu sucessor, conforme relação a ser incluída do texto da Ata da Assembléia Geral que eleger o novo Síndico, os livros de Atas da Assembléia Geral, presença de Condôminos, Registros de Empregados, Registros de Ocorrências, Sugestões e Reclamações, Pareceres do Conselho Fiscal, e outros, além da coletânea de documentos vinculados ao Condomínio, tais como certidão do título aquisitivo do terreno sobre o edifício, registros, averbações, transcrições, projeto completo das edificações, incluindo arquitetura, escritura, instalações hidráulicas e de esgoto e especificações.

d.12) convocar as Assembléias e resolver, segundo o seu melhor critério, os casos omissos, sempre que possível com a anuência do Conselho Fiscal, notificando ou advertindo, por escrito ou verbalmente, o condômino infrator de qualquer dos dispositivos consubstanciados na Convenção ou no Regulamento Interno, com aplicação de multa cabível à adoção dessa medida, ficando expressamente pactuado, todavia, que das decisões do Síndico cabe: recurso para a Assembleia Geral, a ser convocada para fim previsto, pelo condômino interessado,

d.13) cumprir a fazer cumprir as decisões que emanem das Assembléias Gerais.

d.14) resolver casos omissos.

d.15) baixar regulamentos de utilização e funcionamento d; instalações e dependências de uso comum.

18ª) As funções enunciadas nos itens d.01, d.02, d.03, d.04, d.05 e d.09 da cláusula anterior poderão, por indicação do Síndico, ser delegadas no todo ou em parte, à empresa especializada em administração de imóveis, cabendo à Assembléia Geral, entretanto, decidir sobre escolha da empresa a ser contratada.

19ª) O Síndico, o subsíndico e os Membros do Conselho Fiscal poderão ser destituídos de suas funções pelo quorum de 2/3 (dois terços) dos votos representativos da totalidade das frações ideais, decisão a ser tomada em Assembléia Geral Extraordinária do Condomínio que, para esse fim específico, poderá ser convocada por condôminos que representem um quarto das frações ideais.

20ª) No caso de morte, desaparecimento, renúncia ou destituição do Síndico, assumirá o cargo o subsíndico, cujo mandato compreenderá o tempo restante do ex-síndico, expirando na data prefixada para a realização da Assembléia Geral Ordinária anual do Condomínio.

21ª) O Subsíndico substituirá o Síndico nos seus impedimento eventuais ou em caso de afastamento definitivo.

22ª) Das decisões do Síndico caberá recurso à Assembléia Geral, convocada pelo interessado. Ratificada a decisão do Síndico, pagará o recorrente às despesas acarretadas com a convocação e realização da Assembléia. Revogada ou rejeitada sua decisão, as despesas correrão por conta do Condomínio.

23ª) Das atribuições do Conselho Fiscal:

Ao Conselho Fiscal compete:

- a) assessorar o Síndico no trato e solução dos assuntos condominiais;
- b) autorizar o Síndico a efetuar despesas não especificamente previstas no orçamento aprovado pela Assembléia Geral Ordinária, nos seguintes casos:
 - b.01) para a aquisição de materiais necessários às tarefas de limpeza, manutenção e conservação do conjunto de instalações do edifício, desde que o valor dos materiais não ultrapasse a quantia de R\$ 3.000,00 (três mil reais), reajustada anualmente pelo IGPM ou outro índice que vier a substituí-lo;
 - b.02) em casos extremos, e visando à salvaguarda do bem comum, autorizar a realização de quaisquer consertos e reparos imprescindíveis, desde que o valor dos serviços não ultrapasse a quantia de R\$ 3.000,00 (mil reais), reajustada anualmente pelo IGPM ou outro índice que vier a substituí-lo.
- c) emitir parecer conclusivo sobre as contas do Síndico, conferindo-as, aprovando-as ou impugnando-as, no todo ou em parte;
- d) fiscalizar a execução de quaisquer obras a serem realizadas nas partes comuns do prédio;
- e) denunciar erros, irregularidades ou fraudes que chegarem ao seu conhecimento, sugerindo as medidas saneadoras que julgarem adequadas;
- f) convocar a Assembléia Geral Ordinária se o Síndico retardar por mais de 30 (trinta) dias a sua convocação e a Extraordinária sempre que ocorrerem motivos que justifiquem a adoção dessa providência.
- g) por solicitação do Síndico, intervir em impasse criado entre condôminos, visando a solucioná-lo;
- h) emitir parecer sobre normas e regulamentos internos elaborados pelo Síndico.

