

Convenção Condomínio Residencial

Que fazem o co-proprietário do Condomínio Residencial abaixo assinado, em atendimento ao regime instituído pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 que instituiu o novo Código Civil, e pela Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com as modificações introduzidas pela Lei nº 4.864/65 e Decreto-Lei nº 981 de 21 de outubro de 1969; regendo-se pelo disposto neste instrumento.

CAPÍTULO I

Do Objeto e Caracterização do Condomínio

Art. 1º. O Edifício RESIDENCIALconstruído com projetos arquitetônicos e complementares devidamente aprovados pela Prefeitura Municipal de Navegantes - SC e demais órgãos competentes.

Art. 2º. Na totalidade do terreno supra citado, foi construído o edifício Residencial, que é constituído por um único bloco, com a fachada principal voltada a, possuindo apartamentos c/ suas respectivas vagas de garagens. Sendo que a presente convenção refere-se somente as unidades residenciais.

CAPITULO II

Das Partes de Propriedade e Uso Comuns

Art. 3º. São consideradas partes de propriedade e uso comuns a todos os condôminos, conforme previsão expressa no Artigo 1.331, § 2º do Código Civil: o terreno em que se acha o mesmo constituído, a cisterna de água, local de bombas de recalque, hall de entrada, os corredores de circulação, as escadarias, poço de elevador, medidores de energia elétrica, portaria e seus móveis, reservatórios e caixa de água, fossas e sumidouros, as fundações, as vigas de sustentação, laje de cobertura, os troncos e encanamentos de águas, de luz, força, esgotos, telefone, interfones, antena de TV local e antena de TV parabólica, ambas coletivas, bem como todos os ramais e pertencentes respectivos até os pontos de intercessão com as ligações de propriedade dos condôminos, condutores de água pluvial e servida, máquinas, motores, bombas de recalque, elevadores, muros, pára-raios, tudo aquilo que pela sua natureza e destinação seja de fim proveitoso e comum a todos os co-proprietários.

Parágrafo Único. As partes comuns de propriedade e uso de todos os condôminos não poderão ser suscetíveis de divisão, alienação ou utilização exclusiva por qualquer condômino.

CAPITULO III

Das Partes de Propriedade Exclusiva

Art. 4º. São partes de propriedade exclusiva de cada condômino: a respectiva unidade indicada pela numeração correspondente, com todas as suas instalações internas, encanamentos, tubulações e o Box de Garagem, cujas áreas, discrições e discriminações constam da especificação do Condomínio devidamente arquivada no Registro de Imóveis desta comarca.

CAPÍTULO IV

Do Regime Interno Quanto ao Uso, Fruição e destinação

Art. 5º. Todas as pessoas, condôminos e ocupantes, a qualquer titulo, que residam no edifício, suas famílias e empregados, são obrigados a cumprir e respeitar as disposições desta Convenção, que só poderá ser alterada no todo ou em parte por decisão da Assembléia dos Condôminos de pelo menos cinquenta por cento mais um dos votantes, devendo as modificações constar de escritura pública ou instrumento particular, devidamente

registrado.

Parágrafo 1º - Das salas comerciais: Da finalidade, do pagamento das taxas e da isenção.

a) **Da finalidade** – Poderão os proprietários das salas comerciais usarem as mesmas para comércio em geral; sendo VEDADO o seguinte: RESTAURANTE LANCHONETE OU SIMILARES; bem como outras atividades que causem ruídos, produzam fumaças, gases, odores ou similares, que possam ser perigosas à saúde pública ou causar danos as unidades superiores.

b) **Do pagamento das taxas** – Concorrerão proporcionalmente conforme a fração de área de cada unidade nas despesas ordinárias e extraordinárias.

c) **Da isenção** – Estarão às salas comerciais isentas das seguintes despesas: Manutenção conserto e peças para o elevador; manutenções, reformas e investimentos nas garagens, interior do prédio, áreas comuns internas, bem como, toda e qualquer despesa nas áreas internas em que as mesmas não se beneficiem direta ou indiretamente das mesmas.

Art. 6º. Em caso de venda, doação, legado, usufruto, cessão de direito, locação ou qualquer forma legal de transação que importe na transferência da propriedade ou da posse de seus respectivos apartamentos, os adquirentes, ficam automaticamente obrigados à observância de todos os dispositivos desta Convenção, ainda que nenhuma referência desta cláusula seja feita no contrato público ou particular que efetivou a transação.

Parágrafo Único. A alteração no cadastro do Condômino do proprietário da unidade autônoma só será realizada após apresentação de cópia devidamente autenticada do Contrato ou Escritura Pública da transação, na Administradora do Condomínio.

