

# Convenção de Condomínio

## CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO .....

Saibam quantos este público instrumento virem que, no ano de ... aos ... dias do mês de ... nesta cidade de ... em meu escritório compareceram, perante mim, tabelião, partes justas e contratadas, a saber, como outorgantes e respectivamente outorgados: F., brasileiro, casado, médico, domiciliado e residente em .... R, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro, domiciliado e residente em .... etc, todos meus conhecidos e das testemunhas adiante nomeadas e assinadas, também minhas conhecidas, do que dou te. E, na presença das referidas testemunhas, pelos outorgantes e respectivamente outorgados, cada um. Falando a seu turno, me foi dito que na qualidade de proprietários (ou promitentes compradores) de unidades do edifício ..., sito à rua ... n- .... na cidade de ... haviam ajustado e estabelecido a presente convenção de condomínio, ; que se sujeitavam e se submetiam:

Observação: 1 - É imprescindível constar a qualificação completa dos condôminos proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários, tal como figura no Registro de Imóveis.

2 - Se for adotada a forma particular para a convenção do condomínio, autorizada pela Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, o preâmbulo do instrumento será este:

Entre os abaixo-assinados, proprietários (e, se houver promitentes compradores, cessionários, promitentes cessionários) das unidades autônomas do edifício ... sito à rua ... nº ..., pelo presente instrumento estabelecem a presente convenção d: condomínio, a que se sujeitam e submetem:

### CAPÍTULO I Do OBJETO

Art. 1º O edifício ..., sito na rua ... nº ... constituído de ... pavimentos, fica submetido ao regime instituído pela Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, constituído de apartamentos e lojas (mencionar outros tipos de unidades, se houver).

Art. 2- São partes comuns do edifício, inalienáveis e indivisíveis:

- a) o solo em que se acha o mesmo construído com a área de ... metros quadrados;
- b) o subsolo (acrescentando-se a garagem no caso desta ser também de propriedade de todos);
- c) o jardim, passagem lateral, quintal com a área de ... metros quadrados;
- d) as fundações, paredes laterais, paredes-mestra, colunas de sustentação. lajes, vigas, telhados (terraço ou laje de coberturas);
- e) os elevadores e monta-cargas. bem como os respectivos poços, máquinas e acessórios;
- f) o apartamento ou cômodo de residência do porteiro ou zelador com a área ...metros quadrados;
- g) os encanamentos de água, luz, força, gás, esgotos, telefones, bem como as instalações respectivas, até os pontos de intercessão com as ligações de propriedade dos comunheiros;
- h) as calhas, condutores de águas pluviais, e canal e receptáculo de lixo;
- i) o vestíbulo e hall de entrada e halls dos elevadores e de serviço, corredores, escadas, áreas e pátios internos, salão de festas etc., com as áreas de ... metros quadrados;
- j) o teto com a área de ... metros quadrados.

Art. 3º São partes de propriedade exclusiva de cada condômino: a respectiva unidade indicada pela numeração correspondente, e composta do número de peças, com a descrição, área, e discriminação, com todas as suas instalações internas, encanamentos e tubulações, até sua intercessão com as linhas, encanamentos e tubulações troncos; ou as lojas respectivas, indicadas ...), a saber: os apartamentos tem a área: de ... metros quadrados cada um (se forem diferentes, discriminar pelo tipo).

Art. 4e A cada apartamento corresponde uma fração ideal no terreno e nas partes e coisas comuns: a) à loja nº .... situada no ... corresponde uma fração ideal de 0.00 ...; ao apartamento nº .... situado no 2º pavimento ou 1º andar acima do solo. Corresponde a fração ideal de 0,00 ...; ao apartamento ... etc.

