

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

CAPÍTULO I – DO “EDIFÍCIO RESIDENCIAL PLENO”

Art. 1º O “EDIFÍCIO RESIDENCIAL PLENO”, situado na Avenida Paulista n. 1, Vila Mariana, São Paulo – SP, nesta Capital, é constituído por [...] (por exemplo, 2 [duas] torres, denominadas, TORRE “A” e TORRE “B”), devidamente descritas e caracterizadas no Instrumento Particular de Memorial de Incorporação que a presente integra.

Art. 2º O condomínio ora constituído regular-se-á pela presente convenção e, no que for aplicável, pelos arts. 1.331 a 1.356 do Código Civil brasileiro (Lei n. 10.406, de 10/1/2002), pelas disposições residuais da Lei n. 4.591, de 16.12.1964, e legislação complementar vigente.

§ 1º Esta convenção, bem como o Regimento Interno, obrigam a todos os proprietários, seus sucessores, dependentes, serviçais, locatários ou outras pessoas que, de qualquer forma, a eles se vinculem, inclusive visitantes.

§ 2º Sempre que nesta convenção se fizer menção a condômino ou condôminos:

a) no que se referir ao uso e utilização de unidade autônoma e área de propriedade e uso comum, as regras se estenderão e serão obedecidas pelo usuário, a qualquer título, inclusive empregados;

b) no que se referir ao direito de propriedade, as regras serão aplicadas ao titular do domínio e estendidas ao e obedecidas pelo titular de direito de compra de unidade autônoma;

c) não obstante o estabelecido na alínea “b” acima, o usuário da unidade autônoma, que dela não seja proprietário ou titular do respectivo direito de compra, não terá qualquer representação perante o Condomínio, ficando o proprietário ou titular desse direito de compra responsável pelas infrações e danos por aqueles cometidos e eventual débito por aquele contraído.

Art. 3º O “EDIFÍCIO RESIDENCIAL PLENO” contempla uma harmônica concepção jurídica e arquitetônica,

criada de forma a integrar um sistema de habitação e convivência, lazer, circulação, e de aproveitamento das partes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum, em benefício dos titulares de tal edificação e das pessoas que acessarem o condomínio, para atender sua função social.

CAPÍTULO II – DAS PARTES DE PROPRIEDADE COMUM DOS CONDÔMINOS

Art. 4º Constituem partes e coisas de propriedade e de uso comum dos condôminos, nos termos do art. 1.331 do Código Civil brasileiro (Lei n. 10.406, de 10/1/2002), havidas indivisíveis e acessórias, indissoluvelmente ligadas às demais coisas, todas aquelas que, por sua natureza ou função, sejam de uso comum e, especialmente, o terreno em que se levantará a edificação, as fundações, as colunas, as vigas e os pisos de concreto armado, as paredes externas e internas das unidades autônomas que não as dividam com as partes e coisas de uso comum, as fachadas e seus ornamentos, os encanamentos-tronco de água, luz, força, gás, telefone, esgotos e os condutores de águas pluviais, os ramais tronco de eletricidade, de telefone e interfone, destinados às dependências de propriedade e uso comuns, inclusive terminais, os elevadores, seus poços, bases, motores, equipamentos, acessórios e respectivas casas de máquinas, e mais nos respectivos, como coisas comuns, a saber:

a) 2º **SUBSOLO**: [constar todas as partes de uso comum do empreendimento, por exemplo: “hall” social, “hall” de serviço, acesso ao elevador social e ao elevador de serviço, e 3 (três) poços de elevadores, sendo 2 (dois) sociais e 1 (um) de serviço, com parada, depósito, rampa de acesso ao 1º subsolo, escada, reservatório inferior com 10 (dez) caixas d’água, área de ventilação e de acomodação e área de circulação de veículos ou pátio de manobras];

- *Caso as vagas sejam propriedade de uso comum, essa informação deverá constar.*

b) 1º **SUBSOLO**: [constar todas as partes de uso comum do empreendimento, por exemplo: comparti-

mento para centro de medição e para gerador; sala para telecomunicações, 2 (dois) bicicletários, depósito, vestiário feminino, vestiário masculino, lixeira, sauna com ducha, 2 (dois) WCs, piscina coberta e acesso, pista de “cooper” e de “skate”, escada de acesso ao térreo, área de ventilação e área de acomodação e área de circulação de veículos ou pátio de manobras];

- *Caso as vagas sejam propriedade de uso comum, essa informação deverá constar.*

c) **TÉRREO:** [constar todas as partes de uso comum do empreendimento, por exemplo]:

– na parte externa: jardins, portaria com banheiro, acesso de pedestres, rampa na entrada de acesso para deficiente físico, pergolados, espelhos d’água, circulação, piscina adulto com “deck” e piscina infantil, gradil, circulação descoberta e circulação coberta, área para churrasqueira, quadra poliesportiva com alambrado e rampa de acesso ao 1º subsolo pela Rua [...];

- *Caso existam vagas e elas sejam de uso comum, essa informação deverá constar.*

– na parte interna: “hall” social e de serviço, 3 (três) poços de elevadores com parada, sendo 2 (dois) sociais e 1 (um) de serviço, acesso para deficiente físico, pressurização, escada pressurizada de acesso a toda a torre, depósito, 2 (dois) salões de ginástica conjugados com escada interna de acesso ao 1º subsolo e um único WC e escada de acesso ao 1º subsolo e salão de jogos e um único WC;

– [e, bem assim, tudo o mais que sirva a qualquer dependência, por sua natureza, destino, finalidade ou utilização, seja de propriedade e uso comuns dos condôminos].

§ 1º As partes e coisas referidas, bem como as que se relacionarem com a edificação, não poderão ser alteradas, substituídas ou retiradas sem o consentimento expresso da unanimidade dos **condôminos**.

§ 2º As partes comuns, principalmente a entrada principal, o “hall” de cada andar e a escada geral, estarão sempre livres e desimpedidas, nada podendo ser nelas depositado, ainda que momentaneamente. Quaisquer objetos ali encontrados serão removidos sem responsabilidade da administração por eventual estrago, e somente entregues aos respectivos donos após o pagamento da multa prevista nesta **convenção**.

§ 3º Cada condômino tem o direito de usar e fruir das utilidades próprias das partes, dependências e ins-

talações comuns, segundo sua destinação específica, desde que não prejudique igual direito dos demais, ou as condições, renome e categoria do condomínio.

§ 4º As partes e coisas de uso comum encontram-se descritas em conformidade com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de São Paulo, através do ALVARÁ DE APROVAÇÃO E EXECUÇÃO DE EDIFICAÇÃO NOVA expedido sob o n. [...], no processo n. [...], publicado em ___/___/___.

§ 5º O condomínio somente poderá alienar a parte acessória de sua unidade autônoma a outro condômino, ficando impedido, portanto, de fazê-lo a terceiro estranho ao condomínio.

§ 6º As vagas de garagem vinculadas aos APARTAMENTOS e aquelas constituídas como unidades autônomas destinam-se à guarda e ao estacionamento de veículos de passeio, e os depósitos individuais destinam-se à guarda de utensílios e objetos pessoais dos condôminos titulares dos mesmos [constar caso as vagas sejam vinculadas].

CAPÍTULO III – DAS PARTES QUE SÃO PROPRIEDADE EXCLUSIVA

Art. 5º São partes e coisas de propriedade e uso exclusivos de cada condômino as unidades condominiais constituídas pelos apartamentos [e vagas de garagem, estas quando forem unidades autônomas], assim identificados e discriminados:

1) pelo **APARTAMENTOS** designados pelos algarismos arábicos 1 e 2, precedidos, para identificação, dos números dos respectivos pavimentos, como segue:

1º andar – Apartamentos ns.	11	12	13	14	15
2º andar – Apartamentos ns.	21	22	23	24	25
3º andar – Apartamentos ns.	31	32	33	34	35
4º andar – Apartamentos ns.	41	42	43	44	45
5º andar – Apartamentos ns.	51	52	53	54	55
6º andar – Apartamentos ns.	61	62	63	64	65
7º andar – Apartamentos ns.	71	72	73	74	75

2) pelos **APARTAMENTOS** residenciais designados Duplex:

22º/23º pavimentos – apartamentos Duplex ns.	221	222
--	-----	-----

3) pelas vagas de garagem designadas:

Térreo – vagas ns.					
1º subsolo – vagas ns.					

- *Somente quando as vagas forem unidades autônomas.*

As unidades autônomas possuem as seguintes áreas e frações ideais:

- *Descrever cada uma das unidades, com as respectivas áreas e fração ideal, por exemplo:*

APARTAMENTO N. 11 (onze), que se localizará no 1º pavimento, e terá a área privativa de 155,683 m², sendo 63,724 m² de área privativa coberta edificada e 91,959 m² de área privativa descoberta, área comum de 105,240 m², sendo 84,602 m² de área comum coberta edificada e 20,638 m² de área comum descoberta, já incluído o direito de uso de uma vaga na garagem coletiva do edifício, destinada à guarda e estacionamento de automóvel de passeio, de tamanho adequado à respectiva vaga, em local individual e indeterminado, sujeita a auxílio de manobrista, perfazendo a área total edificada de 148,326 m², e a área total de 260,923 m², ao qual corresponderá a fração ideal no solo de 0,011710;

- *Na descrição acima, a vaga está incluída na área comum.*
- *A fração ideal foi indicada na forma decimal.*

APARTAMENTO DUPLEX N. 161 (cento e sessenta e um), que se localizará no 16º/17º andares, e terá a área real privativa de 274,630 m² (nesta inclusa a área de 41,260 m² referente às vagas de garagem ns. 26P, 27G, 28M e 29P, que se localizarão no 2º subsolo, e a área de 2,30 m² referente ao depósito n. 13, que se localizará no 2º subsolo), área real comum de 206,422 m², perfazendo a área real total de 481,052 m², correspondendo-lhe no terreno do condomínio, um coeficiente de proporcionalidade de 8,59027%;

- *Na descrição acima a vaga está incluída na área de uso privativo.*
- *A fração ideal foi indicada na forma percentual.*

VAGA DE GARAGEM N. M-39 (M – trinta e nove), que se localizará no 3º subsolo, e terá a privativa coberta edificada de 9,870 m², área comum de 4,044 m², sendo 3,251 m² de área comum coberta edificada e 0,793 m² de área comum descoberta, perfazendo a área edificada de 13,121 m², e a área total de 13,914 m², a qual corresponderá a fração ideal no solo de 0,000450;

Os APARTAMENTOS do “EDIFÍCIO RESIDENCIAL PLENO” confrontar-se-ão, de quem da Rua [...] olha para o empreendimento, da seguinte forma:

– APARTAMENTOS de final “1” (um) do [...]º andar ao [...]º andar, cada um deles no respectivo andar, pela frente com [...], pela direita com [...], pela esquerda com [...] e pelos fundos com [...];

– APARTAMENTOS de final “2” (um) do [...]º andar ao [...]º andar, cada um deles no respectivo andar, pela frente com [...], pela direita com [...], pela esquerda com [...] e pelos fundos com [...];

As unidades autônomas – VAGAS – de quem da área de circulação olha de frente para a unidade, confrontar-se-ão, da seguinte forma:

– VAGA N. [...]: pela frente com [...], pela direita com [...], pela esquerda com [...] e pelos fundos com [...];

– VAGA N. [...]: pela frente com [...], pela direita com [...], pela esquerda com [...] e pelos fundos com [...];

§ 1º Os APARTAMENTOS destinar-se-ão ao fim estritamente residencial, devendo esta destinação ser rigorosamente obedecida.

§ 2º Todas as instalações das unidades autônomas serão reparadas por iniciativa e conta dos respectivos condôminos, assim como os pisos, esquadrias, persianas, lustres, aparelhos sanitários, ramais de canalização de água, esgoto, luz, força, telefone e todos os demais acessórios. Se tais reparos forem suscetíveis de afetar partes comuns, somente poderão ser realizados após o consentimento por escrito do síndico.

§ 3º Os condôminos são obrigados a efetuar em suas unidades autônomas as obras conservatórias que se fizerem necessárias, sempre que o estado da coisa ou coisas a serem reparadas possa provocar danos à propriedade de outros condôminos ou à área ou coisas de propriedade comum. Havendo demora, compete ao síndico, representando o condomínio, adotar as providências cabíveis ao caso cobrando dos condôminos responsáveis as despesas havidas.