Art. 7º. Os ocupantes a qualquer título, que não sejam proprietários das unidades que ocupem, não terão, perante o condomínio, qualquer representação, ficando o proprietário, responsável pelas infrações e danos por aqueles cometidos.

Art. 8º. São direitos de cada condômino:

I. Usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, como melhor lhe aprouver, desde que fiquem respeitadas as disposições desta Convenção, de forma também a não prejudicar igual direito dos demais condôminos e a não comprometer a segurança, higiene e o bom nome do condomínio;

II. Usar da coisa comum conforme o seu destino e sobre ela exercer todos os direitos que lhe confere a presente Convenção;

III. Convocar a Assembléia Geral pela forma prescrita nesta Convenção, e a ela comparecer discutir e votar;

IV. Ser escolhido para Síndico, Sub-síndico ou para o Conselho Consultivo e Fiscal;

V. Examinar a qualquer tempo os livros e arquivos de Administração podendo pedir esclarecimentos ao administrador ou ao síndico;

VI. Propor a Assembléia as providências que lhe pareça adequadas à conservação do Patrimônio Comum;

VII. Formular queixas e reclamações, em termos e por escrito ao síndico ou a administradora;

VIII. Manter em seu poder as chaves das portas de ingresso social e de serviço se houver;

IX. Utilizar os serviços da portaria quando houver, desde que não perturbem a sua boa ordem, nem desviem empregados para serviços de suas unidades autônomas;

X. Participar com sugestões ao síndico, auxiliando-o na administração do Condomínio;

XI. Denunciar ao administrador ou ao síndico qualquer irregularidade constatada.

Art. 9º. São deveres de cada condômino, ocupantes, suas famílias e empregados:

I. Cumprir, fazer respeitar e fiscalizar a observância do disposto nesta Convenção;

II. Concorrer, na proporção fixada para a sua unidade, para as despesas necessárias à conservação, funcionamento, limpeza e segurança do prédio, inclusive para o seguro deste;

- III.** Suportar, na mesma proporção, os ônus a que estiver ou ficar sujeito o prédio em seu conjunto;
- IV.** Zelar pelo asseio e segurança do prédio, depositando lixos e varreduras nos locais apropriados, depois de perfeitamente acondicionados em pequenos sacos plásticos próprios para tal fim;
- V.** Exigir do Síndico, administradora as providências que forem necessárias ao cumprimento fiel da presente da Convenção;
- VI.** Comunicar ao Síndico qualquer caso de moléstia epidêmica, junto a Saúde Pública;
- VII.** Facilitar ao Síndico e seus prepostos o acesso às unidades de sua propriedade;
- VIII.** Guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns, nas respectivas unidades autônomas;
- IX.** Prestigiar e fazer acatar as decisões do Síndico, Sub-Síndico e do Conselho Consultivo e Fiscal;
- X.** Observar dentro do Edifício a conduta moral adequada, a decência e o respeito, devendo quaisquer queixas ser encaminhadas por escrito à Administração, no livro próprio em poder do Síndico;
- XI.** Tratar com respeito os empregados do Condomínio.

Art. 10º. É vedado aos condôminos, ocupantes, suas famílias e empregados:

- I.** Alterar a forma externa da fachada, salvo as modificações permitidas nesta Convenção e, desde que sejam autorizadas pela Assembléia Geral dos Condôminos, convocada para esse fim, na qual a decisão será tomada na forma estipulada no artigo 32º dessa Convenção;
- II.** Decorar as paredes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no prédio;
- III.** Destinar a unidade de sua propriedade ou que ocupe, utilização diversa da finalidade estabelecida nesta convenção ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade, à higiene e segurança dos demais condôminos: instalar, em qualquer dependência do edifício ou seus apartamentos, oficinas de qualquer natureza, clubes carnavalescos, agremiações ou partidos políticos, cursos ou escolas, entidades ou agremiações estudantis, laboratórios de análises químicas, enfermarias, ateliers de corte costura e chapéus, salões de beleza, cabeleireiros, manicures, instituições destinadas a pratica de cultos religiosos, bem como, para qualquer destinação não residencial;
- IV.** Remover pó de tapetes e cortinas e outros pertences nas janelas, promovendo a limpeza de sua unidade de forma a prejudicar o asseio das partes comuns;
- V.** Estender ou secar roupas, tapetes, toalhas e outros pertences em locais visíveis do exterior do prédio;
- VI.** Colocar em peitoris, janelas, terraços, áreas de serviços, varandas e amuradas, vasos, enfeites e plantas e quaisquer outros objetos que possam a qualquer momento cair nas áreas externas e internas, tornando perigosa à passagem pelas mesmas;
- VII.** Violar de qualquer forma a lei de silêncio de modo a não perturbar o sossego dos condôminos vizinhos;
- VIII.** Promover, sem o conhecimento e anuência prévia do Síndico, festas, reuniões e ensaios nas partes comuns com orquestras e conjuntos musicais;
- IX.** Usar rádios transmissores e receptores que causem interferências nos demais aparelhos elétricos no prédio e de propriedade e uso dos demais condôminos;
- X.** Usar aparelhos, como fogões, aquecedores e similares, do tipo que não seja a gás ou a eletricidade;
- XI.** Construir novas dependências de uso particular que afetem ou prejudiquem a solidez do prédio e as disposições legais pertinentes às construções;
- XII.** Usar toldos externos, sanefas ou equivalentes nas janelas, varandas, terraços, áreas de serviços e amuradas;
- XIII.** Utilizar-se de empregados do Condomínio para seus serviços eminentemente particulares, no horário de trabalhos dos mesmos;
- XIV.** Guardar explosivos e inflamáveis nos apartamentos e dependências, queimar fogos de artifícios de qualquer natureza, nas janelas, varandas, terraços, áreas de serviços e amuradas;
- XV.** Instalar nas paredes do edifício, fios ou condutores de qualquer espécie, colocar placas, avisos, letreiros, cartazes, anúncios ou reclames na parte externa do edifício, nas janelas, terraços, varandas, amuradas, áreas comuns e corredores do prédio, prejudicando a sua estética, e, ainda, usar máquinas e aparelhos ou instalações que provoquem trepidações e ruídos excessivos;
- XVI.** Obstruir o passeio, entradas, áreas comuns, vestíbulos, corredores, hall, escadas, terraços, elevadores,

