

CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO PARQUE DAS DUNAS

TÍTULO I - DO OBJETO E DA DISCRIMINAÇÃO DAS PARTES

Capítulo I - Do Objeto

Art. 1º. Esta Convenção e seu Regulamento Interno têm por objeto primordial a regulamentação das relações entre os condôminos do Condomínio Parque das Dunas, imóvel sito à Rua Desembargador Manoel Pereira, número 436, com 3.173,51m² de área e limites de 128m² de frente, onde faz fronteira com a rua II, denominada rua Desembargador Manoel Pereira, 14m² de lado esquerdo, no limite com a rua II, 35m² de lado direito, no limite com uma área verde e o lote n. 01, e 127,50m² de fundo, no limite dos lotes 2, 3, 4, 5, 6, 6-A, 6-B, 6-C e 6-D.

Parágrafo único. O Condomínio regular-se-á no geral pelas disposições do Código Civil, em especial no tocante ao que este dispõe sobre condomínios edilícios, e pelos trechos não alterados pelo CC da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e posteriores. No especial, regular-se-á pela presente Convenção e Regulamento Interno, e, ainda, por deliberações das Assembléias Gerais de Condôminos, doravante aqui denominada e grafada por sua sigla: "A. G. C."

Art. 2º. O Condomínio Parque das Dunas possui um terreno de 3.173,51m² e uma área total edificada de 5.317,35 m², constituída por um campo de futebol, um parque infantil, um quiosque/choupana, um salão de festas, uma sala de ginástica, dois sanitários de uso comum anexos ao salão e à sala supramencionadas, dois banheiros internos ao quiosque, um quarto e uma banheiro de empregados, além de 5 (cinco) lâminas ou blocos absolutamente iguais identificadas pelos algarismos arábicos 1, 2, 3, 4 e 5, contendo cada lâmina 4 (quatro) pavimentos com 2 (dois) apartamentos residenciais por pavimento, totalizando 40 (quarenta) unidades habitacionais distribuídas e numeradas por lâminas da seguinte forma: ao pavimento térreo correspondem as unidades de números 001 e 002; ao 1º (primeiro) pavimento, as unidades de números 101 e 102; ao 2º (segundo) pavimento, as unidades de números 201 e 202; ao 3º (terceiro) pavimento, as unidades de números 301 e 302.

§1º. Cada unidade habitacional possui 100,99 m² de área privativa real e 16,05 m² de uso comum, totalizando uma área global real de 109,01 m², estando cada apartamento vinculado a uma fração ideal de 78,61 m². Em cada lâmina, os medidores e alojamento dos botijões de gás situam-se no térreo, na parte posterior dos prédios, e a casa de bombas fica anexa ao reservatório inferior, localizado no subsolo do Centro Comunitário.

§2º. As vagas de estacionamento fazem parte integrante da unidade habitacional de seu proprietário, conforme diagrama em anexo (anexo 1), sendo as vagas remanescentes não divididas segundo o referido diagrama de uso comum, reputadas como vagas para visitantes.

Capítulo II - Da Propriedade Comum

Art. 3º. Constituem a propriedade comum do condomínio, tidas e havidas como inalienáveis e indivisíveis, todas aquelas que por natureza ou função sejam de uso comum. Muito especialmente as seguintes: o terreno, fundações, estruturas e coberturas; as escadas; a área de circulação e acesso aos apartamentos havidas em cada lâmina; a guarita; o jardim e seus canteiros; o salão de festas; os dutos de distribuição de água e esgoto; as linhas de distribuição de energia elétrica, telefonia, intercomunicação, academia e demais áreas de lazer, de serviços ou de circulação, bem como os bens posteriormente agregados ao patrimônio comum, e também todos com seus respectivos equipamentos, móveis, utensílios e acessórios.

Capítulo III - Da Propriedade Exclusiva

Art. 4º. Constitui propriedade exclusiva do condômino a unidade autônoma, suas respectivas vagas de garagens e armário para depósitos.

TÍTULO II - DO DESTINO E DA UTILIZAÇÃO DAS PARTES

Capítulo I - Da Destinação da Propriedade Exclusiva

Art. 5º. As unidades autônomas destinam-se a fins exclusivamente residenciais.

Art. 6º. As vagas de garagens destinam-se ao estacionamento e guarda de veículos de passeio (um por vaga), de propriedade ou posse do condômino, com dimensões compatíveis à sua respectiva área.

Parágrafo único. O condômino poderá alienar sua respectiva vaga, exclusivamente a condôminos ou moradores, devendo em quaisquer dos casos notificar por escrito o condomínio.

Art. 7º. Os armário para depósitos, localizados no fundo das lâminas, destinam-se à guarda de objetos do condômino, observando-se o disposto no Regulamento Interno.

