**CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**

**CONDOMÍNIO DENOMINAÇÃO**

**FULANO DE TAL**, (inserir a qualificação completa com nome, profissão, estado civil, filiação, RG, CPF, endereço e se for casado constar os mesmos dados do cônjuge, incluindo a data e regime de casamento), **na qualidade de proprietário e possuidor direto do imóvel**;

Incluir todos os proprietários do imóvel, cada um dos que possuem a unidade autônoma

SE HOUVER ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA INCLUIR O CREDOR, **na qualidade de proprietário e possuidor direto do imóvel**; E a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, CNPJ n.º 00.360.305/0001-04, neste ato representada por (incluir representação completa), conforme procuração lavrada às folhas xx do livro xxx, em xxx, no cartório xxx da Comarca de xxx/UF e substabelecimento se houver, mencionar livro, folha e cartório em que foi lavrado, por sua agência (XXX) nesta cidade de XXXX -ES, **na qualidade de credora fiduciária e possuidora indireta do imóvel**, vem, por meio deste, apresentar a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do referido empreendimento, para fins de registro no Livro 03 de Registro Auxiliar, deste Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pinheiros, de modo que passe a ter efeitos jurídicos plenos perante os proprietários presentes e perante os futuros adquirentes.

**CAPITULO I**

**DA ABRANGÊNCIA E FINALIDADE**

# A presente Convenção de Condomínio tem por objeto a regência da vida em comum dos proprietários e demais interessados que possuam direitos de utilização, direta ou indireta, das unidades autônomas do **CONDOMÍNIO (DENOMINAÇÃO)**, estipulando-se direitos e deveres nos termos a seguir;

**Parágrafo Único** – A presente Convenção sujeita ainda os meros ocupantes, ainda que eventuais, do edifício ou de qualquer de suas partes, bem como a todos quantos sobre elas tenham posse ou detenção, seus sub-rogados e sucessores, a título universal ou singular.

**CAPITULO II**

**DO EDIFÍCIO**

1. O empreendimento está localizado NO (ENDEREÇO), nesta Cidade e Comarca de XXXX-ES, medindo a área de 126,17m² (cento e vinte e seis metros e dezessete centímetros quadrados), confrontando-se pela frente com XXX, lado direito com XXXX, lado esquerdo com XXXX e aos fundos com XXXX, adquirido por contrato de xxxx, de xx de xxxxx de 2025.

# Após a Instituição do Condomínio nos termos da Lei 4.591/1964 e dos arts. 1.331 e seguintes da Lei 10.406/2002 (Código Civil), o edifício erigido sob o terreno identificado no Artigo 3º passou a denominar-se “**CONDOMÍNIO DENOMINAÇÃO**”;

# Todas as unidades autônomas possuem destinação única e exclusiva para residência, vedada qualquer outra forma de uso das unidades autônomas e das áreas comuns.

# O Edifício possui 145,48 m² (cento e quarenta e cinco metros e quarenta e oito centímetros quadrados) de área construída. É composto de 3 (três) unidades habitacionais. Terá 03 (três) pavimentos, sendo 01 (um) pavimento Térreo, 01 (um) pavimento denominado 1º pavimento e 01 (um) pavimento denominado 2º pavimento;

# A unidade situada no térreo receberá a numeração 01. A unidade situada no 1º pavimento receberá a numeração 101 e a unidade denominada 2º pavimento receberá a numeração 201;

As unidades autônomas 01, 101 e 201 serão compostas por sala, cozinha, hall, quarto, banheiro e área de serviço;

# São partes de propriedade exclusiva de cada condômino: a unidade residencial autônoma, com todos os seus espaços e instalações internas até inserção com linhas troncos, conforme art. 9º, as escadas de acesso que será de uso exclusivo das unidades 101 e 201;

Todas as unidades autônomas terão a entrada voltada para XXXX;

**Art. 9º -** A unidade autônoma de final “01” está posicionada no térreo, a unidade autônoma de final “101” está posicionada no 1º pavimento e a unidade autônoma de final “201” está posicionada no 2º pavimento. A numeração de cada unidade autônoma será precedida pelo tipo de pavimento, pavimento térreo terá numeração 01, 1º pavimento terá numeração 101 e 2º pavimento terá numeração 201. A descrição do posicionamento é feita na perspectiva de quem está dentro do lote, de frente para a via pública, com as seguintes descrições, frações ideais e inscrições municipais:

