MODELO DE PETIÇÃO

RERRATIFICAÇÃO. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Rénan Kfuri Lopes

**RERRATIFICAÇÃO DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ...**

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO EDIFÍCIO ...**

Na data de ..., os Condôminos do EDIFÍCIO ..., reunidos em Assembleia Geral Extraordinária e realizada com observância do disposto na Lei nº 4.591, de 16.12.1964 no Código Civil (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 ..., registrada perante a Serventia n. ..., Livro ... – Registro Auxiliar do Cartório do ...º Ofício de Registro de Imóveis de ..., que, em consequência, passará a ter a redação seguinte:

**SUMÁRIO:**

**CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ... arts. 1º ao 3º**

**TÍTULO I**

**DO DESTINO E DA UTILIZAÇÃO DAS PARTES**

**CAPÍTULO I**

**DA PROPRIEDADE EXCLUSIVA arts. 4º e 5º**

**CAPÍTULO II**

**DA PROPRIEDADE COMUM arts. 6º e 7º**

**TÍTULO II**

**DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS**

**CAPÍTULO I**

**DOS DIREITOS arts. 8º a 10**

**CAPÍTULO II**

**DOS DEVERES arts. 11 a 13**

**TÍTULO III**

**DOS ENCARGOS E CONTRIBUIÇÕES PARA DESPESAS DE CUSTEIO OU EXTRAORDINÁRIAS**

**CAPÍTULO I**

**DOS ENCARGOS art.14**

**CAPÍTULO II**

**DO PROCEDIMENTO DE RATEIO E CONTROLE DAS DESPESAS arts. 15 a 20**

**TÍTULO IV**

**DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO**

**CAPÍTULO I**

**DO SÍNDICO arts. 21 a 25**

**CAPÍTULO II**

**DA COMPETÊNCIA DO SÍNDICO art.26**

**CAPÍTULO III**

**DO CONSELHO FISCAL/CONSULTIVO arts. 27 a 29**

**CAPÍTULO IV**

**DAS COMISSÕES ESPECIAIS art. 30**

**TÍTULO V**

**DA ASSEMBLEIA GERAL**

**CAPÍTULO I**

**DA CONVOCAÇÃO E REUNIÃO arts. 31 a 33**

**CAPÍTULO II**

**DOS PROCEDIMENTOS PARA A ASSEMBLEIA arts. 34 e 35**

**CAPÍTULO III**

**DAS DELIBERAÇÕES arts. 36 e 37**

**CAPÍTULO IV**

**DA COMPETÊNCIA DA ASSEMBLEIA GERAL DE CONDÔMINOS arts. 38 e 39**

**TÍTULO VI**

**DAS DISPOSIÇÕES FINAIS arts. 40 a 43**

**CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ...**

Artigo 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 ...

Artigo 2º - O terreno onde se ergue o condomínio do Edifício ... é formado pelos lotes números ...(...), do quarteirão n. ... (...) da ...ª (...) Seção Suburbana, com área aproximada de ... m² (...) medindo ... m (...) de frente pela 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 ...

Artigo 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 22 (vinte e dois) pavimentos, assim distribuídos:

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

B) Pilotis, onde se situam:

1º) Hall, portaria social e de serviço dos apartamentos;

2º) Entrada e rampa de acesso às garagens;

3º) Playground, situado nos fundos do terreno, e de uso exclusivo dos proprietários dos apartamentos do prédio com piscina, quadra de peteca e área lateral da churrasqueira;

C) 1º pavimento, onde se situam as salas de sauna, jogos, festas, cozinha e dependências, de uso comum e exclusivo dos proprietários dos apartamentos;

D) do 2º ao 17º pavimento, onde se situam os apartamentos-tipo, um por andar, de nºs ... a ...

E) 18º e 19º pavimentos, onde se situa o apartamento de cobertura, de nº ...;

F) 20º pavimento, onde se situam a casa de máquinas e caixa d’água.

**TÍTULO I**

**DO DESTINO E DA UTILIZAÇÃO DAS PARTES**

**CAPÍTULO I**

**DA PROPRIEDADE EXCLUSIVA**

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

A) Apartamentos de números ... a ..., situado desde o 2º até o 17º pavimento, em número de 16 unidades, todas com frações-ideais de ..., “*áreas reais*” de ... m², privativa de ... m² e cada apartamento com direito a 3 (três) vagas de garagem, conforme planta integrante do registro de incorporação, cada uma com fração-ideal de ..., “*área real*” de ... m² e privativa de ... m².