Capítulo II - Da Destinação da Propriedade Comum

Art. 8º. A academia destina-se ao uso exclusivo dos condôminos e seus hóspedes ou visitantes, desde que devidamente acompanhados pelo morador, observando-se o disposto no Regulamento Interno.

Art. 9º. O salão de festas, o quiosque e a cozinha destinam-se exclusivamente à realização de eventos de lazer ou comemorativos do condomínio ou de seus condôminos, observando-se o disposto no Regulamento Interno.

Art. 10. Os serviços comuns pagos e mantidos com a contribuição pecuniária de todos destinam-se exclusivamente ao proveito comunitário, observando-se o disposto no Regulamento Interno.

TÍTULO III - DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

Art. 11. São direitos dos condôminos:

I – usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com o respectivo destino, desde que não prejudiquem a segurança e a solidez dos edifícios e que não causem danos ou perturbações aos demais condôminos e não infrinjam as normas juridicamente estabelecidas ou as disposições desta convenção;

II – usar e gozar das partes comuns dos edifícios do condomínio, desde que não impeçam idêntico uso ou gozo por parte dos demais condôminos, com as mesmas restrições do inciso anterior;

III – comparecer, deliberar e votar nas assembleias, desde que esteja quite com as obrigações comuns do condomínio ou esteja em dia com o pagamento de eventuais acordos firmados para quitação de débitos anteriores;

IV – manter em seu poder as chaves de das portas de acesso às escadas que conduzem às suas respectivas unidades autônomas, bem como aos depósitos de sua propriedade privativa;

V – examinar a qualquer tempo os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos ao síndico ou administrador, arcando com os eventuais custos da exibição dos documentos;

VI – utilizar os serviços de portaria, desde que não perturbem a sua ordem, nem desviem os empregados para serviços exclusivamente particulares;

VII – comunicar ao síndico qualquer irregularidade observada.

Art. 12. São deveres dos condôminos:

I – guardar decoro e respeito no uso das respectivas unidades autônomas e das coisas e partes comuns, não as usando nem permitindo que as usem para fins diversos daquele a que se destina ou em desconformidade com esta convenção ou com os diplomas jurídicos;

II – não usar as respectivas unidades autônomas nem alugá-las ou cedê-las para atividades ruidosas ou a pessoas de maus costumes;

III – não estender roupas, tapetes, cortinas ou quaisquer outros objetos nas janelas ou em qualquer lugar que seja visível do exterior da unidade autônoma ou de onde estejam expostos ao risco de caírem;

IV – não colocar lixo ou detrito nas áreas comuns ou de circulação;

V – manter o entulho gerado por reforma em sua respectiva vaga de garagem ou em contêineres alugados ou comprados para este fim específico, devendo este entulho ser acomodado em sacos plásticos reforçados e ser devidamente removido, às expensas do próprio condômino, no prazo máximo de dois dias após o término das obras;

VI – não utilizar e sequer solicitar dos funcionários do condomínio, em seu horário de trabalho ou às expensas do mesmo, serviços particulares ou de exclusivo interesse de um dos condôminos;

VII – não manter nas respectivas unidades autônomas substâncias, instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança e à solidez do condomínio ou incômodos aos demais condôminos;

VIII – não fracionar a respectiva unidade autônoma a fim de aliená-la a mais de uma pessoa separadamente;

IX – contribuir para as despesas comuns e ordinárias do condomínio na proporção de suas respectivas frações, efetuando os recolhimentos nas ocasiões oportunas, bem como para o custeio de obras determinadas pela assembléia ou as necessárias e urgentes realizadas na área comum;

X – permitir o ingresso em sua unidade autônoma do administrador ou preposto seu quando isto se torne indispensável à inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral do edifício, sua segurança e solidez, ou indispensável à realização de reparos em instalações, serviços e tubulações nas unidades autônomas vizinhas;

XI – não alterar a cor e a forma da fachada, das partes e esquadrias externas, bem como modificar de qualquer maneira a sua aparência;

XII – dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

Art. 13. A perturbação, o incômodo, o sossego e os bons costumes de que tratam os artigos 11 e 12 serão definidos e delimitados por meio dos costumes do condomínio e pelo que for decidido em assembléia, como cláusulas gerais que são.

TÍTULO IV - DOS ENCARGOS E CONTRIBUIÇÕES PARA DESPESAS DE CUSTEIO OU EXTRAORDINÁRIAS.

