

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO



Obedecidas as exigências do § 3º do artigo 9º da Lei nº 4.591, de 16.12.64, o Condomínio Residencial "Iguassú", do Conjunto Habitacional Vila Nova Silvia III, em Vila Silvia, Quadra 78, Distrito de Ermelino Matarazzo, Município da Capital, será regido pela seguinte Convenção de Condomínio:

CAPÍTULO I - DA DISCRIMINAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO

Artigo 1º - O Conjunto Habitacional, pela sua natureza condominial, comprehende partes distintas, a saber:

- a) partes de propriedade comum ou partes de condomínio;
- b) partes de propriedade exclusiva ou unidades autônomas.

CAPÍTULO II - DAS ÁREAS E COISAS DE USO E PROPRIEDADE COMUNS

Artigo 2º - São partes de propriedade comum, ou partes de condomínio, aquelas definidas no artigo 3º da supra mencionada Lei, e todas aquelas que, por sua natureza ou função sejam de uso comum e, muito especialmente as seguintes: halls, áreas de circulação, as escadas e partes externas dos prédios, os ornamentos das fachadas, os encanamentos, troncos de entrada e saída de água, luz, gás, esgoto, telefone, áreas verdes e de lazer, e, ainda, em caráter especial, as áreas de estacionamento, anteriormente especificadas e o Centro Comunitário; essas coisas todas constituem condomínio de todos e não serão suscetíveis de divisão ou de alienação destacada da respectiva unidade autônoma.

§ 1º - As partes e coisas em comum e as que dizem respeito à harmonia do Conjunto ou de cada prédio, não podem ser alteradas, retiradas ou substituídas sem o consentimento expresso dos condôminos, representando pelo menos 2/3 (dois terços) dos votos, quando a alteração desejada venha dar outro destino a essas áreas e coisas de uso e propriedade comum do Conjunto, bem como para usos diversos, a que se destina, cada um dos prédios que formam o seu todo.

| | |
|---------------|----|
| 12.º REGISTRO | |
| Fis | 04 |

§ 2º - Todas as partes em comum do Conjunto devem estar sempre livres, desimpedidas, nada podendo nelas ser depositado, ainda que momentaneamente. Quaisquer objetos encontrados pelo Síndico em tais condições, serão, imediatamente, removidos e somente entregues a seus donos, após o pagamento por estes das despesas que a remoção causar, ou reparação do dano que tiver causado.

Artigo 3º - As partes de propriedade comum serão utilizadas de conformidade com o seu destino e ainda de acordo com o que dispõe esta Convenção e o Regulamento Interno de Condomínio, que estabelecerá normas sobre o uso das mesmas.

Artigo 4º - Cada condômino poderá usar e fruir das utilidades próprias das partes comuns, desde que não prejudique igual direito dos demais condôminos, nem as condições materiais e o padrão de cada prédio ou conjunto.

Artigo 5º - Quanto à utilização das áreas de estacionamento deverá obedecer as disposições inseridas neste instrumento, na parte alusiva à especificação, e observar, ainda, as seguintes disposições:

- a) os condôminos poderão, mediante deliberação em Assembléia, mandar demarcar e numerar as vagas indeterminadas, distribuindo-as entre si, através de sorteio;
- b) também, mediante deliberação em Assembléia, os condôminos poderão aprovar a contratação de empregados para zelar pela área de estacionamento, com funções de guarda, manutenção etc..., se necessários;
- c) não será permitida a guarda ou colocação de móveis ou objetos de qualquer espécie nas áreas de estacionamento, cuja finalidade precípua - guarda de veículos - deverá ser respeitada, inclusive quanto as suas dimensões e direitos de vizinhança e circulação;
- d) as vagas não poderão ser cedidas, sob qualquer hipótese, a pessoas estranhas ao condomínio;



M. J.

| | |
|---------------|--|
| 12.º REGISTRO | |
| 05 | |

3

- e) somente será permitida a entrada de veículos mediante a apresentação de um cartão de identificação, no qual deverá constar o nome do condômino, o número do Bloco e do apartamento.

CAPÍTULO III - DAS UNIDADES AUTÔNOMAS DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA

Artigo 6º - São partes de propriedade exclusiva, ou unidades autônomas, os apartamentos descritos e confrontados no presente instrumento, e destinam-se ao uso e gozo, em caráter residencial com exclusividade por parte de cada um dos condôminos (e seus familiares).