24ª) A Assembléia Geral é, por definição, o órgão soberano do condomínio, representando a soma de todos os condôminos, e reunir-se-á ordinariamente em dia compreendido na primeira quinzena de dezembro de cada ano, e extraordinariamente sempre que houver necessidade, cabendo ao Síndico, ou quem na ocasião que lhe faça às vezes, indicar o local, dia e hora para sua realização.

25ª) A convocação das reuniões da Assembléia far-se-á com antecedência mínima de 10 (dez) dias da data fixada para sua realização, podendo a comunicação ser levada a efeito através de telegrama, carta registrada ou simples aviso assinado pelo Síndico mediante recibo de entrega com indicação do dia, hora e local da reunião, bem como a respectiva agenda.

26ª) Constituem atribuições específicas e indelegáveis da reunião da Assembléia Geral Ordinária, a ser realizada anualmente na primeira quinzena de dezembro:

a) julgar as contas pertinentes ao exercício já vencido e fixar o orçamento das despesas do exercício posterior. Caso a Assembléia Geral não chegue a aprovar o orçamento para o exercício posterior, prevalecerá o valor total do orçamento anterior devidamente corrigido pela aplicação dos índices e variação do IGPM ou índice que a venha substituir, tomando-se como base de cálculo o índice do mês anterior ao da Assembléia Geral que fixou o orçamento anterior;

b) eleger o Síndico, o subsíndico e os membros do Conselho Fiscal.

27ª) Constituem atribuições específicas da reunião da Assembléia Geral Extraordinária:

Autorizar alteração da Convenção de Condomínio por maioria que represente no mínimo 2/3 (dois terços) dos condôminos e a alteração do Regulamento Interno, por maioria simples dos condôminos presentes à Assembléia;

autorizar a realização de obras, reparos e aquisição de materiais, bem como a contratação de empresa especializada na gestão de assuntos condominiais;

tomar conhecimento das reclamações eventualmente formuladas pelos condôminos, adotando, quando procedente, as medidas corretivas adequadas;

discutir e deliberar quanto às matérias constantes da Ordem do Dia da Assembléia, bem como examinar os assuntos de interesse geral;

conhecer e deliberar a propósito dos casos omissos, bem como a respeito de quaisquer questões que interessem à Administração do Condomínio e, ainda, apreciar atos praticados pelo Síndico,

28ª) As reuniões serão dirigidas por urna mesa presidida pelo condômino que a maioria dos presentes houver por bem indicar para o exercício desse cargo transitório, cabendo ao presidente assim eleito indicar um condômino de sua livre escolha para secretariá-lo, devendo estar ambos (presidente e secretário) em dia com as contribuições condominiais.

Parágrafo único. As funções de presidente e secretário das reuniões, por deliberação da assembléia, poderão ser exercidas por profissionais especialmente contratados pelo condomínio.

29ª) As Assembléias Gerais Extraordinárias terão lugar sempre que convocadas pelo Síndico, pelo subsíndico, Conselho Fiscal ou por co-proprietários, cujo número seja igual ou superior a quarta parte do total de condôminos.

30ª) Nas decisões das Assembléias Gerais, quer sejam elas ordinárias ou extraordinárias, a cada unidade autônoma corresponderá um voto, podendo qualquer condômino fazer-se representar na reunião por procurador bastante, com amplos poderes para praticar, em seu nome todos os atos que se façam necessários, devendo o original do instrumento de mandato ser depositado nas mãos do presidente da reunião, antes de instalar-se a Assembléia. As procurações ficarão obrigatoriamente arquivadas pelo Síndico, com os documentos relativos à realização da Assembléia.