Capítulo I - Dos Encargos

Art. 14. Constituem despesas comuns do condomínio:

I – as relativas à conservação, manutenção, modernização, reparações ou reconstruções das coisas comuns;

- II – o prêmio de seguro do edifício e dos empregados;
- III – os impostos e taxas que incidam sobre as coisas comuns;
- IV – a remuneração dos empregados do edifício, bem como os respectivos encargos;
- V – as relativas ao consumo de energia elétrica, água e telefone das coisas comuns;
- VI – as relativas a aquisição de bens e materiais ou contratação de serviços para melhorias e reparos, obedecendo-se as instruções convencionadas.
- VII – outras devidamente aprovadas em A. G. C.

Capítulo II - Do Procedimento de Rateio e Controle das Despesas

Art. 15. O exercício financeiro será de 12 (doze) meses, de janeiro a dezembro, cabendo ao síndico preparar o orçamento para o exercício seguinte, estimando despesas e fixando a receita do condomínio, apresentando-o para aprovação em A.G.C. com antecedência mínima de 15 (quinze) dias e máxima de 30 (trinta) dias.

Art. 16. Será mantido um Fundo de Reserva, correspondente a 5 % (cinco por cento) do orçamento, destinado à amortização das despesas não previstas que a A.G.C. assim o designar.

Parágrafo único. O Fundo de Reserva será mantido em conta bancária remunerada ou fundo de investimento.

Art. 17. A quota-parte correspondente a cada condômino será proporcional à sua fração ideal de terreno.

Art. 18. O saldo disponível das contas do condomínio será mantido em conta remunerada ou de poupança que permitam saques para pagamentos de despesas.

Art. 19. Os condôminos concorrerão para o custeio das despesas, extraordinárias ou ordinárias, recolhendo a cota parte que lhe couber mediante rateio proporcional às frações ideais de terreno.

§ 1.º A cota condominial de cada condômino será parcelada em contribuições mensais vencíveis até o dia 10 (dez) dos meses seguintes.

§ 2.º A falta de pagamento na data do vencimento implicará em multa de 2 % (dois por cento) e mais o juro moratório de 1 % (um por cento) ao mês vencido, sobre o valor devido, sem prejuízo de sua cobrança judicial por ação executiva.

TÍTULO V - DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Capítulo I - Do Síndico

Art. 20. A administração do condomínio caberá a um síndico, condômino eleito anualmente pela A.G.C. ordinária.

Parágrafo único. Será eleito juntamente com o síndico um subsíndico que o substituirá em suas ausências ou impedimentos, além de 3 membros do Conselho Fiscal.

Art. 21. O síndico poderá propor para deliberação da A.G.C. a contratação de empresa especializada em administração de condomínio, com qualificação técnico-jurídica para tanto. Todavia, mantém-se sob sua exclusiva responsabilidade o disposto nos incisos I, II, III, V, VI, VII, XIV, XVI, XVII, XIX, XX, XXI, XXII, XXIII e XXIV, do artigo 30 desta convenção, hipótese em que perderá o síndico a isenção da taxa de condomínio.

Parágrafo único. A empresa aprovada deverá prestar a assessoria administrativa e técnico-jurídica para o exercício das atribuições que permanecerão sob a responsabilidade do síndico, e assumir a responsabilidade pelo exercício de todas as demais competências descritas no artigo 30 desta convenção, além daquelas outras de sua exclusiva especialidade e competência.

Art. 22. Não poderá candidatar-se ao cargo de síndico ou subsíndico o condômino que estiver em atraso com suas obrigações condominiais.

Art. 23. O síndico poderá ser destituído pelo voto de representantes de 51% das frações ideais do condomínio, em A.G.C. extraordinária especialmente convocada.

Parágrafo único. No caso de destituição ou impedimento do síndico, o subsíndico deverá assumir e convocar assembleia para eleição de outro síndico que completará o mandato do destituído.

Art. 24. O síndico é isento do pagamento mensal de sua quota-parte, referente às despesas comuns (ordinárias) de manutenção do condomínio. Não o é, contudo, quanto às taxas de caráter extraordinário.

Capítulo II - Da Competência do Síndico

Art. 25. Compete ao síndico :

I – cumprir e fazer cumprir a Lei, a Convenção de condomínio, o Regulamento interno e as deliberações das A.G.C.;