**ÁREAS DE USO EXCLUSIVO:**

**UNIDADE 01,** localizada no **PAVIMENTO TÉRREO** do **CONDOMÍNIO DENOMINAÇÃO,** com uma área privativa de 126,17m² (cento e vinte e seis metros e dezessete centímetros quadrados), sendo uma área total construída de **50,00m² (cinquenta metros quadrados), contendo:** 01 escada, 01 varanda medindo 1,61 m², 01 sala, 01 cozinha, 02 quartos, 01 banheiro e 01 área de serviço, estrutura em alvenaria com tijolos furados, rebocados e emassados, revestida com tinta acrílica, instalações elétricas embutidas, instalações hidro sanitárias completas, esquadrias de madeira e vidro e o piso cerâmico e uma área de 76,17m² (setenta e seis metros e dezesseis centímetros quadrados) sem edificação e descoberta, referente ao remanescente da área do terreno, correspondendo-lhe uma fração ideal de 34,369% da área do terreno situado (ENDEREÇO, medindo a área de 126,17m² (cento e vinte e seis metros e dezessete centímetros quadrados), confrontando-se pela frente com XXX, lado direito com XXXX, lado esquerdo com XXXX. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL**: XXXXXX.

**UNIDADE 101,** localizada no **1º PAVIMENTO** do **CONDOMÍNIO DENOMINAÇÃO,** com uma área privativa de 126,17m² (cento e vinte e seis metros e dezessete centímetros quadrados), sendo uma área total construída de **50,00m² (cinquenta metros quadrados), contendo:** 01 escada, 01 varanda medindo 1,61 m², 01 sala, 01 cozinha, 02 quartos, 01 banheiro e 01 área de serviço, estrutura em alvenaria com tijolos furados, rebocados e emassados, revestida com tinta acrílica, instalações elétricas embutidas, instalações hidro sanitárias completas, esquadrias de madeira e vidro e o piso cerâmico e uma área de 76,17m² (setenta e seis metros e dezesseis centímetros quadrados) sem edificação e descoberta, referente ao remanescente da área do terreno, correspondendo-lhe uma fração ideal de 34,369% da área do terreno situado (ENDEREÇO, medindo a área de 126,17m² (cento e vinte e seis metros e dezessete centímetros quadrados), confrontando-se pela frente com XXX, lado direito com XXXX, lado esquerdo com XXXX. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL**: XXXXXX

**UNIDADE 201,** localizado no **2º PAVIMENTO** do **CONDOMÍNIO DENOMINAÇÃO,** com uma área privativa de 126,17m² (cento e vinte e seis metros e dezessete centímetros quadrados), sendo uma área total construída de **50,00m² (cinquenta metros quadrados), contendo:** 01 escada, 01 varanda medindo 1,61 m², 01 sala, 01 cozinha, 02 quartos, 01 banheiro e 01 área de serviço, estrutura em alvenaria com tijolos furados, rebocados e emassados, revestida com tinta acrílica, instalações elétricas embutidas, instalações hidro sanitárias completas, esquadrias de madeira e vidro e o piso cerâmico e uma área de 76,17m² (setenta e seis metros e dezesseis centímetros quadrados) sem edificação e descoberta, referente ao remanescente da área do terreno, correspondendo-lhe uma fração ideal de 34,369% da área do terreno situado (ENDEREÇO, medindo a área de 126,17m² (cento e vinte e seis metros e dezessete centímetros quadrados), confrontando-se pela frente com XXX, lado direito com XXXX, lado esquerdo com XXXX. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL**: XXXXXX

# Constituem-se áreas e partes comuns do edifício, indivisíveis e inalienáveis isoladamente: O terreno sobre o qual serão edificadas as unidades autônomas, bem como as fundações, colunas e vigas de sustentação, paredes externas, ornamentos das fachadas, paredes internas e divisórias entre as unidades autônomas e as áreas de uso comum, as instalações e tubulações nas dependências comuns, até sua inserção com as das unidades autônomas, a calçada, a porta principal, compartimentos dos medidores de luz e força, encanamentos - troncos de água, luz e força, telefone, esgotos e pluviais, o telhado, a área permeável e, enfim, tudo o mais que se destine a servir indistintamente a todas as economias do edifício.