B) Apartamento de nº ... situado no 18º e 19º pavimento, com fração-ideal de ..., “*área real*” de ... m², privativa de ... m² e com direito a 6 (seis) vagas de garagem, conforme planta integrante do registro de incorporação, cada uma com fração-ideal de ..., “*área real*” de ... m² e privativa de ... m².

C) As VAGAS DE GARAGEM localizam-se nos 2 (dois) subsolos, sendo que a determinação do local de estacionamento é definida pelas plantas respectivas. A cada APARTAMENTO corresponderão as vagas de garagem que receberam o seu NÚMERO (do APARTAMENTO), sendo as VAGAS de uso exclusivo dos proprietários dos apartamentos, também proprietário delas.

D) BOX PARTICULAR - Localizam-se nos 2 (dois) subsolos os boxes particulares cuja determinação do local é definida pelas plantas respectivas. A correspondência entre os apartamentos e seus boxes particulares, é definida, também, pelo número do apartamento, sendo seu uso exclusivo dos proprietários dos apartamentos.

Art. 5º. As vagas de garagens destinam-se ao estacionamento e guarda de veículos de passeio, de propriedade ou posse do Condômino, com dimensões compatíveis à sua respectiva área, observando-se o disposto na Lei, nesta Convenção e seu Regulamento Interno; sendo proibido estacionar veículos ou motocicletas na área comum das garagens.

Parágrafo único. O Condômino poderá ceder temporariamente sua vaga para uso de seu hóspede ou de outro condômino, desde que devidamente informado ao Síndico do condomínio.

**CAPÍTULO II**

**DA PROPRIEDADE COMUM**

Art. 6º. O Edifício do Condomínio ... compõem-se de uma parte de coisas de propriedade e de uso comum assim distribuídos:

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

B) Pilotis, onde se situam:

1º) Hall, portaria social e de serviço dos apartamentos;

2º) Entrada e rampa de acesso às garagens;

3º) Play-ground, situado nos fundos do terreno e na lateral, com piscina, quadra de peteca e churrasqueira, destina-se exclusivamente à realização de eventos de lazer ou comemorativos do Condomínio ou de seus Condôminos, observando-se o disposto no Regulamento Interno.

C) 1º Pavimento, onde se situam as salas de sauna, jogos, festas, cozinha e dependências, destina-se exclusivamente à realização de eventos de lazer ou comemorativos do Condomínio ou de seus Condôminos, observando-se o disposto no Regulamento Interno.

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 Regulamento Interno.

**TÍTULO II**

**DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS**

**CAPÍTULO I**

**DOS DIREITOS**

Art. 8º. Usufruir e dispor de sua unidade autônoma e respectiva vagas de garagem, bem como áreas comuns, de conformidade com suas destinações e o disposto na Lei, nesta Convenção e no Regulamento Interno.

Art. 9º. Examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração e solicitar esclarecimentos sobre a administração do Condomínio.

Parágrafo único. Eventualmente poderá requerer por escrito ao Síndico o exame de documentos, o que lhe será facultado realizar na sede do Condomínio. Poderá também, solicitar cópias de todos os documentos contábeis, assumindo os custos pelas cópias e despesas de transporte.

Art. 10. Participar das Assembleias Gerais expressando livremente sua opinião e manifestando seu voto nas questões em pauta, apresentando propostas ou opinar sobre os assuntos de interesse geral do Condomínio, sobretudo no que se refere à aquisição de bens ou contratação de serviços para o Condomínio.

Parágrafo único. Fica expresso que o condômino inadimplente não tem direito de participar das Assembleias Gerais.

**CAPÍTULO II**

**DOS DEVERES**

Art. 11. Cada condômino haverá de cumprir e fazer cumprir a Lei, a Convenção e o Regulamento Interno do Condomínio, bem como as deliberações aprovadas em Assembleias Gerais de Condôminos e as decisões administrativas do Conselho Gestor ou do Síndico.