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

- III – coordenar o Colegiado Gestor em suas deliberações e votações;
- IV – executar fielmente as disposições orçamentárias aprovadas pela A.G.C.;
- V – representar ativa e passivamente o condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar todos os atos em defesa da Lei, da Convenção, do Regulamento Interno, e das deliberações das A.G.C.;
- VI – submeter à aprovação da maioria, em A.G.C. especialmente convocada, os orçamentos para qualquer aquisição de bens ou contratação de serviços comuns, que não sejam relativas a obras no condomínio. Salvo o disposto nos incisos VII, VIII, IX, XVI e XVII;
- VII – contratar seguros contra incêndio e outros sinistros que causem destruição no todo ou em parte do condomínio, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns;
- VIII – contratar e despedir empregados, bem como transigir em matéria de indenizações trabalhistas;
- IX – substituir empresas contratadas, por questões de melhoria da qualidade dos serviços prestados ou custos, desde que não haja acréscimo das despesas já previstas no orçamento do período;
- X – manter e escriturar livro-caixa devidamente aberto, encerrado e rubricado pelos membros do Conselho Fiscal;
- XI – disponibilizar para o condômino que a solicite, a pasta de documentos mensais do condomínio contendo notas fiscais, recibos, editais, orçamentos, guias de recolhimento de impostos ou taxas, extratos bancários e demais documentos do mês. O exame dos documentos será agendado com o escritório contábil, onde será realizado;
- XII – fixar nos murais de cada lâmina e na portaria do condomínio o balancete mensal referente ao mês anterior ao do envio da cobrança, para todos os condôminos;
- XIII – cobrar, inclusive em juízo, as contribuições devidas pelos condôminos sejam de natureza normal ou extraordinárias, encaminhando a cobrança das taxas com atraso superior a 30 (trinta) dias a escritório de cobrança especializado;
- XIV – prestar contas de sua gestão à assembléia e apresentar para aprovação da A.G.C. o orçamento para o exercício seguinte;
- XV – recolher todos os tributos e taxas que incidam sobre o condomínio;
- XVI – ordenar, após análise prévia de três orçamentos, a realização de obras e serviços emergenciais que não possam aguardar por deliberação de A.G.C., que não importem em gastos vultosos.
- XVII – obter no mínimo três orçamentos que atendam a todas as condições estabelecidas no edital de tomada de preços para todas as aquisições de bens ou contratação de serviços. Em seguida deverá submetê-los à aprovação da A.G.C.;

XVIII – convocar A.G.C. ordinária ou extraordinária, quando necessária, ou lhe for requerido por um grupo de no mínimo 1/4 (um quarto) dos condôminos;

XIX – prestar informações a qualquer tempo, sobre os atos da sua administração;

XX – procurar por meios suasórios dirimir as divergências entre os condôminos;

XXI – entregar ao seu sucessor todos os documentos e pertences do condomínio em seu poder.

Capítulo III - Do Conselho Fiscal

Art. 26. O Conselho Fiscal será composto por três membros efetivos, condôminos eleitos bienalmente pela mesma assembléia que elege o síndico.

Art. 27. Não poderá candidatar-se ao cargo de conselheiro o condômino que estiver em atraso com suas obrigações condominiais.

Art. 28. Os membros do conselho consultivo não serão remunerados.

Art. 29. Os membros do conselho consultivo terão direito à reeleição.

Capítulo IV - Da Competência do Conselho Fiscal

Art. 30. Compete ao Conselho Fiscal :

I – examinar trimestralmente as contas do condomínio;

II – emitir parecer sobre as contas do condomínio e sobre assuntos gerais do condomínio, quando solicitado.

Capítulo V - Do Colegiado Gestor

Art. 31. O Colegiado Gestor será composto pelo síndico, que o coordenará, o subsíndico, os três conselheiros e mais dois condôminos convidados pelo síndico.

Parágrafo único. O condômino que apresentar proposta, conforme o previsto no art. 16, para a análise do Colegiado gestor, deverá ser convidado a participar da reunião em que for analisada.

Art. 32. As propostas deliberadas pelo Colegiado Gestor serão aprovadas por voto da maioria, tendo votado no mínimo cinco dos seus componentes, dentre os quais o síndico não poderá faltar. Posteriormente, quando cabível, serão submetidas à apreciação da A. G. C.

Capítulo VI - Da Competência do Colegiado Gestor

Art. 33. Compete ao Colegiado gestor:

- I – elaborar a previsão orçamentária em auxílio ao síndico;
- II – fixar salários de empregados do condomínio;
- III – analisar propostas para emendas à Convenção ou Regulamento Interno;
- IV – analisar propostas para aquisição de bens ou contratação de serviços, modernização, manutenção preventiva ou reformas do edifício e seus acessórios.

TÍTULO VI - DA ASSEMBLÉIA GERAL

Capítulo I - Da Convocação e Reunião

Art. 34. Realizar-se-á anualmente, no mês de dezembro, uma A.G.C. ordinária convocada pelo síndico, à qual compete além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar por maioria dos presentes as verbas para as despesas ordinárias do condomínio.

§ 1º. Quanto às A.G.C. extraordinárias, realizar-se-ão tantas quantas necessárias para a realização dos interesses gerais do condomínio;

§ 2º. As A.G.C. ordinárias ou extraordinárias serão convocadas mediante carta protocolada para os residentes e registrada para os não residentes.

