

## **CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO**

### **RESIDENCIAL COSTA DO SOL**

Os abaixo-assinados, titulares de direito e ação sobre o Condomínio Residencial Costa do Sol, firmam a presente Convenção, para a administração, conservação e ordem interna deste condomínio, que regular-se-a pela Lei 4.591/64, legislação posterior complementar, disposições gerais desta convenção, regimento interno e demais regulamentos aprovados por assembléia geral, dentro das formalidades legais.

A presente convenção, será devidamente registrada em cartório do registro de imóveis desta comarca, sendo obrigatória a todos os condôminos e só poderá ser modificada pelo voto de 2/3 (dois terços) das frações ideais componentes deste condomínio. O regimento interno e demais regulamentos poderão ser modificados, por maioria absoluta de representantes, em assembléia geral convocada para este fim.

#### **Capítulo I**

#### **Da propriedade**

Art. 1º - O Condomínio Residencial Costa do Sol é constituído de partes comuns a todos os condôminos e de unidades autônomas de propriedade exclusiva de cada comunheiro.

Art. 2º - O Condomínio Residencial Costa do Sol é constituído de 2 (dois) blocos, A e B, de 3 (três) andares cada, com 04 (quatro) aptos por andar, totalizando 12 (doze) apartamentos cada bloco, mais pavimento térreo onde se localizam as 12 vagas de garagens, de cada bloco e os cubículo de cada uma delas igualmente numerados.

# CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COSTA DO SOL

REGISTRO DE TÍTULOS E  
DOCUMENTOS DA COMARCA  
DE SÃO CARLOS EST.  
SÃO PAULO.

Art. 3º - Constituem parte de propriedade exclusiva dos Condôminos do Edifício as unidades autônomas numeradas, respectivas vagas de garagem e os cubículos destinados a cada uma delas igualmente numerados, bem como todas as suas instalações internas.

Art. 4º - Constituem propriedade comum de condomínio, consideradas inalienáveis e indivisíveis, todas aquelas que por natureza ou função sejam de uso comum.

Art. 5º - Ressalvadas as hipóteses previstas em lei, o aspecto arquitetônico do conjunto de blocos só poderá ser modificado pela unanimidade dos votos componentes do Condomínio.

## Capítulo II

### Do destino e utilização

Art. 6º - Os apartamento destinam-se à moradia exclusivamente residencial, sendo vedado sua utilização para qualquer outra finalidade.

Art. 7º - As vagas de garagens destinam-se exclusivamente a guarda de veículos leves, de propriedade dos condôminos ou seus inquilinos, sendo vedado seu uso para qualquer outra finalidade, não podendo ser cedidas a terceiros que não residam no condomínio.

Art. 8º - As partes de uso comum destinam-se às finalidades que lhe são atribuídas, sendo vedado expressamente a utilização para outros fins.

### **Capítulo III**

#### **Dos direitos e deveres**

Art. 9º - São Direitos dos Condôminos:

- a) usar e gozar da respectiva unidade autônoma, da vaga de garagem a ela destinada, do salão de festas do próprio bloco, de acordo com as devidas finalidades, desde que não infrinjam normas legais bem como as contidas nesta convenção e demais regulamentos internos;
- b) usar e gozar das partes comuns do condomínio, desde que não impeçam idêntico direito por parte dos demais condôminos, com as mesmas restrições da alínea anterior;
- c) examinar, a qualquer tempo, os livros, arquivos e qualquer outro documento que diga respeito à administração do condomínio e
- d) votar e ser votado, respeitando o disposto no item "d" da cláusula 25º

Art. 10º - São deveres do Condômino:

- a) cumprir e fazer cumprir, por si, seus herdeiros, familiares, locatários, empregados, visitantes e sucessores a qualquer título, o disposto nesta Convenção, nos regimento interno, demais regulamentações, bem como na lei 4.591/64;
- b) participar no custeio das despesas, recolhendo a cota parte que lhe couber, mediante rateio proporcional às frações ideais;
- c) responder pelas multas aplicadas pelo síndico, por infração comprovada desta Convenção, regimento interno, regulamentações e da lei 4.591/64;
- d) respeitar a lei do silêncio, especialmente após às 22 horas;
- e) zelar pelo asseio e segurança do Condomínio;
- f) comunicar ao síndico qualquer caso de moléstia contagiosa, infecciosa ou edêmica, para tomada de providências devidas junto às autoridades sanitárias;
- g) facilitar ao síndico, ou seu preposto, acesso às unidades autônomas, para vistoriar eventuais casos de infiltrações, vazamentos ou outros problemas;