31ª) Se a unidade autônoma pertencer a mais de uma pessoa, física ou jurídica, deverá ser designada uma delas para, com mandato especial, representar todas as demais perante o Condomínio, sob pena de suspensão temporária do exercício dos direitos e prerrogativas asseguradas aos condôminos, pela presente Convenção.

32ª) As decisões, exceto as que requeiram quorum especial, serão tomadas por maioria simples, com presença mínima, em primeira convocação, de metade mais um dos condôminos, e, em segunda convocação, com qualquer número, devendo a última realizar-se após haver transcorrido o intervalo mínimo de 30 minutos entre ambas.

33ª) QUORUM QUALIFICADO

A regra de votação é baseada na maioria simples dos presentes, salvo os casos expressamente previstos em lei ou nesta convenção.

Parágrafo Primeiro: É exigido o voto que represente metade mais um das frações ideais para a eleição de Comissão de 3 (três) condôminos quando ocorrer sinistro total ou que destrua mais de 2/3 (dois terços) do edifício, ou que ameace ruína, em assembléia especialmente convocada para este fim, conforme previsto na cláusula décima segunda.

Parágrafo Segundo. Será exigida a aprovação de, no mínimo 2/3 do número total de condôminos para as seguintes deliberações:

I - alteração de dispositivos desta Convenção;

II - destituição do síndico, subsíndico e/ou membros do Conselho Fiscal;

III - não-reedificação do Edifício em caso de incêndio ou sinistro que importe a sua destruição total;

IV - realização de inovações no Edifício.

Parágrafo Terceiro. Será exigido o voto unânime dos condôminos para as seguintes deliberações, podendo ser computados tão-somente para este fim, inclusive, votos dos co-proprietários que eventualmente, estejam em atraso com suas contas condominiais;

I - mudança na destinação da edificação e da unidade autônoma;

- II - matéria que altere o direito de propriedade dos condôminos;
- III - modificações na estrutura, fachada e aspecto arquitetônico do Edifício;
- IV - autorizar a instalação de aparelhos de ar-condicionado em locais diversos daqueles especificamente determinados no projeto;
- V - construções nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos.

34ª) Ressalvada a hipótese em que seja exigida legalmente ou por esta convenção a unanimidade de votos dos condôminos, não poderão os co-proprietários em débito com o condomínio participar de quaisquer deliberações da Assembléia e, se a despeito da vedação aqui formalmente inscrita, nelas porventura vierem a votar, serão suas manifestações e seus respectivos votos considerados nulos, pleno jure, sem que aos condôminos inadimplentes assista o direito de formular reclamações de qualquer espécie.

35ª) A realização de obras no condomínio depende:

- I - se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos;
- II - se úteis, de voto da maioria dos condôminos.

Parágrafo Primeiro. As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino, desde que o valor da obra não ultrapasse a quantia de RS 1.000,00 (mil reais), reajustada anualmente pelo IGPM ou outro índice que vier a substituí-lo, conforme o disposto na cláusula décima oitava, item d.07.

Parágrafo Segundo. No caso de o valor das obras ou reparações necessárias ultrapassar a quantia de RS 1.000,00 (mil reais), o Conselho Fiscal poderá autorizar o Síndico a realizá-las, desde que não ultrapasse a quantia de RS 3.000,00 (mil reais), reajustada anualmente pelo IGPM ou outro índice que vier a substituí-lo, conforme o disposto na cláusula vigésima quarta, item b.02.

Parágrafo Terceiro. Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem despesas excessivas, ou seja, o valor seja superior a RS 3.000,00 (três mil reais), determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembléia, que deverá ser convocada imediatamente.

Parágrafo Quarto. Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem despesas excessivas, somente poderão ser efetuados após autorização da assembléia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.

Parágrafo Quinto. 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.

36ª) O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas, juros moratórios, e quaisquer outras penalidades.

37ª) As deliberações adotadas pelas Assembléias Gerais, obedecido o quorum necessário, obrigam a todos os condôminos presentes ou não às reuniões, inclusive nos casos em que o seu não-comparecimento decorra da sua ausência temporária do respectivo domicílio, ou outro qualquer motivo que impeça a tempestiva entrega ao destinatário, do aviso à Convocação da Assembléia.