I – os inquilinos serão convocados às assembleias que deliberem assuntos que não envolvam despesas extraordinárias;

II – será afixada uma cópia da convocação nos quadros de avisos do térreo e subsolo.

§ 3º. Deverá haver um prazo mínimo de 08 (oito) dias entre a data da postagem ou do protocolo da carta de convocação e a data de sua realização;

§ 4º. Da convocação deverá constar: local, data e hora da reunião, bem como o quorum necessário e a ordem do dia.

Art. 35. Sempre que o exigirem os interesses gerais o síndico ou condôminos que representem no mínimo 1/4 (um quarto) do condomínio poderão convocar A.G.C. extraordinárias.

Art. 36. Ressalvadas as exceções previstas em lei e nesta convenção, a A.G.C. instalar-se-á em primeira chamada com condôminos que representem maioria de sua totalidade, ou com qualquer número em segunda chamada, 30 (trinta) minutos após a hora prevista na convocação.

Capítulo II - Dos Procedimentos para a Assembléia

Art. 37. As A.G.C. serão presididas por um condômino especialmente aclamado, o qual escolherá dentre os presentes o secretário.

§ 1º. É vedado ao síndico presidir ou secretariar os trabalhos.

§ 2º. Para votação de questões polêmicas poderá ser contratado um profissional especializado para a redação da ata.

Art. 38. O livro para registro de atas deverá ser escriturado por ocasião da realização da assembléia de modo a relatar os assuntos deliberados em reunião. Deverá registrar, na ordem em que se segue:

I – data, hora e local da reunião, mencionando se em primeira ou segunda convocação;

II – abertura dos trabalhos, pelo síndico; no caso de convocação de assembléia por 1/4 dos condôminos, passa-se imediatamente ao item III;

III – escolha do Presidente e Secretário;

IV – verificação da existência de quorum deliberativo, com base na folha de presenças;

V – transcrição da Ordem do Dia;

VI – resumo das discussões;

VII – resultado de cada votação;

VIII – abstenções havidas e suas motivações, se enunciadas;

IX – saída de algum condômino;

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

XI – as sugestões apresentadas e deliberadas a serem apresentadas para aprovação final na próxima assembléia geral, quando em A.G.C. extraordinária;

XII – as assinaturas do secretário e presidente da assembléia, seguidas das de todos os demais presentes e votantes.

Capítulo III - Das Deliberações

Art. 39. Por questões de observância aos princípios democráticos, os membros do Colegiado gestor estão impedidos de aceitar procurações para deliberações em nome de outro condômino. Por eleição ou indicação são detentores do mandato de representatividade de todos os demais condôminos. Devem deliberar apenas em nome próprio ou do condomínio como um todo.

§ 1º. Poderá ser aceita a procuração transmitida por fax ou “e-mail”, via “Internet”, desde que endossada por um descendente do mandante, maior ou menor emancipado, por seu ascendente, ou ainda, por um outro condômino que não seja o mandatário. Nesses casos a ausência do condômino proprietário e a falta de procuração para outro mandatário será a ação ratificadora da intenção pressuposta.

§ 2º. Será dispensado do instrumento particular de procuração o descendente maior ou menor emancipado ou ainda o ascendente do condômino proprietário, desde que residente no edifício. Também nesses casos a ausência do condômino proprietário e a falta de procuração para outro mandatário será a ação ratificadora da intenção pressuposta.

§ 3º. Não sendo condômino o mandatário poderá representar apenas um condômino.

Art. 40. Nas deliberações das assembleias gerais os votos serão proporcionais à fração ideal.

Art. 41. As deliberações serão comunicadas a todos os condôminos, através de correspondência protocolada para os residentes e registrada para os não residentes, no máximo em até 8 (oito) dias após a realização da assembleia.

§ 1º. O condômino poderá, mediante autorização por escrito enviada ao síndico, receber cópias de todas as convocações, comunicações de deliberações de A.G.C., editais, informativos e outros, que lhe serão enviados por “e-mail”, via “Internet”, como arquivo de dados anexado, criptografado e isento de "vírus", garantindo-se assim o sigilo das informações e a segurança dos dados. Desde que se comprometa a responder no máximo em três dias úteis, confirmando o recebimento.

§ 2º. Os inquilinos receberão cópias das deliberações, também protocoladas.

§ 3º. Serão afixadas cópias das deliberações nos quadros de avisos do térreo e do subsolo.

Capítulo IV - Da Competência da Assembleia Geral de Condôminos

Art. 42. Compete à A.G.C. Ordinária:

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

II – deliberar sobre as contas e orçamento do condomínio e estabelecer fundos de reserva;

III – eleger anualmente o síndico, subsíndico e Conselho Consultivo;

IV – definir bienalmente as vagas de garagem, através de sorteio.