### CAPÍTULO II DIREITOS E DEVERES

Art. 5º São direitos dos condôminos:

- a) usar, gozar, e dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com o respectivo destino (comercial ou residencial), desde que não prejudiquem a segurança e a solidez do edifício, que não causem dano aos demais condôminos, e não infringam as normas legais ou a; disposições desta convenção;
- b) usar e gozar das partes comuns do edifício desde que não impeçam idêntico uso ou gozo por parte dos demais condôminos, cem a; mesmas restrições da alínea anterior;
- c) manter em seu poder as chaves das portas de ingresso social e de serviço;
- d) examinar a qualquer tempo os livros e arquivos da administração, e pedir esclarecimentos ao administrador ou síndico;
- e) utilizar os serviços de portaria e garagem, desde que não perturbem a sua ordem, nem desviem os

empregados para serviços internos de suas unidades autônomas;  
f) comparecer às assembleias, e nelas discutir e votar;  
g) denunciar ao administrador qualquer irregularidade que observem.

Art. 6º São deveres dos condôminos:

- a) guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns, não as usando nem permitindo que as usem, bem como as respectivas unidades autônomas, para fins diversos daqueles a que se destinem;
- b) não usar as respectivas unidades autônomas, nem alugá-las ou cedê-las para atividades ruidosas, ou a pessoas de maus costumes, ou para instalação de qualquer atividade ou depósito de qualquer objeto capaz de causar dano ao prédio ou incômodo aos demais comunitários;
- c) remover pós de tapetes, cortinas ou partes das unidades autônomas senão com aspiradores dotados de dispositivos que impeçam a sua dispersão;
- d) não estender roupas, tapetes ou quaisquer outros objetos nas janelas ou em quaisquer lugares que sejam visíveis do exterior, ou de onde estejam expostos ao risco de caírem;
- e) não lançar quaisquer objetos ou líquidos sobre a via pública, área ou pátio interno;
- f) colocar lixo, detritos etc. no tubo coletor respectivo;
- g) não decorar as paredes, portas e esquadrias externas com cores ou tonalidades diversas das empregadas no edifício;
- h) não usar toldos externos, nem colocar ou permitir que se coloquem letreiros, placas e cartazes de publicidade ou quaisquer outros;
- i) não colocar nem deixar que se coloquem nas partes comuns do edifício quaisquer objetos de instalações, sejam de que natureza forem;
- j) não utilizar os empregados do edifício para serviços particulares;
- k) não manter nas respectivas unidades autônomas substâncias, instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança e à solidez do edifício, ou incômodos aos demais condôminos;
- l) não sobrecarregar a estrutura e as lajes do edifício com peso superior a ... por metro quadrado;
- m) não manter animais nas respectivas unidades autônomas; n) não fracionar a respectiva unidade autônoma, para fim de aliená-la a mais de uma pessoa separadamente;
- o) contribuir para as despesas comuns do edifício na proporção das respectivas frações, efetuando os recolhimentos nas ocasiões oportunas;
- p) contribuir para o custeio de obras determinadas pela assembleia, na forma e na proporção de suas respectivas frações;
- q) permitir o ingresso, em sua unidade autônoma, do administrador ou prepostos seus, 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;
- r) não permitir a realização de jogos infantis em quaisquer das partes comuns do edifício;
- s) comunicar imediatamente ao administrador a ocorrência de moléstia contagiosa em sua unidade autônoma.

### **CAPÍTULO III DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS**

Art. 7º As assembleias gerais serão convocadas mediante carta registrada ou protocolada, pelo síndico ou por condôminos que representem, pelo menos, 1/4 (um quarto) do condomínio, e serão realizadas no próprio edifício (ou mencionar outro local), salvo motivo de força maior.

§1º As convocações indicarão o resumo da ordem do dia, a data, a hora e o local da assembleia, e serão assinadas pelo síndico ou pelos condôminos que as fizerem.

§ 2º As convocações das assembleias gerais ordinárias serão acompanhadas de cópias do relatório e contas do administrador, bem como da proposta de orçamento relativo ao exercício respectivo.

§3º Entre a data da convocação e a da assembleia deverá mediar um prazo de 5 (cinco) dias no mínimo.

§ 4º As assembleias extraordinárias poderão ser convocadas com prazo mais curto do que o mencionado no parágrafo anterior, quando houver comprovada urgência.

§5º É lícito, no mesmo anúncio, fixar o momento em que se realizará a assembleia em primeira e em segunda convocação, mediando entre ambas; o período de uma hora, no mínimo.

