**MODELO DE PETIÇÃO**

CIVIL. CONDOMÍNIO. CONVENÇÃO CONDOMINIAL. EDIFÍCIO RESIDENCIAL

Rénan Kfuri Lopes

CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO...

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO EDIFÍCIO ...

Na data de ... de ...de ..., os proprietários das unidades autônomas do Condomínio ... reunidos em Assembleia Geral Extraordinária, realizada com observância do disposto na Lei nº 4.591, de 16.12.1964- Dispõe sobre o Condomínio em Edificações e as Incorporações Imobiliárias e no Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406, de 10.01.2002), especialmente seu artigo 1.351, e demais disposições legais aplicáveis à espécie, deliberaram aprovar a primeira alteração da CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ..., que passará a ter a seguinte redação:

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ...

Art.1º. O EDIFÍCIO ... está situado na Rua ..., nº ..., Bairro ..., CEP ..., em ..., ..., ficando eleito esse mesmo endereço, para todos os efeitos legais, como sendo o do CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ...

Art.2º. O terreno onde se ergue o condomínio do Edifício ... é formado pelos lotes ..., do quarteirão n. ... da ...ª (...) Seção Suburbana, com área aproximada de ... m² (...) medindo ... m (...) de frente para a Rua ..., havidos conforme registro nº ..., Livro ..., registro nº ..., Livro ... e ..., Livro ..., do Cartório do ...º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de .... A construção do prédio obedeceu ao projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de ..., sob o nº ... em ..., conforme Alvará de construção nº ... de ... e modificações introduzidas pelo projeto nº ... em ..., alvará n. ...de ...

Art.3º. O Edifício ... compõe-se de uma parte de coisas de propriedade e de uso comum e de outra de coisas de propriedade e de uso privativo de cada unidade autônoma, num total de ... (...) pavimentos, assim distribuídos:

I. 2 (dois) subsolos, onde se situam as vagas de garagem;

II. andar térreo, onde se situam:

a) hall, portaria social e de serviço do prédio;

b) 02 (duas) entradas com rampa de acesso às 02 (duas) garagens;

c) playground, situado nos fundos do terreno, e de uso exclusivo dos proprietários ou locatários dos apartamentos com piscina, quadra de peteca e área lateral denominada churrasqueira;

III. pilotis, onde se situam as salas de sauna, de jogos, do salão de festas, cozinha e dependências, de uso comum e exclusivo dos proprietários ou locatários dos apartamentos;

IV. do 1º ao ...º pavimentos, onde se situam os apartamentos comuns/tipo, sendo 01(um) por andar, de nºs ... a ...

V. ...º e ...º pavimentos, onde se situa o apartamento de cobertura, de nº ...;

VI. ...º pavimento, onde se situam a casa de máquinas e a caixa d’água.

TÍTULO I

DO DESTINO E DA UTILIZAÇÃO DAS PARTES

CAPÍTULO I

DA PROPRIEDADE EXCLUSIVA

Art. 4º. As unidades autônomas/apartamentos e respectivas frações ideais constituem propriedade privativa de cada condômino, destinando-se a seu uso exclusivo ou de seus locatários, sendo as seguintes:

I. apartamentos de números ... a ..., situados desde o ...º até o ...º pavimentos, em número de ... unidades, todas com frações-ideais de ..., áreas reais de ... m², privativa de ... m², e cada apartamento com direito a ... (...) vagas de garagem, conforme planta integrante do registro de incorporação, cada uma com fração-ideal de ..., área real de ... m² e privativa de ... m².

II. apartamento de nº ... situado no ...º e ...º pavimentos, com fração-ideal de ..., área real de ... m², área privativa de ... m² com direito a ... (...) vagas de garagem, conforme planta integrante do registro de incorporação, cada uma com fração-ideal de ..., área real de ... m² e privativa de ... m².

III. vagas de garagem localizadas nos 2 (dois) subsolos do edifício, sendo definido o local de estacionamento pelas plantas respectivas. A cada apartamento corresponderão as vagas de garagem que receberam o número do apartamento, sendo as vagas de uso exclusivo dos proprietários ou locatários dos apartamentos.

IV. boxes particulares - localizam-se nos 2 (dois) subsolos do edifício, de uso exclusivo dos proprietários ou locatários dos apartamentos, com localização definida pelas plantas respectivas, estando a correspondência entre os apartamentos e seus boxes particulares definida também pelo número do apartamento.

§1º. As unidades autônomas (apartamentos) destinam-se, exclusivamente, a utilização como residência familiar, sendo expressamente vedado o uso para fim comercial (como pensão, república de estudantes, depósito de material explosivo ou outro qualquer que não condiz com o uso familiar); bem como para outro uso que possa acarretar qualquer espécie de perigo, risco, tanto para as áreas de uso comum ou das unidades autônomas, extensivo às pessoas residentes, visitas ou funcionários.

§2º. As vagas de garagens destinam-se ao estacionamento e guarda de veículos de passeio, de propriedade ou posse dos moradores da unidade respectiva, com dimensões compatíveis com a área de cada uma das vagas, devendo ser observado pelos usuários delas, o disposto na Lei, nesta Convenção e Regulamento Interno do Condomínio.

§3º. As vagas de garagem só poderão ser cedidas condôminos do edifício, sendo obrigatória a ciência ao síndico do condomínio.

Art. 5º. Os proprietários dos apartamentos e locatários ficarão equiparados aos CONDÔMINOS, obrigando-se ao cumprimento do disposto nesta convenção, observando-se, ademais, todas as normas legais e regulamentos aplicáveis aos condomínios da mesma natureza do CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ...

CAPÍTULO II

DA PROPRIEDADE COMUM

Art. 6º. As partes de propriedade e de uso comum são as seguintes:

I. áreas de circulação dos 2 (dois) subsolos, onde se situam as vagas de garagem, o conjunto das escadas e os “halls” de todos os pavimentos;

II. hall de entrada, portaria social e de serviço;

III. entradas e rampas de acesso aos subsolos e às vagas de garagens;

IV. playground, situado nos fundos do terreno e na lateral, com piscina, quadra de peteca e churrasqueira, que se destinam exclusivamente à realização de eventos de lazer ou comemorativos do Condomínio ou de seus Condôminos com estrita observância do disposto no Regimento Interno;

V. salas de sauna, jogos, festas, cozinha e dependências, localizados no “*pilotis*”, e que se destinam exclusivamente à realização de eventos de lazer ou comemorativos do Condomínio ou de seus Condôminos, observando-se sempre o disposto no Regimento Interno;

VI. casa de máquinas e caixa d’água localizados no ...º pavimento, cuja guarda caberá ao Síndico, e de acesso facultativo a ele ou a pessoas por ele autorizadas.