38ª) As deliberações das Assembléias Gerais constarão das respectivas Atas lavradas no livro próprio pelo Secretário da mesa incumbido de dirigir e coordenar os trabalhos da reunião, após o que serão assinadas pelo Presidente e pelo secretário, cabendo ao Síndico, nos 8 dias subsequentes à realização da Assembléia, remeter cópias do citado documento a todos os condôminos, o que fará por via postal ou mediante entrega nos apartamentos dos condôminos, podendo, ainda, disponibilizar o documento por meios eletrônicos, como a Internet.

39ª) Fica expressamente pactuado ainda que, decorridos 15 dias do pedido de convocação, se não se reunir a Assembléia para o exercício de qualquer um dos poderes que lhe são conferidos pela Lei ou por esta Convenção, incumbirá ao Juiz decidir a respeito, mediante requerimento de qualquer condômino.

CAPÍTULO VII - DAS COBRANÇAS E PENALIDADES

40ª) Os co-proprietários das unidades concorrerão para as despesas de condomínio, em partes iguais. As citadas prestações, vencíveis na data determinada pelo Síndico, deverão ser salgadas pelos condôminos com as quotas que lhes couberem no rateio das despesas extraordinárias, podendo estas, em função do respectivo vulto, virem a ser desdobradas pelo Síndico, ou pela assembléia, para pagamento parcelado, conforme cronograma.

41ª) A cobrança das despesas a que se refere a cláusula precedente poderá ser diretamente promovida pelo Síndico, mediante a expedição do correspondente aviso por protocolo ou através de carta ou por intermédio de Administradora, que com prévia e expressa anuência da Assembléia vier a ser contratada pelo condomínio. Parágrafo Único. Em caso de não-pagamento das cotas condominiais, poderá o Síndico efetuar o respectivo protesto, com base na Lei nº 9.492/97, assim como propor ação de cobrança pelo procedimento previsto no Código de Processo Civil.

42ª) São consideradas despesas de responsabilidade de todos condôminos, para fins de rateio:

- a) impostos, taxas e tributos, federais ou estaduais, que incidem direta ou indiretamente sobre o imóvel, considerada como tal a sua unidade orgânica;

- b) despesas de consumo de luz, força, água e gás, relativas às partes de uso comum do edifício;
- c) prêmios de seguros de incêndio e de responsabilidade civil do Condomínio;
- d) despesas com funcionamento, reparação, conservação, renovação ou substituição de elevados, compactadores, bombas de recalque, exaustores, sistema de esgoto, elétrico e hidráulico e respectivos componentes, bem como equipamentos e instalações outras;
- e) despesas de desinfecção, desratização, desinsetização e limpeza do edifício;
- f) remuneração da empresa incumbida de administrar os serviços de condomínio e pagamentos de salários do pessoal do prédio, acrescidos estes de contribuições previdenciárias, seguro e todos os demais encargos trabalhistas, segundo a legislação que rege a matéria;
- g) despesas decorrentes de consertos realizados nas partes comuns do edifício, ou quaisquer outras obras que, no interesse coletivo, decidam os condôminos levar a efeito no imóvel, ressalvadas, no entanto, as que tenham caráter meramente suntuário;
- h) despesas extraordinárias aprovadas pela Assembléia Geral;
- i) despesas decorrentes da manutenção e funcionamento de áreas e equipamentos de interesses comuns.

43ª) As despesas extraordinárias de emergência somente poderão ser realizadas sendo observadas as seguintes condições:

- a) poderão ser realizadas pelo Síndico sem prévia autorização do Conselho Fiscal, desde que os valores dessas despesas não ultrapassem o valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), reajustada anualmente pelo IGPM ou outro índice que vier a substituí-lo.
- b) se as despesas ultrapassarem o valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) e corresponderem até o valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), valores esses reajustados anualmente pelo IGPM ou outro índice que vier a substituí-lo, o Síndico somente poderá realizá-las após autorização do Conselho Fiscal, devendo ser submetido ao referido órgão o orçamento respectivo acompanhado da justificativa do gasto.
- c) caso o valor seja superior a R\$ 3.000,00 (três mil reais), reajustado anualmente pelo IGPM ou outro índice que vier a substituí-lo, determinada a realização das despesas extraordinárias de emergência, o síndico dará ciência à assembléia, que deverá ser convocada imediatamente.