ainda que em caráter provisório, ou utilizar alguma dessas dependências para qualquer fim que não o trânsito;

XVII. Abandonar torneiras de água e bicos de gás abertos ou deixar de consertá-los, quando os mesmo estejam dando respectivamente, escoamento de água das caixas do prédio e escapamento de gás, com perigo a segurança do condomínio ou do ocupante infrator e a de seus vizinhos;

XVII. Alugar, ceder e ou emprestar os apartamentos para pessoas de vida duvidosa e/ou maus costumes, ou para prática de jogos de azar, danças, reuniões políticas ou religiosas;

XIX. Efetuar o conserto em instalações, elevadores, maquinários, sem a autorização expressa do síndico, sendo que aquele que o fizer arcará com as despesas e os prejuízos que ocasionarem;

XX. Solicitar o serviço ou conserto técnico sem a autorização expressa do síndico, sendo que àquele que o fizer ficará responsável pelo pagamento e prejuízos que por ventura vierem a causar;

XXI. Arrancar ou danificar plantas, colher flores, cortar galhos de árvores e de arbustos do Edifício;

XXII. Depositar objetos ou outros materiais em qualquer das áreas de uso comum, tais como: na entrada, passagens, escadas, elevadores, halls, garagens, bicicletário, etc. Os volumes assim depositados serão removidos pelo zelador e somente devolvidos ao seu proprietário após o pagamento das despesas e multas pelos danos que causarem;

XXIII. A prática de jogos de azar nas dependências comuns do Edifício, bem como, agremiações de qualquer natureza;

XXIV. Subir sobre as centrais de gás ou fumar na sua proximidade (perigo de explosão);

XXV. A prática de jogos infantis de qualquer espécie nas garagens, escadas, elevadores, bem como, o uso de velocípedes, patins, patinetes, bicicletas ou similares nas áreas comuns do Edifício;

XXVI. Sobrecarregar as lajes do edifício com peso superior ao permitido no projeto estrutural;

XXV. Ter ou usar instalações ou material suscetível que, por qualquer forma, afetar a saúde, segurança e tranqüilidade dos demais condôminos ou moradores, ou que possa acarretar o aumento do seguro comum;

XXVI. Utilizar, com volume audível nos apartamentos vizinhos, alto-falantes, pianos, rádios, televisão ou quaisquer outros instrumentos ou aparelhos sonoros das 22:00 horas às 08:00 horas da manhã seguinte, inclusive em áreas comuns, e fora deste horário utilizar sem prejuízo a nenhum dos apartamentos;

XXVII. Instalar antenas de rádio ou TV nas janelas, terraços, varandas ou sacadas;

XXVIII. Utilizar, alugar, ceder ou emprestar no todo ou em parte as respectivas unidades autônomas para “repúblicas”, moradia coletiva ou de utilização suspeita, bem como para quaisquer outros fins que não seja o estritamente residencial; inclusive, com lotação superior ao previsto no projeto;

XXIX. Atirar pelas janelas, varandas, terraços, sacadas, corredores, áreas comuns ou em qualquer outro local do Edifício, papéis, cinzas, pontas de cigarro ou quaisquer outros detritos, objetos ou líquidos;