Art. 43. Compete à A.G.C. Extraordinária:

- I – deliberar sobre as matérias inscritas na ordem do dia;
- II – deliberar sobre as contas e orçamento do condomínio e estabelecer fundos de reserva;
- III – deliberar sobre sugestões de condôminos, encaminhando-as para aprovação final da próxima assembléia geral;
- IV – destituir a qualquer tempo o síndico, subsíndico, membro do Conselho Consultivo ou do Colegiado gestor;
- V – modificar parcial ou totalmente a convenção, mediante quorum qualificado de 2/3 (dois terços) e pauta única de convocação;
- VI – decidir sobre a extinção do condomínio, mediante aprovação da unanimidade dos condôminos.

TÍTULO VII - DO REGULAMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO

Capítulo I - Dos Direitos e Deveres

Art. 44. São direitos dos condôminos, além dos já estabelecidos no artigo 11 desta convenção:

- I – usufruir com tranquilidade, conforto e segurança, das coisas e serviços comuns;
- II – participar ativamente nas relações e atividades condominiais, exprimindo a qualquer tempo e livremente suas opiniões cabíveis ao bem comum. Para tanto deverá registrá-las em livro próprio, disponível na zeladoria.

Art. 45. São deveres dos condôminos, além dos já estabelecidos no artigo 12 da presente convenção:

- I – conhecer, cumprir e fazer cumprir a Lei, a Convenção do condomínio, o Regulamento interno, as decisões administrativas do síndico, e, ainda as deliberadas em Assembléias Gerais, ordinárias ou extraordinárias;
- II – na locação de sua unidade autônoma, fazer anexar ao respectivo contrato de locação uma cópia deste regulamento, e, também, fazer constar do contrato uma cláusula explicitando a necessária e obrigatória observância ao mesmo ;
- III – comunicar à portaria, por escrito, com a assinatura do proprietário ou da administradora do imóvel, a data e hora de sua mudança com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis.

a) para mudança de saída do apartamento ou retirada parcial de móveis, equipamentos ou objetos de arte, para manutenção, reformas e outros fins, bastará a comunicação seja lançada de próprio punho pelo condômino, diretamente no livro de ocorrências do condomínio. Para a mudança também haverá a necessidade da antecedência de 2 (dois) dias;

b) ato contínuo à mudança, atualizar os dados cadastrais junto à Administração.

c) se novo proprietário, apresentar a documentação de transmissão da propriedade e posse do apartamento.

IV – permitir a entrada do síndico, subsíndico, membro do conselho ou do zelador, para inspeções relacionadas com o interesse coletivo que eventualmente se façam necessárias em sua unidade autônoma;

VII – observar a velocidade máxima de 10 (dez) km/h nas áreas de circulação interna e ao sair da garagem do edifício para a avenida, dar a preferência a quem estiver saindo;

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

IX – tratar com respeito e consideração os empregados. Toda reclamação ou sugestão deve ser dirigida ao porteiro ou ao Colegiado gestor e registrada no livro disponível na portaria.

X – observar, no âmbito do condomínio, os mais rigorosos comportamentos de moralidade, decência e respeito ao próximo.

XI – quando utilizar o salão de festas, contribuir com uma taxa de utilização do salão de festas, no valor equivalente a 10% (dez por cento) da taxa mensal de condomínio, de modo a cobrir os custos de consumo de energia elétrica e gás, bem como, com a manutenção das condições de funcionalidade dos equipamentos. O valor cobrado será inserido no próximo boleto de cobrança do condômino, após a data da reserva, e revertido para a conta de manutenção do condomínio.

a) A utilização do Salão de Festas e quiosque é exclusiva dos moradores do Edifício, que só poderão fazê-la para promoção de atividades sociais, festas comemorativas ou recepções, sendo vedada a cessão do Salão para atividades ilícitas e jogos considerados "de azar" pela legislação pertinente.

b) É vedada a cessão do Salão de Festas para comemorações particulares dos moradores do Edifício nas seguintes datas tradicionais, exceto nos casos em que nenhuma atividade do condomínio em geral seja agendada para a referida data até 20 (vinte) dias antes da mesma: Véspera e dia de Natal; Véspera e dia de Ano Novo, e, dias de carnaval.

c) Quando o número de convidados exceder o total de 50 (cinquenta) pessoas, contratar um porteiro ou segurança para fazer o controle de acesso dos mesmos, bem como auxiliar a inspeção periódica das áreas adjacentes ao salão de festas e garagens.

d) A requisição do Salão de Festas e quiosque deverá ser feita por escrito ao síndico, com antecedência mínima de cinco dias. Havendo mais de uma solicitação para o mesmo dia a preferência será para o primeiro solicitante.