§ 4º Quando o estrago ocorrer em linha-tronco, não tendo sido causado por nenhum condômino, as despesas de reparo correrão por conta de todos os condôminos;

§ 5º O serviço de limpeza das unidades autônomas e de seus móveis não deve prejudicar as partes comuns e os locais exclusivos dos demais condôminos. Incumbe a cada condômino manter limpa sua unidade, sobretudo as instalações sanitárias.

§ 6º Os condôminos se obrigam a permitir o livre ingresso em suas unidades autônomas, dos membros da administração e dos funcionários de repartições e de empresas de serviços públicos, quando necessário para verificação ou reparo.

§ 7º Os condôminos poderão onerar ou alienar suas unidades autônomas, independentemente de consulta ou preferência dos demais.

§ 8º Os condôminos têm o direito de usar, administrar e usufruir de suas unidades autônomas, segundo sua conveniência, sob a condição de não prejudicar igual direito aos demais, observando e fazendo observar, por quem fizer suas vezes na ocupação da unidade autônoma, os preceitos desta convenção e do regimento interno, e de não comprometer ou permitir que alguém por eles comprometa a segurança, categoria e nível moral do condomínio.

§ 9º Todas as despesas de manutenção, conservação e obras realizadas nas unidades autônomas, inclusive instalações de máquinas e equipamentos, impostos e taxas de serviços de luz, força, gás, e outras contratadas pelo respectivo condômino, correrão por sua exclusiva conta e responsabilidade, salvo aquelas que digam respeito às áreas, partes e coisas comuns e à estrutura do condomínio.

§ 10. Além dos direitos expressamente previstos nesta convenção, é facultado aos condôminos:

a) modificar e/ou alterar as disposições das paredes internas das dependências da unidade autônoma privativa, obtendo, entretanto, prévia autorização por escrito da administração do condomínio, ouvidos sempre os engenheiros e/ou responsáveis por sua construção, desde que não comprometam a segurança da edificação, sendo que, caso as paredes das unidades autônomas sejam feitas em gesso acartonado,

fica proibido o uso de qualquer outro material que não seja o supracitado;

b) instalar, manter e usar aparelhos, máquinas e equipamentos em geral, da unidade autônoma privativa, observadas as restrições constantes do regimento interno;

c) executar às suas expensas quaisquer reparos na unidade autônoma privativa e suas instalações em geral, desde que não venham a prejudicar os demais condôminos residentes no condomínio.

§ 11. São ainda direitos dos condôminos:

a) participar das assembleias gerais, debater, discutir, deliberar, aprovar ou rejeitar as proposições em pauta na ordem do dia, pessoalmente ou por meio de procurador, na forma deste instrumento;

b) votar e ser votado para os cargos de síndico do condomínio ou de subsíndico ou membro do conselho fiscal, nos termos deste instrumento e desde que estejam quites com suas contribuições condominiais (art. 1.335, n. III, do Código Civil brasileiro);

c) comunicar à administração do condomínio, por escrito, qualquer reclamação contra a inobservância do regimento interno e desta convenção, bem como quanto ao desempenho de qualquer um dos empregados da administração;

d) pedir, por escrito, esclarecimentos ou providência aos membros da administração, bem como formular queixas e reclamações em livro próprio, existente na portaria, se assim o desejar;

e) alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino e a terceiro, desde que, quanto a este, não se opuser a respectiva assembleia geral, na forma do art. 1339, § 2º do Código Civil brasileiro.

§ 12. O síndico poderá autorizar a realização de obra em unidade de propriedade exclusiva em que haja vazamento quando o proprietário se recusar a providenciar, ou que procrastine o conserto em manifesto prejuízo de outro condômino.

§ 13. O custo da obra realizada nas condições previstas no parágrafo anterior será obrigatoriamente rateado entre todos os condôminos, quando for impossível apurar-se a responsabilidade pelo vazamento.

CAPÍTULO IV – DO REGIMENTO INTERNO

Art. 6º O regimento interno, disciplinador da conduta interna dos condôminos do “EDIFÍCIO RESIDENCIAL PLENO” e usuários, a qualquer título, de suas áreas privativas e comuns, elaborado em separado, constitui parte integrante e complementar deste instrumento.

CAPÍTULO V – DO SÍNDICO E DO SUBSÍNDICO DO CONDOMÍNIO

Art. 7º O condomínio será administrado pelo síndico, pessoa física ou jurídica, podendo ser condômino nos termos do § 2º do art. 2º desta convenção, ou estranha ao condomínio.

§ 1º O síndico será assessorado por um conselho fiscal, constituído de 3 (três) condôminos e, eventualmente, auxiliado por subsíndico, também condômino.

§ 2º Todos os membros indicados nos preceitos anteriores serão eleitos em assembleia geral, sendo desde logo considerados empossados, com mandato de 2 (dois) anos, podendo ser reeleitos, observado o disposto nos arts. 59 e 61 desta convenção. O cargo de subsíndico poderá deixar de ser preenchido.

Art. 8º Além das legais, ao síndico competem as seguintes atribuições:

- a) fixar as atribuições do subsíndico;
- b) apresentar o orçamento do exercício social, que terá duração de 1 (um) ano, iniciando-se em 1º de abril de cada ano e encerrando-se no dia 31 de março do ano subsequente, salvo diversa deliberação da assembleia geral;
- c) fazer demonstração mensal das despesas efetuadas, apresentando aos condôminos, quando solicitado, a documentação correspondente, que deverá estar arquivada;
- d) fazer concorrências ou tomada de preços para serviços do condomínio, podendo ordenar qualquer reparo ou adquirir o que for necessário submetendo previamente à aprovação do conselho fiscal as despesas extraorçamentárias, podendo, também, mandar executar quaisquer consertos ou reparos de vulto, de caráter urgente, nas instalações danificadas, independentemente de consulta aos condôminos e ao conse-

lho fiscal, desde que as peculiaridades das medidas a serem tomadas não possibilitem tal consulta prévia;

e) cumprir e fazer cumprir a presente convenção, o regimento interno e as deliberações das assembleias gerais;

f) advertir, verbalmente ou por escrito, o condômino infrator de qualquer disposição da presente convenção e regimento interno, bem como, das deliberações das assembleias gerais;

g) receber e dar quitação em nome do condomínio, movimentar suas contas bancárias, emitindo e endossando cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamento, etc., aplicando os respectivos valores, inclusive as parcelas referentes ao fundo de reserva, em instituição financeira;

h) efetuar seguro do condomínio e, em particular, de cada torre, previsto nesta convenção, devendo fazer constar da respectiva apólice previsão da reconstrução da torre sinistrada, no caso de destruição total ou parcial;

i) efetuar seguros do condomínio e, em especial, de cada torre, contra incêndio e de responsabilidade civil contra terceiros; inclusive o seguro fidelidade, em razão da estrutura funcional do condomínio;

j) convocar assembleia geral e reunião do conselho fiscal e de outros órgãos eventuais, e resolver casos que, porventura, não tiverem solução prevista expressamente na lei ou nesta convenção;

l) dispor dos seguintes documentos para a administração, que deverão ser obrigatoriamente transferidos a seus sucessores, tudo devendo constar de relação na ata de eleição de cada novo síndico:

- livro de ata da assembleia geral;
- livro de presença de condôminos na assembleia geral;
- livro de atas das reuniões do conselho fiscal;
- livro-caixa;
- livro de queixas, ocorrências e sugestões;
- fichário de empregados;
- livros de condôminos;

– livro de protocolo e outros que a prática aconselhar, além do arquivo de documentos de propriedade do condomínio, com escrituras, plantas, etc.;

m) providenciar a abertura, a numeração, a rubrica e o encerramento dos mencionados livros;

n) manter guardada durante o prazo de 5 (cinco) anos, para eventuais necessidades de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio;

o) dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir e punir empregados do condomínio, submetendo-os à disciplina adequada;

p) emitir e enviar os carnês de cobrança a cada condômino;

q) pagar pontualmente as taxas de serviços públicos utilizados pelo condomínio, tais como: telefone, luz, água, esgoto, etc.;

r) proceder ao registro de todos os empregados do condomínio nos prazos legais, assim como efetuar os recolhimentos de tributos (INSS, PIS, FGTS, etc.), previstos em lei;

s) enviar cartas de convocação para a assembleia geral, providenciando os respectivos registros das atas e remetendo cópias ao condomínio;

t) delegar funções administrativas, especificando-as, quando da alegação, a pessoas, físicas ou jurídicas, de sua confiança e sob sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembleia geral na forma do art. 28, § 4º;

t.1) as funções que exorbitem da mera administração são indelegáveis, devendo ser exercidas direta e pessoalmente pelo síndico;

u) juntamente com a administradora e ouvindo o conselho fiscal, representar o condomínio, na prorrogação do(s) contrato(s) firmado(s) com terceiro(s), inclusive contrato de arrendamento ou de locação se já existentes;

v) representar ativa e passivamente o condomínio, em juízo ou fora dele, conforme disposto no art. 1.348 do Código Civil brasileiro (Lei n. 10.406, de 10/1/2002);

w) prestar contas à assembleia geral, anualmente e quando exigidas;

x) dar imediato conhecimento à assembleia geral a existência de procedimento judicial ou administrativo de interesse do condomínio.

§ 1º Quando se tratar de medidas específicas defesa dos interesses do condomínio na esfera judicial ou extrajudicial, poderá a assembleia geral, mediante mandato, com expressa indicação dos poderes conferidos e o fim a que se destina, investir outra pessoa, em lugar do síndico.

§ 2º Dependendo de aprovação de assembleia geral, por condôminos que representem a metade mais uma da totalidade das frações ideais do condomínio, poderá o síndico transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas.

Art. 9º Das decisões do síndico caberá recurso para a assembleia geral.

Art. 10. Respeitado o disposto no art. 61, a assembleia, especialmente convocada, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

Art. 11. As funções de síndico, subsíndico e dos membros do conselho fiscal são de natureza não remunerada, salvo deliberação em contrário, por maioria simples (metade mais um) da assembleia geral.

Art. 12. Na hipótese de renúncia, destituição ou impedimento do síndico, assumirá as funções o subsíndico de um dos apartamentos, dentre eles escolhido, se houver, até o final do mandato, e, em sua falta ou impedimento, o presidente do conselho fiscal.

Parágrafo único – O subsíndico ou presidente do conselho fiscal, aquele que assumir as funções de síndico, convocará assembleia geral, que se reunirá dentro de 20 (vinte) dias corridos, contados da vacância do cargo, para se proceder à eleição do novo síndico, sendo que seu mandato será até a realização da próxima assembleia geral ordinária.

CAPÍTULO VI – DO CONSELHO FISCAL

Art. 13. O conselho fiscal será presidido pelo mais idoso de seus membros e terá as seguintes atribuições:

a) assessorar o síndico e fiscalizar sua ação nas soluções dos problemas que dizem respeito ao condomínio;

b) autorizar o síndico a efetuar despesas extraordinárias não previstas no orçamento aprovado pela assembleia geral, ressalvado o disposto no art. 8º, letra “d” desta convenção;

c) emitir parecer sobre as contas do síndico, conferindo-as, aprovando-as ou rejeitando-as;

d) aprovar regulamentos e alterações, elaborados pela administradora, que forem necessários, para uso das áreas comuns e recreativas do condomínio, sem disposições contrárias aos preceitos desta convenção, os quais obrigarão a todos os condôminos.

Art. 14. No caso de vacância do cargo de conselheiro, o substituto será nomeado pelos remanescentes e servirá até a próxima assembleia geral.

Parágrafo único – Se ocorrer vacância da maioria ou da totalidade dos cargos, a assembleia geral será convocada (art. 23, letra “a”) para proceder à nova eleição, observando o disposto no art. 28, § 4º desta convenção.

Art. 15. O conselho fiscal reunir-se-á sempre que os interesses do condomínio exigirem, devendo o síndico estar sempre presente às reuniões. As decisões do conselho fiscal serão tomadas pelo voto da maioria, devendo ser lavrada ata, obedecido o estabelecido, no que couber, para as da assembleia geral.

Art. 16. Como órgão de assessoria, as decisões do conselho fiscal não vinculam a atuação do síndico. Quando a decisão do síndico contrariar aquela do conselho fiscal, este poderá recorrer à assembleia geral.