§ 1º - todas as instalações internas dos locais de propriedade exclusiva serão reparadas por iniciativa e conta dos respectivos condôminos. Se tais reparações forem suscetíveis de afetar as coisas em comum, somente poderão ser realizadas após o consentimento, por escrito, do Sr. Síndico;

§ 2º - o serviço de limpeza dos locais de propriedade exclusiva e de seus móveis não deve atingir ou prejudicar nem as partes comuns, nem os locais exclusivos dos demais condôminos. Incumbe a cada condômino manter, permanentemente, limpo as dependências de seu uso exclusivo, sobretudo as respectivas instalações sanitárias;

§ 3º - cada condômino fica obrigado a dar livre ingresso nos seus locais às empresas concessionárias de serviços públicos, sempre que necessário, para verificações ou reparações;

§ 4º - cada condômino responderá, com relação à sua unidade autônoma do prédio, sem partilhar com os demais, o imposto predial, taxas de energia elétrica e demais encargos proporcionais ao valor locativo ou venal de sua unidade, bem como qualquer outro tributo individual e nominal;

§ 5º - qualquer modificação na divisão interna das unidades exclusivas dos condôminos dependerá da aprovação do Sr. Síndico, que negará seu consentimento, sempre que a alteração visada possa afetar as partes externas, internas da propriedade e uso comum dos condôminos ou estejam em desacordo com as normas e projetos arquitetônico, estrutural e

de Imóveis
orais Dias
Capital

tro de Imóveis
sé Morais Dias
cial de Capital

H Jd

das redes de distribuição e abastecimento do edifício.

DA UTILIZAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO

Artigo 7º - As partes de propriedade e uso comum, destinam-se aos fins compatíveis com a sua natureza, com a moral e os bons costumes.

CAPÍTULO IV - DOS DIREITOS E DEVERES

Artigo 8º - São direitos dos condôminos:

- a) usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com o respectivo destino, desde que não prejudiquem a segurança e a solidez dos prédios, que não causem dano aos demais condôminos e não infrinjam as normas legais ou as disposições desta Convenção;
- b) usar e gozar das partes comuns do(s) prédio(s) desde que não impeçam idêntico uso ou gozo por parte dos demais condôminos, observadas as mesmas restrições da alínea anterior;
- c) examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos ao Síndico;
- d) comparecer às Assembléias e nelas discutir e votar e ser votado;
- e) denunciar ao Sr. Síndico qualquer irregularidade que observarem.

Artigo 9º - Constituem obrigações de todos os condôminos:

- a) guardar decôro e respeito no uso das coisas e partes comuns, não as usando, nem permitindo que sejam usadas, para fins diversos daqueles a que se destinam;
- b) não promover ou deixar que se promovam, nas respectivas unidades autônomas, atividades ruidosas, de modo a perturbar os demais condôminos;

- c) não remover pó de tapetes, de cortinas, etc..., senão por meios 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 cair;
- e) não lançar quaisquer objetos ou líquidos sobre as áreas comuns;
- f) não colocar lixo, detritos, etc..., senão nos coletores aos mesmos destinados;
- g) não decorar as paredes, portas, esquadrias externas, com cores e tonalidades diversas das empregadas nos blocos;
- h) não usar na fachada ou janelas das respectivas unidades autônomas, toldos externos nem colocar ou permitir que se coloquem nesses locais, letreiros ou cartazes de publicidade, sendo vedados quaisquer objetos estranhos à decoração dos blocos; exceto grades de proteção interna, padronizadas;
- i) não colocar ou deixar que se coloquem nas partes comuns do condomínio materiais de construção ou de instalação, sejam de que natureza for;
- j) não utilizar, para serviços particulares, os empregados do condomínio;
- l) não manter nas respectivas unidades autônomas, substâncias, instalações ou aparelhos em condições precárias, suscetíveis de causar perigo à segurança e solidez dos blocos, ou incômodo aos demais condôminos;
- m) não colocar, ou deixar que se coloquem, aparelhos que possam acarretar sobrecarga de energia eletrica ou causar interferências, seja de que ordem for, ou que possam, de qualquer maneira, afetar a segurança, tranquilidade e o bem estar coletivos;
- n) não manter quaisquer animais, salvo com concordância expressa da totalidade dos condôminos;

