**Convenção Condominial do Condomínio Edifício \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Esta Convenção Condominial estabelece as regras e diretrizes que regerão o Condomínio Edifício \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, conforme a legislação vigente nas esferas Federal, Estadual e Municipal, especialmente as disposições do Código Civil Brasileiro (Lei 4.591/64, Lei 10.406/2002, Lei 10.931/04 e suas alterações). Todos os condôminos, moradores, visitantes, prestadores de serviços e empregados estão sujeitos às normas aqui dispostas, garantindo a convivência harmônica e o uso adequado das áreas comuns e privadas do condomínio.

**TÍTULO I – DO OBJETO E DA DEFINIÇÃO DAS PARTES**

**CAPÍTULO I – DO OBJETO**

Art. 1º. Esta Convenção Condominial tem como objetivo regular as relações entre os condôminos, estabelecendo normas de convivência e de uso das áreas comuns e privadas do condomínio. Busca, igualmente, promover a harmonia entre os moradores, assim como resguardar o condomínio de eventuais responsabilidades por atos de terceiros. Além disso, incentiva a participação ativa dos condôminos nas assembleias gerais, de modo que as decisões tomadas representem a vontade coletiva, sempre com base na legislação aplicável.

Parágrafo único. O Condomínio reger-se-á, de maneira geral, pelas disposições do Código Civil Brasileiro e pelas normas aqui definidas, bem como pelas deliberações das Assembleias Gerais de Condôminos, que doravante serão mencionadas pela sigla "AGC".

**CAPÍTULO II – DA PROPRIEDADE COMUM**

Art. 2º. São consideradas áreas de propriedade comum todas aquelas que, pela sua natureza ou destinação, são de uso coletivo e indivisível entre os condôminos. Isso inclui, mas não se limita a: o terreno, as fundações, as estruturas e coberturas, as escadas, elevadores, guarita, jardins, piscina, salão de festas, hall social e de serviço, dutos de água e esgoto, linhas de energia elétrica, telefonia e intercomunicação, apartamento do zelador, além de todas as áreas de lazer e serviços.

**CAPÍTULO III – DA PROPRIEDADE EXCLUSIVA**

Art. 3º. A propriedade exclusiva de cada condômino abrange a respectiva unidade autônoma, incluindo vagas de garagem e armários destinados a depósitos, conforme especificado no projeto do condomínio.

**TÍTULO II – DO DESTINO E DA UTILIZAÇÃO DAS PARTES**

**CAPÍTULO I – DA PROPRIEDADE EXCLUSIVA**

Art. 4º. As unidades autônomas têm destinação estritamente residencial, sendo vedado seu uso para atividades comerciais ou de qualquer outra natureza que contrarie a função de habitação.

Art. 5º. As vagas de garagem destinam-se exclusivamente ao estacionamento de veículos de passeio, de propriedade dos condôminos, sendo vedado o uso para armazenagem de materiais ou outros itens que não estejam relacionados ao veículo. O uso temporário por hóspedes deverá ser previamente comunicado e autorizado.

§ 1º. A venda de vagas de garagem poderá ser feita apenas para outros condôminos, conforme deliberação em AGC.

§ 2º. A redistribuição das vagas de garagem será realizada a cada dois anos, em assembleia ordinária, através de sorteio.

Art. 6º. O uso dos armários de depósito destina-se à guarda de itens pessoais dos condôminos, conforme regulamento interno.

**CAPÍTULO II – DA PROPRIEDADE COMUM**

Art. 7º. A piscina do condomínio é destinada ao uso exclusivo dos condôminos e seus convidados, desde que respeitadas as regras estabelecidas no regulamento interno quanto aos horários de utilização, higiene e quantidade de usuários permitidos.

Art. 8º. O salão de festas, bem como o bar e a cozinha adjacentes, destinam-se à realização de eventos sociais promovidos pelos condôminos ou pelo próprio condomínio, desde que observadas as regras do regulamento interno, especialmente quanto à necessidade de agendamento prévio e ao respeito aos horários estabelecidos.