**CAPITULO III**

**DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMÍNOS**

# **Art. 11º -** São direitos dos condôminos:

**I** – Usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma de acordo com sua destinação (moradia), porém sem prejudicar a solidez e a segurança do Empreendimento, sem infringir as normas da presente Instituição, bem como sem causar danos materiais aos demais condôminos;

**II** – Usar e gozar das partes comuns do Edifício, desde que não impeçam a idêntico gozo por partes dos demais condôminos, observadas as restrições da alínea anterior;

**III** – Examinar a qualquer tempo os livros e arquivos de administração e pedir esclarecimentos ao administrador ou síndico;

**IV** – 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;

**V** – Denunciar ao administrador ou síndico qualquer irregularidade que observem;

**VI** – Comparecer às assembleias e nelas discutir e votar;

# **Art. 12º -**São deveres dos condôminos:

**I** – Guardar decoro e respeito no uso das coisas comuns do Edifício, não as usando nem permitindo que as usem, bem como as respectivas unidades autônomas, para fins diversos daqueles a que se destinarem;

**II** – Não utilizar as respectivas unidades autônomas, nem aluga-las ou cede-las para atividades ruidosas, ou a pessoas de maus costumes, ou para qualquer instalação de qualquer atividade ou depósito de qualquer objeto capaz de causar danos ao prédio ou incômodo aos demais condôminos e usuários;

**III** – Remover pó de tapetes, cortinas ou partes das unidades senão com aspiradores dotados com dispositivos que impeçam a sua dispersão;

**IV** – Não estender roupas, tapetes ou quaisquer outros objetos na janela, ou em quaisquer lugares que sejam visíveis do exterior, ou onde estejam expostos ao risco de caírem;

**V** – Não lançar quaisquer objetos ou líquidos sobre vias públicas, áreas ou pátio interno;

**VI** – Colocar lixos, detritos, etc. somente no local indicado;

**VII** – Não decorar ou pintar paredes, portas, esquadrias ou qualquer parte externa com cores ou tonalidades diversas das empregadas no Edifício;

**VIII** – Não usar toldos externos, nem colocar ou permitir que coloquem letreiros, placas, cartazes de publicidade ou qualquer outro tipo;

**IX** – Não utilizar empregados do Edifício para serviços particulares de qualquer natureza;

**X** – Não manter nas respectivas unidades autônomas, substâncias, instalações ou aparelhos que causem perigo a segurança e a solidez do Edifício ou incômodo aos demais condôminos e habitantes;

**XI** – Não sobrecarregar a estrutura do Edifício com peso superior à provável resistência. Para efeito dessa alínea para o síndico ou administrador obterão de engenheiro competente as referências técnicas relativas às taxas suportáveis pela estrutura e lajes;

**XII** – Não manter animais sem a devida vigilância nas áreas comuns do Edifício;

**XIII** – Contribuir para todas as despesas comuns do Edifício na proporção das respectivas frações.

# **Art. 13º -** É vedado o fracionamento ou divisão física das unidades autônomas.

# O condômino que violar as disposições legais, as regulamentações ora convencionadas, bem como as deliberadas em Assembleia, ficarão sujeito a sanções punitivas;

**§1º** – As punições serão divididas em Notificação, Multa correspondente ao valor de 50% da taxa de condomínio e Multa correspondente a 100% da taxa de condomínio;

**§2º** – As punições deverão guardar proporcionalidade à gravidade da Infração, observada a possibilidade de aplicação de multa mais grave em caso de reiteração de infrações mais leves;

**§3º** – O condômino que não concordar com a punição aplicada pelo Síndico poderá recorrer à Assembleia, desde que o faça por escrito no prazo de cinco dias contados do recebimento da notificação;

**§4º** – O Síndico deverá convocar Assembleia para julgamento do recurso até a data prevista para o pagamento da multa;

**§5º** – A multa deverá ser paga em conjunto com a taxa de condomínio do mês subsequente;

**CAPITULO IV**

**DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO**

**SEÇÃO I – DO SÍNDICO**

# A administração do condomínio será exercida pelo síndico, condômino ou não;

**§1º** – O Sindico será eleito em assembleia geral ordinária ou extraordinária para tanto convocada;

**§2º** – O Sindico será eleito pela maioria absoluta dos condôminos (50% mais um);

**§3º** – A gestão do Sindico terá o prazo de seis meses para o primeiro período após a instalação do condomínio e de um ano a partir daí, podendo ser reeleito;

# A Assembleia, especialmente convocada para este fim, poderá, pelo voto da maioria absoluta dos condôminos (50% mais um), destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar convenientemente o condomínio;

# Quando da eleição do síndico, podem os condôminos eleger o subsíndico, observadas as mesmas disposições relativas ao síndico.