§6º O síndico endereçará as convocações para os apartamentos dos respectivos condôminos, salvo se tiverem estes feito com tempo oportuno comunicação de outro endereço, para o qual devam ser remetidas (ou convocar os condôminos por edital publicado duas vezes em jornal local; ou por outro meio, que for mencionado neste artigo da convenção).

Art. 8º As assembleias serão presididas por um condômino especialmente aclamado, o qual escolherá, entre os presentes, o secretário que lavrará a ata dos trabalhos no livro próprio. É defeso ao síndico presidir ou secretariar os trabalhos da assembleia.

Art. 9a Cada condômino terá direito a tantos votos quantos forem as unidades autônomas que lhe pertencem computando-se os resultados das votações por maioria de votos, calculados sobre o número dos presentes à vista do livro de presença por todos assinado (ou mencionar outro critério para a convocação).

§ 1º Será exigida maioria qualificada, ou unanimidade, para as matérias que o exijam por lei.

§2º Se uma unidade autônoma pertencer a vários proprietários, elegerão estes o condômino que os representará, credenciando-o, por escritor que será exibido na assembleia.

§ 3º Não poderão tomar parte nas assembleias os condôminos que estiverem em atraso no pagamento de suas contribuições, ou multas que lhes tenham sido impostas.

§ 4º É vedado ao condômino votar em assunto em que tenha particular interesse,

Art.10 É lícito fazer-se o condômino representar, nas assembleias, por procurador com poderes especiais,

condômino ou não, desde que não seja o próprio administrador ou membro do conselho fiscal, bem como seus respectivos parentes até o terceiro grau.

Art.11 A assembléia geral ordinária realizar-se-á na segunda quinzena de março de cada ano, e a ela compete:

- a) discutir e votar o relatório e as contas da administração, relativos ao ano findo;
- b) discutir e votar o orçamento das despesas para o ano em curso, lixando fundos de reserva, se convier;
- c) eleger o síndico quando for o caso, fixando-lhe a remuneração;
- d) eleger os membros efetivos e suplentes do conselho fiscal e do conselho consultivo;
- e) votar as demais matérias constantes da ordem do dia,

Art.12 As assembléias gerais ordinárias realizar-se-ão em primeira convocação com a presença de condôminos que representem 2/3 (dois terços) das unidades autônomas que constituem o edifício, e em segunda, com qualquer número.

Art.13 As assembléias gerais extraordinárias realizar-se-ão em primeira convocação com a presença de condôminos que representem 2/3 (dois terços) das unidades autônomas que constituem o edifício, e em seguida com qualquer número.

Parágrafo Único. As assembléias gerais extraordinárias serão convocadas pelo síndico, ou por condôminos que representem no mínimo 1/4 (um quarto) do condomínio, pelo mesmo processo e nos mesmos prazos exigidos para convocação das assembléias ordinárias.

Art. 14 Compete às assembléias extraordinárias:

- a) deliberar sobre matéria de interesse geral do edifício ou dos condôminos;
- b) decidir em grau de recurso os assuntos que tenham sido deliberados pelo síndico e a elas levados a pedido do interessado ou dos interessados;
- c) apreciar as demais matérias constantes da ordem do dia;
- d) examinar os assuntos que lhe sejam propostos por qualquer condômino;
- e) destituir o síndico a qualquer tempo, independentemente de justificação e sem indenização.

Art. 15 Nas assembléias gerais, ordinárias ou extraordinárias, os resultados das votações serão computados por maioria de votos, calculados sobre o número dos presentes à vista do "livro de presença" por todos assinado, salvo o disposto no parágrafo único deste artigo.

