**CONVENÇÃO PARA CONDOMÍNIO**

Os abaixo assinados, titulares de direito e ação sobre CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ... firmam a presente Convenção, para a administração, conservação e ordem interna do Edifício, que se regerá pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, pela legislação posterior complementar, pelas disposições gerais desta Convenção, pelo Regimento Interno e demais Regulamentos aprovados por Assembléia Geral, dentro das formalidades legais e do quorum legal ou convencionalmente previsto. Esta Convenção será devidamente registrada em Cartório do Registro de Imóveis, é obrigatória para todos os condôminos e só poderá ser modificada pelo voto de 2/3 (dois terços) das frações ideais componentes do Condomínio. O Regimento Interno e demais Regulamentos poderão ser modificados, em Assembléia Geral especificamente convocada, por maioria absoluta das unidades componentes do Condomínio.

Capítulo I

Da Propriedade

**Art. 1º -** O Condomínio do Edifício ............... é constituído de partes comuns a todos os condôminos e de unidades autônomas de propriedade exclusiva de cada comunheiro.

**Art. 2º -** O Edifício .............. é constituído de subsolo, pavimento térreo, ........ pavimentos-tipo e cobertura, com ... (....) apartamentos sendo quatro em cada pavimento-tipo, e uma loja, localizada no pavimento térreo, que tomou o número de ..., cabendo a cada uma das unidades autônomas a fração de ......... avos do terreno e das coisas comuns.

**Art. 3º -** São consideradas partes em comum do Condomínio e de serviço de Edifício, ressalvadas as hipóteses reguladas em Lei, inalienáveis e indivisíveis, todas aquelas previstas no art. 3º, da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, especialmente:

a) o terreno sobre o qual foi construído o Edifício, com ....... m2;

b) o parqueamento para automóveis, localizado no subsolo, com ...... m2;

c) área localizada no pavimento térreo, na parte dos fundos, com ...... m2;

d) o apartamento destinado ao zelador, com ....... m2;

e) a entrada social do edifício, com ........ m2;

f) a entrada de serviço e de acesso ao parqueamento subterrâneo, com ........ m2;

g) o depósito de lixo, com ....... m2;

h) a área de recreação localizada na cobertura com ....... m2;

i) as áreas de circulação, em cada um dos pavimentos-tipos, cada qual com ....... m2;

j) as caixas d'água;

l) os dois elevadores, com a respectiva caixa de máquinas e seus acessórios;

m) os poços de ventilação;

n) as instalações de ventilação e as de águas, esgotos sanitários, pluviais, incêndios, luz, gás e telefones, até os pontos de intersecção com as ligações de propriedade exclusiva de cada condômino;

o) o tubo coletor de lixo;

p) as fundações, estruturas, lajes, paredes que limitam as unidades autônomas, escadas, patamares e tudo o mais que por sua natureza, se destine ao uso dos condôminos.

**Art. 4º -** São consideradas coisas de propriedade exclusiva de cada condônimo as respectivas unidades autônomas, respectivamente numeradas de ... a ..., ..., a ..., ..., a ..., ..., a ..., e Loja ... com todas as suas instalações internas, encanamentos, ralos, registros, eletrodutos, até as respectivas linhas-tronco, conforme as plantas e especificações técnicas, bem como os aparelhos e equipamentos integrantes das respectivas unidades autônomas.

**Art. 5º -** Ressalvadas as hipóteses previstas em Lei, o aspecto arquitetônico do Edifício só poderá ser modificado pela unanimidade dos votos componentes do Condomínio e as alterações em coisas de propriedade comum dependerão da aprovação de 2/3 (dois terços) dos condôminos.