CAPÍTULO VII – DA ADMINISTRADORA

Art. 17. A administradora do condomínio será escolhida conforme estabelecido nos arts. 18 e 19, terá as funções administrativas que lhe forem atribuídas nesta convenção e as delegadas pelo síndico, devendo orientar e organizar o condomínio, obedecendo ao disposto nesta convenção.

Art. 18. A administradora, que deverá ser empresa especializada no setor, prestará seus serviços por períodos máximos de 2 (dois) anos, respeitado o disposto no art. 59, sendo permitida a prorrogação de seu contrato, por períodos sucessivos.

Art. 19. Nos 2 (dois) primeiros anos de atividade do condomínio de utilização do condomínio, ou seja, du-

rante as 2 (duas) primeiras gestões, a CONSTRUTORA E INCORPORADORA F&JR LTDA., representando o condomínio, contratará a administradora. A partir do 3º (terceiro) ano, inclusive, em assembleia geral ordinária, desde que por conveniência do condomínio, os condôminos poderão escolher outra administradora, dentre as empresas especializadas em administração de condomínio, com serviços característicos, como os previstos nesta convenção, para um período de 2 (dois) anos, sendo permitida a prorrogação deste prazo por iguais períodos, fixando-lhe a respectiva remuneração. O pagamento deverá ser efetuado pelo condomínio à administradora, até o dia 5 (cinco) de cada mês. O contrato entre o condomínio e a administradora deverá obedecer aos termos desta convenção, e em especial aos constantes deste item.

§ 1º Além dos demais expressamente previstos nesta convenção, constituem deveres e atribuições da administradora:

a) contratar, nos limites desta convenção, coordenar, fiscalizar e administrar os serviços relativos ao condomínio, apresentando relatórios periódicos ao síndico, quanto aos aspectos limpeza, conservação, qualidade dos serviços, etc.;

b) proceder à administração geral do condomínio e defender os interesses do condomínio, fazendo observar a convenção e o regimento interno, bem assim, as deliberações tomadas nas assembleias;

c) admitir e demitir funcionários e empregados para a coletividade condominial, inclusive os necessários à prestação dos serviços convencionados 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, dando conhecimento ao síndico, e na falta deste ao subsíndico ou ao conselho fiscal;

d) contratar o supervisor de serviços de prédio, dando ciência ao síndico, sendo que sua remuneração correrá sempre por conta do condomínio;

e) autorizar as despesas extraordinárias, até o máximo de 5% (cinco por cento) do orçamento anual, com a prévia autorização do síndico, do conselho e da assembleia geral, respectivamente. A administradora poderá, com prévia autorização do síndico, proceder às despesas normais de custeio não previstas no orça-

mento inicial, e que excedam os valores totais orçados, desde que não ultrapassem 20% (vinte por cento) das despesas previstas para o mês em curso. Ultrapassando este valor, o excedente deverá ser submetido à aprovação da assembleia extraordinária para esse fim convocada;

f) contratar e manter em dia, com a anuência do síndico, os seguros do condomínio, contra incêndio, pela responsabilidade civil contra terceiros e dos empregados, por acidentes de trabalho, inclusive de danos causados por seus empregados a condôminos;

g) pagar pontualmente as taxas de serviços públicos utilizados pelo prédio, tais como telefones, luz, água, esgotos, etc.;

h) rubricar e manter em seu poder, como depositário, o Livro de Presença e de Atas das Assembleias Gerais, fornecendo cópias autenticadas ao condômino que as solicitar e pagar o respectivo custo, ou conforme orientação do síndico;

i) impor, diretamente aos condôminos, a fiel observância da convenção e do regimento interno do condomínio, de forma a assegurar os direitos e obrigações mútuas quando da utilização das partes comuns e das unidades autônomas;

j) dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir e punir os funcionários e empregados da coletividade condominial, submetendo-os à disciplina adequada;

k) elaborar o orçamento para cada exercício, justificando-o e submetendo-o ao síndico para que este o aprove e submeta ao conselho fiscal e à assembleia geral, emitindo e enviando os carnês de cobrança a cada proprietário;

l) cobrar, inclusive judicialmente, as quotas, multas e demais contribuições devidas pelo condômino, dando-lhes a conveniente aplicação;

m) administrar os serviços e interesses da coletividade condominial, prestando-lhes conta de sua administração, anualmente, em assembleia ordinária;

n) abrir, movimentar e encerrar contas bancárias;

o) fazer em boa ordem a escrituração das despesas da coletividade condominial, em livros adequados, lançando todas as operações relativas à administração do condomínio;

p) remeter ao síndico, mensalmente, e a cada condômino, trimestralmente, o demonstrativo das contas do condomínio, após submetê-las ao síndico;

q) 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 e pagar o respectivo custo ou conforme orientação do síndico;

r) propor ao síndico a aplicação de penalidades aos condôminos faltosos, bem como a instituição de outras além das previstas na convenção;

s) entregar ao síndico todos os papéis, livros e documentos pertencentes ao condomínio, quando encerrada sua administração;

t) proceder ao registro de todos os funcionários do condomínio nos prazos legais, assim como efetuar os recolhimentos de impostos, encargos e benefícios (INSS, PIS, FGTS, etc.) previstos na legislação;

u) fiscalizar permanentemente as áreas arrendadas ou locadas a terceiro para outras atividades, no que tange à limpeza, conservação, qualidade dos serviços, qualidade dos produtos, preços e emitindo relatórios periódicos ao síndico;

v) manter os Livros de Reclamações do condomínio, assim como dos serviços prestados por terceiros em local de fácil acesso, com respectiva indicação, ficando a administradora obrigada a assinar sob cada reclamação por meio de seu representante, dando ciência e tomando as devidas providências;

w) fica a administradora obrigada a apresentar qualquer documento relativo ao condomínio, referente ao recolhimento de impostos, encargos ou benefícios, extratos bancários, ou documentos contábeis de qualquer natureza, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas da solicitação pelo síndico;

x) submeter à prévia apreciação do síndico todo e qualquer contrato de manutenção, conservação ou convênios que venham a ser necessários;

y) enviar cartas de convocação para as assembleias, elaborar suas atas, providenciando os respectivos registros e enviando cópia aos condôminos, correndo as despesas por conta do condomínio;

z) prestar assistência jurídica ao condomínio sempre que necessário, em qualquer circunstância, correndo as despesas por conta do condomínio.

§ 2º A administradora e o condomínio têm a obrigação do cumprimento dos termos do contrato de administração condominial, entre eles firmado, e qualquer infração a suas cláusulas dará à parte lesada pelo descumprimento o direito de notificar por escrito a outra parte, mediante carta registrada, na qual será especificada a natureza da infração. Recebida a notificação, deverá a parte infratora tomar as providências necessárias para as soluções adequadas ou efetuar as indenizações devidas, dentro de 30 (trinta) dias contados da data de seu recebimento da notificação. No caso de ausência de reparação no prazo ora estipulado, a parte lesada poderá dar o referido contrato como rescindido, sem prejuízo das reivindicações legais ou contratuais que lhe caibam e sem que, por isso, fique devedora de qualquer indenização à outra razão da rescisão antecipada.

§ 3º Se, a partir da assinatura do contrato de administração condominial, a administradora for colocada, sem justo motivo, na impossibilidade de receber, nas datas previstas, qualquer uma das quantias devolvidas, a qualquer título, a administradora poderá, no prazo de 30 (trinta) dias, após notificar o condomínio, mediante carta registrada com aviso de recebimento, rescindi-lo, sem prejuízo para a administradora de recorrer ao competente processo para a cobrança do que lhe for devido, bem como para pleitear indenização pelas eventuais perdas e danos que tenham decorrido dessa rescisão imotivada.

§ 4º Em qualquer hipótese de extinção do contrato de administração condominial, a administradora disporá de 90 (noventa) dias para o encerramento e a devida prestação de contas, seja dos recursos confiados a sua guarda, seja dos serviços de caráter contábil.

Art. 20 A empresa administradora terá remuneração fixada em contrato específico, calculada sobre o valor mensal orçado de gastos do condomínio.

Art. 21 A empresa administradora deverá manter conta individual em estabelecimento bancário, aberta em nome do condomínio de utilização do condomínio, ficando, desde já, autorizada a movimentar a referida conta.

CAPÍTULO VIII – DA ASSEMBLEIA GERAL

Art. 22. As deliberações conjuntas dos condôminos serão tomadas em assembleia geral, ordinária ou extraordinária, realizada em dependências do próprio condomínio.

Art. 23. A convocação de assembleia geral será efetuada:

- a) pelo síndico;
- b) por condôminos, que representem 1/4 (um quarto) dos votos do condomínio;
- c) pelo conselho fiscal na hipótese prevista no art. 12, parágrafo único, desta convenção.

Parágrafo Único – Se, por qualquer motivo, a assembleia não se reunir, qualquer condômino poderá requerer em juízo que se decida a respeito dos assuntos da ordem do dia apresentada na respectiva convocação.

Art. 24. A assembleia geral será convocada por meio de edital de convocação, colocado em local visível do condomínio, e enviado por cópia e através de carta registrada ou sob protocolo, a cada condômino, para o endereço registrado no condomínio, e com antecedência mínima de 8 (oito) dias corridos.

§ 1º Só poderão participar e votar os condôminos que não estiverem inadimplentes com o pagamento das contribuições condominiais.

§ 2º A assembleia não pode deliberar, se todos os condôminos não foram convocados, obedecendo ao disposto no art. 1.354 do Código Civil.

§ 3º Do edital de convocação constará, ainda que abreviadamente, a ordem do dia, sobre a qual deliberarão os presentes, e mais o item “assuntos gerais e de interesse do condomínio”.

§ 4º Também serão indicados no edital de convocação, o dia, hora e local de realização da assembleia geral e a disposição de que, não havendo *quorum* suficiente para instalação da assembleia geral, em primeira convocação, a segunda se fará 30 (trinta) minutos após.

§ 5º Como exceção, ainda que não conste da ordem do dia, a assembleia geral tomará conhecimento de recurso apresentado por condômino ou pelo conselho fiscal de decisão proferida pelo síndico ou, por delegação deste, pelo subsíndico ou pela administradora,

e que se refira, especificamente, a esse mesmo condômino ou ao conselho fiscal.

§ 6º Para instalação da assembleia geral será observado o seguinte *quorum*, conforme o disposto nos arts. 1.352 e 1.353 do Código Civil:

a) primeira convocação: por maioria dos votos dos condôminos presentes e quites com relação às despesas e multas condominiais, que representem, pelo menos, metade das frações ideais, salvo quando exigido “quorum” especial;

b) segunda convocação: que será realizada sempre 30 (trinta) minutos após a primeira, com qualquer número de votos dos condôminos, salvo quando exigido “quorum” especial.

Art. 25. As reuniões serão dirigidas por mesa composta por um presidente escolhido entre os condôminos, na forma estabelecida no art. 28, § 4º, e secretariada por pessoa de livre escolha do presidente eleito. No entanto, por determinação da maioria dos presentes, poderá ser presidida pela administradora, na pessoa de seu representante.

Parágrafo único – Caberá, ainda, ao presidente da assembleia geral:

a) examinar o Livro de Registro de Presença e verificar os requisitos necessários à instalação da reunião;

b) examinar as procurações apresentadas, admitindo ou não o respectivo mandatário, com recurso dos interessados à própria assembleia geral; enquanto não deliberado a respeito, o voto dos mesmos será tomado em apartado;

c) dirigir os trabalhos, determinar os atos a serem praticados pelo secretário;

d) suspender a reunião, em face do adiantado da hora, ou se houver necessidade de coligir elementos ou complementar informações, ou se os trabalhos estiverem tumultuados, transferindo-a para outro dia ou local mais apropriados;

e) encerrar o Livro de Registro de Presença e assinar o Livro de Ata da Assembleia Geral.

Art. 26. Dos trabalhos e deliberações da assembleia geral, será lavrada, em livro próprio, ata, que poderá ser na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive

dissidências e protestos, e conter a transcrição apenas das deliberações tomadas, desde que:

a) os documentos ou propostas submetidos à assembleia geral, assim como as declarações de voto ou dissidência, referidas na ata, sejam numerados seguidamente, autenticados pela mesa e por qualquer condômino que o solicitar, e arquivados no condomínio;

b) a mesa, a pedido do condômino interessado, autentique exemplar ou cópia de proposta, declaração de voto ou dissidência, ou protesto apresentado.