Art. 7º. Os serviços comuns, pagos e mantidos com a contribuição pecuniária de todos, destinam-se exclusivamente ao proveito comunitário, observando-se o disposto no Regimento Interno.

TÍTULO II

DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

CAPÍTULO I

DOS DIREITOS

Art. 8º. São direitos dos Condôminos:

I. usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma e correspondentes vagas de garagem, observadas as restrições impostas pela Convenção de Condomínio, pelo Regulamento Interno, pelas normas legais, pelos bons costumes e, desde que não sejam prejudicadas a segurança e solidez do edifício;

II. usar e gozar das partes comuns do edifício que foram para isso destinadas, respeitando a igualdade de direitos dos demais condôminos e as restrições contidas no inciso anterior (inciso I);

III. manter, em seu poder, as chaves da porta de ingresso e de acesso ao hall de entrada do edifício, bem como aos subsolos destinados às vagas de garagem;

IV. examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração do Condomínio, bem como solicitar ao síndico esclarecimentos sobre a administração do mesmo;

V. requerer, por escrito, ao Síndico o exame de documentos que será disponibilizado na sede do Condomínio em data e horário estabelecido pelo síndico previamente; podendo, também, solicitar cópias de todos os documentos contábeis, cabendo ao solicitante arcar com os custos totais das cópias ou scanners e despesas com transporte;

VI. utilizar os serviços de portaria, desde que não perturbe a boa ordem dos trabalhos e finalidade da portaria e nem desvie os seus funcionários dos serviços por eles prestados ao condomínio;

VII. comparecer às assembleias gerais e delas participando com todos os direitos que lhes são assegurados como condômino, especialmente com o direito a voto, desde que não esteja inadimplente em relação aos encargos condominiais.

VIII. denunciar, ao síndico, qualquer irregularidade de que tenha ciência;

IX. apresentar propostas ou opinar sobre os assuntos de interesse geral do Condomínio, sobretudo no que se refere à aquisição de bens ou contratação de serviços.

CAPÍTULO II

DOS DEVERES

Art.9º. São deveres do Condômino:

I. cumprir e fazer cumprir, por si ou por seus representantes, tudo que lhe couber para o fiel cumprimento da Lei, da Convenção e do Regimento Interno do Condomínio; bem como das deliberações aprovadas em Assembleias Gerais de Condôminos, pelo Conselho Gestor e pelo Síndico;

II. pagar, no prazo previsto, sua quota-parte destinada à satisfação das despesas mensais do Condomínio, na proporção da fração ideal do apartamento de sua propriedade;

III. responsabilizar-se pelas despesas do condomínio, no caso de inadimplência do inquilino, se alugado o imóvel;

IV. informar ao Síndico a qualificação do locatário, de seu apartamento e garagem locados, bem como o período de vigência da locação;

V. respeitar e zelar pela observância do respeito devido a todos os condôminos, locatários e ocupantes de cada unidade, bem como das normas de boa vizinhança quanto ao uso e fruição exclusivos de sua unidade autônoma;

VI. não causar danos, incômodo, obstáculo ou embaraço aos demais condôminos, quanto ao uso e fruição conjunta das partes e coisas comuns;

VII. zelar pelo patrimônio comum, pela boa reputação do Condomínio e pela harmoniosa convivência dos condôminos;

VIII. comunicar imediatamente, ao síndico, a ocorrência de moléstias contagiosas em condôminos de qualquer unidade autônoma;

IX. não realizar obras que comprometam a segurança da edificação, sabendo-se que a sobrecarga útil máxima para as lajes do piso é de 150 kg/m², ficando expressamente vedado qualquer excesso; devendo ser observado, ainda, que as áreas reais referidas nesta Convenção foram calculadas de acordo com a NB-140 da ABNT;

X. não alterar a forma e a cor da fachada do edifício, bem como das áreas de uso comum;

XI. utilizar a unidade respectiva de sua propriedade apenas para fins estritamente residenciais, de modo a não prejudicar o sossego, a salubridade e a segurança dos demais condôminos ou vizinhos, observando sempre a regra geral relativa aos bons costumes;

Parágrafo único. Todas as obras que forem realizadas nos apartamentos deverão observar as limitações indicadas no inciso IX, devendo, ainda, ter um engenheiro responsável, cujo nome deverá ser previamente comunicado ao Síndico, a ele devendo ser exibida a planta das obras e noticiada a previsão para delas, só possível após a aprovação do Síndico.

Art.10. A transgressão de obrigações estipuladas nesta Convenção ou dela decorrentes, bem como do Regimento Interno e em outras deliberações em Assembleia, sujeitam-se às sanções específicas estabelecidas a seguir, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que no caso couber, a critério do Conselho Fiscal e Consultivo ou por deliberação da Assembleia Geral:

I. advertência individual por escrito;

II. no caso de persistir a infração, após a advertência referida no inciso anterior:

a) multa de 50% do valor da taxa condominial ordinária, no caso de infração leve;

b) multa de 100% do valor da taxa condominial ordinária, no caso de infração moderada;

c) multa de 200% do valor da taxa condominial ordinária, no caso de infração grave;

d) multa de 300% do valor da taxa condominial ordinária, no caso de infração muito grave.

§1º. A multa pecuniária se não satisfeita no prazo concedido, será cabível sua cobrança judicialmente exigível, e pela mesma forma a taxa condominial, até que cessem a infração e seus efeitos.

§2º. Aplicam-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, fruição e destinação das unidades autônomas e das partes comuns.

TÍTULO III

DOS ENCARGOS E CONTRIBUIÇÕES PARA DESPESAS DE CUSTEIO OU EXTRAORDINÁRIAS

CAPÍTULO I

DOS ENCARGOS

Art.11. Constituem despesas comuns do Condomínio:

I. as relativas à conservação, manutenção, modernização, reparações ou reconstruções das partes de uso comum;

II. as relativas à manutenção da guarita, portão de entrada, hall de entrada, elevadores e entradas de serviço;

III. os impostos, taxas e seguros que incidam sobre as partes de uso comum;

IV. as relativas ao consumo de energia elétrica, água e telefone das partes de uso comum;

V. as relativas à aquisição de bens e materiais ou contratação de serviços para melhorias e reparos, obtida, quando for o caso, a autorização da Assembleia Geral;

VI. outras despesas devidamente aprovadas em Assembleia Geral, nos termos da ata respectiva.

CAPÍTULO II

DO PROCEDIMENTO DE RATEIO E CONTROLE DAS DESPESAS

Art. 12. O exercício financeiro será de 12 (doze) meses, de janeiro a dezembro, cabendo ao Síndico preparar a provisão das despesas orçamentárias para o exercício seguinte, estimando despesas e fixando a receita do Condomínio, com apresentação para aprovação em Assembleia Geral Ordinária, a ser realizada no mês de novembro de cada ano, podendo a aprovação ocorrer por maioria relativa, ou seja, pela metade e mais um dos presentes à assembleia.