Capítulo II

Dos Direitos e Deveres dos Condôminos

**Art. 6º -** São direitos dos condôminos:

a) usar, gozar, fruir e dispor das respectivas unidades autônomas, como melhor lhes aprouver, desde que respeitadas as disposições desta Convenção, do Regimento Interno e demais regulamentos da mesma decorrentes, da Lei nº 4.591, de 16/12/1964, das demais leis aplicáveis, e às normas da moral;

b) comparecer ou fazer-se representar nas Assembléias Gerais do Condomínio, podendo nelas propor, discutir, votar e ser votado, aprovar, impugnar, rejeitar qualquer proposição, desde que quites com o pagamento das cotas condominiais ordinárias ou extras;

c) examinar livros, arquivos, contas e documentos outros, podendo, a qualquer tempo, solicitar informações ao Síndico ou a Administradora, sobre as questões atinentes à administração do Condomínio;

d) fazer consignar no livro de atas das Assembléias ou no livro de sugestões e reclamações do Condomínio, eventuais críticas, sugestões, desacordos ou protestos contra atos que considerem prejudiciais à boa administração do Condomínio, solicitando ao Síndico, se for o caso, a adoção de medidas corretivas adequadas;

e) fazer uso das partes comuns do Condomínio, sobre elas exercendo todos os direitos que lhes são legalmente conferidos, bem como pelos que lhes conferem esta Convenção e o Regimento Interno, desde que não impeça uso igual aos demais comunheiros.

**Art. 7º -** São deveres dos condôminos:

a) cumprir e fazer cumprir, por si, seus herdeiros, familiares, locatários, serviçais, visitantes e sucessores a qualquer título, o disposto nesta Convenção e no Regimento Interno; na Lei nº 4.591, de 16/12/1964;

b) concorrer para as despesas comuns, na proporção fixada pelo Capítulo III desta Convenção, de acordo com o orçamento anualmente fixado por Assembléia Geral, ou suas alterações subseqüentes, também aprovadas por Assembléias Gerais, recolhendo as quotas nos prazos estabelecidos;

c) responder pelas multas aplicadas pelo Síndico, por infração comprovada desta Convenção, do Regimento Interno ou da Lei nº 4.591, de 16-12-1964;

d) respeitar a Lei do Silêncio, especialmente após às 22 horas;

e) zelar pelo asseio e segurança do prédio, lançando o lixo, restos e detritos pelo tubo coletor próprio, devidamente envolvidos em pequenos pacotes ou sacos plásticos, nada podendo ser lançado para as partes comuns e muito menos para a rua, pelas janelas, proibição esta que inclui especificamente, cinza de cigarros;

f) comunicar ao Síndico qualquer caso de moléstia contagiosa, infecciosa ou endêmica, para as providências cabíveis junto às autoridades sanitárias;

g) facilitar ao Síndico, ou seu preposto, o acesso às unidades autônomas, para vistorias em casos de infiltrações, vazamentos ou demais causas;

h) manter em perfeito estado de conservação todas as instalações internas das respectivas unidades autônomas, de forma a evitar prejuízos ao Edifício, ou a outros condôminos, por infiltrações, vazamentos ou problemas daí decorrentes;

i) comunicar ao Síndico qualquer avaria ou mau funcionamento das instalações internas dos apartamentos que, por motivo de força maior, não possam ser imediatamente reparadas;

j) caberá a cada condômino a iniciativa e o ônus pela conservação e reparação das instalações internas dos apartamentos respectivos, bem como das tubulações de luz, gás, água, esgotos, telefones etc., até o encanamento-Tronco;

l) cada condomínio será obrigado a reparar, por sua conta, todos e quaisquer danos que nas partes comuns ou a qualquer dos demais apartamentos do Edifício forem causados por defeitos nas instalações da sua propriedade, não reparadas a tempo podendo o Síndico ou os condôminos prejudicados exigir do responsável o ressarcimento do custeio da reparação integral dos danos daí derivados;

m) o condômino em cuja unidade autônoma forem realizadas obras, será responsável pela limpeza dos corredores e outros locais onde transitarem materiais de construção ou entulhos, os quais não poderão ser depositados em qualquer espaço de uso comum, correndo por sua conta e risco, os ônus e prejuízos que resultarem nas partes comuns do Edifício, proibição esta que se estende à colocação dos mesmos no interior das unidades de modo que seja visível da rua;

n) mesmo nas áreas de fundos é vedada a colocação externa de secadores que deixam gotejar;

o) é proibida a colocação de vasos, garrafas etc., nas janelas do edifício;