# O subsíndico assumirá automaticamente a administração do condomínio nos casos de afastamento temporário ou permanente do síndico.

**§1º** – No caso de afastamento permanente do síndico, o subsíndico assumirá definitivamente a administração do condomínio, exercendo-o até o término da gestão fixada para o síndico.

# O Síndico receberá a remuneração mensal que lhe for fixada pela Assembleia Geral;

**§1º** – Na falta de estipulação em sentido contrário, entender-se-á que o encargo de Síndico é exercido a título gratuito;

**§2º** – Em qualquer das hipóteses, terá o subsíndico direito à remuneração fixada para o síndico, calculada relativamente ao período em que tenha trabalhado.

# Não há qualquer vínculo empregatício entre síndico, subsíndico ou administrador entre si ou desses com o Condomínio;

# O síndico não se responsabiliza pessoalmente pelas obrigações assumidas em nome do condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições;

# Compete ao síndico:

**I** – Representar o condomínio, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele;

**II** – Cumprir e fazer cumprir a lei, a presente Convenção, bem como as deliberações das assembleias;

**III** – Admitir e dispensar funcionários;

**IV** – Contratar administrador ou firmas especializadas em serviços de limpezas para as partes comuns do edifício, desde que autorizado pela Assembleia;

**V** – Ordenar reparos e obras urgentes desde que aprovadas por ½ dos condôminos.

**VI** – Prestar à Assembleia, contas de sua gestão, bem como apresentar proposta de orçamento para o exercício seguinte;

**VII** – Prestar a qualquer momento informações sobre os atos da administração;

**VIII** – Cobrar, inclusive em juízo as quotas que couberem em rateio aos condôminos, referentes as despesas regulares ou extraordinárias do Edifício, bem como as multas impostas por infração de disposições desta Convenção;

**IX** – Entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e pertences do condomínio;

**X – Receber por parte da Construtora e Empreendedor a entrega formal e definitiva do edifício, com todas as partes comuns, podendo assinar Termo de Entrega e Recebimento da obra;**

**Parágrafo Único** – Caso o Síndico se omita quanto à responsabilidade prevista na alínea “e” do presente artigo, será convocada uma Assembleia Extraordinária com o prazo excepcional de dois dias.

**SEÇÃO II – DO CONSELHO CONSULTIVO**

# Tendo em vista a singularidade do empreendimento cuja normatização ora se realiza, que possui apenas 3 unidades autônomas, não será instalado o Conselho Consultivo;

**Parágrafo Único** – Caso a vida em comum demonstre a necessidade da instalação do Conselho Consultivo, sua normatização se dará conforme os artigos abaixo, devendo os condôminos realizarem as modificações e complementações necessárias por meio de Assembleia;

# Quando da eleição do síndico, serão eleitos em Assembleias os três componentes do Conselho Consultivo, que deverão necessariamente ser condôminos e que se disponibilizem para o cargo.

**§1º** – As vagas serão preenchidas seguindo a ordem dos mais votados;

**§2º** – O mandato do Conselho Consultivo será a mesma do síndico;

**§3º** – Caso a administração do condomínio seja assumida pelo subsíndico em caráter definitivo, o Conselho Consultivo continuará da mesma forma em que se achava constituído, passando o Síndico a ser, automaticamente, o terceiro membro do Conselho Consultivo;

# Os membros do Conselho Consultivo não serão remunerados;

# Compete ao Conselho Consultivo:

**I** – Assessorar diretamente o síndico na solução dos problemas não rotineiros, bem como no caso que requeiram urgência;

**II** – Opinar na relação entre síndicos e condôminos;

**III** – Dar parecer sobre matéria relativa a realização de despesa extraordinárias; fiscalizar as atividades do síndico, examinar suas contas, relatórios, comprovantes e demais documentos.