Art. 13. Além da taxa de condomínio mensal calculada com base nas despesas ordinárias, será mantido um Fundo de Reserva correspondente a 10% (dez por cento) do valor das referidas despesas, previstas em Assembleia Geral.

Parágrafo único. O Fundo de Reserva será mantido especificamente em uma conta bancária especial e remunerada, como a caderneta de poupança ou outro investimento de melhor conveniência, de forma a não se misturar com a conta bancária do condomínio destinada à sua movimentação cotidiana.

Art. 14. Os condôminos do edifício contribuirão mensalmente para as despesas gerais do Condomínio, abrangidas as de seguro contra incêndio ou de outra natureza que forem aprovadas, na proporção das respectivas frações ideais.

Art. 15. O saldo disponível das contas do Condomínio será mantido em conta remunerada ou de poupança que permitam saques para pagamentos de despesas.

Art. 16. Os condôminos concorrerão para o custeio das despesas ordinárias e extraordinárias efetuando o pagamento da cota parte que lhes couber na proporção das frações ideais dos apartamentos respectivos.

§ 1º. Cada Condômino será obrigado a pagar a cota condominial que lhe couber, ordinária e/ou extraordinária, até o dia 6 (seis) do mês seguinte ao gerador das despesas, devendo cada cota ser paga por meio do boleto enviado pelo Síndico.

§ 2º. Os condôminos reconhecem que a taxa de condomínio mensal das despesas ordinárias e/ou extraordinárias tem a natureza de título executivo, suscetível de cobrança judicial .

Art. 17. A falta de pagamento na data do vencimento implicará, para o condômino inadimplente, o pagamento de multa equivalente ao valor de 2% (dois por cento) do valor do débito, mais juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados a partir da data do vencimento da obrigação insatisfeita, sem prejuízo de sua imediata cobrança judicial .

§1º. É defeso ao Síndico ou ao Subsíndico remir ou dar qualquer espécie de desconto nas taxas de condomínio ou nas cotas extras porventura instituídas.

§2º. O condômino ou possuidor que reiteradamente não cumpra sua obrigação de pagamento da taxa de condomínio, estará sujeito, por deliberação de 3/4 (três quartos) dos condôminos restantes, ao pagamento de multa correspondente até ao quíntuplo do valor atribuído à sua contribuição para as despesas condominiais, em proporção à gravidade de cada falta e à sua reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

§3º. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição mensal para as despesas condominiais normais, mediante deliberação da Assembleia Geral, com presença mínima 3/4 (três quartos) do tal dos condôminos.

Art. 18. O Condômino que realizar obras que comprometam a segurança da edificação, que alterem a destinação estritamente residencial do edifício, ou que venham a prejudicar o sossego, a salubridade e/ou a segurança do edifício, ou, ainda, que contrariem os bons costumes, pagará multa correspondente a 5 (cinco) vezes o valor de sua contribuição mensal, independentemente das perdas e danos que se apurarem .

Art. 19. Quando da realização de obras em seus apartamentos, o Condômino colaborará, durante o período das obras, com 10% (dez por cento) do valor da sua contribuição mensal, para limpeza do prédio e serviços extras.

Parágrafo único - O uso de energia elétrica ou água custeadas pelo condomínio será calculado e cobrado do Condômino utilizador.

TÍTULO IV

DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

CAPÍTULO I

DOS ÓRGÃOS DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 20. A administração do condomínio será exercida pelo:

I. Síndico;

II. Subsíndico (na ausência ou impedimento do síndico);

III. Conselho Fiscal e Consultivo;

IV. Comissões Especiais.

CAPÍTULO II

DO SÍNDICO

Art.21. A administração do Condomínio caberá a um Síndico, eleito entre os condôminos, para um período de 2 (dois) anos, podendo ser reeleito por decisão da Assembleia Geral, sem limitação do número de reeleições.

Parágrafo único. Será eleito juntamente com o Síndico, o Subsíndico, que o substituirá em suas ausências ou impedimentos, bem como o Conselho Fiscal e Consultivo, a que caberá o exame das obras e contas do Síndico, além da situação geral do Condomínio.

Art. 22. O Síndico poderá propor à Assembleia Geral a contratação de empresa especializada, experiente e de boa reputação, para o fim de administrar o Condomínio, nos termos do que for acordado, podendo tal direito de proposição ser exercido por qualquer Condômino, desde que o faça em data anterior à da eleição do Síndico.

Parágrafo único. Em caso de se contratar empresa especializada, o Síndico eleito permanecerá responsável por suas obrigações e com os mesmos direitos a ele já reconhecidos.

Art. 23. Não poderá candidatar-se ao cargo de Síndico ou Subsíndico o Condômino que estiver em atraso com qualquer obrigação sua para com o Condomínio.

Art. 24. O Síndico poderá ser destituído por decisão da maioria simples dos condôminos, constituída pela metade deles mais um reunidos em Assembleia Geral especialmente convocada para tal fim, nos termos da Convenção.

Parágrafo único - No caso de destituição, renúncia, vacância ou impedimento do Síndico, o Subsíndico deverá assumir imediatamente, cabendo-lhe, no prazo de 5 (cinco) dias, convocar Assembleia para eleição do Síndico, que exercerá o mandato pelo tempo restante.

Art. 25. Durante o período do exercício do seu mandato, o Síndico receberá, a título de ajuda de custo o valor correspondente à importância que for fixada pela Assembleia Geral para cada período, que será paga no dia 6 (seis) de cada mês, sem possibilidade legal de geração de qualquer outro vínculo jurídico com o Condomínio, especialmente de natureza trabalhista, além do vínculo decorrente da eleição e da atuação como Síndico.

Parágrafo único. O Subsíndico, quando no exercício das funções de Síndico, receberá a remuneração para este prevista, proporcionalmente ao período de exercício do cargo de Síndico.