h) manter em perfeito estado de funcionamento todas as instalações internas de sua unidade autônoma, de forma a evitar prejuízos ao condomínio, ou a outros condôminos;

i) reparar por seus próprios recursos, todos e quaisquer danos que surgirem nas partes comuns ou de outra unidade, que forem causados por defeitos nas instalações de sua unidade autônoma não reparados a tempo e

j) responsabilizar-se pela limpeza de corredores e outras partes comuns onde transitem materiais de construção ou entulho, utilizados ou decorrentes de obras realizadas em sua unidade autônoma, arcando com a responsabilidade do ônus e prejuízos que resultarem nas partes comuns do condomínio.

#### **Capítulo IV**

#### **Da administração**

Art. 11º - A administração do condomínio será exercida por um síndico, preferencialmente condômino ou morador do prédio; eleito em assembléia geral, com a remuneração que for decidida na assembléia em que este for eleito.

Parágrafo primeiro: o primeiro síndico deste condomínio, será eleito para um mandato de 6 (seis) meses, os demais, serão eleitos pelo período de 1 (um) ano, com direito a reeleição de igual período

Parágrafo segundo: juntamente com o síndico, serão eleitos 4 (quatro) condôminos, sendo 3 (três) titulares e 1 (um) suplente, para formarem o conselho consultivo, com mandato idêntico aos estabelecidos no parágrafo anterior.

# CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COSTA DO SOL

REGISTRO DE TÍTULOS E  
DOCUMENTOS DA COMARCA  
DE SÃO CARLOS EST.  
SÃO PAULO.

Art. 12º - Compete ao síndico, além das atribuições específicas e constantes na lei 4.591/64:

- a) organizar o quadro de empregados e as devidas atribuições para realização dos serviços comuns ao condomínio;
- b) responsabilizar-se por todas as atividades e/ou rotinas trabalhista que se façam necessárias;
- c) contratar engenheiros, advogados, peritos, contadores e outros profissionais, quando necessários para defender os interesses do condomínio;
- d) manter sob sua guarda todo e qualquer documento e valores de propriedade do condomínio, bem como transferi-los ao seu sucessor na mais absoluta ordem;
- e) cobrar, inclusive judicialmente, as cotas condominiais ordinárias ou extras que estejam em atraso, bem como cobrar multas estabelecidas;
- f) representar, junto as repartições públicas e demais entidades, praticando todos os atos necessários a administração do condomínio inclusive movimentação de valores junto à instituições financeiras;
- g) notificar, por escrito, o condômino infrator de qualquer cláusula desta convenção e demais regulamentos, ou ainda da lei 4.591/64;
- h) apresentar mensalmente aos condôminos um balancete demonstrativo das receitas e despesas do condomínio;
- i) convocar assembléias anuais ordinárias e extraordinárias, sempre que se fizer necessário.

Parágrafo primeiro: o síndico poderá delegar as funções administrativas a profissionais liberais ou pessoas jurídicas, desde que habilitados para tal, sob a sua inteira responsabilidade.

Parágrafo segundo: o síndico não é responsável pelas obrigações que assumir em nome do condomínio, porém deverá responder pelo excesso de representação.

Parágrafo terceiro: Das decisões do síndico caberá recurso para a assembléia geral, que poderá ser convocada por solicitação escrita do interessado, que arcará com todas as despesas da convocação, salvo se o recurso for provido.

Art. 13º - Ao conselho consultivo compete, além das atribuições estabelecidas no parágrafo único do art. 23, da lei 4.591/64:

- a) agir coletivamente e orientar o síndico, quando solicitado, sobre assuntos de interesse do condomínio;
- b) aprovar ou não a prestação de contas do síndico;
- c) autorizar ou não a realização de despesas, dentro do valor que lhe for atribuído em assembléia geral;
- d) um membro do conselho será nomeado presidente, a quem caberá substituir o síndico de eventuais impedimentos.