**IV** – Pronunciar-se com brevidade sobre todas as consultas ou pedidos de assessoramento que lhe sejam encaminhados pelo síndico;

# Todos os pronunciamentos do Conselho Consultivo, sejam dirigidos ao síndico, aos condôminos ou à Assembleia, deverão ser feitos por escritos;

# Não serão eleitos suplentes para os membros do Conselho Consultivo por impossibilidade numérica quando confrontada a necessidade de pessoal com o número escasso de condôminos;

**SEÇÃO III – DO ORÇAMENTO DO CONDOMÍNIO**

# Constituem despesas comuns do Edifício:

**I** – As relativas à conservação, limpeza, manutenção, reparações, reconstruções e outras referentes às partes e coisas comuns e dependências de edifício;

**II** – As relativas a prêmio de seguros do Edifício e empregados;

**III** – As relativas aos impostos, taxas e outros encargos incidentes sobre o condomínio;

**IV** – As relativas a remuneração do síndico, empresa administradora ou administrador, empregados, bem como encargos previdenciários e trabalhistas;

**V** – Todas as despesas e gastos extraordinários, inclusive despesas e custas judiciais, honorários de profissionais liberais quando contratados, bem como daquele que decorreram de condenação judicial;

**VI** – As relativas ao fundo de reserva;

# Será fixado em Assembleia, sem quórum especial, o orçamento das despesas comuns, obrigando-se todos os condôminos pelo pagamento das referidas despesas, que serão rateadas na proporção das unidades integrantes do condomínio;

**§1º** – O pagamento das despesas comuns do Edifício deverá ser feito até o dia 10 (dez) do mês a que se referem;

**§2º** – Cada Síndico terá a liberdade para estipular regras especificando o como se dará o pagamento, devendo respeitar sempre a transparência na prestação de contas:

# Serão também proporcionalmente rateadas entre os condôminos as despesas extraordinárias;

**Parágrafo Único** – O pagamento das despesas extraordinárias do Edifício deverá ser feito no prazo de 15 (quinze) dias contados da data em que forem realizadas as compras ou autorizadas as despesas em Assembleia, ressalvada a estipulação de prazo diverso em Assembleia;

# Correrão por inteira e exclusiva conta de cada condômino as despesas decorrentes de danos causados direta ou indiretamente às partes comuns do Edifício, por obra ou reparos realizados em sua unidade autônoma.

**Parágrafo Único** – O pagamento previsto no presente artigo deverá ser feito em conjunto com o pagamento da taxa de condomínio do mês subsequente ao dano;

# O condomínio não responde por danos causados por condôminos, seus dependentes, hóspedes ou visitantes, ou ainda por aqueles que por qualquer meio ou pretexto teve acesso às áreas do condomínio permitido por quaisquer condôminos, nem mesmo por furtos ou roubos ocorridos nas dependências do condomínio;

# A falta de pagamento de qualquer dos valores previstos nos artigos anteriores na data do vencimento implicará em multa de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ambas sobre o valor devido, sem prejuízo de sua cobrança judicial;

# O Edifício será segurado contra incêndio e intempéries que possam lhe causar dano;

**Parágrafo Único** – A escolha da empresa seguradora e a determinação da abrangência do seguro deverão ser aprovadas em Assembleias;

# Será mantido um Fundo de Reserva, correspondente a 10% (dez por cento) do orçamento mensal, excluídas as despesas extraordinárias;

**§1º** – Os recursos do Fundo de Reservas serão usados preferencialmente para conservação das partes comuns do prédio, ou seja, pinturas, reformas e aquisição de bens que venham a enriquecer o patrimônio do condomínio;

**§2º** – Os recursos do Fundo de Reserva poderão ter destinação diversa, desde que haja aprovação da Assembleia de Condôminos;

**CAPITULO V**

**DAS RESOLUÇÕES DOS CONDÔMINOS**

# Por meio das Assembleias regularmente realizadas poderão os condôminos deliberarem sobe quaisquer assuntos relacionados aos interesses do condomínio, observados os quóruns previsto em lei para as respectivas aprovações;

# As resoluções dos condôminos serão tomadas em Assembleias Gerais Ordinárias;

**Parágrafo Único** – As Assembleias Gerais Ordinárias serão realizadas anualmente;

# As Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que houver necessidade.

**Parágrafo Único** – Os condôminos serão convocados para as Assembleias Gerais Extraordinárias pelo síndico, pelo administrador ou por pelo menos ¼ (um quarto) dos condôminos;