Art. 26. Compete ao Síndico:

I. cumprir e fazer cumprir a Lei, a Convenção de Condomínio, o Regimento Interno e as deliberações das Assembleias Gerais;

II. exercer os atos de gestão do Condomínio no que concerne à administração de empregados ou terceirizados, e do patrimônio comum; à manutenção e aperfeiçoamento das condições de segurança, disciplina, ordem e moralidade do condomínio, e, ainda, à boa execução e funcionalidade dos serviços comuns;

III. executar fielmente as disposições orçamentárias aprovadas pela Assembleia Geral;

IV. representar ativa e passivamente o Condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar todos os atos necessários para sua defesa plena, nos termos da lei, da Convenção, do Regimento Interno, e das deliberações das Assembleias Gerais;

V. submeter à aprovação dos condôminos, reunidos em Assembleia Geral especialmente convocada, os orçamentos para quaisquer aquisições de bens ou contratação de serviços relativos a obras extraordinárias que se tornarem necessárias;

VI. contratar seguros contra incêndio e outros sinistros que possam afetar o edifício, no todo ou em parte, tendo como objeto as áreas comuns, devendo ser adotado como critério para o valor do seguro o preço venal da área abrangida;

VII. admitir e dispensar empregados, com pagamento de encargos e indenizações trabalhistas, quando for o caso, ouvidos previamente os condôminos, mediante simples correspondência;

VIII. substituir empresas contratadas, em razão da qualidade dos serviços prestados ou da elevação dos custos, desde que não haja acréscimo das despesas já previstas no orçamento do período;

IX. manter e escriturar livro-caixa, devidamente aberto, encerrado e rubricado pelos membros do Conselho Fiscal e Consultivo;

X. disponibilizar, para o Condômino que a solicite, a pasta de documentos mensais do Condomínio contendo notas fiscais, recibos, editais, orçamentos, guias de recolhimento de impostos ou taxas, extratos bancários e demais documentos do mês; devendo o exame dos documentos ser agendado com o escritório contábil, nas dependências do qual será realizado;

XI. encaminhar a todos os Condôminos, juntamente com boleto de cobrança da taxa de condomínio, o balancete mensal referente ao mês anterior ao da cobrança;

XII. cobrar as contribuições devidas pelos Condôminos de natureza normal ou extraordinária, inclusive por meio judicial, quando necessário;

XIII. prestar contas de sua gestão à Assembleia Geral e apresentar, para aprovação dela, o orçamento referente ao exercício seguinte;

XIV. recolher, nos prazos respectivos, todos os tributos e taxas que incidam sobre o Condomínio;

XV. ordenar, após análise prévia de três orçamentos, a realização de obras e serviços urgentes e que não possam aguardar a prévia deliberação de Assembleia Geral;

XVI. na hipótese de serviços não urgentes, obter, no mínimo, três orçamentos que atendam a todas as condições estabelecidas no edital de licitação respectivo, devendo, em seguida, submetê-los à aprovação da Assembleia Geral;

XVII. convocar Assembleia Geral ordinária ou extraordinária, esta quando necessária ou lhe for requerido por um grupo de Condôminos, integrado por, no mínimo, ¼ (um quarto) deles;

XVIII. prestar informações aos Condôminos, a qualquer tempo, sobre os atos de gestão praticados;

XIX. procurar, por meios suasórios, dirimir as divergências entre os Condôminos, e, quando for do interesse de qualquer deles, submetê-las à apreciação em Assembleia Geral;

XX. entregar, ao seu sucessor, todos os documentos e pertences do Condomínio em seu poder.

§1º. Poderá a Assembleia Geral designar outro Condômino para a representação do Condomínio, quando não puder ser exercida nem pelo Síndico nem pelo Subsíndico.

§2º. O Síndico só poderá transferir a outrem, total ou parcialmente, o exercício das funções respectivas após prévia aprovação da Assembleia Geral .

§3º. O Síndico não é pessoalmente responsável pelas obrigações contraídas em nome do Condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições; mas responderá, porém, pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa por dolo ou por culpa.

CAPÍTULO III

DO CONSELHO FISCAL E CONSULTIVO

Art.27. O Conselho Fiscal e Consultivo será composto por três membros efetivos, condôminos, eleitos bienalmente por maioria simples, na mesma assembleia de eleição do Síndico.

Art.28. Não poderá candidatar-se ao cargo de conselheiro o Condômino que estiver em atraso com suas contribuições devidas ao Condomínio.

Art.29. Os membros do Conselho Fiscal e Consultivo não serão remunerados e terão direito à reeleição por quantas vezes entender necessária a Assembleia Geral.

Art.30. Compete ao Conselho Fiscal e Consultivo:

I. examinar mensalmente as contas do Condomínio, que lhes serão apresentadas pelo Síndico no dia 20 do mês seguinte ao em que realizadas as despesas;

II. emitir parecer por escrito na hipótese de discordância em relação às contas do Condomínio.

Parágrafo único. Os pareceres emitidos pelo Conselho Fiscal e Consultivo serão levados, também, à apreciação da Assembleia Geral designada para exame da prestação de contas do Síndico.

CAPÍTULO IV

DAS COMISSÕES ESPECIAIS

Art. 31. A Assembleia Geral, a pedido do síndico e por maioria simples, poderá criar Comissões Especiais, integradas por condôminos, para o fim de auxiliarem o Síndico em assuntos especiais de interesse geral.

Art.32. A escolha dos integrantes, as nomenclaturas, o objetivo e o prazo de duração das Comissões Especiais será apreciada na mesma Assembleia Geral destinada à sua criação.

TÍTULO V

DA ASSEMBLEIA GERAL

CAPÍTULO I

DA CONVOCAÇÃO E REUNIÃO

Art.33. Realizar-se-á anualmente, entre os dias 1º e 30 de novembro, uma Assembleia Geral Ordinária convocada pelo Síndico, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar por maioria dos presentes as verbas para a realização das despesas ordinárias do Condomínio e para as obras que deverão ser realizadas.

§1º. Quanto às Assembleias Gerais Extraordinárias, realizar-se-ão tantas quantas forem necessárias para o resguardo dos interesses gerais do Condomínio;

§2º. As Assembleias Gerais, ordinárias ou extraordinárias, serão convocadas mediante carta direta com recibo de recebimento para os condôminos residentes; ou por carta registrada, por via postal, para os não residentes no edifício, observando-se o seguinte:

I. os locatários dos apartamentos serão convocados para as assembleias, podendo nelas votar em relação às deliberações que não envolvam despesas extraordinárias, caso o condômino-locador não esteja presente;

II. será afixada uma cópia da convocação no quadro de aviso do edifício, existente em área comum de conhecimento dos condôminos.

§ 3º. Deverá haver um prazo mínimo de 5 (cinco) dias entre a data da postagem ou do protocolo da carta de convocação e a data prevista para realização da assembleia.

§4º. Da carta ou do aviso de convocação deverão constar: o local, a data e a hora da reunião; o quórum necessário e a ordem do dia, com notícia dos assuntos que serão tratados na assembleia.

§5º. A assembleia não poderá deliberar validamente se todos os condôminos não forem regularmente convocados para a reunião.

Art.34. O Síndico ou Condôminos que representem no mínimo 1/4 (um quarto) do Condomínio poderão convocar Assembleia Geral Extraordinária, para exame de matérias urgentes.