§ 1º A ata da assembleia geral será lavrada por pessoa de livre indicação do presidente da assembleia geral, condômino ou não, devendo ser assinada pelo presidente e pelo secretário, e levada a registro no Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º Quando a ata refletir alteração ou acréscimo de dispositivo constante desta convenção, será averbada no Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 3º Cópia da ata será remetida a cada condômino, dentro de 8 (oito) dias da data da assembleia geral, ainda que não tenha sido registrada, para sua manifestação, também no prazo de 8 (oito) dias, sendo certo que o silêncio caracterizará sua aprovação integral e irrevogável.

§ 4º A manifestação em contrário, por parte de algum condômino, significará recurso à próxima assembleia geral, muito embora a decisão deva ser obedecida, desde logo, por todos os condôminos, inclusive pelo impugnante.

Art. 27. A assembleia geral ordinária deverá ser realizada anualmente, até o final do primeiro trimestre após o término do exercício social e a ela caberá, principalmente:

a) apreciar e deliberar sobre a prestação de contas do síndico, e relatório das atividades da administradora, tudo relativamente ao exercício social anterior;

b) fixar o orçamento anual para o exercício social vincente e a forma de cobrança das respectivas despesas de condomínio;

c) eleger o síndico, subsíndico e os membros do conselho fiscal e de outros eventuais órgãos, obedecido o disposto no art. 7º, § 2º;

d) impor multa a condômino, quando não imposta pelo síndico;

e) conhecer e decidir recurso de condômino ou do conselho fiscal;

f) decidir sobre assuntos de interesse geral e de outras matérias constantes da ordem do dia.

Parágrafo Único – A assembleia geral extraordinária decidirá entre outros itens, sobre:

a) matéria específica da assembleia geral ordinária, quando esta não for realizada tempestivamente, ou que tenha surgido posteriormente;

b) alteração da presente convenção;

c) destituição do síndico, subsíndico e/ou dos membros do conselho fiscal e de outros eventuais órgãos, sem necessidade de motivação para essa decisão;

d) outros assuntos de interesse geral que, por sua natureza e/ou urgência, não possam aguardar a realização da assembleia geral ordinária.

Art. 28. Convenciona-se de interesse geral que, para efeito de “quorum” e deliberação das assembleias gerais, cada condômino terá tantos votos quantos os centésimos milésimos que correspondam à fração ideal que possui no terreno do condomínio, não se computando votos em branco.

§ 1º As decisões das assembleias gerais tomadas em cada caso pelo “quorum” estabelecido por esta convenção obrigam a todos os condôminos titulares de direitos sobre unidades autônomas, residentes e ocupantes ou não do condomínio, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo aos membros da administração executá-las e fazê-las cumprir.

§ 2º Em caso de empate na apuração dos votos, além de seu voto normal, caberá o de qualidade (desempate) ao presidente da assembleia geral.

§ 3º Todo condômino terá o direito de fazer uso da palavra, concedendo ou não apartes, bem como fazer declarações de voto em separado, e solicitar sua menção em ata.

§ 4º Salvo as exceções previstas expressamente nesta convenção, as assembleias gerais decidirão por maioria dos votos dos condôminos presentes e que estejam

em plena posse de seus direitos, respeitados os dispositivos deste instrumento.

§ 5º Se a unidade autônoma pertencer a mais de uma pessoa, deverá ser designada uma que represente as demais na assembleia geral, mediante mandato, sob pena de suspensão temporária do exercício dos direitos e vantagens assegurados pela presente convenção, inclusive do direito de voto.

§ 6º O condômino poderá fazer-se representar na assembleia geral por procurador, com poderes gerais e bastantes para, legalmente, praticar os atos necessários e contrair obrigações, com mandato outorgado há menos de um ano, devendo o instrumento de procuração ser depositado em mão do síndico, que o encaminhará ao presidente da assembleia geral ou diretamente ao presidente, tudo antes de iniciadas as deliberações, não podendo o mesmo procurador representar mais que 3 (três) condôminos.

§ 7º A critério do síndico, ou do presidente da assembleia geral, poderá ser dispensado o reconhecimento de firma na procuração, quando por instrumento particular.

Art. 29. Será exigido voto unânime dos condôminos nas deliberações e aprovação de:

a) eventual modificação e obras na estrutura, fachadas e aspecto arquitetônico do condomínio;

b) eventuais decisões que alterem, no todo ou em parte, o direito de propriedade dos condôminos e suas unidades autônomas, bem como demais áreas, partes e coisas de propriedade comum;

c) construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro condomínio destinado a conter novas unidades mobiliárias; restrição ou supressão ao direito de uso exclusivo de áreas comuns (art. 1.343 do Código Civil brasileiro);

d) Mudança da destinação do condomínio ou da unidade imobiliária.

Art. 30. Será exigido o voto mínimo de condôminos que representem a maioria de 2/3 (dois terços) das frações ideais do condomínio, nas deliberações e aprovação de:

a) eventual substituição, emenda, supressão ou acréscimo e quaisquer outras modificações desta convenção e do regimento interno do condomínio, inclusive

no tocante à utilização das vagas de garagem e tabela de aplicação de penalidades de multas pecuniárias, no seu todo ou em parte;

b) realização de obras voluptuárias e realização de obras em partes comuns, em acréscimos às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização (arts. 1.341, 1.342 e 1.351 do Código Civil).

§ 1º Se a obra for necessária e urgente ao condomínio, o síndico ou qualquer condômino, quando o primeiro for omissor, poderá realizá-la, independentemente da aprovação da assembleia.

§ 2º Se a obra urgente e necessária for realizada pelo condômino, às suas expensas próprias, deverá ser reembolsado pelo condomínio, desde que comprovada a necessidade de sua realização e dos gastos efetuados.

Art. 31. Será exigido o voto mínimo de condôminos do total que represente a metade mais uma das frações ideais de terreno, nas deliberações e aprovação de:

a) eventual reedificação ou reconstrução em caso de ocorrência de sinistro total ou que destrua mais de 2/3 (dois terços) da edificação, observando-se o que dispõe o art. 1.341, n. II, e parágrafos, do Código Civil brasileiro;

b) eleição do síndico, subsíndico e membros do conselho fiscal do condomínio;

c) "orçamentos-programa" para o exercício seguinte, fixação das quotas-partes normais, ordinárias e/ou extraordinárias e contratação de seguros em geral;

d) contas de receitas e de despesas de custeio normais, ordinárias e/ou extraordinárias do exercício findo, anualmente apresentado pela administração;

e) destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar convenientemente o condomínio, desde que a assembleia tenha sido convocada para essa finalidade (art. 1.349 do Código Civil);

f) realização de eventuais obras e benfeitorias úteis em geral.

§ 1º O condômino que não se interessar pela reconstrução poderá eximir-se das respectivas despesas alienando seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial.

§ 2º Realizada a venda, em que se preferirá, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, o montante apurado será rateado entre os condôminos proporcionalmente ao valor de suas unidades autônomas.

Art. 32. Será exigido o voto mínimo de condôminos presentes a assembleia que represente a metade mais uma fração ideal de terreno, na deliberação de:

a) recursos apresentados por condôminos pela aplicação de multas pecuniárias a eventuais infrações e/ou inobservância desta convenção e/ou regulamento em geral;

b) outros assuntos e resoluções não especificamente previstas neste capítulo e/ou submetidos em segunda e última votações.

Art. 33. É facultado a qualquer condômino solicitar que as deliberações em segunda e última votação sejam tomadas por aclamação dos condôminos presentes às assembleias gerais.

Art. 34. A assembleia geral reunir-se-á e deliberará em ato contínuo. Os trabalhos poderão ser suspensos e prosseguirão em data posterior, quer pelo adiantado da hora, quer pela necessidade de coligir elementos, completar informações, ou por o estarem tumultuando.

§ 1º O prosseguimento da assembleia geral em outra data independerá de nova convocação.

§ 2º A assembleia geral ordinária e a assembleia geral extraordinária poderão ser cumulativamente convocadas e realizadas no mesmo local, data e hora e instrumentadas em ata única.

CAPÍTULO IX – DO SEGURO

Art. 35. O condomínio é obrigado a preceder seu seguro, e assim mantê-lo, sob as penas da lei, contra os riscos de incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, discriminando-se uma a uma as unidades autônomas e o total das partes comuns, com respectivos valores, inclusive de responsabilidade civil contra terceiros e danos a condôminos.

Parágrafo Único – Poderá cada condômino aumentar, por sua conta exclusiva, o valor do seguro de sua unidade autônoma para cobrir o valor das benfeitorias, úteis ou voluntária, que, porventura, realize em sua

unidade autônoma, e, neste caso, pagará diretamente à companhia seguradora o prêmio correspondente ao aumento feito.

Art. 36. Ficam fazendo parte integrante da presente convenção, como se cláusulas desta fossem, os artigos 1.333 a 1.351 do Código Civil e da Lei Federal n. 4.591, de dezembro de 1964, no que couber, cujos termos os condôminos se obrigam a respeitar quando da ocorrência das hipóteses neles previstas.

Art. 37. No caso de sinistro parcial, o valor da respectiva indenização será aplicado, preferivelmente, na reconstrução das coisas de uso e propriedade comuns, e o saldo, se houver, rateado entre os condôminos afetados pelo sinistro, proporcionalmente às respectivas frações ideais.

CAPÍTULO X – DOS ENCARGOS COMUNS AOS CONDÔMINOS

Art. 38. Cada condômino participará de todas as despesas do condomínio, de acordo com o orçamento fixado para o exercício, assim como das despesas extraordinárias, recolhendo as respectivas quotas no 1º (primeiro) dia de cada mês a que correspondam e após o recebimento do aviso do síndico ou da administradora, expedido por carta registrada ou sob protocolo, salvo se o vulto das despesas aconselhar seja feito o recolhimento em prestações, com autorização do conselho fiscal, caso em que deverão ser fixados os respectivos vencimentos.

Parágrafo único – As quotas das despesas de condomínio serão devidas pelos condôminos, mediante rateio proporcional às frações ideais de terreno de cada unidade autônoma, uma vez instalado o condomínio de utilização. O que se caracterizará pela realização da respectiva assembleia geral de instalação, mesmo que o condômino não tenha recebido a respectiva unidade autônoma.

Art. 39. São consideradas despesas de responsabilidade dos condôminos, mas não exclusivamente:

- a) tributos incidentes sobre as partes comuns do condomínio;
- b) remuneração de administradora;
- c) prêmios de seguro, com exclusão do valor correspondente ao seguro facultativo que cada condômino queira fazer, além dos obrigatórios;

d) salários, seguros e encargos previdenciários e trabalhistas relativos aos empregados do condomínio;

e) despesas de manutenção, conservação, limpeza, reparos e funcionamento das partes, dependências, instalações e equipamentos de propriedade e uso comuns, inclusive na hipótese do art. 43, parágrafo único;

f) despesas de luz, força, água, gás, esgoto e telefone do condomínio;

g) despesas necessárias à implantação, funcionamento e manutenção dos serviços básicos e/ou obrigatórios, e tudo o mais que interessa ou tenha com as partes e coisas comuns ou que os condôminos deliberem fazer como de interesse coletivo, inclusive verba para o fundo de reserva;

h) custeio de manutenção e de consumo corrente de todos os equipamentos, máquinas e motores de propriedade do condomínio, ainda que temporária ou permanentemente a serviço de apenas alguns condôminos.

Art. 40. O condômino que aumentar as despesas comuns, por sua exclusiva conveniência, pagará o excesso que motivar.

Art. 41. Os condôminos suprirão o condomínio das quotas com que tenham de concorrer para as despesas comuns aprovadas na assembleia geral, na forma em que nela ficar decidido, se for alterada a disposição geral constante do art. 38.

Art. 42. As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas independentemente de autorização do síndico ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino, que será reembolsado nesta hipótese das despesas que efetuar.

Parágrafo único – Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembleia, que deverá ser convocada imediatamente. Não sendo urgentes as obras ou reparos necessários, que importarem despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembleia, especialmente convocada pelo síndico, ou em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino (art. 1.341, §§ 1º, 2º, 3º e 4º do Código Civil).

Art. 43. As obras que interessem à estrutura integral do prédio serão realizadas mediante orçamento prévio obtido em concorrência ou tomada de preços, a ser aprovado pelo síndico em conjunto com o conselho fiscal, ficando o síndico encarregado de mandar executá-las.