44ª) São impostas as seguintes penalidades:

O condômino que não pagar a sua contribuição na data do vencimento ficará sujeito aos juros moratórios, segundo a taxa que estiver em vigor para a mora do pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional, de acordo com o artigo 406 do Código Civil, além da multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, e correção monetária.

O condômino que descumprir qualquer dos deveres estabelecidos nas alíneas 2, 3 ou 4 da cláusula 57ª pagará multa de até 5 (cinco) vezes o valor de suas contribuições mensais, a critério do síndico, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

O condômino, ou possuidor, que não cumprir reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá 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 apurarem.

§1º Considera-se reiteração a prática ou omissão do ato pelo mínimo de três vezes, consecutivas ou alternadas, ao longo de até doze meses.

§2º Entre os deveres punidos com esta penalidade encontra-se a falta de pagamento das contribuições condominiais, pela terceira vez consecutiva ou alternada, ao longo do período de até doze meses.

O condômino, ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa em quantia correspondente até o décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais.

§ 1º Esta penalidade poderá ser aplicada reiteradamente até que cessem as atitudes objeto da punição.

§ 2º No caso de a penalidade estabelecida no item anterior, ainda que aplicada reiteradamente, não for suficiente para cessar o comportamento anti-social, ou pelos transtornos insuportáveis causados pelas atitudes do faltoso, poderão os condôminos deliberar a expulsão do condômino ou possuidor do convívio dos demais, a ser requerida ao juízo competente.

Pela multas impostas e quaisquer outras penalidades impostas pelo síndico, caberá recurso do interessado para a Assembléia Geral.

O condômino perderá o direito de representação de voto nas reuniões das Assembléias Gerais, podendo comparecer, mas sem poder votar ou se manifestar, em caso de não estar quite com suas obrigações pecuniárias, inclusive multa, ou qualquer outra penalidade, ficando ainda impedido de ser eleito para integrar, a qualquer título, a administração do Condomínio, assim como presidir ou secretariar as reuniões de assembléias gerais, pelo tempo em que se encontrar em débito para com o respectivo condomínio, exceto nas hipóteses em que o quorum exigido for a totalidade dos condôminos.

45ª) A tolerância do Síndico para com a impontualidade na satisfação de quaisquer prestações de caráter pecuniário previstas nesta Convenção e, bem assim, a sua eventual transigência no que tange ao tempestivo e cabal cumprimento dos deveres que se acham definidos no Regulamento Interno, não implicarão, em nenhuma hipótese, o reconhecimento, expresso ou tácito, de haver-se operado novação ou alteração do complexo de normas que regem o condomínio, cujos dispositivos, a despeito da ocorrência de qualquer uma das situações aqui enunciadas, permanecerão íntegras e válidas para todos os seus efeitos, devendo como tais ser fielmente observadas pelos condôminos.

46ª) Poderá o Síndico assinar prazo ao Conselho para concessão da vénia, avocando a si a decisão caso o Conselho Fiscal não se manifeste tempestivamente quando os valores a serem pagos ultrapassarem o teto de mil reais, com reajuste anual pelo IGPM ou índice que vier a substituí-lo.

47ª) A renúncia de qualquer dos condôminos aos seus direitos em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos.

48ª) As despesas com a remoção de coisas e objetos jogados ou depositados em partes comuns serão cobrados do proprietário da unidade que estiver em causa, podendo ainda o Síndico cobrar armazenamento e devendo impor multa de acordo com o que dispõe esta Convenção.

49ª) Todas as instalações internas de água, lua, gás, eletricidade e esgoto de cada unidade serão reparadas às custas do respectivo proprietário.