XXX. Transferir, a qualquer título, sua unidade a terceiros sem a prova de quitação das obrigações e encargos condominiais;

XXXI. Usar a vaga da garagem para abrigo de coletivos, de lotação, de carros de aluguel, ou para a guarda de móveis, de utensílios, de motores, de pneus, de ferramentas ou quaisquer outros objetos sem autorização do Síndico ou da Administração;

XXXII. O estacionamento de carros ou quaisquer outros veículos, inclusive os de visitas, nos corredores de circulação da garagem, de modo que seja impedida a sua circulação, bem como, impossibilite aos demais veículos entrar ou sair livremente;

XXXIV. Usar a garagem para fazer reparos, a não ser em casos de emergência em que o carro não possa deslocar-se. Experimentação do uso de buzinas, de rádios e de motores a qualquer hora;

XXXV. A lavagem ou limpeza de veículos ou quaisquer outros objetos na garagem do Edifício, e mesmo fora dele, usando água do condomínio;

XXXVI. Estacionar seu veículo de forma incorreta ou que ultrapasse a vaga demarcada;

XXXVII. Estacionar, simultaneamente, mais de um veículo na garagem destinada a guarda de apenas um por apartamento, assim como alugar ou ceder sua vaga a pessoas estranhas ao condomínio;

XXXVIII. Perturbar o funcionamento do elevador ou manter aberta a porta do mesmo, além do tempo estritamente necessário a entrada e saída de pessoas, sendo que, os prejuízos decorrentes do uso forçado da porta do elevador, bem como, outros danos causados ao mesmo serão cobrados dos condôminos do andar;

Parágrafo Primeiro. O condômino poderá manter animais de pequeno porte em seu imóvel, observando o seguinte: a) Desde que não venha a trazer incômodos aos condôminos; b) Não fiquem soltos nas áreas comuns e ao tráfegarem, sejam levados no colo; c) Não deixem os mesmos fazerem suas necessidades em áreas comuns ou sacadas dos apartamentos, de modo que exalem mau cheiro aos demais apartamentos.

Parágrafo Segundo. O condômino que transgredir a proibição do **parágrafo primeiro** será constrangido a pagar multa do valor do condomínio de sua unidade por dia em que persistir o descumprimento.

Parágrafo Terceiro. Fica vedado ao proprietário de unidade no Condomínio, fazer reformas na sua unidade, sem a prévia anuência do Síndico ou Administradora.

CAPITULO V

Do Seguro, Do Incêndio, Da Demolição, Da Reconstrução, Dos danos e obras

Art. 11. O Condomínio é obrigado a proceder ao seguro dos edifícios e assim mantê-lo sob as penas da lei, contra os riscos de incêndio e outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do Condomínio, discriminando-se uma a uma as unidades autônomas e o total das partes comuns, com os respectivos valores. Poderá cada condômino aumentar, por sua conta exclusiva, o valor do seguro de sua unidade para cobrir o valor das benfeitorias, úteis ou voluptuárias, que porventura realize em sua unidade, e, neste caso, pagará diretamente à Companhia Seguradora o prêmio correspondente ao aumento feito.

Parágrafo Primeiro. O Condomínio fica obrigado a treinar equipes para orientação e salvamento, entre os condôminos e funcionários, para prevenção de incêndio nos edifícios.

Parágrafo Segundo. Ficam fazendo parte integrante do presente contrato, como se cláusulas deste fossem, os artigos 1.346 e 1.357 e §§, da Lei 10.406 de 10/01/2002 (Código Civil), cujos termos os condôminos se obrigam a respeitar quando da ocorrência das hipóteses neles previstas.

Art. 12. É vedado aos condôminos ocupantes, suas famílias e empregados, causar danos às partes comuns do edifício, e os danos porventura causados, deverão ser indenizados por quem o causar, ficando também ao encargo de cada condômino a reparação, por sua conta, de todos os danos que às partes comuns ou qualquer das demais unidades dos prédios sofrerem por causa de defeitos de má conservação e utilização das instalações na sua propriedade, cabendo aos demais condôminos o direito de exigir daquele que se descuidar do conserto de seu apartamento, o ressarcimento de custeio da reparação geral dos danos daí derivados.

Art. 13. Os condôminos são responsáveis pelos danos e estragos praticados nas partes comuns dos edifícios, ou nas unidades de outros condôminos pelos locatários ou ocupantes de seus apartamentos.

Art. 14. As modificações a serem feitas nas áreas de propriedade exclusiva de cada condômino deverão ser previamente comunicados aos demais condôminos, por intermédio do Síndico sendo por este autorizada, desde que não afete a solidez do prédio, nem contrariem as disposições legais da presente Convenção, caso em que qualquer dos condôminos poderá se opor a sua realização.

