

original

MODELO
CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Trata-se apenas de um modelo, devendo ser adaptado ao caso concreto.

Não se fará o registro da convenção de condomínio sem o registro da instituição e/ou da incorporação de condomínio.

A convenção deve conter os requisitos do art. 1332, 1333 e 1334 do CC, inclusive o regimento interno.

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO "(NOME DO EDIFÍCIO)"

Fulano e demais proprietários e/ou Fulana de Tal, com sede ... (qualificação das partes), proprietário(s) das unidades autônomas do EDIFÍCIO "...", situado à rua , número , em S - MG, estatuem a presente **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**, nos termos dos artigos 1.331 e seguintes da Lei nº 10.406/02 e das disposições constantes da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme segue:

Deverá constar a qualificação completa dos proprietários, acompanhada da indicação da unidade autônoma da qual é proprietário e da fração ideal correspondente.

CAPÍTULO I

Do Edifício

Artigo 1º - O terreno em que será/foi construído o "(NOME DO EDIFÍCIO)", possui as seguintes características, dimensões e confrontações: (descrever as áreas limites e confrontações do lote ou dos lotes); devidamente registrado na matrícula nº. (Nº **MATRÍCULA**) do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Volta Redonda.

Artigo 2º - Sobre este terreno foi construído um edifício com finalidade (RESIDENCIAL/COMERCIAL/MISTA) denominado "**(NOME DO EDIFÍCIO)**", situado na rua (NOME DA RUA), (Nº), o qual foi submetido ao regime do condomínio edilício, previsto nos artigos 1.331 e seguintes da Lei nº 10.406/02 (Novo Código Civil) e pelas disposições da Lei nº 4.591/64, instituído em condomínio especial e individualizadas as unidades autônomas na forma abaixo.

Artigo 3º - O "**(NOME DO EDIFÍCIO)**", é constituído das seguintes unidades autônomas:

Designação das unidades	Área privativa principal	Outras áreas privativas (acessórias)	Área privativa (total)	Área de uso comum	Área real total	Fração ideal	Vaga de garagem (se acessória)

Artigo 4º - É vedado o fracionamento ou divisão física das unidades autônomas.

Artigo 5º - Constituem-se áreas e partes comuns do edifício, indivisíveis e inalienáveis: O terreno sobre o qual serão edificadas as unidades autônomas, bem como as fundações,

Serviço Notarial e Registral

1º Ofício - voltaredonda/RJ

colunas e vigas de sustentação, paredes externas, ornamentos das fachadas, paredes internas e divisórias entre as unidades autônomas e as áreas de uso comum, áreas de ventilação e circulação, poços de luz, elevadores, as instalações e tubulações nas dependências comuns, até sua inserção com as das unidades autônomas, a calçada, a porta principal, caixa de correspondências e compartimentos dos medidores de luz e força, a casa das máquinas, barrilete, reservatório de água, hall e corredores de circulação, escadas de acesso, encanamentos - troncos de água, luz e força, telefone, esgotos pluviais e cloacais, o telhado e, enfim, tudo o mais que se destine a servir indistintamente a todas as economias do edifício.

Artigo 6º - O edifício tem finalidade (comercial e/ou residencial), vedada qualquer outra forma de uso das unidades autônomas e das áreas comuns.

CAPITULO II

Dos Direitos e Deveres

Artigo 7º - São **direitos** dos Condôminos (art. 1.335, do Novo Código Civil):

- a) Usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com a respectiva destinação, desde que não prejudiquem a segurança e solidez do prédio, não causem danos aos demais Condôminos, e não infringjam as normas legais e disposições desta convenção;
- b) Usar e gozar das partes comuns do edifício, desde que respeitados os usos e gozo das mesmas com restrições da alínea anterior e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;
- c) Manter em seu poder as chaves das portas de ingresso;
- d) Examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos ao administrador ou síndico;
- e) Utilizar os serviços de portaria, desde que não perturbem a ordem nem desviem a atenção dos empregados;
- f) Comparecer às assembléias e nelas discutir e votar, estando quite com as contribuições para com o condomínio;
- g) Comunicar, por escrito qualquer irregularidade observada, ao administrador ou síndico.

Parágrafo Primeiro: O Condomínio não se responsabiliza por danos pessoais e materiais que possam vir a ocorrer aos condôminos, locatários ou usuários, não originando nenhuma indenização em favor destes, em casos como, por ex., furto de veículos e/ou outros bens moveis, arrombamentos e etc. Poderá ser adotada redação diversa.