| | |
|---------------|--|
| 12.º REGISTRO | |
| Fl. 08 | |

- o) não estacionar os respectivos veículos, senão nos locais para tanto destinados; no caso de fornecerem aos empregados do condomínio, por existentes, duplicatas das chaves desses veículos, nenhuma responsabilidade poderá ser imputada ao condomínio, cabendo-lhes, ainda, os ônus por danos eventualmente causados;
- p) não permitir a recreação ou realização de jogos infantis em outras partes que não as destinadas para tal fim;
- q) comunicar, imediatamente, ao Síndico, ou na sua falta ou impedimento, a qualquer pessoa ligada à Administração do condomínio a ocorrência de moléstia contagiosa em sua unidade autônoma;
- r) permitir o ingresso, em suas unidades autônomas, das pessoas encarregadas da administração do condomínio e demais pessoas credenciadas, quando isso se torne indispensável à inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral do bloco, à sua segurança ou solidez, ou, ainda, à realização de reparos, como, por exemplo, os atinentes às instalações, de tubulação nas unidades vizinhas;
- s) contribuir para as despesas de condomínio, de acordo com o que se estabelece nesta Convenção, e com o que ficar deliberado nas Assembléias Gerais do condomínio;
- t) contribuir para as eventuais despesas de obras, determinadas pelas Assembléias Gerais, na forma e proporção fixadas;

PARÁGRAFO ÚNICO: Nos contratos de locação ou na cessão a outrem do uso de qualquer local, o locador ou cedente deve fazer constar, expressamente, as proibições deste artigo e os preceitos do Regulamento Interno do Conjunto, impondo sua observância, pela qual continuará, sempre, responsável perante a massa condômina.

Artigo 109 - Aplicam-se aos ocupantes das unidades autônomas, a qualquer título, todas as disposições desta Convenção, relativas ao uso, função e destinação das mesmas, ficando sob a responsabilidade dos respectivos proprietários as infrações cometidas.



Artigo 11º - As disposições deste capítulo deverão estar contidas ainda que de forma suscinta, no Regulamento Interno, a ser afixado nos corredores de cada pavimento, ou em outros locais, a critério do Síndico.

Artigo 12º - Os condôminos poderão compelir ou serem compelidos ao respeito às obrigações contidas no artigo 9º, através de ação cominatória própria; também o Síndico terá poderes, dentro de sua competência para pleitear, através de via judicial, a prática ou a abstenção de determinado ato.

Artigo 13º - Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, o condômino faltoso será punido com pena pecuniária de até 5 (cinco) salários mínimos regionais que lhe será imposta pelo Síndico, que, para a fixação do montante deverá ter previamente a aprovação do Conselho Consultivo.

CAPÍTULO V - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

Artigo 14º - As resoluções dos condôminos serão tomadas em Assembléias Gerais, Ordinárias e Extraordinárias;

ITEM "A" - DA ASSEMBLÉIA DE INSTALAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Artigo 15º - A primeira Assembléia Geral Ordinária, que instalará o Condomínio, deverá ocorrer dentro dos 03 meses subsequentes à homologação da Ata da Assembléia Geral Extraordinária da Cooperativa Habitacional "Pedra Verde" - Condomínio Residencial "Iguassú", que tenha sorteado as unidades habitacionais, sendo que nessa A.G.O., conste a seguinte Ordem do Dia:

1. Eleger o Síndico;
2. Eleger os 03 (três) membros efetivos do Conselho Consultivo;
3. Eleger os Subsíndicos;
4. Decidir sobre a possibilidade de remunerar ou não o Síndico;
5. Decidir sobre a conveniência de contratar terceiros para ad-

H JGL

| | |
|---------------|----|
| 12.º REGISTRO | |
| Fis | 10 |

- ministrar o Condomínio;
6. Discutir e aprovar proposta de apólice de seguro, para o conjunto;
 7. Discutir e aprovar a proposta orçamentária para o exercício e forma de pagamento das despesas do condomínio e a sua arrecadação;

PARÁGRAFO ÚNICO: Caso o tempo seja exiguo para a tratativa dos assuntos acima relacionados e seja inconteste a impossibilidade de continuar os trabalhos, a sessão deverá ser suspensa, fixando-se, entretanto, por votação da maioria, dia, hora e local para o seu prosseguimento, que, não poderá ultrapassar prazo de dez dias daquela data.