# As Assembleias serão convocadas por meio de aviso fixado no mural do prédio e por meio de carta aos condôminos não residentes no edifício;

**Parágrafo Único** – Da convocação constará a pauta de assuntos que será alvo de debate pelos condôminos, bem como lugar e horário da reunião;

# Entre a data da convocação e a da Assembleia deverá mediar o prazo de 6 (seis) dias, no mínimo, salvo urgência comprovada, que poderá reduzir pela metade esse prazo, observado, em qualquer caso, o art. 26, parágrafo único;

# As Assembleias serão instaladas, em primeira convocação, se presentes ao menos a maioria absoluta dos condôminos (50% mais um). Em segunda chamada, com a presença de qualquer número de condôminos;

**§1º** – A segunda chamada para a instalação das Assembleias não poderá ser feita sem que transcorra ao menos 30 minutos da primeira convocação;

**§2º** – Mesmo que haja quórum para a instalação das Assembleias, deverá ser respeitado o quórum mínimo para aprovação sempre que previsto quórum especial em lei ou nesta Convenção;

# As Assembleias serão presididas por um condômino ou terceiro escolhido pelos presentes, que por sua vez solicitará o auxílio de um dos presentes para secretariar os trabalhos, inclusive lavrar a respectiva ata em livro próprio;

# É permitido ao síndico presidir ou secretariar os trabalhos da Assembleia, se for este também um condômino;

# Cada condômino terá direito a tantos votos quantas unidades lhe pertençam documentalmente;

# Obrigam-se os condôminos presentes a assinar o competente livro de atas, bem como o livro de presenças;

# Na hipótese de uma unidade pertencer a mais de um condômino, deverão os coproprietários eleger quem os representará nas Assembleias, credenciando-o por inscrito;

**§1º** – Na falta de indicação do representante ora previsto, os proprietários da mesma unidade somente poderão votar todos conjuntamente;

**§2º** – Em caso de divergência de votos entre os diversos proprietários da mesma unidade autônoma, prevalecerá o voto daquele que detenha a maior fração de domínio sobre a unidade;

**§3º** – No caso previsto no parágrafo anterior, se os diversos proprietários tiverem a mesma fração sobre a propriedade da unidade, prevalecerá o voto do condômino que esteja em harmonia com a manifestação de vontade da maioria dos proprietários das demais unidades autônomas do condomínio;

# É facultado aos condôminos fazerem-se representar por procurador formalmente constituído, condômino ou não, com poderes expressos e específicos;

**Parágrafo Único** – Não poderá ser mandatário, no caso previsto no caput do presente artigo, o síndico e os parentes do síndico até o 2º grau;

# A presente Convenção somente poderá ser modificada pelo voto de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos condôminos;

# A realização de obras no Condomínio depende:

**I** – Se voluntarias, de voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos;

**II** – Se úteis, de voto da maioria dos condôminos;

# A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos;

# A construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício destinado a conter novas unidades imobiliárias, depende da aprovação da unanimidade dos condôminos;

# A mudança de destinação do edifício ou da unidade autônoma depende da aprovação da unanimidade dos condôminos;

# Se a edificação for total ou parcialmente considerada destruída, ou ameace ruir, os condôminos deliberarão em assembleia sobre a reconstrução ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais;

# Os condôminos que representem pelo menos 2/3 (dois terços) do total de unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% (oitenta por cento) do terreno e coisas comuns poderão decidir sobre a demolição e reconstrução do prédio, ou sua alienação, por motivos urbanísticos ou arquitetônicos, ou ainda, no caso de condenação do edifício pela autoridade pública, em razão de sua insegurança ou insalubridade;

# Ocorrendo desgaste, pela ação do tempo, das unidades habitacionais de uma edificação, que deprecie seu valor unitário em relação ao valor global do terreno onde se acha construída, os condôminos, pelo quórum mínimo de votos que representem 2/3 (dois terços) das unidades isoladas e frações ideais que correspondentes a 80% (oitenta por cento) do terreno e coisas comuns, poderão decidir por alienação total, procedendo-se em relação à minoria na forma estabelecida no art. 15 da Lei 4.591/1964;

# As resoluções ou decisões tomadas pelos condôminos em Assembleia, seja ordinária ou extraordinária, se respeitados os quóruns previstos na lei ou na presente Convenção, obrigam a todos os condôminos, inclusive os dissidentes ou aqueles que não tenham participado da Assembleia;

**CAPITULO VI**

**DO REGIMENTO INTERNO**

# O regimento interno será regido nos termos da Lei número 4.591, de 16 de dezembro de 1964, regulamentada pelo Decreto número 55.815, de 8 de dezembro de 1965, pelas disposições contidas no Novo Código Civil Brasileiro, Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002, pelo Código de Postura do Município, e demais legislações que dispõe sobre os Condomínios em Edificações, Direitos de Vizinhança.