Parágrafo Único. Será exigida maioria qualificada ou unanimidade nos seguintes casos:

- a) será exigida maioria que represente 2/3 (dois terços) dos proprietários de unidades autônomas para a realização de benfeitorias meramente úteis e inovações no edifício, bem como para deliberar a destituição do síndico;
- b) será exigida maioria que represente no mínimo 2/3 (dois terços) do valor total do edifício para deliberar a não reedificação do incêndio ou outro sinistro que importe na sua destruição total;
- c) será exigida unanimidade para aprovar modificações na estrutura ou no aspecto arquitetônico do edifício, bem como a realização benfeitorias meramente voluptuárias;
- d) será exigida unanimidade, ainda, para deliberar sobre o destino do edifício ou de suas unidades autônomas, bem como para decidir sobre matéria que altere o direito de propriedade dos condôminos;
- e) será ainda exigida maioria qualificada ou unanimidade para as deliberações para as quais a lei imponha uma ou outra.

Art. 16 As deliberações das assembléias gerais serão obrigatórias a todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo ao síndico executá-las e fazê-las cumprir.

Parágrafo Único. Nos 8( oito) dias que se seguirem à assembléia, o administrador afixará as deliberações nela tomadas em lugar visível no edifício, onde permanecerão no mínimo por 10 (dez) dias; e enviará cópia, a todos os condôminos, por carta registrada ou protocolada.

Art. 17 Das assembléias gerais serão lavradas atas em livro próprio, aberto, encerrado e rubricado pelo síndico, as quais serão assinadas pelo presidente, pelo secretário e pelos condôminos presentes, que terão sempre o direito de fazer constar as suas declarações de votos, quando dissidentes.

Parágrafo Único. As despesas com a assembléia geral serão inscritas a débito do condomínio, mas as relativas à assembléia convocada para apreciação de recurso de condômino serão pagas por este, se o recurso for desprovido.

#### **CAPÍTULO IV DA ADMINISTRAÇÃO**

Art. 18 A administração do edifício caberá a um síndico, condômino ou não, eleito em assembléia geral ordinária, pelo prazo de 2 (dois) anos, podendo ser reeleito.

Parágrafo único. Ao síndico compete:

- a) representar os condôminos em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, em tudo que se referir aos assuntos de interesse da comunhão;
- b) superintender a administração do edifício;
- c) cumprir e fazer cumprir a lei a presente convenção e as deliberações das assembléias;
- d) admitir e demitir empregados, bem como fixar a respectiva remuneração;
- e) ordenar reparos urgentes ou adquirir o que seja necessário à segurança ou conservação do edifício, ate o limite mensal de RS .... e com a prévia aprovação de assembléia especialmente convocada se exceder desta importância;
- f) executar fielmente as disposições orçamentarias, aprovadas pela assembléia; g) convocar as assembléias gerais ordinárias nas épocas próprias, e as extraordinárias quando julgar conveniente ou lhe for requerido fundamentalmente por um grupo de, no mínimo, ... condôminos;
- h)prestar, a qualquer tempo, informações sobre os atos da administração;
- i) prestar à assembléia contas de sua gestão, acompanhada da documentação respectiva, e oferecer proposta de orçamento para o exercício seguinte;

- j) manter e escriturar livro-caixa., devidamente aberto, encerrado e rubricado pelos membros do conselho fiscal;
- l) cobrar, inclusive em juízo, as quotas que couberem em rateio aos condôminos, nas despesas normais ou extraordinárias do edifício, aprovadas pela assembléia, bem como as multas impostas por infração de disposições legais ou desta convenção;
- m) comunicar à assembléia as citações que receber;
- n) procurar, por meios suasórios, dirimir divergências entre os condôminos;
- o) entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e pertences em seu poder.

Art. 19 O síndico poderá delegar suas funções administrativas a terceiros de sua confiança, mas sob sua exclusiva responsabilidade.

Art. 20 O administrador receberá a remuneração mensal que lhe for fixada pela assembléia geral.

Art. 21 Nos seus impedimentos eventuais, o síndico será substituído pelo subsíndico. Em caso de vaga, a assembléia elegerá outro, que exercerá seu mandato pelo tempo restante. Em caso de destituição, o síndico prestará imediatamente contas de sua gestão.