p) é proibido manter ou guardar nas unidades ou nas partes comuns substâncias perigosas à segurança do Edifício ou de seus ocupantes, tais como inflamáveis, explosivos etc.;

q) é proibido realizar obras que possam afetar a segurança das estruturas, ou lhes aplicar peso excessivo por depósitos, piscinas etc.;

r) os pisos das unidades não deverão ser lavados de modo a inundar as partes comuns e unidades próximas, nem as mesmas produzir infiltrações;

s) é proibido alugar ou transferir a qualquer título a unidade autônoma a pessoas de vida duvidosa ou de maus costumes, ou a converter em pontos de encontro, discotecas, agremiações política ou assemelhados, que se afastem da destinação residencial e familiar do prédio;

t) é proibido transportar nos elevadores cigarros ou similares acesos, bem como é proibido transportar nos mesmos quaisquer animais;

u) é vedado deixar abertas ou entreabertas as portas das unidades autônomas;

v) os condôminos e demais moradores se obrigam a manter fechadas à chave as entradas do prédio, no horário regulamentar de 22 às 7 horas, e a assistir seus visitantes, médicos etc., que devam entrar os sair durante esse período, evitando chamamento em altas vozes, assovios etc., entre a rua e a respectiva unidade autônoma, bem como qualquer outra perturbação do silêncio e sossego do prédio;

w) são proibidas aglomerações nas partes comuns a presença nas mesmas de vendedores e propagandistas, e os jogos ou brincadeiras de qualquer tipo, exceto, neste último caso, no terraço de recreação em horas autorizadas pelo Síndico, e desde que as crianças estejam acompanhadas pelos responsáveis;

x) ressalvadas as ocasiões de obras é proibido bater ou produzir impactos que afetem as demais unidades.

Capítulo III

Das Despesas Atribuídas aos Condôminos

**Art. 8º -** São conferidas despesas comuns que devem ser suportadas por todos os condôminos, na proporção determinada pelo parágrafo 1º deste artigo, todas aquelas constantes do orçamento a ser anualmente aprovado em Assembléia Geral Ordinária, como sejam, os salários dos empregados, as contribuições previdenciárias, as despesas com luz, força e gás relativas às partes comuns, taxas e esgotos, serviço e material para desinfecção, dedetização, desratização e limpeza das partes comuns, manutenção, remoção ou substituição de peças dos elevadores, das bombas de elevação e sucção de água, do equipamento de prevenção contra incêndio e demais equipamentos, além dos impostos, taxas, prêmios de seguro e contribuições de qualquer natureza que incidam sobre o Edifício, a remuneração do Síndico e da administradora de imóveis contratada e as despesas com a conservação dos elevadores.

§ 1º - Cada uma das unidades ... a ..., ... a ..., ... a ... e ... a .... contribuirão para as despesas comuns na proporção de ... avos por cada unidade; o apartamento ..., localizado na cobertura do Edifício, contribuirá com ... avos.

§ 2º - A loja ... fica isenta do pagamento das despesas comuns, pagando porém o seguro da edificação, na proporção de ... avos e os serviços que, efetivamente, utilizar.

**Art. 9º -** As despesas referentes a consertos e obras de qualquer natureza nas partes comuns do Edifício, até o valor de ................................, poderão ser efetuadas pelo síndico, ouvido o Conselho Consultivo, independentemente da convocação da Assembléia, o qual providenciará imediatamente o rateio correspondente, caso o saldo existente na conta corrente do Condomínio seja insuficiente. Para cada despesa equivalente à prevista neste artigo deverá haver posterior ratificação da Assembléia que, uma vez confirmada, revalidará a autorização acima. Para a realização de obras que excedam o valor acima previsto, deverá ser convocada uma Assembléia Geral que a autorize.

**Art. 10 -** Haverá um Fundo de Reserva para a realização de despesas não previstas no orçamento, Terá este o valor correspondente a .....% (...... por cento) do valor das contribuições condominiais ordinárias, podendo ser movimentado pelo Síndico, com a aquiescência do Conselho Consultivo.

**Art. 11 -** As cotas condominiais ordinárias poderão ser cobradas, mensal ou trimestralmente, a critério da Assembléia Geral. Em caso de cobrança mensal, o vencimento recairá no dia .....(.......) do mês a que se referir. Se for trimestral a cobrança, recairá o vencimento no dia ...... (........) do primeiro mês do trimestre a que se referir.