Parágrafo único – O condômino é responsável pelos danos a que der causa, seja nas coisas e partes comuns do condomínio, seja nas unidades autônomas de outros condôminos.

Art. 44. As despesas com a remoção e depósito de coisas e objetos deixados em área de propriedade e uso comuns serão cobradas do condômino responsável.

Art. 45. A renúncia de qualquer condômino a 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 obrigado.

CAPÍTULO XI – DO FUNDO DE RESERVA

Art. 46. Fica criado o fundo de reserva do condomínio, cobrável juntamente com as contribuições para as despesas comuns, o qual será constituído das seguintes parcelas:

- a) 5% (cinco por cento) da contribuição mensal de cada condômino;
- b) juros moratórios e multas previstas nesta convenção, e que venham a ser cobradas dos condôminos;
- c) 20% (vinte por cento) do saldo verificado no orçamento de cada exercício social;
- d) rendimentos decorrentes da aplicação das verbas do próprio fundo de reserva.

Art. 47. O fundo de reserva fica limitado ao valor correspondente a, no mínimo, 20% (vinte por cento), e, no máximo, 50% (cinquenta por cento) do total das despesas ordinárias a serem rateadas por mês.

Art. 48. O síndico, desde que autorizado pelo conselho fiscal, poderá utilizar o fundo de reserva para a execução de obras ou serviços considerados inadiáveis.

Art. 49. Ressalvado o disposto no artigo anterior, a assembleia geral deliberará sobre a utilização do fundo de reserva, na forma no art. 28, § 4º.

CAPÍTULO XII – DAS PENALIDADES

Art. 50. O condômino que não efetuar o pagamento de sua contribuição para despesas de condomínio, na proporção de suas frações ideais de terreno, ficará sujeito ao pagamento de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, contados dia a dia, e multa de 2% (dois por cento) sobre o montante devido, e honorários de advogado à base de 10% (dez por cento), se constituído para a respectiva cobrança, judicial ou extrajudicial, encargos esses que incidirão sobre os valores das contribuições e/ou outras obrigações em atraso, de acordo com os critérios estabelecidos no art. 80 desta convenção.

§ 1º O condômino que não cumpre reiteradamente com seus deveres perante o condomínio, sejam aqueles genericamente previstos em lei, sejam definidos nesta convenção ou no regimento interno, poderá, por deliberação de 3/4 (três quartos) dos condôminos restantes, tomada em assembleia especialmente convocada, ser constrangido a pagar multa correspondente até o quádruplo do valor atribuído à contribuição para despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração. Referida multa poderá ser elevada para o décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais se o seu reiterado comportamento antissocial gerar incompatibilidade de convivência com os demais integrantes do condomínio, independentemente das perdas e danos, em qualquer dos casos supracitados, sob sua responsabilidade, que forem apurados.

§ 2º O condômino que realizar obras que comprometam a segurança da edificação e/ou deixar de dar às suas unidades autônomas a mesma destinação da edificação e/ou, ainda, utilizá-las de modo prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos demais condôminos, ou aos bons costumes, pagará ao condomínio uma multa equivalente a 5 (cinco) vezes o valor de suas contribuições mensais, inclusive indenização por perdas e danos comprovadamente originários de sua ação ou omissão faltosa.

Art. 51. As multas previstas no artigo anterior e seus parágrafos, acaso aplicadas e não solvidas voluntariamente, poderão ser cobradas judicialmente, sob o rito sumário, conforme estabelecido no art. 275, II, letra “b”, do Código de Processo Civil.

CAPÍTULO XIII – DAS VAGAS DE GARAGEM

Art. 52. As vagas de garagem, localizadas nos [...] subsolos do condomínio, vinculadas aos APARTAMENTOS [caso sejam], e aquelas constituídas como unidades autônomas [caso sejam], destinam-se exclusivamente à guarda e estacionamento de veículos de passeio ou utilitário de condôminos, sendo um veículo em cada vaga, não sendo permitida, sob qualquer pretexto, mesmo em caráter temporário, sua utilização para veículos de carga ou comerciais, exceto nas vagas próprias para carga e descarga existentes no condomínio.

Art. 53. A administração do condomínio, na elaboração do regulamento interno, abordará a utilização da garagem coletiva, submetendo-a à aprovação dos condôminos, mantendo cadastro de veículos autorizados à entrada, estacionamento e guarda, a que se obrigam todos os condôminos e pessoas residentes no condomínio.

§ 1º As vagas de garagem, aquelas constituídas como áreas privativas vinculadas aos apartamentos, bem como aquelas constituídas como unidades autônomas, poderão ser alienadas entre condôminos, assim como a cessão de seu uso ou locação poderá ser feita a qualquer condômino, mas nunca a terceiros estranhos ao condomínio.

§ 2º É proibida a transferência de gasolina, álcool, outros combustíveis ou inflamáveis de um carro para outro, bem como o conserto ou lavagem de veículos na garagem coletiva, suas áreas e dependências, nas vias de acesso e de manobra, assim como a guarda de qualquer tipo de material, móveis, acessórios, utensílios, máquinas e equipamentos, produtos, substâncias inflamáveis, químicas e odoríferas, explosivos e outros, ainda que temporariamente.

§ 3º Cada condômino, por seus dependentes, familiares, amigos, parentes e serviços em geral, é responsável por quaisquer danos e/ou acidentes causados à propriedade comum, a outros veículos, à condôminos e a terceiros.

Art. 54. A administração do condomínio não se responsabilizará por furtos e roubos em geral.

Art. 55. O estacionamento de motos, bicicletas e similares deverá ser feito de acordo com as regras estabelecidas no regimento interno do condomínio.

CAPÍTULO XIV – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 56. A tolerância quanto a alguma demora, atraso ou omissão no cumprimento de quaisquer das obrigações ajustadas nesta convenção, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações nela constantes, não importará em novação ou cancelamento das penalidades, podendo estas ser aplicadas a qualquer tempo, caso permaneçam suas causas. Fica, outrossim, entendido que a ocorrência de tolerância não implica precedente, novação ou modificação de quaisquer das condições ou itens desta convenção, os quais permanecerão íntegros e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse intercorrido.

Art. 57. O condomínio e a administradora, esta desde que tenha agido com a diligência necessária no desempenho de suas atribuições, não será(ão) responsável(is):

- a) por prejuízos ocorridos ou decorrentes de furtos ou roubos acontecidos em qualquer de suas dependências, inclusive dentro das unidades;
- b) por sinistros decorrentes de acidentes, extravios e danos que venham a sofrer os condôminos;
- c) por extravios de quaisquer bens entregues pelos condôminos aos empregados do condomínio.

Art. 58. Por ocasião da assembleia geral do condomínio de utilização.

- a) será discutido o orçamento da previsão das despesas ordinárias do condomínio, a ser apresentado pelo síndico ou pela administradora;
- b) serão empossados o síndico e o subsíndico do condomínio e os três membros do conselho fiscal.

§ 1º Não poderá ser eleito para síndico, subsíndico, membro do conselho fiscal e de outros eventuais órgãos, o condômino que tenha sido multado ou acionado judicialmente, para a cobrança das quotas-partes de sua responsabilidade nos dois exercícios sociais anteriores ao da eleição, ou que esteja devendo suas contribuições para o condomínio.

§ 2º No exercício normal das suas atribuições, o síndico e a administradora não serão pessoalmente responsáveis pelas obrigações contraídas em nome e no interesse do condomínio, mas responderão pelos prejuízos a que derem causa por dolo, culpa, bem como pelos atos que excedam os poderes da administração.

CAPÍTULO XV – DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 59. Durante os primeiros 2 (dois) anos de atividade do condomínio de utilização do condomínio, tendo em vista suas características e para dar uma continuidade administrativa ao mesmo, a incorporadora, CONSTRUTORA E INCORPORADORA F&JR LTDA., servirá como síndica do condomínio, podendo, desde já, indicar e contratar a primeira administradora.

§ 1º O mandato da incorporadora, CONSTRUTORA E INCORPORADORA F&JR LTDA., como primeira síndica do condomínio, expirará em 48 (quarenta e oito) meses após a assembleia de instalação de condomínio, ou antes, a seu exclusivo critério, quando julgar que a vida operacional do condomínio esteja definitivamente implantada.

§ 2º Quando da convocação da assembleia geral extraordinária de instalação do condomínio pela CONSTRUTORA E INCORPORADORA F&JR LTDA., os condôminos reunir-se-ão em assembleia geral para eleição de seus representantes, respeitado o disposto neste artigo, e fixação das quotas provisórias com que cada um contribuirá para o pagamento das despesas da administração. Essas quotas serão estabelecidas por estimativa pelos condôminos e serão revistas em meses seguintes, ocasião em que, diante da realidade econômico-financeira expressa em balancetes mensais, seu valor poderá ser mais precisamente fixado.

§ 3º Compete ao síndico, no prazo de 60 (sessenta) dias seguintes à assembleia, providenciar o cadastramento do condomínio no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda, nos termos da legislação em vigor.

§ 4º A CONSTRUTORA E INCORPORADORA F&JR LTDA., por ocasião da assembleia geral de instalação do condomínio, fornecerá a lista com nome, qualificação e endereço dos adquirentes das unidades condominiais, contra os quais, necessariamente, serão promovidas as medidas judiciais cabíveis para cobrança de eventuais débitos condominiais, ficando, desde já, ciente o condomínio em que a inobservância ao disposto neste artigo ensejará o ajuizamento e procedimento judicial próprio à composição das perdas e danos resultantes.

CAPÍTULO XVI – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 60. As obrigações pecuniárias constantes desta convenção, e as quantias em atraso, serão atualizadas monetariamente desde a data de vencimento da(s) contribuição(ões) e/ou obrigação(ões) em atraso até a data do(s) seu(s) efetivo(s) pagamento(s), automaticamente para todos os efeitos jurídicos legais, econômicos, financeiros e administrativos, de acordo com a variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGMP), publicado pela Fundação Getulio Vargas, observando-se que:

a) na hipótese de o pagamento das quantias em débito ocorrer dentro do mês de vencimento da contribuição ou obrigação em atraso, a atualização monetária do valor desta será feita diariamente até o dia do efetivo pagamento no mesmo mês do vencimento, mediante a incidência de fator de correção monetária correspondente a 1/30 da variação do índice adotado ocorrida entre o mês do pagamento e o mês antecedente;

b) se o pagamento das quantias em débito ocorrer em qualquer mês subsequente ao mês do vencimento da contribuição ou obrigação em atraso, a atualização monetária do valor devido será feita até o dia 1º do mês do pagamento, com base na variação do índice adotado e, daí em diante, até o dia do efetivo pagamento, mediante a incidência de fator de correção diária correspondente a 1/30 da variação daquele índice ocorrida entre o mês do pagamento e o mês antecedente.

Parágrafo único – Eventual diferença de valor, originada em defasagem do índice utilizado, por motivo de não divulgação em tempo hábil, será compensada no pagamento imediatamente seguinte.

Art. 61. Se, em decorrência de rescisão e/ou regulamentação governamental, ocorrer a extinção, mudança e/ou desvinculação do índice aqui adotado, como fator, legalmente previsto, para a atualização monetária das obrigações e contratos, a atualização monetária prevista nesta convenção permanecerá em pleno vigor, passando a ser regulada, daí em diante, pelo índice que reflita a taxa real de inflação, de escolha do síndico e do conselho, “ad referendum” da assembleia.

Art. 62. Todos os valores constantes desta convenção e critérios de atualização monetária poderão ser revistos em assembleia geral convocada com fim específico.

Art. 63. É permitido à empresa CONSTRUTORA E INCORPORADORA F&JR LTDA., na qualidade de INCORPORADORA, e à empresa de corretagem por ela escolhida, manter placas de venda na frente do condomínio, bem como a permanência de corretores de plantão em área comum do condomínio, ou em unidade autônoma liberada por seus proprietários, mesmo após a instalação do condomínio de utilização, enquanto dita incorporadora tiver unidades autônomas à venda.

Parágrafo único – Assim, também, é permitido à administradora, livre de ônus, enquanto perdurar o contrato de administração do condomínio, manter sinais indicativos de seu nome e atividade, no condomínio, externa e internamente, em locais previamente aprovados pela incorporadora.