Art. 22 O síndico não é responsável pessoalmente pelas obrigações contraída em nome do condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições; responderá, porém, pelo excesso de representação, e pelos prejuízos a que der causa, por dolo ou culpa,

Art. 23 Ao porteiro ou zelador, nomeado pelo síndico do edifício, e considerado empregado do condomínio, compete:

- a) manter serviço permanente de portaria e exercer a vigilância contínua do edifício;
- b) manter em perfeitas condições de conservação e asseio as partes comuns do edifício;
- c) abrir a porta principal do edifício às 7 (sete) horas e fechá-la às 22 (vinte e duas) horas, diariamente;
- d) acender e apagar as luzes das partes comuns do edifício;
- e) guardar as chaves de entrada e das dependências comuns do edifício;
- f) receber correspondência e encomendas destinadas ao edifício ou aos seus condôminos, colocando-as nos escaninhos respectivos ou encaminhando-as aos destinatários;
- g) determinar as tarefas e atribuições dos demais empregados do edifício, e fiscalizar o seu comparecimento e assiduidade ao serviço;
- h) comunicar ao síndico, imediatamente, quaisquer irregularidades havidas no edifício, ou na sua utilização pelos condôminos, bem como qualquer circunstância que lhe pareça anormal;
- i) executar as instruções do síndico;
- j) exercer o policiamento interno do edifício.

Art. 24 Juntamente com o síndico serão eleitos pela assembléia 2 (dois) ou mais subsíndicos, que além de substituírem o síndico em suas faltas e impedimentos, com ele cooperarão na administração do edifício.

## **CAPÍTULO V DO CONSELHO FISCAL E CONSULTIVO**

Art. 25 Anualmente a assembléia geral ordinária elegerá os quais exercerão gratuitamente as suas funções. Cabe aos suplentes exercer automaticamente a substituição dos membros efetivos.

Art. 26 Compete ao conselho fiscal:

- a) fiscalizar as atividades do administrador, e examinar as suas contas, relatório e comprovantes;
- b) comunicar aos condôminos, por carta registrada ou protocolada, as irregularidades havidas na gestão do condomínio;
- c) dar parecer sobre as contas do síndico e do administrador, bem como sobre a proposta de orçamento para o subsequente exercício, informando a assembléia geral;
- d) abrir, encerrar e rubricar o livro caixa,

Art. 27 A assembléia geral elegerá um conselho consultivo, composto de 3 (três) condôminos, com mandato por 2 (dois) anos, ao qual compete:

- a) assessorar o síndico na solução dos problemas do condomínio;
- b) opinar nos assuntos pessoais entre o síndico e os condôminos;
- c) dar parecer em matéria relativa a despesas extraordinárias.

## **CAPÍTULO VI DO ORÇAMENTO DO CONDOMÍNIO**

Art. 28 Constituem despesas comuns do edifício:

- a) as relativas a conservação, limpeza, reparações e reconstrução das partes e coisas comuns, e dependências do edifício;
- b) as relativas à residência do zelador;
- c) as relativas à manutenção das partes e coisas comuns;
- d) o prêmio de seguro ao edifício e aos empregados;
- e) os impostos e taxas que incidam sobre as partes e coisas comuns do edifício;
- f) a remuneração do síndico, zelador e a dos demais empregados do edifício, bem como as relativas aos encargos de previdência e assistência social.

Art. 29 Compete à assembléia fixar o orçamento das despesas comuns, e cabe aos condôminos concorrer para custeio das referidas despesas, dentro do primeiro mês de cada trimestre, realizando-se o rateio na proporção das respectivas frações ideais (art. 4º).

Art. 30 Serão igualmente rateadas entre os condôminos as despesas extraordinárias dentro de 15 (quinze) dias a contar da data da assembléia que as autorizar, salvo se nesta oportunidade for estabelecido prazo diferente,

ou se forem adicionadas à quota normal do condomínio.

Art. 31 Ficarão a cargo exclusivo de cada condômino as despesas a que der causa.

Parágrafo único, O disposto neste artigo é extensivo aos prejuízos causados às partes comuns do edifício pela omissão do condômino na execução dos trabalhos ou reparações, na sua unidade autônoma.