Art.12. São deveres dos Condôminos:

I- Conhecer, cumprir e fazer cumprir a Lei, a Convenção do condomínio, o Regulamento interno, as decisões administrativas do síndico e as deliberadas em Assembleias Gerais, ordinárias ou extraordinárias;

II- Conhecer, cumprir e fazer cumprir as recomendações do Regimento Interno;

III- Na locação de sua unidade autônoma, fazer anexar ao respectivo contrato de locação uma cópia deste regulamento, e, também, fazer constar do contrato uma cláusula explicitando a necessária e obrigatória observância ao mesmo;

IV- Contribuir financeiramente para o custeio das coisas comuns, através do pagamento de sua respectiva cota-parte e da taxa de melhoria, destinadas à manutenção das facilidades e a aquisição, conservação, manutenção, modernização, reparação ou reconstrução das coisas comuns;

V- Comunicar à portaria, por escrito, no livro de ocorrências, com a assinatura do condômino, do inquilino ou do ocupante com a antecedência mínima de 02 (dois) dias úteis a data e hora de sua mudança de toda ou parcial a mobília que ocupará o imóvel:

VI- Permitir a entrada do Síndico, Subsíndico, membro do conselho ou do zelador, para inspeções relacionadas com o interesse coletivo que eventualmente se façam necessárias em sua unidade autônoma;

VII- Informar imediatamente ao Síndico, Subsíndico ou zelador, a incidência de moléstia infectocontagiosa nas pessoas residentes em sua unidade autônoma;

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

IX- Tratar com respeito e consideração os empregados. Toda reclamação ou sugestão deve 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 a serem efetuadas em seu apartamento, identificando as pessoas autorizadas a participar das obras na unidade.

XI- Observar, no âmbito do Condomínio, os mais rigorosos comportamentos de moralidade, decência e respeito ao próximo.

XII- Não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas.

Art.13. Não poderão os condôminos 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. As áreas reais referidas nesta convenção foram calculadas de acordo com a NB-140 da ABNT.

Parágrafo único: Todas as obras nos apartamentos deverão ter um engenheiro responsável e devidamente aprovada pelo artigo anterior e encaminhados ao Síndico o seu nome e a data do início dos trabalhos.

**TÍTULO III**

**DOS ENCARGOS E CONTRIBUIÇÕES PARA DESPESAS DE CUSTEIO OU EXTRAORDINÁRIAS**

**CAPÍTULO I**

**DOS ENCARGOS**

Art. 14. Constituem despesas comuns do Condomínio:

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

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 coisas comuns;

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

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

VI- Outras devidamente aprovadas em A. G. C. conforme ata respectiva.

**CAPÍTULO II**

**DO PROCEDIMENTO DE RATEIO E CONTROLE DAS DESPESAS**

Art. 15. 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 A.G.C. extraordinária a ser realizada no mês de novembro do ano em curso, com aprovação da maioria relativa, ou seja, a metade e mais um dos presentes.

Art. 16. 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 A.G.C.

Parágrafo único- O Fundo de Reserva será mantido especificamente em uma conta bancária especial, remunerada, 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. 17. Os condôminos proprietários contribuirão mensalmente para as despesas gerais ordinárias e seguro contra incêndio ou outros eventos de todo o prédio na proporção das respectivas frações ideais e o saldo disponível das contas do Condomínio será mantido em conta remunerada ou de poupança que permitam saques para pagamentos de despesas.

Art. 18. Os Condôminos concorrerão para o custeio das despesas, extraordinárias ou ordinárias, recolhendo a cota parte que lhe 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 06 (seis) do mês das despesas vincendas, devendo a cota de cada condômino ser depositada em agência bancária, utilizando-se para tal, a ficha de depósito que lhe será enviada pelo Síndico.

§ 2º. Os condôminos reconhecem que a taxa condominial mensal das despesas ordinárias ou extraordinárias se constituem num título executivo extrajudicial, suscetível de cobrança judicial.

Art. 19. 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, tudo calculado 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 condominiais ou cotas extras porventura instituídas.

§2º. O condômino ou possuidor que reiteradamente não cumpre com sua obrigação de pagamento da taxa de condomínio, por deliberação de 3/4 (três quartos) dos condôminos restantes, será penalizado ao pagamento de multa correspondente até ao quíntuplo do valor atribuído à sua contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

§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 para as despesas condominiais, mediante deliberação ulterior da A.G.C. por deliberação de 3/4 (três quartos) dos condôminos restantes.