Art. 9º. O hall social, assim como as demais áreas sociais do condomínio, destina-se ao uso compartilhado pelos condôminos, visitantes e prestadores de serviço, devendo todos observar as normas de convivência e de preservação do patrimônio.

Art. 10. O apartamento destinado ao zelador será de uso exclusivo deste, enquanto vinculado ao condomínio. O uso desse imóvel para qualquer outra finalidade, coletiva ou privada, é expressamente vedado.

Art. 11. Os serviços comuns do condomínio, custeados pelos condôminos, destinam-se ao proveito coletivo, sendo de responsabilidade de todos zelar pelo seu adequado uso e manutenção, de acordo com as normas do regulamento interno.

**TÍTULO III – DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS**

**CAPÍTULO I – DOS DIREITOS**

Art. 12. O condômino tem o direito de utilizar sua unidade autônoma, suas vagas de garagem e armário de depósito conforme as suas finalidades estabelecidas nesta Convenção, respeitando os limites impostos pela legislação, pelo regulamento interno e pelas deliberações tomadas em assembleia.

Art. 13. Os condôminos têm o direito de usufruir das áreas comuns e dos serviços do condomínio, respeitando as regras de uso estabelecidas nesta Convenção e no regulamento interno.

Art. 14. Cada condômino pode, a qualquer tempo, solicitar a verificação das contas e da gestão do condomínio, mediante solicitação formal ao síndico, que deverá disponibilizar a documentação pertinente para exame na sede do condomínio ou em local designado.

Parágrafo único. Caso o condômino deseje cópias dos documentos, ele poderá requisitá-las mediante o pagamento dos custos correspondentes, a serem previamente autorizados pela administração do condomínio.

Art. 15. É direito do condômino participar das assembleias gerais, expressando livremente suas opiniões e votando nas deliberações, desde que esteja em dia com suas obrigações condominiais.

Art. 16. O condômino pode propor, em assembleia geral, assuntos de interesse comum ao condomínio, especialmente no que tange à aquisição de bens e à contratação de serviços.

**CAPÍTULO II – DOS DEVERES**

Art. 17. Cumpre ao condômino respeitar as disposições desta Convenção, do regulamento interno e as deliberações das assembleias gerais. Cabe ainda aos condôminos fazer com que seus familiares, visitantes e prestadores de serviço também sigam essas normas, visando à manutenção da ordem e harmonia no condomínio.

Art. 18. O condômino deve contribuir financeiramente com sua cota-parte para a manutenção das áreas comuns, bem como para as despesas extraordinárias que forem aprovadas em assembleia, sob pena de aplicação das sanções previstas nesta Convenção.

Art. 19. É dever de todo condômino preservar o patrimônio comum, evitando danos às áreas coletivas e zelando pela conservação de todos os equipamentos e espaços do condomínio.

**TÍTULO IV – DOS ENCARGOS E CONTRIBUIÇÕES PARA DESPESAS**

**CAPÍTULO I – DOS ENCARGOS**

Art. 20. As despesas comuns do condomínio abrangem, mas não se limitam a, manutenção, conservação e reparos de áreas e equipamentos de uso comum, remuneração dos funcionários, consumo de energia elétrica, água, telefonia, e o pagamento de seguros, taxas e tributos incidentes sobre o edifício e suas instalações.

**CAPÍTULO II – DO RATEIO DAS DESPESAS**

Art. 21. O rateio das despesas será proporcional à fração ideal de cada unidade autônoma, conforme estabelecido no memorial de incorporação do condomínio.

Parágrafo único. As despesas ordinárias e extraordinárias serão divididas igualmente entre os condôminos, respeitando-se as determinações aprovadas em assembleia geral.

Art. 22. O condomínio deverá manter um fundo de reserva correspondente a 5% do orçamento anual, destinado a cobrir despesas imprevistas e emergenciais. O fundo será mantido em conta bancária específica, sendo vedada sua utilização para despesas ordinárias.