Art. 15. O condômino, em cujo apartamento forem realizadas obras, será responsável pela perfeita limpeza dos elevadores, áreas comuns, corredores e outros locais por onde transitarem materiais de construção ou entulhos, os quais não poderão ser depositados sem anuência da Administradora/Síndico, em qualquer espaço de uso comum, correndo por sua exclusiva conta e risco os ônus e prejuízos que resultarem nas partes comuns em razão do transporte dos mencionados materiais de construção e entulhos ou das obras propriamente ditas.

Parágrafo Único. Será cobrada do Condômino, em cujo apartamento forem realizadas obras, uma taxa extra de 40% (quarenta por cento) pelo excesso de uso de água, energia elétrica, elevador, etc.

Art. 16. As obras de acréscimo do número de pavimentos, construção de novas dependências de uso comum e transformação ou modificação das partes comuns ou que interessem à harmonia das fachadas externas, internas, ou laterais, bem como quaisquer outras não previstas nesta Convenção, necessitarão do consenso unânime dos condôminos a ser manifestado em Assembléias.

CAPITULO VI

Do Síndico, Sub-Síndico, Conselho Fiscal e Conselho Consultivo.

Art. 17. O Condomínio Residencial será administrado por um Síndico e um sub síndico, eleitos por maioria simples de votos dos condôminos, sendo o mesmo escolhido entre os proprietários de unidades autônomas do Residencial.

Parágrafo Primeiro. Caberá ao síndico com aprovação da assembléia a escolha de uma administradora para auxiliá-lo na Administração do Condomínio.

Parágrafo Segundo. Será eleito, por maioria simples de votos, Conselho Fiscal, que serão compostos por 03 (três) condôminos;

Parágrafo Terceiro. Os mandatos do Síndico, Sub-síndico e do Conselho Fiscal serão de dois anos, permitida a reeleição.

Art. 18. Ao Síndico compete:

- I.** convocar assembléia dos condôminos;
- II.** Representar, ativa ou passivamente, o Condomínio, praticando em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns, podendo delegar ao administrador tal função;
- III.** Dar imediato conhecimento à assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
- IV.** Cumprir e fazer cumprir, a Convenção, o Regimento Interno e as deliberações das Assembléias;
- V.** Cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas, inclusive judicialmente, se necessário for;
- VI.** Diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
- VII.** Elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;
- VIII.** Prestar contas à Assembléia, anualmente e quando exigidas;
- IX.** Entender-se com as repartições públicas e empresas concessionárias de serviços públicos sobre assuntos que dizem respeito ao condomínio em suas partes comuns;
- X.** Advertir, verbalmente ou por escrito, o condômino infrator de qualquer disposição na presente Convenção ou Regimento Interno;
- XI.** Realizar o seguro da edificação;
- XII.** Convocar as Assembléias e resolver os casos que por ventura não tiverem solução prevista expressamente na lei ou nesta Convenção;
- XIII.** Manter guardada durante o prazo de 05 (cinco) anos, para eventuais necessidades de verificação contábil, toda documentação relativa ao Condomínio;
- XIV.** Coordenar, fiscalizar e administrar os serviços relativos ao Condomínio;
- XV.** Proceder à administração geral do edifício e defender os interesses do Condomínio, fazendo observar a presente Convenção e o Regimento Interno, bem como, as deliberações tomadas nas Assembléias;
- XVI.** Admitir e demitir funcionários e empregados da coletividade condominial, inclusive os necessários à prestação de serviços, dentro dos critérios e normas legais, fixando-lhes os salários e definindo-lhes as funções para os efeitos de legislação trabalhista e da previdência social, observadas as bases correntes sem prejuízo do orçamento anual.
- XVII.** Contratar e manter em dia os seguros do edifício, contra incêndio, do Condomínio, em face da responsabilidade civil contra terceiros, e dos empregados, por acidentes de trabalho;
- XVIII.** Pagar pontualmente as taxas de serviços públicos utilizados pelo prédio, tais como telefone, luz, água, esgotos, etc.;
- XIX.** Rubricar e manter em seu poder, como depositário, o livro de presença e de atas das Assembléias Gerais, fornecendo cópias autenticadas ao condômino que as solicitar, mediante prévio pagamento das despesas;
- XX.** Dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir e punir os funcionários e empregados da coletividade

condominial, submetendo-os à disciplina adequada;

XXI. Elaborar o orçamento para cada exercício, justificando-o e submetendo-o ao Síndico para que este o aprove, bem como ao Conselho Consultivo e a Assembléia Geral;

XXII. Cobrar, inclusive judicialmente, as quotas, multas e demais contribuições devidas pelos condôminos, dando-lhes a conveniente aplicação;