**§1º** – Os direitos e deveres dos Condôminos são os estabelecidos no Capítulo III da Convenção de Condomínio.

**§2º** – O regimento interno poderá ser alterado pela maioria simples dos condôminos, ou seja, pela maioria dos presentes à Assembleia.

# É expressamente vedado a qualquer condômino, seus inquilinos ou cessionários:

**I** – Prejudicar o direito dos demais condôminos, locatários ou cessionários;

**II** – Guardar ou depositar, artigos explosivos, corrosivos, radioativos ou inflamáveis, salvo quanto aos últimos, em pequenas quantidades, destinado ao consumo doméstico, e, conservado em recipientes próprios, nas respectivas unidades;

**III** – Alugar, sublocar ou ceder a unidade para outro fim, que não seja o estritamente habitacional, e para pessoa de vida duvidosa ou de maus costumes;

**IV** – Atirar água, papéis, pontas de cigarros e quaisquer objetos ou detritos pelas janelas, portas, jardins ou em qualquer parte de uso comum;

**V** – Perturbar o sossego e o descanso dos demais moradores com ruídos, instrumentos musicais regulados para elevado volume, principalmente no período compreendido entre às 22:00 horas e 07:00 horas;

**VI** – Executar aos domingos em tempo integral, e nos demais dias, antes das 07:00 horas e depois das 22:00 horas, serviços de limpeza, reformas e reparações nas unidades que venham produzir ruídos perturbadores ao sossego dos demais condôminos;

**VII** – Depositar lixo em outro local que não seja o permitido, devendo acondicioná-lo em sacos plásticos, sendo que, no caso de latas, garrafas e caixotes, deverão ser conduzidos e depositados em local adequado, determinado pela administração do condomínio;

**VIII** – Em caso de coleta seletiva de lixo, acondicioná-lo e depositá-lo de forma diversa do estabelecido pelo Síndico;

**IX** – Depositar, ainda que por pouco tempo, quaisquer volumes, pacotes, utensílios ou objetos, nas partes de uso comum, bem como promover leilões, exposições ou vendas públicas;

**X** – Colocar utensílios de uso doméstico nas janelas e portas, paredes, sacadas que dão para a parte externa, bem como nas partes de uso comum;

**XI** – Bater tapeçarias, lençóis, almofadas, toalhas ou assemelhados nas janelas e sacadas das unidades;

**XII** – Emprestar chaves da porta de acesso do condomínio, bem como do controle remoto, para empregados, vizinhos ou pessoas estranhas ao condomínio, bem como deixar aberta a entrada principal do empreendimento e igualmente da porta de acesso à garagem.

**XIII** – Mudar fechamento frontal, pois o mesmo tem um recuo de 1m em relação a divisa frontal, ou seja, é expressamente proibido fechar este afastamento. Para fins de passagem, acesso, manutenção, instalação de medidores e tubulação de água. Nesta faixa de terra é proibido aos proprietários o fechamento, de qualquer forma, o plantio de árvores, ou a colocação de qualquer outro obstáculo.

**CAPITULO VII**

**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS**

# Com a entrega do Edifício, pela construtora e empreendedora e eleição do primeiro síndico, obrigam-se todos os condôminos ao pagamento imediato de uma parcela única, estipulada em Assembleia e destinada à cobertura dos gastos iniciais referentes à implantação do condomínio;

**Parágrafo Único** – O recebimento será feito pelo síndico mediante recibo no dia posterior à eleição.

# Todas as questões oriundas da presente Convenção serão resolvidas de forma definitiva via conciliatória através de Corte Arbitral.

Cidade, Estado, xx de Agosto de 2015.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**NOME COMPLETO DO PROPRIETÁRIO**

 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**