Art. 14º - O síndico ou qualquer membro do conselho poderão ser destituídos pelo voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos presentes em assembléia geral convocada especialmente para este fim.

#### **Capítulo IV**

#### **Das assembléias Gerais**

Art. 15º - A assembléia geral é órgão soberano nas decisões do condomínio, reunindo-se em local, data e hora indicados no edital de convocação, que deverá ser enviado a todos os condôminos, com prazo mínimo de 8 (oito) dias de antecedência, além de ser afixado em áreas comuns do condomínio em que circulem todos os condôminos e/ou moradores.

**CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COSTA DO SOL**

REGISTRO DE TÍTULOS E  
DOCUMENTOS DA COMARCA  
DE SÃO CARLOS EST.  
SÃO PAULO.

Art. 16º - A assembléia geral reunir-se-a:

a) ordinariamente na primeira quinzena do mês de fevereiro de cada ano, a fim de se eleger o síndico, conselho consultivo, tratar de assuntos gerais de interesse do condomínio e principalmente aprovar ou não a prestação de contas do exercício anterior;

b) extraordinariamente, sempre que se fizer necessária, podendo ser convocada pelo síndico, por condôminos que representem  $\frac{1}{4}$  (um quarto) das unidades autônomas, pelo conselho consultivo ou, ainda, da forma prevista no parágrafo terceiro, artigo 12º desta convenção.

Art. 17º - As assembléias serão realizadas em primeira convocação com a presença de  $\frac{2}{3}$  (dois terços) dos condôminos, ou em segunda chamada 30 (trinta) minutos após a primeira, com qualquer número de presentes.

Parágrafo primeiro: as assembléias serão presididas por um dos condôminos, exceto o síndico, que escolherá um secretário, incumbido de lavrar ata, que deverá ser assinada pelos presentes.

Parágrafo segundo: os condôminos poderão se fazer representar através de procuração simples, e específica para cada assembléia.

Parágrafo terceiro: cada unidade terá direito a um voto apenas.

Parágrafo quarto: condôminos com qualquer tipo de atraso, mesmo oriundos de multas aplicadas não terão direito a voto nas assembléias

Art. 18º - As decisões das assembléias, ressalvados os casos de quorum especial, previsto na lei 4.591/64, e/ou nesta convenção, serão sempre tomadas por maioria de votos dos presentes e obrigam a todos os condôminos, inclusive os ausentes.

# CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COSTA DO SOL

REGISTRO DE TÍTULOS E  
DOCUMENTOS DA COMARCA  
DE SÃO CARLOS EST.  
SÃO PAULO.

Art. 19º - As decisões das assembleias serão levadas ao conhecimento de todos os condôminos, no máximo em 8 (oito) dias subsequentes à sua realização, nos mesmos moldes utilizados para sua convocação.

## Capítulo VI

### Das despesas atribuídas aos condôminos

Art. 20º - Serão atribuídas a todos os condôminos, todas as despesas realizadas, quais sejam: salários de empregados e suas obrigações legais, despesas de água, luz relativas as partes comuns, taxas diversas, serviços contratados, materiais de limpeza, manutenção e quaisquer outras despesas necessárias a garantir da melhor forma a boa administração do condomínio.

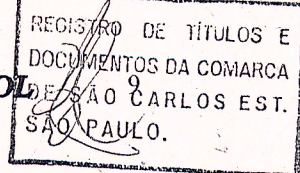
Parágrafo primeiro: cada unidade autônoma, contribuirá na proporção de 1/24 (um, vinte e quatro avos) do total de despesas atribuídas mensalmente ao condomínio, salvo determinação diferente definida em assembleia geral, por força de cumprimento do art. 11º desta convenção.

Parágrafo segundo: A realização de qualquer despesa obedecerá os seguintes critérios, baseadas no valor total das despesas do mês imediatamente anterior em que estiver sendo realizada:

- a) até 60% (sessenta por cento), poderão ser efetuadas pelo síndico;
- b) de 60% (sessenta por cento) até 80% (oitenta por cento), obrigatoriamente aprovadas pelo conselho nos moldes do art. 13º da presente convenção e
- c) acima de 80% (oitenta por cento), obrigatoriamente aprovada em assembleia geral, nos moldes dos art. 15º a 19º da presente convenção



# CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COSTA DO SOL



Art. 21º - Haverá um fundo de reservas correspondente a 10% (dez por cento), da contribuição mensal de cada condômino, para realização de despesas não previstas. A utilização deste fundo obedecerá os critérios previstos no parágrafo segundo do art. 20º da presente convenção.