Parágrafo Segundo: Tratando-se de box com utilização independente e com matrícula própria, poderá ser alienado e/ou gravado livremente. Porém, se tratar de parte acessória do apartamento, não será permitida sua disposição e oneração a qualquer título, à pessoa estranha ao condomínio. Poderá ser adotada redação diversa.

Artigo 8º - São **deveres** dos Condôminos (art. 1.336, do Novo Código Civil):

Dispositivos que deverão constar, obrigatoriamente:

Serviço Notarial e Registral
1º Ofício – volta redonda/RJ

- a) Contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção (inc. I);
- b) Não realizar obras que comprometam a segurança da edificação (inc. II);
- c) Não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas (inc. III);
- d) 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 (inc. IV)

Cláusulas facultativas – algumas evidenciam as cláusulas obrigatórias de maneira mais específica:

- a) Guardar decoro e respeito no uso das partes comuns, não usando nem permitindo que as usem, bem como as respectivas unidades autônomas, para fins diversos daqueles para que se destinam;
- b) Não usar as respectivas unidades autônomas, nem alugá-las ou cedê-las para atividades não condizentes com seus fins;
- c) Não lançar objetos, de qualquer natureza, sobre a via pública, sobre as áreas e pátios internos ou imóveis liminhos;
- d) Não decorar as janelas, portas ou esquadrias externas com cores diferentes das estabelecidas para todo o edifício;
- e) Não colocar toldos externos, nem colocar ou permitir que coloquem letreiros, placas e cartazes, de publicidade ou não;
- f) Não colocar ou permitir que coloquem em qualquer parte de uso comum do edifício, quaisquer objetos, seja de que natureza forem;
- g) Não manter nas respectivas unidades autônomas substâncias, instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança e à solidez do prédio, ou incômodo aos demais condôminos;
- h) Não sobrecarregar a laje ou a estrutura do edifício com excesso de peso;
- i) Não manter animais nas respectivas unidades autônomas; Poderá ser adotada redação diversa.
- j) Permitir o ingresso em sua unidade autônoma do administrador ou preposto seu quando isso se tornar indispensável inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral do edifício, sua segurança e solidez, ou tendente à realização de reparos em instalações, serviços e tubulações das unidades autônomas vizinhas;
- l) Comunicar imediatamente ao administrador ou síndico a ocorrência, em sua unidade autônoma, de moléstia grave que gere risco a saúde pública;
- m) A colocação de placas indicativas padronizadas nas portas de entrada das salas será decidida pela Assembléia Geral que aprovar o Regimento Interno.

OBS.: A letra "a" poderá prever norma que estabeleça valores iguais de contribuição por cada condômino, ou possuidor, independentemente da fração ideal que cada um possuir.

Parágrafo Único: No caso de existir unidades comerciais no edifício, por suas características próprias, poderão ostentar painéis com letreiro indicativo na fachada, conforme modelo e localização a serem aprovados pela Incorporadora/Assembléia Geral, e que se harmonize com a arquitetura do prédio.

CAPITULO III
Da Administração

Serviço Notarial e Registral
1º Ofício – volta redonda/RJ

Artigo 9º-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 Primeiro – A assembléia, especialmente convocada para este fim, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

Parágrafo Segundo: Compete ao Síndico, em observância às competências lhe atribuídas pelo artigo 1.348, da Lei nº 10.406/02, o seguinte:

- a) Representar os condôminos em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, em tudo o que se refere aos assuntos de interesse do condomínio; - item obrigatório (Art. 1.348, II, CC/02)
- b) Superintender a administração do prédio;
- c) Cumprir e fazer cumprir a Lei, a presente Convenção de Condomínio e as deliberações das Assembléias; - item obrigatório (Art. 1.348. IV, CC/02)
- d) Admitir e demitir empregados, bem como fixar a respectiva remuneração, dentro das verbas previstas no orçamento;
- e) Ordenar reparos urgentes ou adquirir o que seja necessário à segurança e/ou conservação do prédio, até o limite de 10 (dez) vezes o salário mínimo mensal, e com prévia aprovação de Assembléia especialmente convocada, se exceder esse valor;
- f) executar as disposições orçamentárias aprovadas pela Assembléia; item obrigatório (Art. 1.348, IV, CC/02)
- g) Convocar as Assembléias Gerais Ordinárias nas épocas próprias, bem como as Extraordinárias; - item obrigatório (Art. 1.348. I, CC/02)
- h) Prestar, a qualquer tempo, informações sobre os atos da administração; - item obrigatório
- i) Prestar à Assembléia própria contas de sua gestão, acompanhadas da documentação respectiva e oferecer proposta orçamentária para o exercício seguinte; - item obrigatório
- j) Manter e escriturar o Livro Caixa, devidamente aberto, encerrado e rubricado pelo Presidente do Conselho Consultivo; - item obrigatório
- k) 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 disposição legal ou desta Convenção; - item obrigatório
- l) Comunicar as citações, notificações e/ou intimações que receber; - item obrigatório
- m) Procurar, por meios suávorios, dirimir divergências entre os Condôminos;
- n) Entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e demais pertences da administração que estiverem em seu poder.

Artigo 10 - O Síndico receberá a remuneração mensal que lhe for fixada pela Assembléia Geral.

Obs.: Função poderá ser gratuita ou remunerada

Artigo 11 - O Síndico poderá delegar sua função administrativa a terceiros de sua confiança, mas sob sua exclusiva responsabilidade, devendo haver a aprovação prévia da assembléia.

Serviço Notarial e Registral

1º Ofício - voltaredda/RJ

OBS.: Poderá ser estabelecido de forma contrária.

Artigo 12 - O Síndico será substituído, nos impedimentos pessoais, pelo Presidente do Conselho Consultivo. Em caso de renúncia ou destituição, o Síndico imediatamente prestará contas de sua gestão, sendo seu substituto legal eleito em Assembléia Geral.

Artigo 13 - O Síndico não é responsável pessoalmente pelas obrigações contraídas 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.

CAPITULO IV

Do Conselho Consultivo

Artigo 14 - Bianualmente, a Assembléia Geral Ordinária elegerá o Conselho Consultivo, composto de 3 (três) membros Efetivos e 3(três) Suplentes entre os Condôminos, os quais exercerão gratuitamente as suas funções, com mandato de 2(dois) anos. Cabe aos Suplentes exercer, automaticamente, a substituição dos membros Efetivos impedidos.

Artigo 15 - Compete ao Conselho Consultivo:

- a) Fiscalizar as atividades do Síndico e examinar as suas contas, relatórios 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, bem como sobre a proposta de Orçamento para o subseqüente exercício, informando à Assembléia Geral;
- d) Assessorar o Síndico na solução de problemas do Condomínio;
- e) Opinar nos assuntos pessoais entre o Síndico e os Condôminos;
- f) Dar parecer em matéria relativa a despesas extraordinárias;
- g) Eleger entre os seus membros, o Presidente, o qual abrirá, rubricará e encerrará o Livro Caixa, bem como será o substituto legal do Síndico, nos seus eventuais impedimentos.

CAPITULO V

Das Assembléias Gerais

Artigo 16 - As Assembléias Gerais serão convocadas mediante carta registrada ou protocolada, pelo Síndico ou por Condôminos que representem, no mínimo, 1/4 (um quarto) do Condomínio, e serão realizadas no local indicado pelo Síndico ou pelos Condôminos. Além das cartas deverá ser afixado, em local próprio do edifício, o edital de convocação.

Parágrafo Primeiro - As convocações indicarão o resumo da Ordem do Dia, a data, a hora e o local da Assembléia e serão assinadas pelo Síndico ou pelos Condôminos que as fizeram.

Serviço Notarial e Registral
1º Ofício - volta redonda/RJ

Parágrafo Segundo - As convocações das Assembléias Gerais Ordinárias serão acompanhadas de cópias das contas do Administrador, bem como de Orçamento relativo ao exercício respectivo.

Parágrafo Terceiro - Entre a data da convocação e a da Assembléia deverá mediar o prazo de 5 (cinco) dias, no mínimo, salvo urgência comprovada, que poderá reduzir pela metade esse prazo.

Artigo 17 - É lícito, no mesmo anúncio, fixar o momento em que se realizará a Assembléia, em primeira e segunda convocações, mediando entre ambas o período de 30 (trinta) minutos, no mínimo.

Artigo 18 - O Síndico endereçará as convocações para as unidades dos respectivos Condôminos, salvo se estes tiverem feito, em tempo oportuno, comunicação de outro endereço, para o qual devem ser remetidas.