Art. 32 O saldo remanescente no orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado pela assembléia ordinária. O déficit verificado será rateado entre os condôminos, e arrecadado no prazo de 15 (quinze) dias.

Art. 33 Os condôminos do pavimento térreo, com saída direta para a via pública, concorrerão nas despesas relativas à administração do edifício.

Art. 34 O edifício será segurado contra incêndio ou qualquer outro risco que o possa destruir em todo ou em parte em companhia idônea, com aprovação da assembléia, pelo respectivo valor, discriminando-se na apólice o de cada apartamento.

Parágrafo único. É lícito a cada condômino, individualmente e a expensas próprias aumentar o seguro de sua unidade autônoma, ou assegurar as benfeitorias e melhoramentos por ele introduzidos na mesma.

Art. 35 Ocorrido o sinistro total ou que destrua mais de 2/3 (dois terços) do edifício, a assembléia geral se reunirá dentro de 15 (quinze) dias, e elegerá uma comissão de 3 (três) condôminos, invertidos de poderes para:

a) receber a indenização e depositá-la em nome do condomínio, no estabelecimento bancário designado pela assembléia;

b) abrir concorrência para a reconstrução do prédio ou de suas partes destruídas, comunicando o resultado à assembléia geral, para a devida deliberação;

c) acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os condôminos juntos aos construtores, fornecedores, empreiteiros e repartições públicas.

Parágrafo único. Se a indenização paga pela companhia seguradora não for suficiente para atender às despesas, concorrerão os condôminos para o pagamento do excesso, na proporção de suas frações ideais, salvo à minoria recusar-se a fazê-lo, cedendo à maioria os seus direitos na forma da lei.

Art. 36 Pela maioria que represente metade mais uma das frações ideais do terreno, poderá a assembléia deliberar que o edifício seja reconstruído, caso em que autorizará a venda do terreno, partilhando-se o seu preço e o valor do seguro entre os condôminos.

Art. 37 Em caso de incêndio parcial, recolhido o seguro, proceder-se-á à reparação ou reconstrução das partes destruídas.

## **CAPÍTULO VII DAS PENALIDADES**

Art. 38 Os condôminos em atraso com o pagamento das respectivas contribuições pagarão os, juros de 1% (um por cento) ao mês, contados a partir da cata do vencimento do respectivo prazo, independentemente de interpelação, até uma mora de 30 (trinta) dias. Findo este prazo, poderá o síndico cobrar-lhes o débito judicialmente, hipótese em que, além dos juros moratórios, ficarão sujeitos a multa de R\$ ... a benefício do condomínio, sujeitando-se ainda ao pagamento das custas e honorários de advogado e à correção monetária de seu débito, segundo os índices levantados pelo Conselho Nacional de Economia.

Art. 39 Além das penas cominadas em lei, fica ainda o condômino que, transitória ou eventualmente perturbar o uso das coisas comuns, ou der causa a despesas, sujeito a multa correspondente até duas vezes o salário mínimo local sem prejuízo das demais consequências cíveis e criminais do seu ato. Parágrafo único. A multa será imposta e cobrada pelo síndico, com recurso do interessado para a assembléia geral.

## **CAPÍTULO VIII DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS**

Art. 40 A presente convenção, que sujeita todo ocupante ainda eventual do edifício ou de qualquer de suas partes, obriga a todos os condôminos, seus sub-rogados e sucessores a título universal ou singular, e somente pode ser modificada, pelo voto de 2/3 (dois terços) dos que o forem ao tempo da alteração.

Art. 41 Fica eleito o foro da comarca de ... para qualquer ação ou execução decorrente da aplicação de qualquer dos seus dispositivo;

Art. 42 Ficam eleitos síndico o Sr. ... e membros do conselho fiscal os condôminos ..., bem como seus suplentes os condôminos ... os quais servirão até a primeira assembléia ordinária.

Art. 43 Uma cópia desta convenção será afixada em lugar visível do edifício, para constante conhecimento geral.

Nota: Assinada a convenção pelos condôminos que representem pelo menos 2/3 (dois terços) do condomínio, será efetuado o seu registro no Cartório de Registro de Imóveis.