Art.35. Ressalvadas as exceções previstas em Lei e nesta Convenção, a Assembleia Geral instalar-se-á em primeira chamada com Condôminos que representem a maioria de sua totalidade, ou com qualquer número em segunda chamada, 15 (quinze) minutos após a hora prevista na convocação.

§1º. As deliberações em primeira chamada só poderão ser tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, desde que representem pelo menos 51% (cinquenta e um por cento) da totalidade dos condôminos, proprietários ou locatários.

§2º. Em segunda chamada, a Assembleia Geral poderá deliberar por maioria dos votos dos condôminos presentes, salvo quanto às matérias que exigirem quórum especial.

§3º. A alteração da convenção dependerá da aprovação de 2/3 (dois terços) dos condôminos, reunidos em Assembleia Geral convocada extraordinariamente para o referido fim.

§4º. A mudança de destinação do edifício, ou de qualquer de suas unidades, dependerá da aprovação pela unanimidade dos condôminos, reunidos em Assembleia Geral convocada extraordinariamente para o referido fim.

CAPÍTULO II

DOS PROCEDIMENTOS PARA A ASSEMBLEIA

Art.36. As Assembleias Gerais serão presididas pelo Síndico ou, em seus impedimentos, pelo Sub-síndico.

Parágrafo único. Para votação de questões polêmicas, poderão ser contratados profissionais especializados para melhor esclarecimento da matéria aos condôminos, quando a maioria deles julgar necessária.

Art.37. O livro para registro de atas deverá ser escriturado por ocasião da realização da assembleia de modo a relatar os assuntos nela deliberados, devendo o registro deles observar a seguinte ordem:

I. data, hora e local da reunião, mencionando tratar-se de primeira ou segunda chamada;

II. abertura dos trabalhos, pelo Síndico, após verificação do quórum; no caso de convocação de assembleia por 1/4 dos Condôminos;

III. nome do Presidente e do Secretário;

IV. certificação da existência de quórum de instalação, com base na folha de presenças;

V. transcrição da Ordem do Dia;

VI. resumo das discussões;

VII. resultado de cada votação;

VIII. abstenções havidas e suas motivações, se enunciadas;

IX. saída de algum Condômino;

X. encerramento dos trabalhos, declarando-se a aprovação da ata, no caso de ter sido redigida, discutida e votada na assembleia;

XI. as sugestões apresentadas e aprovadas, bem como as apresentadas sobre as quais não tenha havido deliberação;

XII. as assinaturas do Síndico e do Sub-síndico, quando presentes, seguidas das de todos os demais presentes, votantes e representantes.

Art.38. Relatando as deliberações, o Secretário deverá mencionar as abstenções havidas e o nome de cada votante.

CAPÍTULO III

DAS DELIBERAÇÕES

Art.39. Para as votações nas Assembleias Gerais, o Condômino poderá acumular, ao seu voto, somente o de mais um único Condômino, representado por instrumento particular ou público de procuração.

Parágrafo único. Poderá ser aceita a procuração transmitida por fax ou e-mail, via internet, desde que endossada por um descendente do mandante, maior, menor emancipado ou por ascendente; hipótese em que, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, o Condômino outorgante obrigatoriamente terá de apresentar a via original da procuração, sob pena de tornar nulo o voto dado em seu nome.

Art.40. Nas deliberações das Assembleias Gerais os votos serão computados de forma igual para todos, cabendo um voto a cada unidade autônoma; sendo que cada Condômino proprietário terá direito a tantos votos quantas unidades autônomas possuir no condomínio.

§1º. Se uma unidade autônoma pertencer a vários proprietários, elegerão eles somente um para representá-las, através de instrumento de procuração assinado pelos demais coproprietários.

§2º. Não terão direito de voto, nas assembleias, os condôminos em débito com o condomínio, inclusive os decorrentes de multa.

§3º. Ao condômino proprietário é vedado votar sobre assunto que diga respeito somente ao seu particular interesse, trazido por si ou por qualquer dos condôminos.

Art.41. Nas Assembleias Gerais (Ordinárias ou Extraordinárias), os resultados das votações serão computados por maioria de votos, calculados sobre o número de condôminos proprietários presentes, à vista do Livro de Presença por todos assinado – salvo o disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, quando exigido quórum especial.

§ 1º. Será exigido quórum especial de votos nos seguintes casos:

I. unanimidade dos condôminos proprietários de unidades autônomas, para a mudança na destinação do edifício ou da unidade imobiliária e para a construção de outro pavimento ou edifício no solo comum;

II. maioria absoluta dos condôminos proprietários de unidades autônomas (metade mais um) para destituir o síndico que praticar irregularidades (não prestar contas ou não administrar convenientemente o condomínio);

III. 3/4 (três quartos) dos condôminos restantes, proprietários de unidades autônomas, para a estipulação de multa (excluído o multado), nos termos previstos nesta convenção;

IV. 2/3 (dois terços) dos condôminos proprietários de unidades autônomas, para a realização de benfeitorias voluptuárias; para a realização de obras em partes comuns (excetuados os reparos necessários); e para a alteração da convenção de condomínio e do regimento interno;

V. metade mais um dos condôminos proprietários, para decidir sobre a demolição e reconstrução do edifício ou, pela sua alienação; isso somente nos casos de destruição total ou parcial do edifício; ou, ainda, no caso do mesmo ser condenado pela autoridade pública em razão de sua insegurança ou insalubridade (ameaça de ruína);

VI. 2/3 (dois terços) dos proprietários de unidades autônomas para decidir sobre a alienação total do edifício ou imóvel; isso somente nos casos em que ocorra desgaste das unidades habitacionais pela ação do tempo, depreciando seu valor unitário em relação ao valor global do terreno onde se acham construídas;

VII. maioria simples dos condôminos proprietários de unidades autônomas, para a realização de benfeitorias úteis;

§2º. As obras ou reparos necessários, se urgentes, poderão ser realizados pelo síndico ou por qualquer condômino proprietário, independentemente de autorização; e, caso as despesas sejam excessivas, convocar-se-á Assembleia Geral urgente para reembolso das mesmas.

Art.42. As deliberações das Assembleias Gerais obrigam a todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cabendo-lhes executá-las e fazê-las cumprir.

Parágrafo único. Nos oito dias que se seguirem à Assembleia, o Síndico afixará as deliberações nela tomadas em lugar visível no edifício, onde permanecerão por, no mínimo, 10 (dez) dias; assim como, enviará cópia destas a todos condôminos, por carta registrada ou protocolada para cada unidade autônoma.

Art. 43. Dos atos das Assembleias Gerais, serão lavradas atas em livro próprio, aberto, rubricado e encerrado pelo síndico, as quais serão assinadas pelo Presidente, pelo Secretário e pelos Condôminos que terão sempre direito de fazer que das referidas atas conste sua declaração de voto, quando dissidente.