XXIII. Administrar os serviços e interesses da coletividade condominial, prestando-lhes conta de sua administração, anualmente, em Assembléia Ordinária;

XXIV. Abrir, movimentar e encerrar contas bancárias;

XXV. Fazer em boa ordem a escrituração das despesas da coletividade condominial, em livros adequados, lançando todas as operações relativas à administração do edifício;

XXVI. Remeter a cada condômino, trimestralmente, o demonstrativo das contas do condomínio;

XXVII. Manter em seu poder, como depositário, o arquivo do Condomínio e os livros de sua contabilidade, inclusive os relativos aos exercícios findos, fornecendo cópias autenticadas ao condômino que as solicitar mediante pagamento das despesas;

XXVIII. Entregar todos os papéis, livros e documentos pertencentes ao Condomínio, ao Síndico, que vier a sucedê-lo.

Parágrafo 1^a. Das decisões do Síndico caberá recurso para a Assembléia Geral, convocada pelo interessado.

Parágrafo 2^a – Poderá o síndico em acordo com administrador, delegar parte de suas funções e/ou atividades ao mesmo.

Art. 19. Ao Sub-síndico caberá colaborar nas funções do Síndico, quando para isso for pelo Síndico requisitado, bem como, substituí-lo nos seus eventuais impedimentos.

Parágrafo único. É vedada a escolha, para qualquer das funções acima, o condômino multado nos dois últimos exercícios, ou que, nesse mesmo período, tenha sido executado para pagamento de suas contribuições ou ainda esteja em débito com suas contribuições mensais.

Art. 20. Quando do exercício da função de Síndico, o Condômino será isento do pagamento da taxa de condômino.

Parágrafo Único. Já relativo às despesas extraordinárias serão rateada por todos os Condôminos, inclusive com o Síndico.

Art. 21. A administração do prédio será feito por firma especializada. A contratação e destituição da administração será feita em assembléia e com voto de cinquenta por cento mais um dos condôminos.

Art. 22. O Síndico poderá ser destituído por maioria absoluta de votos do condomínio em Assembléia Geral Extraordinária, para esse fim especialmente convocado.

Art. 23. No caso de morte ou destituição do Síndico, assumirá a sindicância o sub-Síndico, que exercerá o mandato até a realização da próxima Assembléia Geral Ordinária.

Art. 24. O Conselho Fiscal será presidido pelo mais idoso dos seus membros eleitos e terá a função de dar parecer sobre as contas apresentada pelo síndico.

Art. 25. O Conselho Consultivo será presidido pelo mais idoso dos seus membros eleitos e terá a função de assessorar o Síndico na tomada de decisões.

Art. 26. No exercício normal de suas atribuições, o Síndico não será pessoalmente responsável pelas obrigações contraídas em seu nome em interesse ao condomínio, mas responderá pelos prejuízos a que der causa, por dolo, culpa, bem como para os atos que excedam os poderes de administração.

Parágrafo único. Os atos do Síndico podem ser revistos através da Assembléia geral convocada por pelo menos ¼ (um quarto) dos condôminos.

CAPITULO VII

Das Assembléias Gerais

Art. 27. Será realizada anualmente uma Assembléia Geral Ordinária, no primeiro trimestre do ano, convocada pelo Síndico, sendo ela soberana para resolver todo e qualquer assunto que interesse ao condomínio, suas dependências e instalações, e que será dirigida por um Presidente eleito no início dos trabalhos, a qual caberá principalmente:

- a) fixar o orçamento do ano em início;
- b) eleger o Síndico, o Sub-Síndico e os Conselhos Consultivo e Fiscal;
- c) aprovar as resoluções do Síndico e do Conselho Fiscal;
- d) decidir sobre assuntos de interesse geral, além das matérias inscritas na ordem do dia.

Art. 28. As reuniões ordinárias e extraordinárias do Condomínio serão realizadas mediante convocação por circular assinada pelo síndico e colocadas em local visível por todos, e enviada por carta registrada ou sob protocolo a cada condômino com antecedência mínima de oito dias, e só tratará de assuntos mencionados no edital de convocação, o qual também indicará o dia, hora e local da reunião.

Art. 29. As Assembléias Extraordinárias realizar-se-ão sempre que forem convocadas pelo Síndico ou Condômino, representando pelo menos ¼ dos votos.

Parágrafo único. As reuniões serão dirigidas por uma mesa presidida pelo condômino que for escolhido pela maioria dos presentes e secretariada por um condômino de livre escolha do Presidente eleito.

Art. 30. Salvo quando exigido *quorum* especial, as deliberações da assembléia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais, e em segunda convocação, com qualquer numero, realizando-se esta 15 (minutos) após a determinação para a primeira, podendo deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido *quorum* especial.