50ª) Quando o estrago se der na linha tronco e não for causado por qualquer co-proprietário ou seu inquilino, dependente ou visitante, ou não sendo possível determinar seu causador, os reparos serão mandados executar pelo Síndico e correrão por conta de todos os co-proprietários, respeitando o disposto nos parágrafos anteriores.

51ª) Quando for provado que o estrago verificado nas linhas tronco foi causado por qualquer proprietário ou seu inquilino, dependente ou visitante, os reparos serão mandados executar pelo Síndico, correndo as despesas por conta do proprietário.

CAPÍTULO VIII - DA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE RESERVA

52ª) Juntamente com as importâncias devidas pelas despesas de condomínio, será cobrada uma importância equivalente a 10% (dez por cento) para constituição do FUNDO DE RESERVA a ser utilizado pelo Síndico, em caso de emergência, devidamente autorizado pelo Conselho Consultivo, Parágrafo Único. A cobrança de que trata a presente cessará quando o montante das arrecadações atingir a soma de 50% (cinquenta por cento) de orçamento anual.

53ª) Os recursos provenientes da cobrança de contribuição do condomínio, percentual de fundo de reserva, juros, multas, correção monetária e de qualquer outra fonte de receita, serão depositados em estabelecimento bancário de livre escolha do Síndico, em conta corrente do Condomínio, podendo ser movimentada pelo Síndico ou por empresa encarregada da administração.

CAPÍTULO IX - DESTINAÇÃO, USO E FRUIÇÃO DO PRÉDIO

54ª) O prédio terá destinação exclusivamente residencial, não sendo permitida sob qualquer pretexto a desvirtuação ou alteração de utilização e finalidades previstas nesta Convenção.

55ª) Em caso de alienação, promessas de alienação, cessão de posse ou de constituição de direitos reais sobre quaisquer unidades integrantes do Edifício, ficam desde logo obrigados os novos adquirentes, quer do direito ao uso, quer do domínio pleno, à exata observância de todos os dispositivos enfeixados nesta Convenção e no Regulamento Interno, ainda que nenhuma menção a eles tenha sido feita no instrumento disciplinador das aludidas operações imobiliárias.

CAPÍTULO X - REGIMENTO INTERNO

56ª) São direitos do condômino:

- 1) usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;
- 2) usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;
- 3) votar nas deliberações da assembléia e delas participar, estando quite das obrigações de pagamento das cotas ordinárias e extraordinárias de rateio das despesas de condomínio;
- 4) examinar livros e arquivos, contas e balancetes, extratos bancários, documentos outros, podendo, ainda, a qualquer tempo, solicitar informações ao Síndico acerca de questões atinentes à administração do prédio;
- 5) fazer consignar no livro de Atas das Assembléias ou no Livro de Reclamações do Condomínio eventuais críticas, sugestões, desacordos ou protestos contra decisões e atos que repute prejudiciais à boa administração do Edifício, solicitando ao Síndico, se for o caso, a adoção das medidas corretivas adequadas.

57ª) São deveres do condômino:

- 1) contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas unidades, e arcar na mesma proporção com o ônus a que estiver ou vier a ficar sujeito o condomínio.
- 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 fazer algazarra, gritar, discutir ou conversar em voz alta nas partes comuns do prédio, bem como não

usar de linguagem desabrida, intrincando, assim, as normas da educação.

6) não usar, emprestar ou alugar, no todo ou em parte, as unidades autônomas para fins incompatíveis com a moralidade e o recato dos demais condôminos do Edifício, ou permitir que pessoas inidôneas as frequentem, dando ensejo, assim, a eventual ação repressiva por parte dos órgãos policiais.

7) não instalar aparelhos de ar-condicionado em locais que não os especificamente determinados no projeto, a menos que em Assembleia, por quorum de no mínimo 2/3 (dois terços) dos votos totais, seja deliberado em contrário.

8) não remover o pó dos tapetes, cortinas e almofadas nas janelas do edifício para promover a limpeza de sua unidade de forma a prejudicar a das partes comuns ou a de outras unidades.