**TÍTULO V – DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO**

**CAPÍTULO I – DO SÍNDICO**

Art. 23. A administração do condomínio será exercida por um síndico, eleito bienalmente em Assembleia Geral Ordinária, com poderes para gerir o condomínio de acordo com as normas estabelecidas nesta Convenção, no regulamento interno e nas deliberações das Assembleias Gerais.

§ 1º. Será eleito também um subsíndico, que substituirá o síndico em seus impedimentos e ausências.

Art. 24. O síndico poderá propor, para deliberação em Assembleia Geral, a contratação de uma empresa especializada em administração de condomínios, que será responsável pela gestão administrativa e técnica, mantendo o síndico a responsabilidade pela execução das funções definidas no artigo 27 desta Convenção.

§ 1º. A contratação de empresa administradora não exime o síndico de suas responsabilidades perante o condomínio e os condôminos.

Art. 25. Não poderá candidatar-se ao cargo de síndico ou subsíndico o condômino que estiver inadimplente com suas obrigações financeiras junto ao condomínio.

Art. 26. O síndico poderá ser destituído por decisão de, no mínimo, 51% dos condôminos, representados em Assembleia Geral Extraordinária convocada especificamente para esse fim.

Parágrafo único. Em caso de destituição ou renúncia do síndico, o subsíndico assumirá suas funções até a realização de nova eleição, que deverá ocorrer em até 30 dias.

**CAPÍTULO II – DAS ATRIBUIÇÕES DO SÍNDICO**

Art. 27. Compete ao síndico:

I. Cumprir e fazer cumprir as disposições desta Convenção, do regulamento interno e das deliberações das Assembleias Gerais.

II. Administrar os bens do condomínio e zelar pela manutenção e segurança das áreas comuns.

III. Representar o condomínio, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, em todas as ações necessárias à defesa dos interesses do condomínio.

IV. Submeter à Assembleia Geral as propostas de aquisição de bens ou contratação de serviços, que não estejam previstas no orçamento anual.

V. Preparar, anualmente, o orçamento das despesas do condomínio, submetendo-o à aprovação da Assembleia Geral Ordinária.

VI. Cobrar as cotas condominiais devidas pelos condôminos, inclusive judicialmente, se necessário.

VII. Convocar e presidir as Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias, respeitando os prazos e formalidades estabelecidos nesta Convenção.

VIII. Contratar e dispensar funcionários do condomínio, respeitando as leis trabalhistas e o orçamento aprovado.

IX. Prestar contas de sua gestão à Assembleia Geral e apresentar relatórios financeiros periódicos.

X. Manter a documentação do condomínio organizada e disponível para consulta dos condôminos.

**CAPÍTULO III – DO CONSELHO FISCAL**

Art. 28. O Conselho Fiscal será composto por três membros, eleitos em Assembleia Geral Ordinária, com mandato de dois anos. Não poderá candidatar-se ao cargo de conselheiro o condômino que estiver inadimplente.

Art. 29. Compete ao Conselho Fiscal:

I. Examinar trimestralmente as contas do condomínio, emitindo parecer sobre sua regularidade.

II. Acompanhar a execução orçamentária e sugerir medidas que visem à melhoria da gestão financeira do condomínio.

Parágrafo único. Os membros do Conselho Fiscal não serão remunerados e terão direito à reeleição.

**TÍTULO VI – DA ASSEMBLEIA GERAL**

**CAPÍTULO I – DA CONVOCAÇÃO E REUNIÃO**

Art. 30. A Assembleia Geral Ordinária realizar-se-á anualmente, no mês de dezembro, para deliberar sobre as matérias inscritas na ordem do dia, inclusive a aprovação do orçamento anual e a eleição do síndico, subsíndico e membros do Conselho Fiscal, quando aplicável.

Art. 31. As Assembleias Gerais Extraordinárias poderão ser convocadas sempre que necessário, a critério do síndico ou mediante solicitação de condôminos que representem pelo menos 1/4 das frações ideais.

§ 1º. As convocações para assembleias deverão ser feitas por meio de aviso protocolado, com antecedência mínima de 8 dias, e deverão conter a ordem do dia, data, local e horário da reunião.