Parágrafo único - A cobrança das cotas extraordinárias poderá ser efetuada em datas diversas.

**Art. 12 -** Todo e qualquer dano causado ao Edifício em suas partes comuns deverá ser indenizado por quem o causar. No caso de morador, locatário, dependente ou visitante, responderá o proprietário pelas despesas.

Capítulo IV

Da Destinação, Uso e Fruição

**Art. 13 -** Os apartamentos têm destinação exclusivamente residencial, sendo vedada qualquer outra destinação, inclusive a sublocação ou cessão gratuita ou onerosa parcial das unidades.

**Art. 14 -** A loja ... localizada no pavimento térreo, tem destinação exclusivamente comercial, ficando porém excluídos os ramos de bar, lanchonete, restaurante, boate, discoteca, açougue, oficina mecânica, borracheiro e qualquer outro que possa perturbar a tranqüilidade e o sossego dos moradores.

**Art. 15 -** Aos proprietários, seus dependentes, locatários, serviçais ou moradores a qualquer título, é vedado o uso das partes comuns do Condomínio para depósitos de qualquer natureza, especialmente entulhos, móveis etc., bem como é expressamente proibido o ajuntamento ou reunião de pessoas, exceto nas reuniões do Condomínio.

**Art. 16 -** Fica expressamente proibida a manutenção de animais nas unidades autônomas ou em partes comuns do Condomínio.

Capítulo V

Da Administração do Condomínio

**Art. 17 -** A administração do Condomínio será exercida por um Síndico, preferencialmente condômino ou morador no prédio, eleito em Assembléia Geral, com mandato remunerado de um ano, podendo ser reeleito.

**Art. 18 -** Compete ao Síndico, além das atribuições específicas e constantes do § 1º, do art. 22, da Lei nº 4.591, de 16/12/1964:

a) organizar o quadro dos empregados para os serviços comuns, designando-lhes atribuições, deveres e obrigações;

b) admitir, demitir e punir, os empregados do Edifício, bem como fixar seus respectivos salários, dentro do estabelecido no orçamento contratual;

c) contratar engenheiros, advogados, peritos, contadores etc., quando necessário, para a defesa dos interesses do Condomínio;

d) ter sob sua guarda e transferir ao seu sucessor todos os valores, livros, documentos, plantas, registros etc., e tudo o mais de propriedade do Condomínio;

e) cobrar inclusive judicialmente, as quotas condominiais ordinárias ou extras, aprovadas por Assembléia, e que estejam em atraso, bem como cobrar as multas estabelecidas;

f) receber e dar quitação em nome do Condomínio, movimentar contas bancárias, representar o Condomínio perante repartições públicas e entidades privadas e praticar todos os demais atos necessários à administração, inclusive financeira do Condomínio;

g) notificar, por escrito, o condômino infrator de qualquer dispositivo desta Convenção, do Regimento Interno ou da Lei nº 4.591, de 16/12/1964;

h) remeter, mensal ou trimestralmente aos condôminos, um resumo das receitas e despesas do Condomínio, apresentando, quando solicitado, os documentos comprobatórios;

i) elaborar, com a assistência do Conselho Consultivo, o orçamento anual;

j) convocar Assembléias Gerais Ordinárias no primeiro trimestre de cada ano, e Assembléias Gerais Extraordinárias, sempre que se fizer necessário.

§ 1º - As funções administrativas poderão ser delegadas a pessoas jurídicas da confiança do Síndico, e sob a sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da Assembléia Geral.

§ 2º - O Síndico não é pessoalmente responsável pelas obrigações que assumir em nome do Condomínio. Responderá, porém, se for o caso, pelo excesso de representação.

§ 3º - Das decisões do Síndico caberá recurso para a Assembléia Geral, que poderá ser convocada por solicitação escrita do interessado, que arcará com todas as despesas da convocação, salvo se o recurso for provido.

**Art. 19 -** Será eleito na mesma Assembléia que eleger o Síndico, e pelo mesmo período, permitida a reeleição, um Conselho Consultivo composto de três membros, todos condôminos.