9) não estender ou secar roupas, tapetes, toalhas e outros pertences em dependências ou locais que os tornem visíveis da parte externa do prédio.

10) não colocar nos peitorais das janelas, varandas, amuradas e áreas de serviços enfeites, vasos, plantas e quaisquer outros objetos que, acidental e inopinadamente, possam projetar-se nas áreas internas ou adjacentes ao prédio, colocando em risco não só a integridade física, como também a incolumidade pública.

11) não usar aparelhos radiofônicos, alto-falantes, televisão, eletrolas, instrumentos de sopro, de percussão, cordas ou outras em volume elevado de som, perturbando, dessa forma, a tranquilidade dos demais condôminos.

12) não instalar rádios transmissores e equipamentos eletrônicos, que por suas características e potência possam interferir no funcionamento normal de aparelhos similares pertencentes e outros condôminos.

13) não promover sem prévia autorização do síndico festas e reuniões em partes comuns do Edifício.

14) não lançar papéis, pontas de cigarro, cinzas e quaisquer detritos ou objetos por janela, basculantes ou outros locais que não sejam aqueles destinados para o depósito do lixo.

15) não utilizar empregados do edifício para Execução de serviços particulares dentro de seu horário de expediente.

16) não queimar fogos de artifício, de qualquer natureza, quer nas janelas ou varandas, quer nos recintos de propriedade comum, bem como manter guardados, seja em que dependência for do imóvel, explosivos ou substâncias inflamáveis que possam colocar em risco a segurança do prédio ou de seus moradores.

17) não usar condicionadores de ar e quaisquer outros aparelhos elétricos, eletromecânicos e eletrônicos que não atendam aos padrões exigidos pelas competentes autoridades públicas, de sorte a que sejam prevenidos, na medida do possível, acidentes envolvendo o proprietário da unidade habitacional diretamente interessada ou das propriedades circunvizinhas.

18) não instalar antenas, fios ou condutores de qualquer espécie nas diferentes fachadas do prédio, bem como nelas afixar placas, avisos, letreiros, cartazes, painéis, anúncios ou reclames, inclusive em janelas, varanda, terraços, paredes, elevadores, áreas internas e externas, colunas de sustentação do imóvel e locais outros que se situem nas partes de uso comum, evitando-se, assim, danos estéticos ou a denominada poluição visual do conjunto arquitetônico.

19) não usar aparelhos, máquinas ou equipamentos que produzam trepidações ou ruído excessivo.

20) não obstruir o passeio, halls de entrada, vestíbulo, corredores, áreas comuns, escadas, antecâmaras, terraços, elevadores, rampa de acesso à garagem, ainda que em caráter provisório, ou utilizar qualquer uma dessas dependências para fins que não sejam aqueles para os quais foram previstos, neles sendo proibida, outrossim, a permanência de pessoas, quer isoladamente, quer em grupo.

21) não transportar cargas e bagagens no elevador social, salvo por motivo de força maior, a critério do Síndico, sendo igualmente vedado o seu uso por pessoas em trajes de banho.

22) não deixar torneiras abertas quando não estejam sendo utilizadas, ou deixar de consertá-las com a urgência requerida, quando apresentarem defeitos.

22) não usar em pias, ralos lavatórios, vasos, banheiros e demais instalações sanitárias das unidades privativas ou comuns produtos que contenham agentes corrosivos, tais como: soda cáustica, ácido muriático, cloro concentrado e outras substâncias da mesma natureza, devendo ser preferentemente empregados, para fins de limpeza e assepsia das citadas peças, detergentes bioquímicos, à base de enzimas, com que serão evitados graves danos no sistema coletor do imóvel, ou seja, a prematura corrosão dos seus diversos componentes.

23) não depositar, em partes de uso comum do prédio, exceto pelo tempo estritamente indispensável aos trabalhos de remoção, não só o entulho proveniente de serviços de reforma, adaptação ou modificação das características de serviços de reformas, adaptação ou modificação das características originais das unidades autônomas, como também os materiais a esses fins imprescindíveis, cabendo ao condômino interessado comunicar ao Síndico, para conhecimento e medidas de sua alçada, qual o tempo estimado para definitiva conclusão de tais serviços.