Artigo 19 - As Assembléias serão presididas por um Condômino, especialmente aclamado, o qual escolherá entre os presentes, o Secretário que lavrará a Ata dos trabalhos em livro próprio.

Artigo 20 - Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino. Os resultados das votações serão calculados sobre o número dos presentes, à vista do Livro de Presença por todos assinado.

Parágrafo Primeiro - Será exigida a maioria qualificada ou unanimidade, para as matérias que a Lei assim determinar, bem como para as hipóteses previstas nesta convenção.

Parágrafo Segundo - Se uma Unidade Autônoma pertencer a vários proprietários, elegerão estes o Condômino que os representará, credenciando-o por escrito, cujo documento será exibido na Assembléia.

Parágrafo Terceiro - Não poderão tomar parte nas Assembléias os Condôminos que estiverem em atraso no pagamento de suas contribuições e/ou multas que lhes tenham sido impostas.

Artigo 21 - É lícito ao Condômino fazer-se representar nas Assembléias por procurador, condômino ou não, desde que não seja o próprio Síndico ou Membro do Conselho Consultivo, e que a procuração contenha poderes especiais e, se lavrada por instrumento particular, tenha a firma do mandante reconhecida.

Artigo 22 - 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 relativa ao ano findo;
- b) Discutir e votar o orçamento para o ano em curso, fixando 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 Consultivo;
- e) Votar as demais matérias constantes da Ordem do Dia.

Serviço Notarial e Registral
1º Ofício – volta redonda/RJ

Artigo 23 - A Assembléia Geral Ordinária deliberará, em primeira convocação, com a presença de Condôminos que representem a maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais do condomínio e, em segunda convocação, pela maioria dos votos dos presentes.

Parágrafo Primeiro - A assembléia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.

Parágrafo Segundo - Se o síndico não convocar a assembléia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.

Artigo 24 - 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;
- c) Apreciar os demais constantes da Ordem do Dia;
- d) Examinar as matérias que lhes sejam propostas por qualquer Condômino;
- e) Destituir o Síndico a qualquer tempo, independentemente de justificação e sem indenização.

Artigo 25 - A Assembléia Geral Extraordinária deliberará, em primeira convocação, com a presença de Condôminos que representem a maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais do condomínio e, em segunda convocação, com a maioria dos votos dos presentes, salvo o disposto nos parágrafos deste artigo.

Parágrafo Primeiro - A assembléia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.

Parágrafo Segundo - Se o síndico não convocar a assembléia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.

Parágrafo Terceiro - Será exigida maioria qualificada ou unanimidade para as matérias que exijam a Lei (Arts. 1.333, 1.341, 1.342, 1.343, 1.349, 1.351, 1.352, 1.353, 1.355 e 1.357, da Lei nº 10.406/02).

Parágrafo Quarto - Dependerá da unanimidade dos condôminos a deliberação para a alteração da forma de rateio da contribuição de condomínio.

Artigo 26 - As deliberações das Assembléias Gerais obrigarão a todos os Condôminos, independentemente do seu comparecimento ou do seu voto, cabendo ao Síndico executá-las e fazê-las cumprir.

Parágrafo Primeiro - Nos oito dias que se seguirem à Assembléia, o Síndico comunicará aos Condôminos as deliberações nela tomadas, enviando-lhes cópia da Ata, por carta registrada ou protocolada.

Serviço Notarial e Registral

1º Ofício - volta redonda/RJ

Parágrafo Segundo – A comunicação ainda poderá ocorrer por envio de e-mail ou ainda pela disponibilização em site, caso o condomínio ou administradora disponibilize este serviço.

Artigo 27 - Das Assembléias serão lavradas Atas em Livro próprio aberto, rubricado e encerrado 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 resultado for desprovido.

CAPITULO VI

Das Despesas Comuns

Artigo 28 - Constituem despesas comuns do edifício:

- a) As relativas à conservação, limpeza, reparação e reconstrução das partes e coisas comuns, e dependências do edifício;
- b) As relativas à manutenção das partes e coisas comuns;
- c) O prêmio de seguro do edifício e dos empregados;
- d) os impostos e taxas que incidem sobre as partes e coisas comuns do edifício;
- d) A remuneração do Administrador ou Síndico, do Zelador e a dos demais empregados do edifício, bem como as relativas aos encargos trabalhistas, de previdência, assistência social e correlatos.