Art. 32. A Assembleia Geral será instalada, em primeira convocação, com a presença da maioria dos condôminos, ou em segunda convocação, 30 minutos depois, com qualquer número de presentes.

**CAPÍTULO II – DOS PROCEDIMENTOS DAS ASSEMBLEIAS**

Art. 33. As assembleias serão presididas por um condômino escolhido entre os presentes, que indicará um secretário para lavrar a ata.

§ 1º. O síndico não poderá presidir ou secretariar a Assembleia Geral.

Art. 34. As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria simples dos votos presentes, exceto nos casos em que a lei ou esta Convenção exigirem quorum especial.

**CAPÍTULO III – DAS DELIBERAÇÕES**

Art. 35. Cada condômino terá direito a um voto proporcional à sua fração ideal. O condômino inadimplente com suas obrigações condominiais não poderá votar nas deliberações da assembleia.

Art. 36. O condômino poderá ser representado por procurador devidamente constituído, sendo permitida a acumulação de, no máximo, um voto além do próprio.

**TÍTULO VII – DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES**

**CAPÍTULO I – DAS PENALIDADES**

Art. 37. O condômino que infringir as disposições desta Convenção, do regulamento interno ou as deliberações da Assembleia Geral, estará sujeito às seguintes penalidades:

I. Advertência por escrito.

II. Multa de 10% sobre o valor da contribuição condominial mensal, no caso de primeira infração.

III. Multa de 20% sobre o valor da contribuição condominial mensal, em caso de reincidência.

IV. Outras penalidades que venham a ser aprovadas em Assembleia Geral.

§ 1º. O pagamento das multas não exime o condômino de reparar eventuais danos causados ao patrimônio comum.

**CAPÍTULO II – DAS PROIBIÇÕES**

Art. 38. São proibidas as seguintes condutas no âmbito do condomínio:

I. Alienar ou ceder vagas de garagem a terceiros que não sejam condôminos ou moradores do edifício.

II. Manter nas unidades autônomas, nas garagens ou nos armários de depósito, substâncias inflamáveis, tóxicas ou perigosas que possam colocar em risco a segurança ou a saúde dos demais moradores.

III. Guardar animais de grande porte ou de temperamento agressivo nas unidades autônomas, salvo autorização expressa da administração do condomínio, em conformidade com a legislação vigente.

IV. Produzir ruídos que perturbem o sossego dos demais condôminos, especialmente no período entre 22h00 e 08h00, exceto em situações de emergência.

V. Realizar obras ou reformas em horários não permitidos, exceto para reparos emergenciais previamente comunicados à administração.

VI. Modificar a fachada do edifício, instalar toldos, aparelhos de ar-condicionado ou qualquer outro equipamento que interfira na estética do prédio, sem prévia autorização da assembleia.

VII. Estender roupas, tapetes ou objetos em janelas e sacadas de forma visível da área externa do edifício, ou utilizar essas áreas para qualquer atividade que comprometa a aparência do prédio.

VIII. Utilizar as áreas comuns para atividades que não estejam de acordo com as suas finalidades, tais como depósitos de materiais, consertos de veículos ou montagem de móveis.

IX. Estacionar veículos fora das vagas designadas, ou utilizá-las para fins que não sejam o estacionamento de automóveis.

X. Acessar ou modificar os sistemas elétricos, hidráulicos ou de comunicação do condomínio sem autorização da administração.

**TÍTULO VIII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 39. O condômino é responsável por tomar conhecimento das disposições desta Convenção, do regulamento interno e das decisões das Assembleias Gerais, e não poderá alegar desconhecimento para se eximir de suas obrigações.

Art. 40. As omissões desta Convenção serão resolvidas pela Assembleia Geral de Condôminos, observando-se a legislação aplicável e os princípios gerais do direito.

Art. 41. Esta Convenção entrará em vigor a partir da data de sua aprovação em Assembleia Geral, revogando-se todas as disposições anteriores que porventura sejam incompatíveis com os seus termos.