Art. 64. O regimento interno da edificação e os demais dispositivos reguladores da vida condominial complementarão a presente convenção e não poderão contrariar suas bases e determinações, aqui expressas.

§ 1º Cópia deste instrumento e do regimento interno será obrigatoriamente enviada a cada um dos titulares de direitos sobre unidades autônomas do condomínio.

§ 2º Cópias do regimento interno serão afixadas nas dependências de serviço ou de uso comum, conforme for o caso, para conhecimento dos empregados da administração do condomínio e demais pessoas que dele se utilizem.

Art. 65. Cada condômino, *de per si*, ou em conjunto com outros condôminos, poderá intentar as ações que

decorram do condomínio, devendo dar ciência à administração e ao conselho fiscal da propositura, a fim de que estes possam assumir, no processo, a intervenção que lhes caiba.

Art. 66. O condomínio considerará-se definitivamente constituído e instalado para todos os jurídicos e legais efeitos na data da expedição do HABITE-SE pelas autoridades competentes, a partir de quando os condôminos, ainda mesmo os que somente mais tarde venham a utilizar suas unidades autônomas, começarão a concorrer para a satisfação das despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio.

Art. 67. A signatária se obriga por si e sucessores pelo fiel cumprimento desta convenção em todos os seus termos.

Art. 68. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Capital, Fórum João Mendes Júnior, com renúncia expressa, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, como o único competente para dirimir ação ou dúvida que, direta ou indiretamente, decorram da presente convenção.

Art. 69. Os casos omissos, não previstos nesta convenção e no regimento interno, serão resolvidos pelo síndico, ouvidos os membros do conselho fiscal, conforme o caso, observados sempre os dispositivos aplicáveis do Código Civil brasileiro e da Lei Federal n. 4.591/64.

São Paulo, 29 de julho de 2011.

CONSTRUTORA E INCORPORADORA F&JR LTDA.

José da Silva – sócio

RG n. 00.000.000-0-SSP/SP – CPF(MF) n. 000.000.000-00

- *Caso haja unidades vendidas ou compromissadas à venda, o presente instrumento deverá ser devidamente assinado por todos os condôminos (ou pelo menos dois terços das frações ideais), indicando o nome completo, o número da unidade autônoma respectiva e o número do registro (matrícula e registro). Todas as folhas devem ser rubricadas e as firmas devem ser reconhecidas em tabelião de notas.*

REGIMENTO INTERNO DO “EDIFÍCIO RESIDENCIAL PLENO”

CAPÍTULO I – DO OBJETIVO

Art. 1º O presente regimento interno, parte integrante e complementar da convenção do “EDIFÍCIO RESIDENCIAL PLENO”, situado nesta Capital, na Avenida Paulista n. 001 – Vila Mariana, São Paulo – SP tem por objetivo explicitar as normas que devem ser obedecidas por todos os condôminos, conforme disposto no § 2º do art. 2º da citada convenção.

§ 1º Todos os moradores do “EDIFÍCIO RESIDENCIAL PLENO”, sejam proprietários, usuários autorizados, hóspedes ou serviçais, estão obrigados ao rigoroso cumprimento das disposições do art. 1.331 e seguintes do Código Civil brasileiro, e das disposições residuais da Lei n. 4.591/64 e deste regimento interno, previsto no Capítulo IV, art. 6º da convenção deste condomínio, da qual faz parte integrante e complementar, sendo que as infrações deverão ser apuradas e punidas de acordo com a mencionada lei, convenção condominial e as cláusulas aqui contidas.

§ 2º A administração do condomínio, representada por seu síndico, subsíndico, conselho fiscal e administradora, está autorizada a exigir o cumprimento das normas deste regimento, tomando as providências cabíveis para sua fiel observância.

§ 3º Os condôminos obrigam-se a dar ciência do presente regimento a todos aqueles que, com sua anuência expressa ou tácita, venham a ocupar ou transitar pelas dependências comuns ou privativas do condomínio.

CAPÍTULO II – DA DEFINIÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 2º Os apartamentos, no todo ou em parte, destinam-se exclusivamente a fins residenciais, sendo expressamente proibido o uso, locação ou cessão para atividades profissionais, comerciais ou industriais de qualquer natureza, para depósito de qualquer objeto, para pessoas de vida duvidosa ou de maus costumes, assim como para qualquer escuso ou ilícito.

CAPÍTULO III – DAS ÁREAS EXTERNAS

Art. 3º Das fachadas externas.

Parágrafo único – É expressamente proibido alterar a parte externa de qualquer uma das torres com cores ou tonalidades diversas, ou a instalação de objetos nas janelas, que possam prejudicar a estética, iluminação e ventilação dos apartamentos, tais como exaustores, aparelhos de refrigeração de ar, antenas, toldos, telas, varais, letreiros, placas, cartazes, decalques de vidros, ou outros elementos visuais ou visíveis, etc.

Art. 4º Dos Jardins.

Parágrafo único – É expressamente proibido pisar ou permanecer sobre as partes que compõem os jardins do condomínio, assim como remover plantas ou árvores, alterar seus arranjos e sua composição estética, salvo em caso de ações de manutenção preventiva ou corretiva por parte de colaboradores do condomínio, ou empresa contratada.

Art. 5º Da portaria principal.

§ 1º A portaria será guardada ininterruptamente pelo porteiro/recepcionista, competindo-lhe o recebimento da correspondência e atendimento em geral.

§ 2º É tarefa precípua do porteiro/recepcionista fiscalizar a entrada de visitantes e prestadores de serviço em geral, anunciando-os obrigatoriamente pelo interfone, ainda que sejam pessoas conhecidas, devendo o visitante aguardar pelo lado externo ou pelo lado intermediário do condomínio.

§ 3º Nenhum visitante do condomínio terá seu ingresso permitido sem antes identificar-se na portaria e mencionar o nome do morador a quem procura.

§ 4º O visitante, a qualquer título, será anunciado pelo interfone, e só poderá dirigir-se à unidade visitada após autorizado pelos residentes da mesma.

§ 5º Em nenhum caso será permitida a entrada de vendedores, ambulantes, pedintes, entregadores de pizza, flores, jornais e quaisquer outros, devendo os objetos da entrega ser retirados pelos interessados, junto à portaria principal.

§ 6º Todos os condôminos ficam obrigados a lançar em livro próprio, a ser mantido na portaria, os dados

pessoais de empregados domésticos ou diaristas por eles contratados, indicando o número da unidade, bem como dias e horários de trabalho. Deverá ser anotado no livro o horário de saída dos mesmos.

§ 7º Somente será permitido o ingresso de convidados, prestadores de serviço, locatários, cessionários, comodatários, etc., na ausência do proprietário da unidade, mediante autorização prévia deste, por escrito, encaminhada à administração do condomínio, com, no mínimo, 24 horas de antecedência.

§ 8º Para ingressar nas dependências do condomínio, o prestador de serviço, locatário, cessionário, comodatário, etc., deverá apresentar na portaria sua identificação e uma via da autorização mencionada acima, que ficará retida na portaria.

§ 9º Caberá à administração providenciar a distribuição de correspondências entregues na portaria, diariamente, com exceção das de caráter judicial, hipótese em que, estando o destinatário presente no condomínio, o portador será identificado e encaminhado a sua presença. Estando ausente, o recebimento da correspondência de caráter judicial será recusado pela portaria.

§ 10º Caberá à administração providenciar crachá de identificação para todos os empregados domésticos, onde deverá constar o nome, número da unidade em que trabalha, função, dias e horário de trabalho.

CAPÍTULO IV – DAS UNIDADES AUTÔNOMAS – APARTAMENTOS

Art. 6º Direitos e deveres dos condôminos.

§ 1º Não utilizar as respectivas unidades autônomas, nem permitir que as mesmas sejam utilizadas para atividades ruidosas ou por pessoas de maus costumes, ou para instalação de qualquer atividade ou depósito de qualquer objeto capaz de causar dano ao prédio ou perturbar a tranquilidade dos demais condôminos.

§ 2º Não é permitido fracionar a respectiva unidade autônoma para o fim de aliená-la ou locá-la a mais de uma pessoa separadamente.

§ 3º É proibido alterar a forma ou aspecto externo da fachada, pintar ou decorar as paredes, portas e esquadrias externas com cores ou tonalidades diversas das empregadas no condomínio.

§ 4º É permitida a modificação ou reforma das respectivas unidades autônomas, desde que observado o disposto na convenção de condomínio e neste regimento.

§ 5º Em nenhuma hipótese será permitido fazer quaisquer obras que atinjam a estrutura de concreto, bem como modificar a disposição das paredes internas que contenham canalizações comuns.

§ 6º Observando o disposto no artigo anterior, obras de maior vulto e desde que não saiam prejudicadas ou danificadas as redes de infraestrutura, só serão permitidas mediante prévia anuência do síndico e apresentação de projeto elaborado por profissional devidamente credenciado pelo Crea, com aprovação e responsabilidade deste, sendo que, caso as paredes das unidades autônomas sejam feitas em gesso acartonado, fica proibido o uso de qualquer outro material que não seja o supracitado.

§ 7º A execução de obras, reparos, montagens, instalações, bem como o uso de furadeiras, lixadeiras, esmeril, etc., somente serão permitidos de segundas a sextas-feiras, das 8h30 às 18 h e sábados das 10 h às 15 h. Não serão permitidos estes serviços aos domingos e feriados.

§ 8º Reparos de caráter urgente e inadiável poderão ser realizados em qualquer dia e hora, mediante comunicação prévia ao síndico ou administração, que informará o fato aos demais moradores.

§ 9º O entulho proveniente de obras, reformas e reparos será removido por conta e a expensas do condômino da unidade, devidamente acondicionado e no horário e local previamente determinado pela administração. Não será permitida a utilização de funcionários do condomínio para execução de serviços de caráter particular durante o horário de trabalho, sendo feito o transporte do entulho gerado sempre pelo elevador de serviço.

§ 10. Caso o entulho não seja removido, a administração poderá providenciar a remoção, por ordem do síndico, arcando o condômino com todos os custos incorridos, acrescidos de multa de 20% (vinte por cento) do valor da contribuição do mês vigente.

§ 11. É proibido terminantemente fazer reparos ou instalações na respectiva unidade, suscetíveis de prejuízo das coisas comuns ou demais unidades.

§ 12. É dever de todo condômino permitir o ingresso em sua unidade autônoma do síndico, prepostos da administração e demais pessoas por ela credenciadas, sempre que isso se torne indispensável à inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral do condomínio, sua segurança e solidez, bem como para a realização de reparos em instalações e tubulações das unidades vizinhas.

§ 13. É proibido exercer atividades ou manter nas respectivas unidades autônomas, instalações, materiais, aparelhos, etc., que por qualquer forma possam ameaçar ou afetar a segurança e solidez do condomínio, prejudicar a saúde, causar incômodo aos demais moradores ou, ainda, acarretar aumento de seguro.

§ 14. É obrigação de todo condômino, locatário ou usuário a qualquer título, conservar ou substituir prontamente toda e qualquer instalação ou aparelho danificado dentro de sua unidade autônoma, sempre que possam afetar as partes comuns ou as unidades vizinhas, especialmente vazamentos e infiltrações de banheiros, cozinhas, etc.

§ 15. O condômino ou usuário deverá zelar para que não sejam abandonadas torneiras de água ou bicos de gás abertos, luzes acesas, aparelhos elétricos ou eletrônicos ligados, com perigo à segurança do condômino infrator ou vizinhos, sendo expressamente vedada a utilização ou manutenção de botijões de gás.

§ 16. A remoção de pó de tapetes, cortinas ou quaisquer outras peças somente poderá ser feita por meio de aspirador ou qualquer outro meio que impeça sua dispersão.

§ 17. Não será permitido estender roupas, tapetes e peças, nas sacadas ou outros locais visíveis do exterior.

§ 18. Fica expressamente proibido colocar vasos com plantas, gaiolas, enfeites e quaisquer objetos nos peitoris das janelas ou quaisquer outros locais onde fiquem expostos ao risco de cair.

§ 19. Em nenhuma hipótese será permitido colocar fios ou condutores de qualquer espécie, placas, letreiros, cartazes de publicidade, toldos, antenas, varais, enfeites ou quaisquer outros objetos nas paredes externas das unidades autônomas, bem como instalar chaminés, tubulações de coifas para exaustores e aparelhos de ar condicionado, visíveis do exterior, salvo nos locais previamente indicados no projeto da incorporadora.