ITEM "B" - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS ORDINÁRIAS

Artigo 16º - Uma vez instalado o condomínio, será de competência das Assembléias Gerais Ordinárias, que deverão se realizar dentro dos três meses subsequentes ao fim do exercício financeiro, além do inserto nos itens 1; 2; 3 e 4, do artigo antecedente:

- a) discutir e votar o orçamento das despesas para o exercício em curso;
- b) discutir e votar o relatório e contas do Síndico, relativas ao exercício findo;
- c) examinar e decidir as questões que lhe forem propostas, em item específico da Ordem do Dia, ou em Assuntos Gerais, conforme o caso.

ITEM "C" - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS EXTRAORDINÁRIAS

Artigo 17º - As Assembléias Gerais Extraordinárias serão convocadas pelo Síndico, ou por condôminos que representem, no mínimo, 1/4 do Condomínio, pelo mesmo processo exigido para a convocação das Assembléias Gerais Ordinárias.

Artigo 18º - Compete às Assembléias

| | |
|---------------|----|
| 12.º REGISTRO | |
| Fk | // |

Gerais Extraordinárias:

- a) deliberar sobre matéria de interesse geral dos prédios ou dos condôminos;
- b) decidir, em grau de recurso, os assuntos que ~~tenham~~ sido deliberados pelo Síndico e a ele levados a pedido do interessado ou dos interessados;
- c) apreciar as demais matérias constantes da Ordem do Dia;
- d) examinar os assuntos que lhes sejam propostos por qualquer condômino;
- e) destituir o Síndico a qualquer tempo, independentemente de justificação e sem indenização, se houver;
- f) alterar a convenção com quorum de 2/3 dos condôminos.

ITEM "D" - DA FORMA DA CONVOCAÇÃO DAS ASSEMBLÉIAS

Artigo 19º - As Assembléias Gerais, Ordinárias ou Extraordinárias, serão realizadas no próprio conjunto ou em outro local que for previamente determinado.

§ 1º - As Assembléias Gerais serão convocadas pelo Síndico ou por 1/4 dos condôminos do Conjunto;

§ 2º - As convocações indicarão o resumo da Ordem do Dia, a data, o local e a hora de realização da Assembléia;

§ 3º - As convocações das Assembléias Gerais Ordinárias serão acompanhadas de cópias do relatório e contas do Síndico, bem como da proposta do orçamento relativo ao exercício respectivo;

§ 4º - As convocações serão endereçadas às unidades autônomas dos condôminos, contra recibo, salvo se estes não tiverem feito, em tempo oportuno, por escrito, comunicação de outro endereço, bem como serão afixadas em local visível, como por exemplo, nas partes comuns, escolhido pelo Síndico;

§ 5º - As convocações serão feitas com 10 (dez) dias de antec-

gistro de Imóveis
José Moraes Dias
icial

gistro de Imóveis
José Moraes Dias
icial

12

dência, no mínimo, podendo as Assembléias Extraordinárias, serem convocadas com prazo de antecedência menor, desde que haja comprovada urgência.

Artigo 20º - As Assembléias serão presididas por um condômino, especialmente aclamado, que escolherá, entre os presentes, o Secretário, a quem incumberá lavrar a Ata dos trabalhos em livro próprio.

PARÁGRAFO ÚNICO: É defeso ao Síndico presidir ou secretariar os trabalhos da Assembléia.

Artigo 21º - Somente serão computados, em qualquer deliberação, os votos dos condôminos que estiverem quites com todos os pagamentos relativos as contribuições devidas ou multas que lhes tenham sido impostas.

Artigo 22º - As Assembléias instalar-se-ão, em primeira convocação, com a presença de condôminos que representem 2/3 dos votos totais e, em segunda convocação, feita com intervalo mínimo de 1 (uma) hora, com o mínimo de 10 (dez) condôminos.

§ 1º - Nas Assembléias será exigida:

I - maioria que represente 2/3 dos votos totais do conjunto, para qualquer alteração desta convenção;

II - unanimidade para:

a) aprovar modificações atinentes ao aspecto arquitetônico do conjunto, que repercutam em todas as partes visíveis do lado exterior;

b) deliberar sobre alteração do destino das unidades autônomas;

§ 2º - As deliberações nas Assembléias serão tomadas por maioria simples de votos, salvo os casos, cujo "quorum" seja prescrito em leis ou esteja assim definido por este instrumento.