Parágrafo único. As despesas havidas com a realização da Assembleia Geral serão inscritas a débito do condomínio; mas, as despesas relativas às assembleias convocadas exclusivamente para a apreciação de recurso de um condômino serão pagas por este, se desprovido o recurso.

Art.44. As deliberações das Assembleias Gerais serão comunicadas a todos os Condôminos, através de correspondência protocolada para os residentes e registrada para os não residentes, bem como para os que não tiverem comparecido, no máximo em até 8(oito) dias após a realização da Assembleia.

§1º. O Condômino poderá, mediante autorização por escrito enviada ao Síndico, receber cópias de todas as convocações, comunicações de deliberações de Assembleia Geral, editais, informativos e outros, que lhe serão enviados por e-mail, pela internet, como arquivo de dados anexado, criptografado e isento de vírus, garantindo-se assim o sigilo das informações e a segurança dos dados, desde que se comprometa a responder no máximo em três dias úteis, confirmando o recebimento.

§2º. Os inquilinos receberão, também, cópias das deliberações, quando não comparecerem à Assembleia.

§3º. Serão afixadas cópias das deliberações no quadro de avisos do edifício.

CAPÍTULO V

DA COMPETÊNCIA DA ASSEMBLEIA GERAL DE CONDÔMINOS

Art.45. Compete à Assembleia Geral Ordinária:

I. deliberar sobre as matérias inscritas na ordem do dia;

II. deliberar sobre as contas e orçamento do Condomínio, bem como estabelecer fundos de reserva;

III. eleger bienalmente o Síndico, fixando-lhe a remuneração, e o Subsíndico e o Conselho Fiscal e Consultivo.

Art.46. Compete à Assembleia Geral Extraordinária:

I. deliberar sobre as matérias inscritas na ordem do dia;

II. deliberar sobre as contas e orçamento do Condomínio e sobre a utilização extraordinária do fundo de reserva, em caso de reconhecida necessidade;

III. deliberar sobre sugestões de Condôminos, encaminhando-as para aprovação final na próxima Assembleia Geral;

IV. destituir, a qualquer tempo, o Síndico, o Subsíndico, e qualquer membro do Conselho Fiscal e Consultivo;

V. deliberar sobre matéria de interesse geral do edifício e dos condôminos;

VI. decidir, em grau de recurso, reclamação ou impugnação de interessados, relativamente aos assuntos que tenham sido objeto de decisão do Síndico;

VII. examinar as questões que lhe sejam submetidas por qualquer Condômino.

TÍTULO VI

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.47. Os condôminos comprometem-se a:

I. manterem atualizados seus endereços, comunicando à administração do condomínio qualquer alteração;

II. incluírem, nos contratos de locação de suas unidades, cláusulas que obriguem os locatários ao fiel cumprimento desta Convenção, do Regimento Interno e das demais deliberações condominiais;

III. encaminharem ao Síndico cópia do referido contrato de locação.

Art.48. Qualquer modificação na divisão interna da unidade autônoma dependerá de prévio aviso ao Síndico e de consulta à construtora responsável.

Parágrafo único. São vedadas alterações que afetem ou possam afetar as paredes internas ou externas de parte de uso comum, ou, que estejam em desacordo com as normas técnicas de construção.

Art.49. O Síndico, Subsíndico e Conselheiros – nos casos de exoneração, de desligamento do condomínio, ou, de destituição – poderão ser substituídos individualmente em caráter definitivo, mediante eleição em Assembleia, para completar o mandato em curso.

§1º. A destituição do Síndico, Subsíndico ou Conselheiro, dar-se-á em caso de prática de ato doloso ou culposo contra o Condomínio, ou, no caso de abandono das funções por dois meses consecutivos.

§2º. Mediante licença prévia, concedida pelo voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos presentes em Assembleia Geral -- especialmente convocada, com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência – o Síndico poderá se afastar de suas funções por 20 (vinte) dias, com prejuízo de sua remuneração.

Art.50. A presente Convenção de Condomínio, e bem assim o Regimento Interno do Condomínio que constitui o Anexo Único da mesma, obriga os proprietários de unidades autônomas, os possuidores, detentores, os promitentes compradores, cessionários atuais e futuros, funcionários do condomínio, e, demais ocupantes; vigorando a partir da data de sua aprovação em Assembleia Geral, ficando revogadas as disposições em contrário; cabendo ao Síndico providenciar seu registro no competente Cartório de Registro de Imóveis, no prazo de 5 (cinco) dias contados da Assembleia Geral de aprovação.

Art.51. Fica eleito o foro da Comarca de ... (...) para apreciação e solução de qualquer litígio envolvendo o Condomínio e seus condôminos, assim como os referentes aos condôminos entre si, desde que relativos ao Condomínio.

ANEXO ÚNICO

REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO

CAPÍTULO I

DOS DIREITOS E DEVERES

Art.1º. São direitos dos Condôminos:

I. usufruir com tranquilidade, conforto e segurança, de sua unidade, bem como das áreas e serviços comuns, a que todos têm o direito de acesso;

II. participar das atividades do Condomínio, exprimindo, a qualquer tempo, suas opiniões, que deverão ser registradas em livro próprio, disponível na portaria.

Art.2º. São deveres dos Condôminos:

I. conhecer, cumprir e fazer cumprir a Lei, a Convenção do Condomínio, o Regimento Interno, as decisões administrativas do Síndico, nos limites de sua competência, e as deliberadas em Assembleias Gerais, ordinárias ou extraordinárias;

II. conhecer, cumprir e contribuir para o cumprimento das recomendações do Regimento Interno;

III. na locação de sua unidade autônoma, fazer anexar ao respectivo contrato de locação uma cópia deste Regimento, e, também, fazer constar do contrato de locação uma cláusula explicitando a necessária e obrigatória observância do Regimento Interno;

IV. contribuir mensalmente para o custeio das despesas do Condomínio, efetuando pontualmente o pagamento da taxa de contribuição mensal normal e das taxas extraordinárias, na proporção da fração ideal de cada unidade;

V. comunicar à portaria, por carta ou registro no livro de ocorrências, com a assinatura do condômino, do inquilino ou do ocupante, com a antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis a data e hora de sua mudança, total ou parcial, seja para ocupação seja para desocupação do imóvel;

VI. permitir a entrada do Síndico, Subsíndico, membro do Conselho ou do zelador e porteiro, para inspeções que eventualmente se façam necessárias em sua unidade autônoma, após aprovação em Assembleia Geral;

VII. informar imediatamente ao Síndico, Subsíndico ou zelador, a constatação de moléstia infecto-contagiosa em pessoa residentes em sua unidade autônoma, quando representar risco de contágio para qualquer pessoa que resida no edifício ou a ele tenha acesso;