Artigo 29 - Compete à Assembléia fixar o orçamento das despesas comuns e cabe aos Condôminos concorrer para o custeio das referidas despesas, até o décimo dia de cada mês, realizando-se o rateio na proporção estabelecida nesta Convenção (art. 8º, "k").

Parágrafo Primeiro - Quando da fixação do orçamento, deverá haver uma dotação de 10% (dez por cento) de seu valor para a constituição de um Fundo de Reserva, destinado a atender despesas imprevistas e urgentes.

Parágrafo Segundo – Poderá ser aumentado o valor da contribuição para o fundo de reserva por deliberação da maioria absoluta dos condôminos, contudo, em tal situação deve-se estipular o prazo pelo qual ocorrerá esta contribuição.

Artigo 30 - Serão igualmente rateadas entre os Condôminos as despesas extraordinárias, dentro de 15 (quinze) dias a contar da data da Assembléia que as autorizou, salvo se nessa oportunidade for estabelecido diferente, ou se forem adicionadas às normas de Condomínio.

Artigo 31 - Ficarão a cargo exclusivo de cada Condômino as despesas decorrentes de atos lesivos por ele praticados, bem como o aumento de despesa a que der causa.

Parágrafo Único - O disposto neste artigo é extensivo aos prejuízos causados às partes comuns do edifício pela omissão ou retardamento do condômino na execução dos trabalhos ou na reparação de sua unidade autônoma.

Serviço Notarial e Registral
1º Ofício – volta redonda/RJ

Artigo 32 - O saldo remanescente no orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado pela Assembléia Geral Ordinária. O déficit verificado será rateado entre os Condôminos e arrecadado no prazo de 15 (quinze) dias.

Artigo 33 - O edifício será segurado contra incêndio ou qualquer outro risco que o possa destruir ou afetar, no todo ou em parte, em empresa idônea da escolha do Síndico, com aprovação do Conselho Consultivo, pelo respectivo valor, discriminando-se na apólice os valores de cada Condômino e das partes comuns.

Parágrafo Único - É lícito a cada Condômino, individualmente, às expensas próprias, na mesma ou em outra seguradora, aumentar o seguro de sua unidade autônoma, ou segurar as benfeitorias e melhoramentos por ele introduzidas na mesma.

Artigo 34 - Ocorrendo o sinistro total ou considerável da edificação, ou esta ameaçar ruína, a Assembléia Geral se reunirá dentro de 15 (quinze) dias e deliberará sobre a reconstrução, ou venda, pelos votos que representem metade mais uma das frações ideais. Decidindo pela reconstrução, a assembléia elegerá uma Comissão de 3 (três) Condôminos, investida de poderes para:

- a) Receber a indenização e depositá-la em nome do Condomínio em estabelecimento bancário a ser designado pela Assembléia;
- b) Abrir concorrência para a reconstrução do prédio ou das partes destruídas, comunicando o resultado à Assembléia Geral, para a devida deliberação;
- c) Acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os Condôminos junto aos construtores, fornecedores, engenheiros e repartições públicas.

Parágrafo Único - Se a importância paga pela seguradora não for suficiente para atender às despesas, concorrerão os condôminos para o pagamento de suas unidades autônomas, salvo se a minoria recusar-se a fazê-lo, alienando os seus direitos, na forma da Lei.

Artigo 35 - Pela maioria que represente metade mais uma das frações ideais do terreno, poderá ser deliberado que o edifício não seja reconstruído, se ocorrer incêndio ou outro sinistro que importe em sua destruição total, caso em que autorizará a venda do terreno, partilhando-se o seu preço e o valor do seguro entre os Condôminos, na proporção das referidas frações ideais.

Artigo 36 - Em caso de incêndio parcial, recebido o seguro, proceder-se-á à reparação ou reconstrução das partes destruídas.

CAPITULO VII
Das Penalidades

Artigo 37 – Caso a contribuição de condomínio não seja quitada na data prevista, a mesma será corrigida pela variação acumulada do índice do IGP-M/FGV, acrescida dos juros moratórios de 1% (dois por cento) ao mês, *pro rata die*, contados a partir da data do vencimento, independentemente de interpelação.