e) A cessão do Salão de Festas e quiosque está condicionada à prévia assinatura, por parte do requisitante, de um termo de responsabilidade onde ficará expressamente consignado haver recebido as referidas dependências em perfeitas condições, assumindo integralmente o ônus de quaisquer danos que se venham registrar desde a entrega do Salão de Festas, inclusive os causados por familiares, convidados, prepostos, pessoal contratado e serviços.

f) Ao término da festa, o morador, em conjunto com o funcionário da limpeza ou porteiro, efetuará uma vistoria para conferência dos equipamentos, acessórios e utensílios das áreas utilizadas.

g) A avaliação dos prejuízos causados ao Condomínio, para efeito do ressarcimento por parte do requisitante, será feita através de coleta de preços entre firmas habilitadas à execução dos serviços de reparo ou reposição, cabendo recurso à assembléia geral.

h) A recusa ao pagamento, ou sua demora por mais de trinta dias, a partir da data da notificação relativa ao ressarcimento das despesas havidas com reparação dos danos causados, acarretará o acréscimo de 20% no montante dos danos apurados e a cobrança judicial do débito, com o pagamento de custas e honorários advocatícios, bem como a perda do direito da requisição do Salão de Festas até o cumprimento das obrigações.

i) O condômino usuário do Salão de Festas deverá orientar seus convidados no sentido de que não utilizem outras áreas comuns do condomínio, que evidentemente não fazem parte do Salão. Também deverá cuidar para que não haja aglomeração de pessoas na frente do Edifício durante o período em que se utilizar do Salão.

j) O condômino usuário ficará responsável pela limpeza e possíveis prejuízos causados na área, sendo que esta deverá ser entregue em condições de uso logo após encerrada a festa .

l) O Requisitante assumirá, para todos os efeitos legais, a responsabilidade de manutenção do respeito e das boas normas de conduta e convivência social no decorrer das atividades, comprometendo-se, na medida do possível, a reprimir abusos e excessos e afastar pessoas cuja presença seja considerada inconveniente.

Capítulo II - Das Proibições

Art. 46. Com o objetivo estabelecido no artigo primeiro desta convenção, FICA EXPRESSA E TERMINANTEMENTE PROIBIDO :

I – alienar sua vaga nas garagens a não residentes;

II – Fazer alteração de layout dentro dos apartamentos que envolva a abertura de portas, diminuição de paredes, criação de passagens ou qualquer outra modificação que possa comprometer a estrutura do edifício.

III – manter a posse ou guarda de animais de grande porte ou temperamento agressivo, de maneira a expor a riscos a saúde, segurança ou tranquilidade dos demais condôminos.

a) será tolerado apenas dois animais por unidade autônoma, de pequeno a médio porte e temperamento dócil, que não perturbe o sossego do condomínio, devendo este ficar restrito à área da unidade autônoma do condômino;

b) a fim de preservar a incolumidade física dos demais condôminos e dos empregados do condomínio diante da imprevisibilidade do comportamento de qualquer animal, quando em trânsito pelas áreas comuns o animal deverá estar na guia e, desde que tenha porte médio, também deverá estar de focinheira;

c) o abandono de dejetos dos animais em área comum do condomínio, sendo obrigação do proprietário a imediata coleta dos mesmos;

IV – provocar, qualquer que seja a fonte, ruído ou som em volume audível nos apartamentos vizinhos, no horário compreendido entre 22 e 08 horas;

V – provocar poluição sonora quando do uso do quiosque ou do salão de festas, de modo a perturbar o sossego dos moradores, devendo-se, portanto, manter um volume de som razoável nestes eventos, em conformidade com os costumes e a equidade. Não será permitido o uso de equipamento de som instalado em automóveis;

VI – provocar, em qualquer momento do dia, poluição sonora oriunda de som instalado em automóvel, portanto, não será tolerada a abertura de portas dos carros com a finalidade de expandir o som do interior dos veículos;

VII – realizar obras para reformas ou acréscimos estruturais ou de mobiliário em sua unidade autônoma, no horário das 18 às 08 horas e nos dias de sábado, domingo e feriados. Haverá tolerância nos dias de sábado, no período das 10 às 14 horas, apenas para pequenos reparos domésticos ou o exercício de algum “hobby” com o uso de ferramentas pessoais;

VIII – fazer uso ou consenti-lo por parte de seus dependentes, hóspedes ou visitantes, das coisas do condomínio para fins diversos dos quais se destinam, obstando assim seu funcionamento normal ou contribuindo para sua deterioração, desgaste anormal ou prematuro, ou ainda impossibilitando ou dificultando o livre acesso e circulação dos demais;

IX – modificar o aspecto externo frontal do edifício com instalações de toldos, cortinas, aparelhos de ar condicionado, faixas, placas, cartazes, fios elétricos, redes e outros que possam alterar sua estética externa;