Artigo 23º - É vedado ao condômino

| | |
|---------------|----|
| 12.º REGISTRO | |
| Fls. | 13 |

votar assuntos em que tenha particular interesse.

Artigo 24º - A cada condômino caberá o direito a um voto nas Assembléias Gerais.

Artigo 25º - É lícito ao condômino fazer-se representar nas Assembléias Gerais, por procurador com poderes especiais, condômino ou não, desde que não seja o próprio Síndico ou membro ligado à Administração do Condomínio; se a unidade pertencer a vários proprietários, o mesmo se dará, neste caso, elegendo estes, o condômino que os representará.

Artigo 26º - As deliberações, tomadas nas Assembléias Gerais, serão obrigatórias a todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou voto, cabendo ao Síndico executá-las e fazê-las cumprir.

Artigo 27º - Dentro dos 08 (oito) dias que se seguirem à realização da Assembléia, serão enviadas cartas registradas ou protocoladas a todos os condôminos, nas quais se relatará as deliberações tomadas.

Artigo 28º - Das Assembléias Gerais, serão lavradas Atas em Livro próprio, aberto, rubricado e encerrado pelo Síndico, devendo ser assinadas pelo Presidente e Secretário e pelos condôminos presentes, que terão, sempre, o direito de neles fazer constar as suas declarações de voto, quando dissidentes.

CAPÍTULO VI - DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Artigo 29º - A Administração do Condomínio caberá ao Conselho de Administração, assim constituído:

§ 1º - Pelo Síndico;

§ 2º - Pelo Conselho Consultivo, formado de 03 membros;

§ 3º - Pelos Subsíndicos de cada um dos blocos.

PARÁGRAFO ÚNICO: Todos os membros do Conselho de Administração



12.º REGISTRO

Fis 14

deverão ser, necessariamente, condôminos.

Artigo 30º - Ao ~~funcionário~~, condômino eleito por um período de 02 (dois) anos, permitida a reeleição, compete:

- a) representar o condomínio, ativa ou passivamente, em juízo ou fora dele, em tudo o que se referir a assuntos de interesse do mesmo, podendo, para tal fim, constituir advogado, legalmente habilitado, outorgando-lhe poderes da Cláusula "ad-judicia" e outros, que se fizerem necessários;
- b) impor aos condôminos as multas estabelecidas nesta Convenção e nas leis próprias;
- c) ordenar reparos urgentes, adquirindo o material e o que for necessário à segurança e conservação do condomínio;
- d) convocar as Assembléias Gerais;
- e) comunicar ao Conselho de Administração e, posteriormente, aos condôminos, em Assembléia, as citações que receber;
- f) entregar ao seu sucessor, todos os livros, documentos e pertences relativos à Administração, que estiverem em seu poder, os quais deverão ser guardados durante o período de 05 (cinco) anos para eventual necessidade de verificação contábil;
- g) apresentar ao Conselho Consultivo as contas do semestre anterior;
- h) cumprir e fazer cumprir as normas contidas nesta convenção, no Regulamento Interno, bem como as deliberações do Conselho Consultivo e da Assembléia;
- i) prestar contas ao Conselho Consultivo e aos condôminos da sua gestão no exercício findo, com exibição de documentos comprobatórios, bem como apresentar o orçamento do ano em início;
- j) resolver os casos omissos ou levá-los, quando houver divergência, à decisão do Conselho Consultivo;

gistro de Imóveis
José Moraes Dias
ficial
de Capital

gistro de Imóveis
José Moraes Dias
ficial
de Capital

- 1) admitir ou demitir empregados, conferindo-lhes as respectivas atribuições e remunerações, conforme categoria profissional;
- m) manter e escriturar o Livro Caixa, devidamente aberto, rubricado e encerrado pelos membros do Conselho Consultivo;
- n) cobrar as quotas que couberem, em rateio, aos condôminos, as despesas normais ou extraordinárias, aprovadas em Assembléias;
- o) mandar desmanchar as obras irregulares feitas por condôminos ou ocupantes da unidade, a qualquer título;
- p) manter o conjunto segurado em sua totalidade contra incêndio nos termos do Decreto-Lei nº 61.867, de 07.12.67.

Artigo 31º - O Síndico poderá delegar suas funções administrativas a terceiros, de sua confiança, mas sob sua exclusiva responsabilidade.