Art. 31. Ficarão obrigados também a respeitar as deliberações, os que não compareceram à reunião, ainda que ausentes do domicílio.

Parágrafo Único. A Assembléia não poderá deliberar se todos os Condôminos não forem convocados para a reunião.

Art. 32. As decisões referentes às modificações da presente escritura de Convenção, só poderão ser tomadas pelo "*quorum*" que represente pelo menos cinquenta por cento mais um dos votos totais, inclusive os não quites com o Condomínio, assim como as modificações das partes comuns do edifício e alterações da destinação específica desta Convenção, resolução sobre a não-reedificação em caso de incêndio ou outro sinistro que importe na sua destruição total.

Art. 33. As decisões das reuniões dos condôminos serão registradas em atas, em livro próprio, lavradas pelo secretário da mesa que dirigir a reunião, cujas folhas serão rubricadas pelo Síndico, devendo as atas ser assinadas por todos os componentes da mesa que presidirem a respectiva reunião, delas remetendo nos dez dias subseqüentes, cópias a todos os condôminos, por carta registrada ou sob protocolo.

Art. 34. Os condôminos poderão fazer-se representar nas reuniões por procuradores com poderes gerais e bastante para legalmente praticar os atos necessários e contrair obrigações, devendo o instrumento de procuração ser depositado em mãos do Síndico antes de iniciada a reunião.

Parágrafo primeiro. A cada unidade corresponderá um voto, sendo que os condôminos em atraso no pagamento das quotas que lhes couberem nas despesas do Condomínio e das multas que lhes tenham sido impostas, não poderão tomar parte nas deliberações e, se não obstante deste parágrafo, votarem nas Assembléias, os seus votos

serão nulos, salvo a hipótese prevista no artigo trigésimo segundo.

Parágrafo segundo. O Condômino que parcelou seus débitos para com o Condomínio será considerado inadimplente não podendo participar das deliberações da Assembléia.

Parágrafo Terceiro. Se a unidade pertencer a mais de uma pessoa, deverá ser designada dentre elas uma, mediante mandato especial, para representá-la perante o Condomínio, sob pena de suspensão temporária do exercício dos direitos e vantagens assegurados pela presente Convenção.

CAPITULO VIII

Dos Encargos e Despesas de Custeio e do Fundo de Reserva

Art. 35. Cada condômino concorrerá para todas as despesas do Condomínio, de acordo com o orçamento fixado para o exercício, recolhendo as respectivas quotas nos primeiros 10 (dez) dias de cada mês a que correspondam, concorrendo também, as quotas que lhes couberem no rateio das despesas extraordinárias. Recolhendo-as até 10 (dez) dias após o recebimento do aviso da Administradora, expedido por carta registrada ou sob protocolo.

Parágrafo Primeiro. A forma estabelecida para cobrança das taxas condominiais e das taxas das despesas extraordinária será através de boleto bancário, sendo encaminhado a cada condomínio sob protocolo.

Parágrafo Segundo. Quando os valores das despesas extraordinárias forem excessivos, poderão ser parcelados com a autorização do Síndico, casos em que deverão ser fixados os respectivos vencimentos.

Parágrafo Terceiro. O montante das despesas gerais e encargos do condomínio serão rateados entre os condôminos proporcionalmente à sua correspondente quota-parte ideal sobre o todo.

Art. 36. Dos encargos comuns aos condôminos, o mesmo deverá concorrer para as seguintes despesas, na proporção de sua quota-parte ideal:

- a) impostos, taxas, bem assim, demais contribuições fiscais lançadas sobre as partes comuns do edifício;
- b) prêmios de seguro com exclusão do valor correspondente ao seguro facultativo que cada condômino queira fazer, além dos obrigatórios;
- c) remuneração do escritório de Contabilidade;
- d) salários, seguros e encargos sociais e trabalhistas relativos aos empregados do condomínio e aos dos serviços definidos como básicos e/ou obrigatórios;
- e) despesas de manutenção, conservação, limpeza, reparos e funcionamento das partes, dependências e instalações comuns;
- f) despesas de luz, força, água, esgotos, telefone, combustível e materiais de limpeza;
- g) despesas necessárias à implantação, funcionamento e manutenção dos serviços básicos e tudo o mais que interessa ou tenha relação com as partes comuns ou que os condôminos deliberam fazer como interesse coletivo.

Parágrafo primeiro. O condômino que aumentar as despesas comuns por sua exclusiva conveniência, pagará o excesso que motivar.

Parágrafo segundo. O Síndico não poderá, sob nenhuma hipótese, deixar de aplicar as multas e juros de mora devidos, sob pena de ser responsabilizado pelas verbas que deixar de arrecadar.