Serviço Notarial e Registral

1º Ofício – volta redonda/RJ

Parágrafo Primeiro – Caso a mora for superior a 30 (trinta) dias, além da correção monetária e dos juros moratórios incorrerá multa de 2% (dois por cento) em benefício do Condomínio, podendo o Síndico promover a cobrança do débito judicial ou extrajudicialmente, através de advogado constituído pelo Condomínio, sujeitando o devedor, ainda, ao pagamento das custas e honorários advocatícios de cobrança na ordem de 20% (vinte por cento) sobre os valores devidos.

Parágrafo Segundo – Em caso de atraso superior a 30 dias, poderá o condomínio proceder ao protesto extrajudicial das contribuições de condomínio.

Artigo 38 – O Condômino, ou possuidor, que não cumprir reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio será constrangido a pagar multa correspondente até o quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

Parágrafo Único - Considera-se reiteração de conduta para aplicação da multa moratória o não pagamento de três parcelas consecutivas das contribuições para com o condomínio e a ação ou omissão por três vezes que atente contra os deveres previstos no artigo 8º, desta Convenção.

Artigo 39 – O Condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de conveniência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia.

CAPÍTULO VIII

Do Regimento Interno

Artigo 40 - 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 dispõem sobre os Condomínios em Edificações, Direitos de Vizinhança.

Parágrafo Primeiro - Os direitos e deveres dos Condôminos são os estabelecidos no Capítulo II da Convenção de Condomínio.

Parágrafo Segundo – O regimento interno poderá ser alterado pela maioria simples dos condôminos, ou seja, pela maioria dos presentes à assembléia.

Artigo 41 - É expressamente vedado a qualquer condômino, seus inquilinos ou cessionários:

- a) Prejudicar o direito dos demais condôminos, locatários ou cessionários;
- b) Guardar ou depositar, artigos explosivos, corrosivos, radioativos ou inflamáveis, salvo quanto aos últimos,

Serviço Notarial e Registral

1º Ofício - volta redonda/RJ

- em pequenas quantidades, destinado ao consumo doméstico, e, conservado em recipientes próprios, nas respectivas unidades;
- c) 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;
 - d) Atirar água, papéis, pontas de cigarros e quaisquer objetos ou detritos pelas janelas, portas, jardins ou em qualquer parte de uso comum;
 - e) 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;
 - f) Executar aos domingos em tempo integral, e nos demais dias, antes das 07:00 horas e depois das 19:00 horas, serviços de limpeza, reformas e reparações nas unidades que venham produzir ruídos perturbadores ao sossego dos demais condôminos;
 - g) 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;
 - h) Em caso de coleta seletiva de lixo, acondicioná-lo e depositá-lo de forma diversa do estabelecido pelo Síndico;
 - i) 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;
 - j) Colocar utensílios de uso doméstico nas janelas e portas, paredes, sacadas que dão para a parte externa, bem como nas partes de uso comum;
 - k) Bater tapeçarias, lençóis, almofadas, toalhas ou assemelhados nas janelas e sacadas das unidades;
 - l) 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.

CAPITULO IX

Das Disposições Gerais e Transitórias

Artigo 42 - A presente Convenção, que sujeita todo o ocupante, ainda que eventual, do edifício ou de qualquer de suas partes, obriga a todos os Condôminos, titulares de direitos sobre as unidades, bem como a todos quantos sobre elas tenham posse ou detenção, seus sub-rogados e sucessores, a título universal ou singular, e somente poderá ser modificada pelo voto de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos condôminos.

Parágrafo Único - Nos contratos de alienação, locação, cessão, comodato e outros que importem em transferir o exercício dos direitos relativos ao Condomínio, ou das unidades autônomas, os Condôminos deverão fazer constar a obrigação de obediência à esta Convenção e às resoluções das Assembléias, respondendo por eventuais perdas e danos e responsabilidade decorrente dessa omissão.

Artigo 43 - Fica eleito o foro da Comarca de Volta Redonda/RJ, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para qualquer ação ou execução da aplicação de qualquer dos dispositivos desta Convenção ou de sua interpretação.

Artigo 44 - Os casos omissos serão regulados pelas disposições legais que disciplinam a matéria, especialmente pela Lei nº 10.406/02 e pela Lei nº 4.591/64.

Serviço Notarial e Registral
1º Ofício - Volta Redonda/RJ

Volta Redonda, XX/XX/XXXX.

Assinaturas de titulares de, no mínimo, 2/3 das frações ideais.