Artigo 32º - Em caso de vaga do cargo de Síndico, mesmo por eventuais impedimentos, assumirá essa função um dos membros do Conselho Consultivo, enquanto a Assembléia, que deverá ser convocada imediatamente, não eleger novo Síndico que exercerá seu mandato pelo tempo restante.

Artigo 33º - Em caso de destituição ou renúncia do cargo de Síndico, o mesmo procedimento, inserto no artigo antecedente se dará, devendo o destituído prestar, imediatamente, contas de sua gestão aos outros membros do Conselho de Administração e condôminos.

Artigo 34º - O Síndico será responsável pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa, por dolo ou culpa.

Artigo 35º - Ao Conselho Consultivo eleito em Assembléia Geral Ordinária, constituído de 03 (três) condôminos, todos membros efetivos, que exercerão, gratuitamente, suas funções, pelo prazo de 02 (dois) anos, permitida a reeleição, é vedada qualquer substituição, a não ser que seja deliberada em Assembléia.

Fls 16

Artigo 36º - Ao Conselho Consultivo
competirá:

- a) fiscalizar as atividades do Síndico e examinar as suas contas, relatórios e respectivos comprovantes;
- b) emitir parecer sobre as contas do Síndico, bem como sobre a proposta do orçamento para o exercício subsequente, informando a Assembléia Geral;
- c) emitir parecer sobre matérias relativas a eventuais despesas extraordinárias;
- d) abrir, encerrar e rubricar o Livro Caixa;
- e) assessorar o Síndico na solução dos problemas do condomínio, podendo sobre eles opinar;
- f) comunicar aos condôminos, por carta registrada ou protocolada, as irregularidades havidas, porventura, na gestão do Síndico;
- g) examinar e decidir os recursos apresentados pelos condôminos contra qualquer decisão do Síndico;
- h) substituir o Síndico, conforme artigos 32 e 33, supra.

Artigo 37º - A eleição dos subsíndicos será realizada, nas AGO's, na conformidade do artigo 35º.

§ 1º - Os subsíndicos serão eleitos, por maioria simples, dos condôminos presentes, sendo que a cada bloco corresponderá um subsíndico, entendido este como morador daquele bloco.

§ 2º - Ao Subsíndico de cada um dos blocos, compete:

- a) superintender a administração do bloco, prestando informações sobre os atos que praticar, a ele atinentes;
- b) cumprir e fazer cumprir a presente Convenção, o Regulamento Interno, e ainda, todas as deliberações das Assembléias Gerais;

Registro de Imóveis
José Moraes Dias
Oficial

Registro de Imóveis
José Moraes Dias
Oficial

17

- c) comunicar, imediatamente, ao Síndico, a necessidade de reparos urgentes e da aquisição de material, visando a evitar colocar em risco a segurança e conservação do bloco;
- d) executar, fielmente, as disposições orçamentárias aprovadas pela Assembléia;
- e) convocar reuniões com os condôminos do bloco a que pertence, para, posteriormente, levar as conclusões nela apresentadas à Assembléia Geral;
- f) participar de todas as reuniões de subsíndicos convocadas pelo Síndico;
- g) as reuniões de subsíndicos serão, convocadas com antecedência mínima de 03 (três) dias;
- h) as convocações serão entregues pessoalmente sob protocolo.

PARÁGRAFO ÚNICO: A função de subsíndico não será remunerada.

Artigo 38º - Nos seus eventuais impedimentos, o Subsíndico será substituído por um outro membro do Conselho de Administração, que não o Síndico.

CAPÍTULO VII - DO ORÇAMENTO E DO RATEIO DAS DESPESAS

Artigo 39º - Constituem despesas do Condomínio:

- a) as relativas à conservação, limpeza, reparação e reconstrução das partes e coisas comuns;
- b) os impostos e taxas que incidam sobre as partes e coisas comuns;
- c) o prêmio de seguro do conjunto;
- d) a remuneração dos empregados do conjunto bem como a do síndico;
- e) encargos da Previdência e Assistência Social;

Registro de Imóveis
José Moraes Dias
Oficial

Registro de Imóveis
José Moraes Dias
Oficial

M 94

f) as despesas com expediente, livros, papeis, avisos, editais de interesse comum e outros da administração em geral.