§ 20. É vedado lançar papéis, pontas de cigarro, fragmentos de lixo, líquidos e quaisquer outras substâncias ou objetos pelas janelas ou quaisquer outras aberturas para as áreas comuns, assim como nestas mesmas áreas comuns.

§ 21. É vedado jogar nos vasos sanitários das unidades autônomas ou áreas comuns, quaisquer materiais suscetíveis de provocarem entupimento, inclusive papel e toalhas higiênicas.

§ 22. É obrigação de todo condômino comunicar imediatamente ao síndico ou à administração a ocorrência de moléstia contagiosa ou epidemia em sua unidade autônoma.

§ 23. Não será permitido promover reuniões ou festividades que venham a perturbar a tranquilidade dos demais moradores, ou exercer atividades ruidosas, ilícitas ou imorais nas unidades autônomas.

§ 24. É proibido utilizar com volume excessivo nas unidades autônomas, aparelhos sonoros, vídeos sonoros, instrumentos musicais, alto-falantes, bem como máquinas ou equipamentos de qualquer espécie que provoquem ruídos de alta intensidade.

§ 25. Não será permitido o uso de rádios transmissores e receptores ou quaisquer outros equipamentos de comunicação, assim como quaisquer aparelhos elétricos ou eletrônicos que causem interferência nos demais equipamentos do condomínio, ou das demais unidades autônomas.

§ 26. No horário compreendido entre 22 h e 8 h será observado o silêncio indispensável ao repouso dos demais moradores ou ocupantes das demais unidades.

§ 27. É dever de todo condômino ou ocupante não abusar do consumo de água, luz, gás, observar as normas de segurança requeridas pelo uso dessas utilidades e manter em perfeito estado de conservação suas instalações, obrigando-se a comunicar à administradora toda e qualquer irregularidade, logo que constatada.

§ 28. Qualquer alteração, modificação ou extensão de antenas só poderá ser executada por pessoa autorizada pelo fabricante ou empresa encarregada pela manutenção, aprovado sempre, de maneira formal, pelo síndico ou administração.

§ 29. Eventuais despesas decorrentes da desregulagem ou outros danos causados aos televisores existentes serão de responsabilidade do infrator do parágrafo anterior.

§ 30. Não é permitido manter nas unidades autônomas animais domésticos de médio e grande porte. O condômino proprietário do animal deverá observar rigorosamente o quanto segue:

a) os condôminos são responsáveis pelo incômodo provocado aos demais ocupantes do condomínio, pelo animal de que tenham guarda;

b) a circulação dos animais pelas áreas comuns far-se-á exclusivamente no colo do responsável;

c) em nenhum caso será permitida a circulação ou permanência de animais em áreas de circulação, sendo expressamente proibido passear ou brincar com animais nas áreas comuns de cada torre ou condomínio;

d) em nenhuma circunstância será permitida a circulação ou permanência de animais nas áreas destinadas à recreação;

e) os proprietários dos animais são responsáveis pela limpeza de excrementos e urina dos animais sob sua guarda nas áreas comuns do condomínio, que deverá ser realizada imediatamente;

f) os condôminos que tiverem animais sob sua guarda deverão observar rigorosamente as normas sanitárias, especialmente no tocante à vacinação adequada para cada espécie;

g) é obrigatória a vacinação anual dos animais contra a raiva, devendo o proprietário do animal comprovar esta circunstância sempre que solicitado pela administração.

CAPÍTULO V – DAS MUDANÇAS

Art. 7º As mudanças poderão ser realizadas das 8h30 às 18h, de segundas a sextas-feiras e sábados das 10h às 17h. Não serão permitidas mudanças aos domingos e feriados.

Art. 8º As mudanças, totais ou parciais, deverão ser comunicadas por escrito à administração, com no mínimo 24 horas de antecedência, sob pena de não ser permitida sua realização.

Art. 9º Todo e qualquer dano causado nas paredes, portas, patamares, pintura, acabamento, acessórios e demais partes do condomínio, por ocasião da entrada ou saída de mudanças, será prontamente indenizado ou reparado pelos proprietários das peças transportadas.

Art. 10. O transporte de objetos de grande porte que tiver de ser feito pela fachada, somente será permitido através de firma especializada, que se responsabilizará expressamente pelos danos causados nas paredes externas, peitoris, sacadas, vidros, etc., de todas as unidades autônomas por onde tais objetos transitarem, bem como responderá civil e criminalmente, por qualquer acidente ocorrido nos trabalhos, sem prejuízo da responsabilidade prevista no artigo 9º.

Art. 11. Constatado o acidente, a administração comunicará o proprietário, caso esteja ausente, e o síndico, a fim de que sejam tomadas as medidas cabíveis.

Art. 12. Os demais condôminos, que tenham sofrido qualquer prejuízo decorrente de mudanças, deverão apresentar sua reclamação à administração, por escrito, solicitando vistoria no local, bem como anotar a ocorrência em livro próprio, mantido à administração.

Art. 13. Não será permitido o ingresso de veículos de carga e comerciais no condomínio.

CAPÍTULO VI – DAS PARTES E ÁREAS COMUNS

Art. 14. É dever de todos os residentes e ocupantes das unidades do condomínio, a qualquer título, utilizar as áreas e instalações comuns unicamente para os fins a que se destinam, com os cuidados necessários à sua conservação e manutenção, evitando, de modo especial, causar qualquer espécie de deterioração.

Art. 15. Os condôminos são pessoalmente responsáveis por todo e qualquer dano ocasionado aos bens comuns por eles próprios, seus familiares, prepostos, empregados ou visitantes.

Art. 16. É dever de todos os moradores ou ocupantes, a qualquer título, observar na área do condomínio, seja no comportamento, seja no trajar, os mais elevados princípios da moral, bons costumes e respeito mútuo.

Art. 17. Não será permitido pisar ou brincar nas partes que compõem os jardins do conjunto condominial, bem como nelas intervir, adicionando ou removendo plantas ou alterando-lhes os arranjos.

Art. 18. Não será permitida no "hall" de entrada e locais de passagem a formação de grupos ou aglomerações que causem vozeria ou algazarra ou, ainda, obstruam a circulação dos demais, nem a realização de brincadeira ou jogos fora da área especificamente destinada para esse fim.

Art. 19. As partes comuns serão rigorosamente limpas, devendo tal estado ser conservado pela coletividade, evitando lançar ou permitir que sejam lançados fragmentos de lixo, pontas de cigarro ou derramar líquidos.

Art. 20. O lixo doméstico, devidamente acondicionado em sacos plásticos adequados, deverá ser depositado em lixeiras apropriadas nos locais determinados, em cada andar, para o devido recolhimento por funcionários do condomínio.

Art. 21. As passagens de fuga em caso de emergência deverão encontrar-se permanentemente desobstruídas.

Art. 22. As partes comuns do condomínio serão desinsetizadas de acordo com a necessidade a ser constatada pela administração.

Art. 23. Não é permitido afixar nas dependências das partes comuns, internas ou externas, anúncios, letreiros, placas, inscrições ou qualquer outro material de publicidade.

Art. 24. É proibido armazenar objetos, em geral, móveis ou material de construção em qualquer das áreas de uso comum, inclusive garagem.

Art. 25. Os volumes assim depositados deverão ser removidos pela administração e somente serão devolvidos a seu proprietário após o pagamento das despesas com a remoção ou prejuízos porventura ocasionados.

CAPÍTULO VII – DA MANUTENÇÃO DAS ÁREAS COMUNS

Art. 26. As obras ou benfeitorias nas partes de uso comum serão executadas nos termos da convenção do condomínio, com o concurso pecuniário obrigatório de todos os condôminos.

Art. 27. Ocorrendo infiltração, oriunda das colunas gerais do condomínio, a responsabilidade do condomínio circunscreve-se ao conserto ou substituição das canalizações e à reconstituição das partes afetadas nas áreas atingidas.

CAPÍTULO VIII – DA GARAGEM

Art. 28. A garagem do condomínio, localizada nos 2 (dois) subsolos, destina-se à guarda de veículos de passeio e utilitários e é de uso exclusivo dos condôminos das respectivas unidades autônomas.

Art. 29. Não será permitida a locação ou cessão, a qualquer título, de vagas de garagem a pessoas estranhas ao condomínio, mesmo as constituídas como unidades autônomas.

Art. 30. Em nenhuma hipótese, ainda que havendo espaço disponível, serão admitidos veículos em número superior às vagas destinadas à respectiva unidade autônoma.

Art. 31. Os veículos de uma mesma unidade deverão ser estacionados obrigatoriamente de forma alinhada, a fim de não impedir a passagem ou estacionamento de veículos dos demais condôminos.

Art. 32. Nenhum condômino, inquilino ou ocupante da unidade habitacional poderá transitar seu carro em outras áreas que não sejam aquelas determinadas para estacionamento, notadamente na via interna de circulação, local de estacionamento terminantemente proibido, vedação essa extensiva aos visitantes.

Art. 33. Em nenhuma hipótese, o condomínio, síndico, administradora ou funcionários do condomínio serão responsáveis pela guarda e integridade destes veículos.

Art. 34. É expressamente proibido, e sujeito a multa, o abastecimento, troca ou manipulação de combustíveis de qualquer espécie nas dependências da garagem.

Art. 35. É expressamente proibido, e sujeito a multa, a lavagem externa e interna dos automóveis nas dependências da garagem.

CAPÍTULO IX – DOS ELEVADORES

Art. 36. O uso dos elevadores sociais será reservado à coletividade condominial e seus visitantes, sendo proibido o seu uso sem vestir camisa.

Art. 37. Não será permitido o trânsito de pessoal com trajes de banho nos elevadores sociais.

Art. 38. O transporte de móveis, bagagens, compras, carrinhos, volumes e objetos em geral, far-se-á exclusivamente pelos elevadores de serviço.

Art. 39. Prestadores de serviço de qualquer natureza, entregadores (desde que estes sejam autorizados pela administração do condomínio a efetuar entrega na unidade autônoma) e funcionários do condomínio deverão utilizar-se somente dos elevadores de serviço.

Art. 40. Em caso de força maior, a administração poderá autorizar o uso dos elevadores sociais para transporte de objetos e volumes de pequeno porte.

Art. 41. Em nenhuma hipótese ou circunstância a carga e a lotação poderão exceder a capacidade máxima dos elevadores, de acordo com a especificação do fabricante.

Art. 42. Dentro dos elevadores não é permitido fumar, nem portar cigarros, charutos ou cachimbos acesos.

Art. 43. É dever de todo condômino evitar que os elevadores sejam utilizados indevidamente, especialmente para brincadeiras, bem como, zelar para que não sejam praticados atos de vandalismo que causem dano ao equipamento.

CAPÍTULO X – DA UTILIZAÇÃO DAS PISCINAS

Art. 44. As piscinas destinam-se ao uso exclusivo dos condôminos e usuários das unidades autônomas, sendo permitida a utilização por, no máximo, dois visitantes por apartamento.

Art. 45. O proprietário que locar ou ceder, a qualquer título, sua unidade perderá automaticamente seu direito a frequentar as piscinas.

Art. 46. As piscinas funcionarão diariamente, exceto nos períodos de limpeza e manutenção.

Art. 47. É terminantemente proibida a frequência nas piscinas, de menores de 8 (oito) anos de idade, quando desacompanhados de seus pais ou responsáveis maiores de idade.

Art. 48. É proibida a prática de jogos aquáticos suscetíveis de intervir no direito alheio de desfrutar da piscina em paz e segurança.

Art. 49. É expressamente proibido entrar na piscina com óleos, cremes, bronzeadores e similares na pele.

Art. 50. A utilização das piscinas somente será permitida em traje de banho.

Art. 51. Nas piscinas e áreas adjacentes é expressamente proibido portar copos ou quaisquer objetos de vidro.

Art. 52. É expressamente proibido fumar nas dependências comuns do condomínio.

Art. 53. Os usuários da área das piscinas são responsáveis pela remoção de quaisquer resíduos, embalagens, etc., provenientes de aperitivos ou bebidas consumidos na área das piscinas.

Art. 54. É proibida a entrada com copos, garrafas e bebidas de qualquer natureza no interior das piscinas.