XI – estender roupas na área dos fundos dos apartamentos e manter objetos fora dos armários dos fundos;

XII – estacionar ou guardar motocicletas, bicicletas ou similares em quaisquer das áreas do condomínio. Deverá utilizar-se de sua vaga de garagem ou armário para despejos;

XIII – fazer uso de botijões de gás dentro dos apartamentos;

Capítulo III - Das Penalidades

Art. 47. O condômino que violar as disposições legais, as regulamentações ora convencionadas, bem como as deliberadas em A.G.C., ficará sujeito a sanção punitiva, podendo dela recorrer à próxima A.G.C. desde que o faça por escrito no livro de ocorrências, dentro do prazo de quinze dias a contar do recebimento de sua notificação.

§ 1º. O pagamento de multa não abstem o condômino de ressarcir eventuais danos ao condomínio ou terceiro, condômino ou não, bem como não o exime de suas responsabilidades decorrentes da lei.

§ 2º. As penalidades para infração à Convenção ou Regulamento ficam estipuladas, proporcionalmente à gravidade da mesma :

I – notificação sancionadora formalizada textualmente;

II – 20% (vinte por cento) do valor da parcela mensal de custeio do condomínio;

III – 50% (cinquenta por cento) do valor da parcela mensal de condomínio na primeira reincidência, seja qual for a infração, similar ou não à primeira;

IV – 100 % (cem por cento) nas reincidências posteriores, seja qual for a infração, similar ou não às anteriores.

V – especificamente no caso de violação aos incisos I e II do artigo 52, será cobrada a multa prevista no inciso IV do parágrafo único deste artigo, ou seja, 100 % (cem por cento) do valor da parcela de condomínio, a cada mês de permanência do inquilino indevido aos interesses comuns, no caso do inciso I.

Art. 48. Em caso de infração aos inciso I e II do artigo 52, além da multa estipulada o condômino será responsável pelo desfazimento do contrato. Caso não o faça, após os três primeiros meses, o síndico tomará as devidas providências legais, cabendo ao condômino o ressarcimento de todas as despesas realizadas para tanto.

TÍTULO VIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 49. O condômino deverá cientificar-se da Convenção e Regulamento Interno, confirmando o recebimento de sua respectiva cópia através de assinatura em livro ou Folha de registro de protocolo, bem como das deliberações das Assembléias Gerais.

Parágrafo único. O condômino não poderá eximir-se de culpa alegando desconhecimento da Lei, da Convenção ou do Regulamento Interno.

Art. 50. O porteiro tem o dever de fazer cumprir a Convenção, o Regulamento e as decisões das Assembleias Gerais, na ausência do síndico e subsíndico ou a pedido destes, solicitando em nome do condomínio a cessação da infração.

§ 1º. Possui como deveres zelar pela organização e higiene da portaria, receber as correspondências e entregá-las aos condôminos quando da sua entrada ou saída do condomínio, trancar as portas de acesso às escadas das lâminas no horário estabelecido em assembleia, dentre outras funções e deveres que se possam estabelecer em assembleia.

§ 2º. Tem ainda o dever de impedir o acesso de qualquer veículo que não o do condômino, ou por este autorizado expressamente.

§ 3º. Deverá registrar as ocorrências anormais e violações à lei, à Convenção ou ao Regulamento Interno em livro próprio, assinando-a juntamente com o reclamante, caso haja.

Art. 51. A solução dos casos omissos compete à Assembleia Geral de Condôminos, analisados a luz da legislação pertinente.

Art. 52. Para todos os fins e sujeições legais ou convencionais, o síndico bem como os demais componentes do Conselho Consultivo ou do Colegiado Gestor são antes de tudo, condôminos em igualdade de condições com os demais, portanto, sem quaisquer privilégios quais não os previstos ou concedidos por deliberação de Assembleia Geral.

Art. 53. Esta convenção passa a vigor a partir da data da aprovação em assembleia geral de condôminos, revogando integralmente a convenção anterior e demais disposições em contrário.

ANEXO 1:

Diagrama de Distribuição de Vagas de Garagem

Lâmina 1

L1	L1	L1	L1	L1		L1	L1	L1	L1
202	302	301	002	102		301	101	001	201

L1
302

Lâmina 2

L2	L2	L2	L2		L2	L2	L2	L2
002	101	102	302		202	201	301	001

Lâmina 3

L3	L3	L3	L3		L3	L3	L3	L3
002	201	302	202		001	102	101	301

Lâmina 4

L4	L4	L4		L4	L4	L4	L5
302	102	002		101	001	301	201

Lâmina 5

L5	L5	L4	L4		L5	L5	L5	L5	L5	L5
301	302	202	201		202	102	101	001	001	002