PARÁGRAFO ÚNICO: As despesas de que trata este artigo, serão rateadas entre todos os condôminos, na proporção das respectivas frações ideais do terreno, competindo à Assembléia Geral Ordinária a fixação do orçamento das despesas comuns, dentro do primeiro trimestre civil.

Artigo 40º - O condômino que, pessoalmente, por sua família, empregados, visitantes ou ocupantes de uma unidade autônoma, causar danos às partes comuns do bloco, ou conjunto, indenizará o condomínio das despesas com reparações.

PARÁGRAFO ÚNICO: O disposto neste artigo é extensivo aos prejuízos causados às partes comuns, pela omissão do condômino na execução de reparos em sua respectiva unidade autônoma.

Artigo 41º - As despesas relativas às partes comuns de todo o conjunto, serão propostas pelo Síndico e aprovadas em Assembléia Geral dos Condôminos.

Artigo 42º - As despesas extraordinárias serão rateadas entre os condôminos, de forma idêntica àquela estipulada no parágrafo único do artigo 39º desta Convenção, dentro do prazo de 15 (quinze) dias, contado de sua aprovação, salvo se for estabelecido outro prazo.

Artigo 43º - O saldo remanescente do orçamento de um exercício findo, será, automaticamente, incorporado ao exercício subsequente, se outro destino, devidamente aprovado pela Assembléia Geral Ordinária, não for dado. O "deficit", acaso verificado, será rateado entre os condôminos, no prazo de 15 (quinze) dias, nas devidas proporções.

Artigo 44º - As contribuições ordinárias ou extraordinárias não pagas nos respectivos vencimentos, serão acrescidas de multas de 20% (vinte por cento) e juros à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo de sua cobrança judicial por ação executiva, caso em que serão também cobrados do condômino, custas processuais e honorários advocatícios.

| | |
|---------------|--|
| 12.º REGISTRO | |
| Fis 19 | |

Artigo 45º - Se, entre o vencimento da contribuição e data de seu pagamento, mediar período igual ou superior a seis meses, o valor da contribuição será corrigido, segundo os índices de correção monetária aplicáveis às Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional, calculando-se os juros e multa sobre o valor corrigido.

CAPÍTULO VIII - DA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE RESERVA

Artigo 46º - Será constituído para o conjunto, um Fundo de Reserva, cuja utilização será feita pelo Síndico, ouvido o Conselho Consultivo, em caso de emergência.

Artigo 47º - Os condôminos concorrerão, obrigatoriamente, para a constituição do Fundo de Reserva, com importância correspondente a 5% (cinco por cento), no mínimo do valor de suas contribuições ordinárias para as despesas comuns do conjunto, a ser paga juntamente com estas.

PARÁGRAFO ÚNICO: A contribuição de que trata o "caput" deste artigo, cessará quando o montante das arrecadações atingir a soma limite, previamente estipulada.

Artigo 48º - CENTRO COMUNITÁRIO

O Condomínio Residencial "IGUASSÚ", do CONJUNTO RESIDENCIAL VILA NOVA SILVIA III, terá um CENTRO COMUNITÁRIO, que será administrado por um Coordenador Geral, um Coordenador de Esportes, um Coordenador Social e um Coordenador Cultural.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O Coordenador Geral será indicado pelos Subsíndicos e nomeado pelo Síndico, dentre uma lista de três nomes que lhe será apresentada pelos subsíndicos, para exercer o seu mandato pelo prazo de um ano.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O Coordenador Geral nomeará sob sua inteira responsabilidade, os Coordenadores de Esportes, Social e Cultural.

Artigo 49º - COMPETE AO COORDENADOR DE ESPORTES:

- a) promover a realização de competições esportivas no Centro Comunitário;

- b) promover o desenvolvimento de atividades esportivas pelos moradores do Conjunto;

Artigo 50º - COMPETE AO COORDENADOR

SOCIAL:

- a) promover a integração e o desenvolvimento de relações sociais entre os moradores do Conjunto;
- b) ter sob sua responsabilidade a organização de festas, bailes e outras promoções;
- c) organizar sob sua responsabilidade o setor de relações públicas do conjunto;

Artigo 51º - COMPETE AO COORDENADOR

CULTURAL:

- a) promover a realização dos cursos, palestras e conferências que interessem aos moradores do Conjunto.