Art.20. O Condômino que realizar obras que comprometam a segurança da edificação, dê destinação da estritamente diversa à residencial, venha a prejudicar o sossego, a salubridade, a segurança do edifício ou contrarie os bons costumes, pagará multa correspondente a 05 (cinco) vezes o valor de sua contribuição mensal, independentemente das perdas e danos que se apurarem , e quando da realização de obras em seus apartamentos, o condômino colaborará com 10% (dez por cento) do valor do condomínio para limpeza 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**

**DO SÍNDICO**

Art. 21. A administração do Condomínio caberá a um Síndico, eleito entre os condôminos ou terceiros especializados na administração de condomínio (pessoa física ou pessoa jurídica), para um período de 02 (dois) anos, podendo ser reeleito por quantas vezes assim entender a A.G. ordinária.

Parágrafo único. Será eleito juntamente com o Síndico um Subsíndico que o substituirá em suas ausências ou impedimentos e um conselho consultivo e fiscal para verificação de obras e contas do síndico.

Art. 22. O Síndico poderá propor para deliberação da A.G.C. a contratação de empresa especializada, experiente e de boa reputação no mercado para o fim de administrar o condomínio, nos termos do que for acordado.

Parágrafo único. Em caso de se contratar empresa especializada, o Síndico permanecerá responsável por suas obrigações e direitos estabelecidos nesta convenção.

Art. 23. Não poderá candidatar-se ao cargo de Síndico ou Subsíndico o Condômino que estiver em atraso com suas obrigações condominiais.

Art. 24. O Síndico poderá ser destituído pelo voto de 51% (cinquenta e um por cento) das frações ideais do Condomínio, em A.G. extraordinária especialmente convocada, desde que descumpra quaisquer de suas atribuições previstas nesta convenção.

Parágrafo único. No caso de destituição, renúncia ou impedimento do Síndico, o Subsíndico deverá assumir e no prazo de 05 (cinco) dias convocar assembleia para eleição de outro Síndico que completará o mandato do destituído.

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 "06" (seis) de cada mês, sem possibilidade legal de gerar qualquer vínculo jurídico com o condomínio, especialmente de natureza trabalhista, além do vínculo decorrente de atuação como Síndico.

**CAPÍTULO II**

**DA COMPETÊNCIA DO SÍNDICO**

Art. 26. Compete ao Síndico:

I- Cumprir e fazer cumprir a Lei, a Convenção de Condomínio, o Regulamento Interno e as deliberações das A.G.

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 A.G.;

IV- Representar ativa e passivamente o Condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar todos os atos em defesa da Lei, da Convenção, do Regulamento Interno, e das deliberações das A.G.;

V- Submeter à aprovação dos condôminos, reunidos em A.G. especialmente convocada, os orçamentos para quaisquer aquisições de bens ou contratação de serviços comuns, que sejam relativas a obras extraordinárias no Condomínio, fora do orçamento anual;

VI- Contratar seguros contra incêndio e outros sinistros que possam causar destruição ou danos parciais, no todo ou em parte do edifício, tendo como objeto segurado as áreas comuns e adotando como critério do valor segurado o preço venal da área comum;

VII- Contratar e despedir empregados, bem como transigir em matéria de indenizações trabalhistas, ouvidos previamente os condôminos, mediante simples correspondência;

VIII- Substituir empresas contratadas, em razão de melhoria 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 Consultivo/fiscal;

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. O exame dos documentos será agendado com o escritório contábil, onde será realizado nas dependências do edifício;

XI- Encaminhar a todos os condôminos juntamente com boleto de cobrança condominial, o balancete mensal referente ao mês anterior ao da cobrança;

XII- Cobrar, por via direta ou, se necessário pela via judicial, as contribuições devidas pelos Condôminos de natureza normal ou extraordinária;

XIII- Prestar contas de sua gestão à assembleia geral e apresentar para aprovação da A.G.C, o orçamento para o exercício seguinte;

XIV- Recolher todos os tributos e taxas que incidam sobre o condomínio;

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

XVI- Obter no mínimo três orçamentos que atendam a todas as condições estabelecidas no edital de licitação para as aquisições de bens ou contratação de serviços. Devendo em seguida submetê-los à aprovação da A.G.C.;

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

XVIII- Prestar informações a qualquer tempo sobre os atos da sua administração;

XIX- Procurar por meios suasórios dirimir as divergências entre os Condôminos;

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

§1º. Poderá a A.G.C. investir outro condômino, em lugar do síndico, em poderes de representação do condomínio caso não esteja presente para o ato, devendo a representação recair, preferentemente na pessoa do subsíndico;

§ 2º. O síndico só poderá transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante prévia aprovação da assembleia.