VIII. ressarcir prejuízo causado por si próprio, por dependentes, hóspedes ou visitantes, às coisas comuns do Condomínio, seus condôminos ou a terceiros que estejam em área do condomínio, provocados pelo mau uso ou descuido na conservação, manutenção ou condução de veículos, ou ainda, de qualquer outro equipamento, material ou acessório de suas respectivas propriedade ou posses;

IX. tratar com respeito e consideração os empregados; devendo qualquer reclamação ou sugestão ser dirigida ao Síndico e, na sua ausência, ao Subsíndico, através de registro no livro de ocorrência, disponível na portaria;

X. comunicar à portaria com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis, as reformas que serão efetuadas em seu apartamento, identificando as pessoas autorizadas a participar das mesmas;

XI. observar, no âmbito do Condomínio, conduta com rigorosa observância dos princípios de moralidade e respeito ao próximo;

XII. observar, no que se refere ao uso do Salão de Festas, o seguinte:

a) a utilização do Salão de Festas é exclusiva dos moradores do Condomínio, que só poderão fazê-lo para promoção de atividades sociais, festas comemorativas ou recepções, sendo vedada a cessão do Salão para atividades político-partidárias, religiosas, profissionais, mercantis e jogos considerados ilegais;

b) é vedada a cessão do Salão de Festas, churrasqueira e áreas do playground, para comemorações particulares dos moradores do Condomínio nas datas seguintes: véspera e dia de Natal; véspera e dia de Ano Novo e período de Carnaval;

c) a requisição do Salão de Festas, áreas da churrasqueira e playground, deverá ser feita no livro de ocorrência, por escrito, dirigida ao Síndico, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias; sendo que, havendo mais de uma solicitação para o mesmo dia, a preferência será para o primeiro solicitante;

d) a cessão do Salão de Festas, área de churrasqueira e playground está condicionada ao pagamento do valor equivalente a 20% (vinte por cento) do salário mínimo vigente, que será cobrado junto com a próxima taxa condominial, mediante prévia assinatura, por parte do requisitante, de um termo de responsabilidade, em que ficará expressamente consignada sua responsabilidade pelo pagamento do valor mencionado; bem como o recebimento das referidas dependências em perfeitas condições, cabendo-lhe assumir integralmente o ônus de quaisquer danos que venham a ocorrer desde a entrega do Salão de Festas, abrangidos os causados por familiares, convidados, prepostos, pessoal contratado e serviçais;

e) os prejuízos causados ao Condomínio pelo uso do Salão de Festas, área de churrasqueira e playground serão comunicados ao Condômino, com quem será ajustado o valor dos danos para fins de ressarcimento na próxima taxa condominial;

f) a recusa do Condômino de ressarcir os prejuízos causados ao Salão de Festas mediante cobrança na taxa condominial seguinte, ensejará a possibilidade de o Condomínio tomar as providências judiciais cabíveis para o ressarcimento;

g) o requisitante do Salão de Festas deverá orientar seus convidados para que não utilizem outras áreas comuns do condomínio, que não fazem parte do Salão; devendo, também, cuidar para que não haja aglomeração de pessoas na frente do Condomínio durante o período em que for utilizado o Salão;

h) o requisitante assumirá, para todos os efeitos legais, a responsabilidade de manutenção do respeito e das boas normas de conduta e convivência social no decorrer da utilização do Salão de Festas, comprometendo-se, na medida do possível, a reprimir abusos e excessos e afastar pessoas cuja presença seja considerada inconveniente, responsabilizando-se civil e criminalmente pela conduta dos seus convidados e participantes do evento;

i) não exceder os limites de horário da utilização do Salão, bem como do nível de ruído permitido, de modo a não prejudicar a tranquilidade dos demais moradores;

j) não utilizar churrasqueiras móveis na área do Salão de Festas, anexos e adjacências;

XIII. comunicar com antecedência à portaria o uso do salão de jogos (sinuca e cartas), observados o disposto nas alíneas h e i, do inciso XII.

CAPÍTULO II

DAS PROIBIÇÕES

Art.3º. É expressamente proibido a qualquer condômino e locatário:

I. alienar ou alugar vagas na garagem a não residentes;

II. manter e/ou usar no apartamento ou em vaga de garagem: instalações, equipamentos ou materiais que ofereçam risco de perigo potencial ou, ainda, substâncias ou produtos tóxicos, corrosivos, explosivos ou inflamáveis, de modo que possa expor a riscos a saúde, a segurança e/ou a tranquilidade dos demais condôminos ou locatários; bem como, ainda, acarretar o aumento das taxas de seguro de responsabilidade do Condomínio;

III. manter nas áreas de garagem e nas áreas comuns (escadarias, áreas de circulação dos pavimentos, inclusive subsolos onde localizadas as vagas de garagem) móveis, utensílios e eletrodomésticos de forma não eventual, ou seja, por espaço de tempo superior a 1 (um) dia;

IV. manter a posse ou guarda de animais de grande porte ou de temperamento agressivo, de modo a expor a riscos a saúde, segurança e/ou a tranquilidade dos demais condôminos e locatários, devendo ser observado o seguinte:

a) será tolerado apenas um animal por unidade autônoma, de pequeno a médio porte e temperamento dócil, que não perturbe o sossego dos demais condôminos ou locatários, nem ponham em risco a segurança e a saúde de quem esteja no condomínio, só sendo possível sua saída de cada apartamento sob a guarda e o acompanhamento de pessoa capaz de garantir que não causará nenhum problema a qualquer condômino ou locatário do prédio, assim como a empregados ou visitantes;

b) quando em trânsito pelas áreas comuns do condomínio o animal de pequeno e médio porte utilizará o elevador de serviço ou as escadas, preferencialmente carregado no colo, ficando o condômino responsável pela limpeza dos locais percorridos pelo animal, quando for o caso;

c) é expressamente vedado o acesso de quaisquer animais à piscina e às dependências ao redor dela, assim como ao Salão de Festas, sob quaisquer pretextos;

d) é permitido o cão-guia adestrado para guiar pessoas cegas ou com deficiência visual grave dos condôminos ou locatários, desde que o animal seja adestrado utilizando o elevador de serviço ou escadas.