Artigo 52º - COMPETE AO COORDENADOR

GERAL:

- a) coordenar, supervisionar e superintender as atividades do Centro Comunitário;
- b) prestar contas ao Síndico das despesas e receitas realizadas;
- c) destituir e nomear os novos Coordenadores quando entender necessário;
- d) estabelecer um programa anual de realização no Centro Comunitário.

CAPÍTULO IX - DO SEGURO

Artigo 53º - O Conjunto deverá estar permanentemente segurado, pelo valor global e real, contra os riscos de incêndio, nos termos do Decreto-Lei nº 61.867, de 07.12.1967;

PARÁGRAFO ÚNICO: É lícito a cada condômino, individualmente e às suas expensas, aumentar o seguro de sua unidade ou segurar as benfeitorias por ele introduzidas no imóvel.

Artigo 54º - Os condôminos deverão, no prazo máximo de 20 dias, comunicar ao Síndico a quitação do saldo devedor do financiamento, junto ao Agente Financeiro, para que o Síndico promova a averbação correspondente em atendimento ao "caput" do artigo anterior.

Artigo 55º - As condições de seguro do conjunto encontram-se disciplinadas nas "Condições Particulares para os Riscos de Danos Físicos" da Apólice Habitacional, estipulada pelo Banco Nacional da Habitação, em favor dos Agentes do Sistema Financeiro da Habitação e seus mutuários.

Artigo 56º - Com a aprovação, em Assembléia Geral Extraordinária, de 2/3 dos votos dos condôminos presentes, o Síndico poderá contratar companhia de seguros idônea, para promover o seguro:

- I - de responsabilidade civil;
- II - de quebra de vidros;
- III - de responsabilidade civil garagista.

CAPÍTULO X - DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 57º - O Condomínio terá um Regulamento Interno, que será aprovado ou alterado em Assembléia Geral respectiva, por maioria simples de votos, com a presença, em primeira convocação, de condôminos representando 2/3 dos votos totais e, em segunda convocação, com o mínimo de 10 (dez) condôminos.

Artigo 58º - A obediência a esta Convenção e ao Regulamento Interno supra citado, ficarão sujeitos, quaisquer futuros condôminos, co-proprietários ou outros, que, a qualquer título sejam investidos na posse, uso e gozo das unidades autônomas que integram o Condomínio.

Artigo 59º - Enquanto não for rea-

Fla. 22

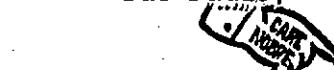
lizada a primeira Assembléia Geral dos Condôminos, que instalar o Condomínio, caberá a Cooperativa Habitacional, quando da Assembléia que proceder ao sorteio das unidades, o seguinte:

- a) propor e aprovar cota de contribuição para despesas com manutenção, conservação, limpeza e serviços necessários;
- b) baixar Regimento Interno, "ad referendum" daquela de instalação;
- c) nomear uma comissão de associados para administrar o condomínio, a qual caberá, mediante instrumento de mandato devidamente outorgado:
 - c.1) ordenar e preparar atos que devem anteceder a instalação do condomínio, devendo necessariamente: apresentar, no mínimo, 3 propostas de empresas administradoras e previsão orçamentária respectivas, para a eventualidade da administração do condomínio ser feita por terceiros;
 - c.2) apresentar 3 propostas de empresas seguradoras;
 - c.3) a prestação de contas e de atos de tal comissão, até a instalação do Condomínio.

Artigo 60º - Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, para dirimir quaisquer questões oriundas da presente Convenção.

A Instituinte autoriza o Sr. Oficial do 12º Cartório de Registro de Imóveis, a proceder a todos os atos necessários à regularização do presente.

São Paulo, 14 de Agosto de 1.985



*Olavim Costa
Aníbal*

Protocolo nº. 683.100.

12º. Oficial de Registro de Imóveis da Capital

Certifico que a presente reprodução está conforme o documento original arquivado nesta Serventia junto a matricula 12.601.

O referido é verdade e da fé.

São Paulo, 19 de Junho de 2.012.



Oficial/Oficial Substituto/ Escrevente Autorizado

12º. Oficial de Registro de Imóveis

RICARDO MAZZUCHELLI DIAS
Oficial Substituto

São Paulo - Comarca da Capital

Emolumentos:- R\$.35,23 (trinta e cinco reais e vinte e três centavos).- c.b.s...

Guia nº. 62/12.