Parágrafo único - Poderão ser eleitos até dois condôminos para Suplentes do Conselho Consultivo, que substituirão os efetivos em seus impedimentos eventuais ou definitivos.

**Art. 20 -** Ao Conselho Consultivo compete, além do estabelecido no parágrafo único, do art. 23, da Lei nº 4.591, de 16/12/1964:

a) agir coletivamente e orientar o Síndico, quando solicitado, sobre assuntos de interesse do Condomínio;

b) encaminhar e dar parecer sobre as contas do Síndico;

c) autorizar a movimentação do Fundo de Reserva;

d) autorizar ou não a realização de obras até o valor de dez salários-referência, vigentes neste Estado.

§ 1º - Dentre os membros do Conselho Consultivo será escolhido um Presidente, a quem competirá substituir o Síndico em seus impedimentos eventuais.

§ 2º - As decisões do Conselho Consultivo serão sempre tomadas por maioria de votos.

**Art. 21 -** O Síndico, ou qualquer dos membros do Conselho Consultivo poderão ser destituídos pelo voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos presentes em Assembléia Geral especialmente convocada para este fim.

Capítulo VI

Das Assembléias Gerais

**Art. 22 -** A Assembléia Geral é o órgão soberano do Condomínio, reunindo-se em local, data e hora indicados no edital de convocação.

**Art. 23 -** A Assembléia reunir-se-á:

a) Ordinariamente, no primeiro trimestre de cada ano, para discutir, aprovar ou rejeitar, no todo ou em parte, as contas do exercício anterior, aprovar o orçamento para o novo exercício, eleger o Síndico e o Conselho Consultivo e tratar de assuntos de interesse geral;

b) Extraordinariamente, sempre que se fizer necessário, podendo ser convocada pelo Síndico, por condôminos que representem 1/4 (um quarto) das unidades autônomas competentes do Condomínio, ou pelo Conselho Consultivo, especificamente no caso previsto pelo § 3º, do artigo 18, desta Convenção.

§ 1º - As convocações para as Assembléias Gerais serão feitas através de cartas circulares enviadas para tosdos os condôminos, com antecedência mínima de oito dias da data fixada para a sua realização e por publicação na imprensa, devendo constar do edital os assuntos a serem tratados, além da hora e local para a sua realização.

§ 2º - As Assembléias serão realizadas em primeira convocação com a presença de maioria absoluta dos condôminos, ou em segunda e última convocação, com qualquer número de presentes, trinta minutos após o horário designado para a sua realização em primeira convocação.

§ 3º - As Assembléias serão presididas por qualquer condômino, exceto o Síndico, que escolherá dentre os presentes, o Secretário incumbido de lavrar a ata em livro próprio, que será assinado pelos membros da Mesa e pelos condôminos que assim o desejarem.

§ 4º - Os condôminos poderão se fazer representar por procuradores devidamente habilitados, munidos de instrumentos revestidos das formalidades legais.

§ 5º - Nas Assembléias cada unidade terá direito a um voto. Caso, por qualquer motivo, uma unidade vier a pertencer a duas ou mais pessoas, dentre eles uma será escolhida para representá-la.

§ 6º - Os Condôminos que estiverem em débito para com o Condomínio, seja este oriundo do atraso no pagamento de quotas condominiais ordinárias ou extras, ou de multas aplicadas pelo Síndico, não terão direito a voto nas Assembléias.

§ 7º - As decisões das Assembléias, ressalvados os casos do quorum especial previstos em Lei ou nesta Convenção, serão sempre tomadas por maioria de votos dos presentes o obrigam a todos os condôminos, mesmo os ausentes.

§ 8º - As decisões das Assembléias Gerais serão levadas ao conhecimento dos condôminos, nos oito dias subseqüentes à sua realização.

Capítulo VII

Dos Seguros e da Destinação em Caso de Sinistro

**Art. 24 -** Fazem parte integrante desta Convenção os artigos 13 a 18 e seus parágrafos, da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Capítulo VIII

Da Garagem

**Art. 25 -** O Edifício possui, no subsolo, área destinada ao parqueamento de veículos, cuja utilização será objeto do regulamento próprio, vez que não existem vagas vinculadas a qualquer das unidades.