V. fazer uso de quaisquer equipamentos que gerem ruído ou som, em volume superior ao permitido por lei ou que, de qualquer modo, afete o sossego de quem resida no edifício ou por ele esteja transitando;

VI. realizar obras para reformas do apartamento ou do mobiliário de sua unidade autônoma no horário das 18:00 horas às 8:00 horas do dia seguinte, de segunda a sexta-feira, bem como durante qualquer horário nos dias de sábado, domingo, feriados e dias santos;

VII. fazer uso ou consenti-lo por parte de seus dependentes, hóspedes ou visitantes, das coisas do Condomínio para fins diversos daqueles a que se destinam, obstando assim seu funcionamento normal ou contribuindo para sua deterioração, desgaste anormal ou prematuro, ou ainda impossibilitando ou dificultando o livre acesso e circulação das demais pessoas;

VIII. modificar o aspecto externo da unidade residencial, em especial com instalação de toldos, cortinas, aparelhos de ar condicionado não adequados, faixas, bandeiras, antenas de TV a cabo, placas, cartazes e outros que possam afetar, de qualquer modo, a estética do prédio;

IX. estender, pendurar, depositar ou bater tapetes, roupas, vasos e utensílios em janelas, sacadas e cercas vivas, bem como instalar varais, antenas ou acessórios, que fiquem à vista na parte externa da parede limite de sua unidade;

X. utilizar empregados do Condomínio para serviços particulares, durante o seu horário de trabalho no Condomínio;

XI. jogar cigarros, charutos e quaisquer outros objetos nas áreas comuns;

XII. deixar de acondicionar adequadamente, em saco plástico resistente, o lixo de sua unidade autônoma;

XIII. deixar de acondicionar, devidamente separado, material orgânico, plástico e vidro, sem utilização de recipientes adequados, especialmente quando possam ferir ou contaminar seu coletor ou transportador;

XIV. realizar lavagem de veículo fora do box próprio, bem como o conserto de veículos em quaisquer das áreas comuns do Condomínio, excetuando-se aqueles de caráter emergencial, com as devidas providencias por parte do Condômino ou Locatário para que não haja transtornos, danos ou sujeiras no local ou em veículos próximos;

XV. estacionar ou guardar motocicletas, bicicletas ou similares em quaisquer das áreas comuns do Condomínio e fora da área demarcada para cada vaga de veículo;

XVI. permitir a entrada no edifício ou o trânsito de veículo movido a tração animal, sob qualquer pretexto;

XVII. permitir o trânsito de operários nas áreas comuns sem prévio conhecimento ou autorização do Síndico.

CAPÍTULO III

DAS PENALIDADES

Art.4º. O Condômino que violar as disposições legais, as regulamentações ora convencionadas, bem como as deliberadas em Assembleia Geral, ficará sujeito à sanção punitiva aplicável à espécie, conforme previsto na Convenção, podendo recorrer da mesma para a próxima Assembleia Geral, por petição apartada ou mediante registro no livro de ocorrências, dentro do prazo de quinze dias a contar do recebimento da notificação.

§1º. O pagamento de multa não isenta o Condômino de ressarcir eventuais danos ao Condomínio ou terceiro, Condômino ou não, bem como não o exime de suas responsabilidades decorrentes da lei, da Convenção e do Regimento Interno.

§2º. As penalidades para infração à Convenção ou Regimento Interno serão cominadas proporcionalmente à gravidade de que se revestir a infração ensejadora de sua aplicação, não podendo ultrapassar a 3 (três) vezes o valor da última taxa ordinária de condomínio.

§3º. Em caso de reiteração de infração grave da mesma natureza pelo mesmo condômino, sancionada com multa pecuniária, esta será aplicada em dobro.

CAPÍTULO IV

DOS ZELADORES E PORTEIROS

Art. 5º. Ao zelador e aos porteiros, nomeados ou admitidos pelo Síndico, sejam empregados do Condomínio ou da conservadora contratada pelo Condomínio para tanto, compete:

I. manter permanente o serviço de portaria e exercer a vigilância contínua do edifício;

II. manter em perfeitas condições de conservação e asseio as partes comuns do edifício;

III. acender e apagar as luzes das partes comuns do edifício ao escurecer e ao amanhecer, deixando acesas, após as 22 (vinte e duas) horas, apenas as indispensáveis no hall de entrada;

IV. zelar pela guarda das chaves de entrada e das dependências comuns do edifício;

V. receber correspondências e encomendas destinadas ao condomínio e aos condôminos, colocando-as nos escaninhos respectivos ou encaminhando-as ao destinatário;

VI. determinar as tarefas e atribuições dos demais empregados do edifício e fiscalizar-lhes a assiduidade e pontualidade no serviço;

VII. comunicar imediatamente, ao síndico, quaisquer irregularidades que haja no edifício quanto à sua utilização e cumprimento da Convenção de Condomínio pelos condôminos, bem como, qualquer outra circunstância que pareça anormal;

VIII. executar as instruções do síndico;

IX. exercer o policiamento interno do edifício.

Art.6º. O porteiro sempre comunicará aos apartamentos, previamente, a solicitação para subida de pessoas que se apresentem na portaria com a intenção de se dirigirem a eles.

§1º. Não será permitida a subida de entregadores de encomendas, alimentos, medicamentos e similares, salvo se o morador assim o autorizar, e sob sua responsabilidade;

§2º. Não sendo autorizada a subida do entregador, cabe ao morador descer na portaria para os receber; ou, caso ausente, poderá ser recebida pelo porteiro, salvo a hipótese de produto perecível;

§3º. O porteiro poderá impedir o acesso de qualquer veículo que não pertença a Condômino ou Locatário, salvo se tiver havido comunicação prévia por escrito de qualquer deles, autorizando o acesso e justificando-o;

§4º. O porteiro deverá registrar as violações à lei, à Convenção ou ao Regimento Interno, bem como qualquer espécie de ocorrência anormal de que tenha conhecimento, fazendo-o em livro próprio e levando ao conhecimento imediato do Síndico.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art.7º. O Condômino deverá cientificar-se da Convenção e Regimento Interno, confirmando o recebimento de sua respectiva cópia através de assinatura em livro ou folha de registro de protocolo, bem como das deliberações das Assembleias Gerais.

§1º. O Condômino não poderá eximir-se de culpa alegando desconhecimento da Lei, da Convenção, do Regimento Interno ou das deliberações das Assembleias Gerais.

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

Art.8º. Não será permitido o uso de energia geral do condomínio para fins particulares, cabendo o seu ressarcimento em recursos a serem calculados.

Art. 9º. A manutenção das esquadrias e vidros das fachadas das unidades será de responsabilidade única do Condômino e/ou Locatário, não cabendo responsabilidade de tanto ao Condomínio.

Art.10. A solução dos casos omissos compete à Assembleia Geral de Condôminos ou a Comissões especiais, devendo a análise ser providenciada pelo Síndico ou por Condômino ou Locatário, diretamente, quando for o caso.

Art.11. Para todos os fins e efeitos de direito este Regimento Interno passa a viger a partir de sua aprovação em Assembleia Geral, revogando-se todas as disposições em contrário, cabendo ao Síndico providenciar seu registro no competente Cartório de Registro de Imóveis, no prazo de 5 (cinco) dias contados da Assembleia Geral de aprovação.

(Local e data)