**CAPÍTULO III**

**DO CONSELHO FISCAL/CONSULTIVO**

Art.27. O Conselho Fiscal/consultivo será composto por três membros efetivos, condôminos, eleitos bienalmente por maioria simples na mesma assembleia de eleição do Síndico e não poderá candidatar-se ao cargo de conselheiro o Condômino que estiver em atraso com suas obrigações condominiais.

Art.28. Os membros do conselho fiscal não serão remunerados e terão direito à reeleição por quantas vezes entender necessária a AGC.

Art. 29. Compete ao Conselho Fiscal/consultivo:

I- Examinar mensalmente as contas do Condomínio que lhes serão apresentadas pelo síndico no dia 20 do mês posterior ao realizado;

II- Emitir parecer por escrito na hipótese de discordância em relação sobre as contas do Condomínio;

III- Os pareceres emitidos pelo Conselho Fiscal serão levados à AGC que apreciar e deliberar sobre a prestação de contas do síndico.

**CAPÍTULO IV**

**DAS COMISSÕES ESPECIAIS**

Art. 30. A A.G.C., a pedido do Síndico e por maioria simples, poderá criar comissões especiais, compostas por condôminos ou para auxiliarem ao síndico em assuntos especiais de interesse geral. A escolha dos integrantes, as nomenclaturas, o objetivo e o prazo de duração dessas comissões especiais serão apreciada na mesma A.G.C. de suas criações.

**TÍTULO V**

**DA ASSEMBLEIA GERAL**

**CAPÍTULO I**

**DA CONVOCAÇÃO E REUNIÃO**

Art. 31. Realizar-se-á anualmente, entre os dias 1º e 30 de novembro, uma A.G.C. ordinária convocada pelo Síndico, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar por maioria dos presentes as verbas para as despesas ordinárias do Condomínio e obras que serão realizadas.

§1º. Quanto às A.G.C. extraordinárias, realizar-se-ão tantas quantas vezes forem necessárias para o resguardo dos interesses gerais do Condomínio;

§2º. As A.G.C. ordinárias ou extraordinárias serão convocadas mediante carta direta com recibo de recebimento para os condôminos residentes e registrada por via postal para os não residentes.

I- Os Inquilinos serão convocados às assembleias que deliberem assuntos que não envolvam despesas extraordinárias;

II- Será afixada uma cópia da convocação no quadro de aviso do edifício, existente em área comum.

§ 3º. Deverá haver um prazo mínimo de 05 (cinco) dias entre a data da postagem ou do protocolo da carta de convocação e a data de sua realização;

§4º. Da convocação deverá constar: local; data e hora da reunião; o quórum necessário e a ordem do dia, abordando os assuntos a serem tratados na respectiva assembleia.

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

Art.32. Sempre que o exigirem os interesses gerais, o Síndico ou Condôminos que representem no mínimo 1/4 (um quarto) do Condomínio poderão convocar A.G.C. extraordinárias.

Art.33. Ressalvadas as exceções previstas em Lei e nesta Convenção, a A.G.C. 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 só poderão ser tomadas em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes, desde que representem pelo menos metade mais uma das frações ideais.

§2º. Em segunda convocação, a A.G.C. poderá deliberar por maioria dos votos dos condôminos presentes, salvo quanto as matérias que exigir um 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 uma das 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.34. As A.G.C. serão presididas pelo Síndico ou, em seus impedimentos, pelo subsíndico.

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

I- Data, hora e local da reunião, mencionando se em primeira ou segunda convocação;

II- Abertura dos trabalhos, pelo Síndico; no caso de convocação de assembleia por 1/4 dos Condôminos, passa-se imediatamente ao item III;

III- Nome do Presidente e do Secretário;

IV- Verificação da existência de quórum deliberativo, com base na folha de presenças;

V- Transcrição da Ordem do Dia;

VI- Resumo das discussões;

VII- Resultado de cada votação;

VIII- Abstenções havidas e suas motivações, se enunciadas;

IX- Saída de algum Condômino;

X- Encerramento dos trabalhos, declarando se houve aprovação da ata, no caso de ter sido redigida, discutida e votada no momento.