Capítulo IX

Das Penalidades

**Art. 26 -** Pelo não cumprimento às disposições desta Convenção, do Regimento Interno, dos Regulamentos, ou da Lei nº 4.591, de 16/12/1964, ficarão os condôminos, seus dependentes, locatários, serviçais ou sucessores sujeitos às seguintes penalidades:

a) por infração comprovada ao artigo 5 desta Convenção: multa de ..................... por ocasião do respectivo pagamento, além da obrigação de repor as coisas em seu estado primitivo, no prazo de trinta dias, a contar da data da comunicação escrita do Síndico ou de quem suas vezes fizer;

b) perda do direito de voto e de representação nas Assembléias, se não estiverem quites com o pagamento das contribuições condominiais ordinárias ou extras, ou de multas aplicadas pelo Síndico, por infração comprovada da Convenção ou da Lei do Condomínio;

c) o pagamento das quotas condominiais ordinárias ou extras em data posterior à estabelecida será acrescido dos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, além da multa de ......% (....... por cento), sendo que, passados cento e oitenta dias sem que o débito tenha sido quitado, será este atualizado com base nos índices fixados pelo Governo Federal;

d) no caso de cobrança judicial do débito relativo a quotas condominiais ordinárias ou extras, ou de multas aplicadas judiciais e honorários advocatícios;

e) quando ocorrerem estragos ou danos à propriedade comum, por culpa ou negligência do condômino, seu inquilino, dependentes, serviçais ou sucessores, ou por força de defeitos nas instalações das respectivas unidades autônomas, o responsável responderá pelo custo dos reparos que serão mandados executar pelo Síndico que, antes, por escrito, comunicará o responsável. Ao custo dos reparos, se não realizados pelo responsável, no prazo de trinta dias a contar da data do recebimento da comunicação do Síndico, serão acrescidos 10% (dez por cento), que reverterão em favor do Condomínio, sem prejuízo das outras penalidades previstas em Lei ou nesta Convenção;

f) o condômino que der causa a despesas suportará sozinho o excesso correspondente;

g) pelo não cumprimento de qualquer disposição desta Convenção do Regimento Interno, dos Regulamentos ou da Lei do Condomínio, exceto nos casos em que houver sido prevista outra penalidade, ficará o infrator sujeito ao pagamento da multa equivalente a dois salários-referência vigentes no Estado de ....., que será cobrada em dobro, em caso de reincidência.

**Art. 27 -** Independentemente de quem tenha sido o infrator, as multas serão sempre aplicadas ao proprietário da unidade, que poderá acionar regressivamente o causador do dano, após pagar a multa.

Parágrafo único - As multas por infração a esta Convenção, ao Regimento Interno, aos Regulamentos, ou à Lei número 4.591, de 16/12/1964, serão aplicadas pelo Síndico, delas cabendo recurso para a Assembléia Geral.

Capítulo X

Das Disposições Gerais

**Art. 28 -** Os proprietários, promitentes compradores, cessionários, promitentes cessionários, usufrutuários ou adquirentes a qualquer título, se obrigam por si, seus herdeiros, locatários, serviçais, visitantes e sucessores a qualquer título, pelo fiel cumprimento desta Convenção, do Regimento Interno e dos Regulamentos do Condomínio do Edifício ... sendo obrigatório, em caso de venda, doação, cessão, legado, usufruto, locação ou alienação da unidade autônoma, a qualquer título fazer constar dos respectivos títulos a obrigação de respeitar a presente Convenção, o Regimento Interno e os demais Regulamentos do Edifício.

**Art. 29 -** Os casos omissos serão resolvidos pelo Síndico, com assistência do Conselho Consultivo, à vista das leis que regem os condomínios ou da jurisprudência firmada em torno do assunto amigável ou judicialmente.

**Art. 30 -** Fica eleito o foro da Cidade de ... com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir qualquer ação ou dúvida que, direta ou indiretamente, decorra da presente Convenção.

......................., ....... de .................... de 20.....

Assinaturas