24) não ingressar nas casas de máquinas e nos recintos em que se acham localizados as bombas de recalque, o compactador, quadro geral de luz e força do prédio, caixas d'água, cisterna, barrilete geral e quaisquer outras dependências que sirvam de sede a instalações congêneres, às quais de resto só poderão ter acesso o pessoal técnico e encarregado da conservação dos elevadores, dos citados equipamentos, o Síndico e os empregados que foram por este designados.

25) cumprir, fazer cumprir e fiscalizar a observância das disposições contidas nesta convenção e no regulamento interno.

26) responder cada qual, a todo tempo, pelo pagamento das multas que foram aplicadas pelo Síndico a qualquer ocupante das unidades autônomas que lhe pertencerem e que integram o condomínio, fazendo-se recolher aos cofres do condomínio juntamente com as contribuições mensais.

27) zelar pela moral e bons costumes, bem como pelo asseio, higiene e segurança do edifício, colocando lixo e resíduos no local próprio para a coleta, após haverem sido devidamente acondicionados tais detritos em sacos plásticos.

28) manter sempre fechadas as portas de seus respectivos apartamentos.

29) respeitar a Lei do Silêncio.

30) comunicar ao Síndico com a devida presteza qualquer caso de moléstia epidêmica constatado no condomínio de sorte a possibilitar a pronta ação das autoridades sanitárias competentes.

31) levar ao conhecimento do Síndico para as providências cabíveis qualquer avaria que embora localizada em instalações privativas de uma determinada unidade autônoma dependa para sua remoção de prévia aquiescência do outro condômino, se constituir a propriedade deste, in casu, a única via de acesso à origem do defeito.

58ª) As chaves das casas de máquinas e das demais dependências comuns do edifício ficarão sempre em poder do(s) empregado(s) designado(s) pelo Síndico, passando-as este a seu substituto. Duplicatas dessas chaves, para uso de emergência, deverão ser mantidas em poder do Síndico ou sob guarda do encarregado para este fim.

59ª) Incumbe ao administrador, zelador, porteiro, vigias e serventes na qualidade de prepostos do Síndico, fiscalizar o uso adequado das partes comuns do edifício,

60ª) A porta do edifício será aberta e fechada de acordo com o regulamento interno.

61ª) As mudanças deverão ser efetuadas nos horários, para esse fim definidos pelo Síndico do Condomínio e constantes do regulamento interno.

62ª) É expressamente proibido:

a) o ingresso, em qualquer dependência do Edifício, de pessoas para vender, oferecer ou pedir coisas, exceto é claro, quando a chamado dos próprios moradores do prédio e desde que devidamente comprovadas essas circunstâncias.

b) a permanência de crianças, quando desacompanhadas, nas áreas reservadas à guarda de veículos.

CAPÍTULO XI - DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

63ª) Os condôminos subscritores da presente rerratificação de escritura de convenção outorgam procuração ao Síndico do Edifício da Flores para proceder as rerratificações que sejam necessárias para atender à exigência do Cartório do Registro de Imóveis, com vistas ao registro do presente instrumento.

64ª) Se uma controvérsia surgir em razão da Convenção do Condômino das Flores, de suas alterações, regulamentos ou decisões da assembléia geral, convencionam os condôminos, desde já, que primeiramente irão buscar uma solução por meio da Mediação, fundadas no princípio da boa-fé, antes de recorrer a outros meios judiciais ou extrajudiciais para resolução de controvérsias.

Qualquer litígio não resolvido pela mediação, relacionado com o direito de vizinhança, e com as relações entre síndico, condôminos, condomínio e administradora, será definitivamente resolvido per arbitragem, sem prejuízo de o síndico poder ingressar com ações de cobrança ou efetuar protesto de cotas condominiais, cujo valor se constitua em dívida líquida e certa.

Fica eleita, para mediar e/ou arbitrar eventuais controvérsias, nos termos acima convencionados, a Câmara Imobiliária de Mediação e Arbitragem.