Art. 22º - As cotas condominiais serão cobradas mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês, e serão calculadas com base nas despesas realizadas até o 25º (vigésimo quinto) dia do mês imediatamente anterior, acrescida do fundo de reserva e provisionamento de férias e 13º salários.

Parágrafo primeiro: poderá ainda ser acrescido à contribuição mensal o percentual de inflação ocorrido no mês anterior, quando este atingir o limite de 10% (dez por cento), e somente se determinado em assembléia geral.

Art. 23º - A cobrança das cotas extraordinárias poderá ser efetuada em datas diferentes, definidas na mesma assembléia em que forem aprovadas

Art. 24º - Todo e qualquer dano causado ao condomínio, em suas partes comuns, deverá ser indenizado pelo causador. Respondendo sempre o condômino proprietário, caso o mesmo seja causado por morador locatário, dependente ou visitante de sua responsabilidade.

## **Capítulo VII**

### **Das penalidades**

Art. 25º - Pelo não cumprimento às disposições desta convenção, do regimento interno, demais regulamentos aprovados em assembleias ou, ainda, as contidas na lei 4591/64, ficarão os condôminos, seus dependentes, locatários ou mesmo sucessores, sujeitos às seguintes penalidades:

a) multa compensatória de um salário mínimo vigente na ocasião em que for cometido o descumprimento;

b) a multa será devida em dobro quando reincidente;

c) a multa aplicada não isenta o infrator da responsabilidade de reparar a seu próprio custo, a reparação de danos causados ao condomínio;

d) enquanto não quitado todos os compromissos vencidos junto ao condomínio, seja ele a contribuição mensal, taxas extras ou mesmo a multa estabelecida, o condômino infrator perderá o direito a voto em assembleia e

e) o valor da contribuição mensal, taxas extras e multas aplicadas serão acrescidos de juros de 1% (um por cento) ao mês, além da multa máxima permitida no código de defesa do consumidor, ou legislação que o substitua, sendo que, passados 90 (noventa) dias da data do vencimento sem que o débito tenha sido quitado, será promovido cobrança judicial, arcando o condômino infrator com todas as despesas judiciais e honorários advocatícios.

Art. 26º - Independente de quem tenha sido o infrator, as multas serão sempre aplicadas ao proprietário da unidade, que por direito poderá acionar regressivamente o causador do dano, após quitação da multa.

Art. 27º - As multas serão aplicadas sempre e somente pelo síndico, delas cabendo recurso junto ao conselho consultivo.

## Capítulo VIII

### Das disposições gerais

Art. 28º - O seguro do condomínio obedecerá as regras contidas nos artigos 13 a 18 e parágrafos da lei 4.591/64

Art. 29º - Os proprietários, promitentes compradores, cessionários, promitentes cessionários, usufrutuários ou adquirentes a qualquer título se obrigam por si, seus herdeiros, dependentes, locatários, empregados, visitantes e sucessores a qualquer título ao cumprimento desta convenção, do regimento interno e demais regulamentos do Condomínio Residencial Costa do Sol, sendo obrigatória a transferência destas responsabilidades, em caso de venda, doação, cessão, legado, usufruto, locação ou alienação da unidade autônoma, a qualquer título.

Art. 30º - Os casos omissos serão resolvidos pelo síndico, com assistência do conselho consultivo, à vista das leis que regem os condomínios ou ainda de jurisprudência firmada em torno do assunto, amigável ou judicialmente.

Art. 31º - Fica eleito o foro da Comarca de São Carlos, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir qualquer dúvida ou ação que, direta ou indiretamente, decorrente da presente convenção.

São Carlos, 22 de agosto de 1997.

Mara Sandra Canova - A33; A21; A34 e B31.

Antônio Biancardi - B34 e B11

Anelize Juwer - B12

Luiz Iemma Filho - A31 e B24

Roberto Vitorio Giometti Casale - A23 e A24

Henrique Sorregotti - B13; B14; B21 e B 22

Antônio Gilberto Neregato - B33

Edgard Andreazi Moreira - A11; A12; A13 e A14