Art. 55. É dever de todos:

a) fiscalizar toda e qualquer pessoa cujo comportamento viole as normas estabelecidas ou seja inconveniente sob o ponto de vista moral e da segurança;

b) advertir toda e qualquer pessoa cujo comportamento viole as normas estabelecidas, ou seja inconveniente sob o ponto de vista moral e da segurança;

c) zelar pelas condições de higiene e limpeza das piscinas e áreas circundantes;

d) comunicar imediatamente à administração qualquer violação ou transgressão ocorrida nas piscinas ou adjacências;

e) na hipótese de o infrator recusar-se atender à advertência e retirar-se da piscina ou adjacências, será efetuado um termo de ocorrência, relatando os fatos ocorridos e relacionando testemunhas do fato, para efeitos de aplicação das penalidades cabíveis;

f) caso o comportamento do infrator configure prática de ilícito penal, serão imediatamente comunicadas as autoridades competentes;

g) na hipótese de comportamento inadequado de menores desacompanhados por seus pais ou responsáveis, serão os mesmos advertidos verbalmente, e seus pais, comunicados por escrito da ocorrência e eventuais penalidades incidentes;

h) em qualquer hipótese, os prepostos da administração, síndico, membros do conselho fiscal, seguranças ou quaisquer outros prestadores de serviço no local, não terão dever de vigilância sobre menores desacompanhados, não sendo responsáveis por quaisquer acidentes, danos físicos ou morais sofridos pelos frequentadores das piscinas.

Art. 56. É de responsabilidade da administração:

- a) proceder ao exame periódico da água das piscinas;
- b) determinar a verificação rotineira da qualidade da água das piscinas, mediante ensaios de PH e cloro.

Art. 57. As luzes das piscinas permanecerão acesas até as 22 h. Após este horário, permanecerá meia-luz.

CAPÍTULO XI – DA SAUNA COM DUCHA

Art. 58. A sauna funcionará diariamente exceto quando necessitar de manutenção.

Art. 59. A sauna terá utilização mista, devendo seus frequentadores utilizar trajes de banho.

Art. 60. A sauna permanecerá desligada, e o condômino que quiser utilizá-la deverá ligá-la, com a antecedência de 30 minutos, e desligá-la imediatamente após o uso.

Art. 61. É proibido fumar nas dependências da sauna, bem como portar copos de vidro ou plástico, alimentos e bebidas de qualquer natureza.

Art. 62. Não será de responsabilidade do condomínio, síndico, conselheiros e administradora a verificação da condição física do usuário, cabendo a este ter ciência prévia dos riscos que possa vir a correr em função de sua utilização.

Art. 63. Será permitido o uso da sauna por apenas dois visitantes por unidade.

Art. 64. É vedada a frequência da sauna por menores de 16 (dezesesseis) anos desacompanhados ou sem a prévia autorização por escrito de seu responsável.

Art. 65. A administração será responsável pela abertura da sauna das 6 h às 22 h; fora destes horários, o condômino que desejar utilizá-la será responsável pelas chaves, abertura e fechamento das portas.

CAPÍTULO XII – DA SALA DE GINÁSTICA

Art. 66. A sala de ginástica funcionará diariamente, exceto quando necessária sua manutenção.

Art. 67. Os usuários da sala deverão zelar pela integridade dos equipamentos e instalações colocados à disposição.

Art. 68. A sala e seus equipamentos deverão ser utilizados exclusivamente para os fins a que se destinam.

Art. 69. Menores de 12 (doze) anos somente poderão frequentar a sala de ginástica acompanhados dos pais ou responsáveis.

Art. 70. A sala e seus equipamentos deverão ser utilizados exclusivamente por moradores.

Art. 71. O condomínio que se utilizar de qualquer uma das salas será responsável pelo ressarcimento de quaisquer danos ou prejuízos causados em suas instalações, dependências ou equipamentos.

Art. 72. A administração será responsável pela abertura das salas de ginástica das 6 h às 23 h. Fora destes horários, o condômino que utilizá-las será responsável pela chaves, abertura e fechamento das portas.

CAPÍTULO XIII – DO SALÃO DE FESTAS

Art. 73. O salão de festas funcionará das 10 h às 24 h de segundas a sextas-feiras; em vésperas de feriado, sábados e domingos, funcionará até as 2 h, sendo que após as 22 h as portas do salão deverão permanecer fechadas, observando-se o silêncio indispensável ao repouso dos demais moradores ou ocupantes das demais unidades.

Art. 74. O condômino interessado na utilização do salão deverá reservá-lo junto à administração, devendo ser observada a ordem de solicitações, mediante reserva na ficha e pagamento antecipado da taxa de manutenção, prevista no art. 75 e seguintes.

Art. 75. Pela utilização do salão, será cobrada uma taxa de manutenção, bem como uma taxa a título de caução como garantia, sendo que ambos os valores serão fixados pelo síndico e pelo conselho fiscal.

Art. 76. O condômino que utilizar o salão será responsável pelo ressarcimento de quaisquer danos ou prejuízos causados em sua instalações, dependências ou equipamentos, responsabilidade esta que se iniciará no momento em que as chaves do salão forem retiradas junto à administração, até o momento em que for efetuada a vistoria do salão por preposto da administração.

Art. 77. Após o evento e antes da devolução das chaves, o condômino que tiver utilizado o salão acompanhará a vistoria a ser realizada por um preposto da administração.

Art. 78. Durante o período em que o salão estiver reservado para um condômino, este terá exclusividade em sua utilização, para receber seus convidados.

Art. 79. O condômino que promover festas ou reuniões no salão deverá entregar, junto à portaria, uma lista completa dos convidados, não sendo permitida a entrada de qualquer pessoa que não conste nesta lista.

Art. 80. Não serão permitidas reuniões de caráter religioso, político, ou comercial nas dependências do salão de festas.

Art. 81. O salão poderá ser utilizado para atividades coletivas, abertas aos condôminos em geral, promovidas por iniciativa da administração ou dos condôminos, mas sempre organizadas com a participação da administração.

Art. 82. Nas festas com mais de 30 (trinta) pessoas, é obrigatória a contratação de 1 (um) agente de segurança. Os agentes de segurança serão escolhidos pelo condômino, em uma lista de 5 (cinco) empresas cadastradas junto ao condomínio, correndo as despesas desta contratação exclusivamente por conta do condômino responsável pela festa.

Art. 83. A taxa de utilização, caução e dos agentes de segurança devem ser pagas antecipadamente até o dia anterior à utilização do salão de festas.

CAPÍTULO XIV – DA QUADRA POLIESPORTIVA

Art. 84. A quadra poliesportiva funcionará das 8 h às 22h.

Art. 85. A utilização da quadra poliesportiva será normatizada, de forma a permitir a todos os interessados sua utilização.

Art. 86. É terminantemente vedada a utilização da quadra poliesportiva para quaisquer outras finalidades que não a prática dos esportes a que se destina.

Art. 87. Os equipamentos colocados à disposição para a prática dos diferentes esportes deverão ser retirados e entregues à administração, mediante identificação e protocolo de entrega e devolução.

Art. 88. Os usuários deverão zelar pela integridade dos equipamentos e das instalações da quadra poliesportiva, abstendo-se de praticar quaisquer atos que possam prejudicá-los ou que ponham em risco seus usuários.

Art. 89. Menores de 5 (cinco) anos de idade deverão estar permanentemente acompanhados dos pais ou responsáveis.

Art. 90. Cumpre aos pais e responsáveis exercerem a devida vigilância sobre os menores sob sua guarda, zelando para que não sofram nem provoquem acidente ou danos a terceiros, ou às instalações, equipamentos e dependências em geral.

Art. 91. O síndico, conselho fiscal e prepostos da administração não serão responsáveis por quaisquer acidentes pessoais ocorridos nas dependências da quadra poliesportiva.

Art. 92. Os usuários somente poderão entrar na quadra poliesportiva com tênis de solado de látex de modo a não permitir a deterioração do piso.

CAPÍTULO XV – DOS CONVIDADOS E VISITANTES EM GERAL

Art. 93. Somente serão admitidos convidados dos condôminos nas áreas de lazer comuns do condomínio, cuja utilização está regulamentada na convenção, ou mediante prévia e expressa autorização aprovada em assembleia ou em reunião do síndico e membros do conselho.

Art. 94. Para a concessão desta autorização, será analisada a taxa de ocupação do condomínio como um todo, a fim de evitar-se a superlotação dessas áreas, com prejuízo da utilização pelos demais condôminos.

CAPÍTULO XVI – DAS PENALIDADES EM GERAL

Art. 95. As penalidades às irregularidades constatadas serão aplicadas de acordo com os arts. 1.331 e seguintes do Código Civil brasileiro e com as disposições residuais da Lei n. 4.591/64, e, ainda, os artigos que compõem o capítulo XII da convenção do EDIFÍCIO RESIDENCIAL PLENO.

Art. 96. Serão consideradas infrações:

- a) a prática de todo e qualquer ato que venha a danificar as instalações e equipamentos da sauna, sala de ginástica, salão de festas ou qualquer outra área de uso comum;
- b) ultrapassar o horário estabelecido para utilização, quando houver;

c) a prática de qualquer ato que venha a colocar em perigo a integridade física dos infratores ou de terceiros;

d) agressão física ou verbal aos demais usuários das partes comuns ou prepostos da administração, síndico, subsíndico, conselho fiscal, responsáveis pela manutenção da ordem e bom andamento do condomínio;

e) infringir qualquer dos artigos previstos neste regimento interno;

f) os condôminos proprietários, moradores, proprietários ou não, ou compromissários compradores das unidades autônomas serão diretamente responsáveis pelo pagamento das multas aplicadas por violação deste regimento;

g) o não pagamento das multas impostas implicará a inadimplência do condômino perante o condomínio, incorrendo nas limitações do exercício de seus direitos, previstas na convenção de condomínio;

h) a aplicação das penalidades supracitadas não prejudicará a indenização ou reparação dos danos e prejuízos eventualmente causados;

i) as multas serão aplicadas pelo síndico;

j) as multas serão cobradas juntamente com os boletos de condomínio;

k) as multas não pagas no vencimento sofrerão os mesmo acréscimos previstos no atraso da taxa de condomínio, conforme o estabelecido na convenção de condomínio.

CAPÍTULO XVII – DOS RECURSOS

Art. 97. Das penalidades aplicadas na forma deste regimento interno, será cabível recurso por escrito sem efeito suspensivo, devendo o morador recolher a multa antes do protocolo do recurso.

Art. 98. Para o julgamento do recurso escrito, será feita uma assembleia entre o síndico, subsíndico, conselheiros fiscais titulares e três moradores escolhidos pelo conselho fiscal titular. O resultado será conhecido por maioria simples dos presentes.

Art. 99. Deixando o condômino infrator de efetuar o pagamento, poderá a multa ser cobrada via judicial, no momento julgado conveniente pelo síndico.

Art. 100. O prazo máximo para interposição de recurso é de 20 (vinte) dias corridos, após o pagamento da multa.

Art. 101. O recurso deverá ser julgado no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos após o protocolo da entrega do recurso ao síndico.

Art. 102. A não apresentação do recurso no prazo estabelecido no artigo 100 e o não julgamento no prazo no artigo 101 anulam os efeitos propostos e tornam extinta a pendência.

Art. 103. Para os recursos vencedores, a devolução do dinheiro será feita no 1º dia após o seu julgamento, sem qualquer remuneração financeira ou ônus adicional pelo condomínio.

CAPÍTULO XVIII – DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 104. Será exigido o voto mínimo de condôminos que representem a maioria de 2/3 (dois terços) da totalidade das frações ideais do condomínio, para deliberação e aprovação de eventual substituição, emenda, supressão ou acréscimo de quaisquer outras modificações deste regimento interno.

Art. 105. Os casos omissos neste regimento serão apresentados ao conselho fiscal para solução, de acordo com o que dispõe a Convenção do “EDIFÍCIO RESIDENCIAL PLENO”.

Art. 106. O presente regimento interno entrará em vigor na data de sua aprovação, em assembleia geral de condôminos.

São Paulo, 29 de julho de 2011.

CONSTRUTORA E INCORPORADORA F&JR LTDA.

José da Silva – sócio

RG n. 00.000.000-0-SSP/SP – CPF(MF) n. 000.000.000-00

- *Deverá ser aprovado ou subscrito por maioria de dois terços das frações ideais ou pelo quorum definido na convenção.*