Art. 37. O custeio da manutenção e do consumo de todos os equipamentos, máquinas e motores da propriedade do Condomínio, ainda que temporário ou permanente a serviço apenas de alguns condôminos, será levado a débito das despesas normais do Condomínio.

Art. 38. A realização de obras no Condomínio depende:

- I – Se voluptuárias, de voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos;
- II – se úteis, de voto da maioria dos condôminos.

Parágrafo Primeiro. As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

Parágrafo Segundo. Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembléia, que deverá ser convocada imediatamente.

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

Parágrafo Quarto. O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

Art. 39. A renúncia de qualquer condômino de seus direitos, em hipótese alguma, valerá como escusa para exonerá-lo do cumprimento de seus deveres e, principalmente, do pagamento dos encargos a que ficar obrigada.

Art. 40. Quando se verificar estragos nas partes comuns do condomínio e os mesmos não forem causados por nenhum condômino, seu inquilino, ocupante ou empregado, ou não sendo possível determinar o causador, os reparos serão executados e as despesas rateadas por todos os condôminos.

Art. 41. Fica criada pela presente Convenção, o Fundo de Reserva do Condomínio para atender às despesas com as obras de conservação e reformas não previstas no orçamento, o qual será integralizado:

- a) pelos juros moratórios e multas previstas nesta Convenção, e que venham a ser cobradas dos condôminos;
- b) pelos saldos acumulados no fim de cada exercício;
- c) e pela taxa de 10% (dez por cento) sobre a contribuição mensal de cada condômino;

CAPITULO IX

Das Penalidades

Art. 42. O Condômino que reiteradamente não cumpre com os seus deveres perante o condomínio, será constringido a pagar multa até o quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo Primeiro. Considera-se reincidente o Condômino que durante o exercício deixar de pagar mais de 03 condomínios no vencimento e aquele que no mesmo exercício deixar de pagar mais de 04 (quatro) condomínios alternadamente.

Parágrafo Segundo. Fica expressamente autorizado o Síndico aplicar a multa estabelecida no *caput* deste artigo.

Art. 43. O Condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constringido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia.

Parágrafo Primeiro – O Condômino que deixar de pagar mais de 06 taxas condominiais consecutivas ou alternadas;

Parágrafo Segundo – O uso da garagem de outro proprietário sem a devida autorização do proprietário.

Parágrafo Terceiro – Serão consideradas condutas anti-sociais as transgressões ao artigo 9º e seus incisos, bem como, ao artigo 10º e seus incisos, parágrafos primeiro, segundo e terceiro desta convenção.

Parágrafo Quarto – A Assembléia dos Condôminos poderá a qualquer tempo aprovar outras condutas como anti-social, principalmente as que afetem a moral, o bom costume e a convivência harmoniosa entre os condôminos.

Art. 44. O condômino que não pagar a sua contribuição até a data marcada para o seu vencimento, terá os

valores atualizados monetariamente, acrescidos de multa de 2% (dois por cento) sobre o total devido, e juros moratórios de 0.15% (zero vírgula quinze por cento) ao dia de atraso.

Art. 45. O Síndico ajuizará ação de cobrança depois de decorridos 05 (cinco) taxas condominiais ou taxas de obras em atraso, sendo que o Condômino em atraso com o pagamento arcará com todas as penalidades previstas nesta convenção; será cobrado na mesma ação as despesas com honorários advocatícios, custas processuais e as demais despesas necessárias para cobrança.

Art. 46. Na hipótese de reincidência em infrações a essa Convenção, seja ela genérica ou específica, excluída a prevista no artigo anterior, a multa determinada no artigo quadragésimo terceiro, será acrescida de 50% (cinquenta por cento).

CAPITULO X

Das Disposições Finais e Transitórias

Art. 47. O Síndico do Condomínio deverá manter uma conta individual em estabelecimento bancário, aberta em nome do Condomínio de utilização do Edifício, ficando desde já, autorizada a movimentar a referida conta.

Art. 48. A eventual concessão de algum direito especial a determinado condômino será sempre a título precário, podendo ser revogada a qualquer tempo.

Art. 49. Os inquilinos, prepostos e demais ocupantes, quanto aos atos praticados, serão solidários com os condôminos locadores, ou cedentes da ocupação perante o condomínio, em relação às Taxas Condominiais, proibições, multas e ações decorrentes desta Convenção.

Art. 50. Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino diretamente com as despesas relativas aos impostos e taxas Federais, Estaduais e Municipais, na forma dos respectivos lançamentos.

Art. 51. Fica eleito o foro da comarca de Navegantes, Estado de Santa Catarina para dirimir qualquer dúvida que, direta ou indiretamente decorra da presente Convenção.

Navegantes - SC,