XI- As sugestões apresentadas e aprovadas, bem como as que serão apresentadas para aprovação final na próxima assembleia geral, quando em A.G.C. extraordinária;

XII- As assinaturas do Síndico e do sub síndico, quando presentes, seguidas das de todos os demais presentes, votantes e representantes, relatando as deliberações, o Secretário deverá mencionar as abstenções havidas e o nome de cada votante.

**CAPÍTULO III**

**DAS DELIBERAÇÕES**

Art.36. Para as votações nas A.G.C. 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 seu ascendente. 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 seu voto dado em seu nome.

Art.37. As deliberações 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 compareceram, no máximo em até é 8(oito) dias após a realização da Assembleia. Nas deliberações das Assembleias Gerais os votos serão iguais para todos.

§1º. O Condômino poderá, mediante autorização por escrito enviada ao Síndico, receber cópias de todas as convocações, comunicações de deliberações de A.G.C., editais, informativos e outros, que lhe serão enviados por e-mail, 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 cópias das deliberações, também protocoladas;

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

**CAPÍTULO IV**

**DA COMPETÊNCIA DA ASSEMBLEIA GERAL DE CONDÔMINOS**

Art.38. Compete à A.G.C. Ordinária:

I- Deliberar sobre as matérias inscritas na ordem do dia;

II- Deliberar sobre as contas e orçamento do Condomínio e estabelecer fundos de reserva;

III- Eleger bienalmente o Síndico, o Subsíndico e o Conselho Fiscal/consultivo.

Art.39. Compete à A.G.C. Extraordinária:

I- Deliberar sobre as matérias inscritas na ordem do dia;

II- Deliberar sobre as contas e orçamento do condomínio e 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 Consultivo e fiscal;

V-O quórum para alterar a Convenção é de 2/3 (dois terço) dos votos dos condôminos; e o quórum para alterar o Regimento Interno é de 50% (cinquenta por cento), metade dos votos dos condôminos.

**TÍTULO VI**

**DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art.40. O Condômino deverá cientificar-se da Convenção e Regulamento Interno, confirmando o recebimento de sua respectiva cópia através de assinatura em livro ou Folha de registro de protocolo, bem como das deliberações das Assembleias Gerais.

§1º. O Condômino não poderá eximir-se de culpa alegando desconhecimento da Lei, da Convenção, do Regulamento Interno ou das deliberações das A.G.C.,

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

Art.41. O porteiro sempre comunicará ao apartamento dos condôminos ou inquilinos a solicitação para subida de pessoas que se apresentem na portaria com a intenção de se dirigirem às respectivas unidades.

§1º. Não será permitida a subida de entregadores de encomendas, alimentos, medicamentos e outros, cabendo ao morador descer na portaria para os receber.

§2º. O porteiro poderá impedir o acesso de qualquer veículo que não o do Condômino, ou por este autorizado por escrito.

§3º. Deverá registrar as ocorrências anormais e violações à lei, à Convenção ou ao Regulamento Interno em livro próprio levando ao conhecimento imediato do síndico.

§ 4º. Não será permitido o uso de energia geral do condomínio para fins particulares, cabendo, o seu ressarcimento em recursos a serem calculados.

§ 5º. A manutenção das esquadrias e vidros das fachadas das unidades e da manutenção das jardineiras será de responsabilidade única do condômino residente, não cabendo a responsabilidade ao condomínio.

Art.42. Para todos os fins e efeitos de direito esta convenção passa a viger a partir da data da aprovação em assembleia geral de condôminos, revogando-se todas as disposições em contrário e será registrada perante o competente Cartório do ...º Ofício de Imóveis de ...

Art.43. Elegem os condôminos o foro de ... (...) para dirimir e solucionar qualquer litígio envolvendo o Condomínio e seus condôminos, assim como os referentes aos condôminos entre si, desde que relativa ao condomínio.

Requerem, portanto, a averbação da presente da presente rerratificação da convenção de condomínio à margem do Registro n. ..., Livro ... – Registro Auxiliar e dos demais atos necessários para que produzam seus jurídicos e legais efeitos.

(Local e data)