

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

CONDOMÍNIO XXXXX

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, os legitimados, conforme incisos II e II do artigo 14 da Lei Federal nº 13.465/2017 c/c incisos II e III do do Decreto federal nº 9.310/2018, e beneficiários da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico – REURB-E do **CONDOMÍNIO XXXXX**, sendo: **xxxxx**, brasileira, xxx, portadora do RG nº xxxx/SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº xxxxx, residente e domiciliada à Rua xxxxx, n.º xxx, Distrito de Barão Geraldo, neste Município de Campinas; **xxxxx**, brasileira, xxx, portadora do RG nº xxxx/SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº xxxx, casada com **xxxxx**, portador do RG xxxx/SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº xxxx, sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residente e domiciliada à Rua xxxxx, n.º xxx, apartamento xxx, Bloco xxx, neste Município de Campinas; **xxxxx**, brasileira, xxx, portadora do RG nº xxxx/SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº xxxx, residente e domiciliada à Avenida xxxxx, nº xxx, neste Município de Campinas, estabelecem, com base na Lei nº 4.591/1964 e na Lei nº 10.406/2002, a presente **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**, cujas cláusulas encontram-se a seguir aduzidas, estando a elas sujeitas os condôminos, bem como quaisquer cessionários, ocupantes e visitantes, tudo de acordo com os seguintes termos e condições:

CAPÍTULO I

Do Objeto

Art. 1º – O **CONDOMÍNIO XXX** localizado neste Município de Campinas, com acesso principal pela Rua xxxxx, nº xxx – Loteamento xxx, constitui-se de 04 (quatro) unidades autônomas (lotes) de terreno exclusivos e vias de circulação interna tendo como finalidade a destinação de suas unidades autônomas para uso de natureza residencial e a ela vinculada, conforme regulado pelas disposições dos artigos 1.331 e seguintes do Código Civil Brasileiro, assim como por toda a legislação complementar aplicável e, especialmente, pelas disposições da Lei 4.591/1964, que não foram derogadas pela Lei nº 10.406/2002 e Lei nº 11.977/2009.

§1º - O presente condomínio é definido pela seguinte descrição:

Partindo do Ponto 01, de coordenadas N = 7.477.XXX,05 e E = 287.XXX,99 (Sistema de Coordenadas SIRGAS 2000), situado no limite da Área de Terras destacada da Gleba XX do Loteamento xxx, objeto da matrícula nº xx.xxx - 2º C.R.I. de Campinas-SP e da Gleba XX, objeto da matrícula nº xxx - 2º C.R.I. de Campinas-SP e a Rua xxx (antigo caminho dois do Lot. xxxx); deste ponto segue confrontando com a Área de Terras destacada da Gleba XX do Loteamento xxxxx, objeto da matrícula nº xxx - 2º C.R.I. de Campinas-SP, com rumo de 22º54'55" SE e distância de 45,00m até o ponto 02, de coordenadas N = 7.477.XXX,61 e E = 287.XXX,50; deste, deflete a direita e segue em linha reta confrontando com o Lote XX da Chácara xxx, objeto da matrícula n.º xxx do 2º C.R.I. de

Campinas-SP, com rumo de 66°55'18" SW e distância de 81,30m até o ponto 03, de coordenadas N = 7.477.XXX,48 e E = 287.XXX,10; deste deflete a direita e segue em linha reta confrontando com a Gleba XX – Lot. xxxx, objeto da matrícula n.º xxxx do 2º C.R.I. de Campinas-SP, com rumo de 22°01'09" NW e distância de 8,32m até o ponto 04, de coordenadas N = 7.477.XXX,20 e E = 287.XXX,98; deste segue em linha reta confrontando com a Lote XX – Lot. xxxxx, objeto da matrícula n.º xxx - 2º C.R.I. de Campinas-SP, com rumo de 22°01'09" NW e distância de 36,68m até o ponto 05, de coordenadas N = 7.477.XXX,41 e E = 287.XXX,14; deste deflete a direita e segue em linha reta com rumo de 68°17'18" NE e distância de 19,36m até o ponto 06, de coordenadas N = 7.477.XXX,56 e E = 287.XXX,11; deste deflete a esquerda e segue em linha reta com rumo de 67°11'40" NE e distância de 23,17m até o ponto 07, de coordenadas N = 7.477.XXX,54 e E = 287.XXX,46; deste deflete a esquerda e segue em linha reta com rumo de 66°38'45" NE e distância de 19,67m até o ponto 08, de coordenadas N = 7.477.XXX,34 e E = 287.XXX,52; deste deflete a esquerda e segue em linha reta com rumo 66°10'45" NE e distância de 19,10m; até o ponto 01, confrontando do ponto 05 ao ponto 01 com o Lote XX – Remanescente da Gleba XX – Lot. xxxx, objeto da matrícula n.º xxx - 2º C.R.I. de Campinas-SP; ponto este que é o referencial de partida da presente descrição, perfazendo uma área de 3.658,50 m².

Art.2º-O CONDOMÍNIO XXX é composto de 04 (quatro) unidades autônomas (lotes) de terreno exclusivos, e vias de circulação interna, de acordo com projeto aprovado para fins de regularização fundiária pelo Município de Campinas, através da Secretaria Municipal de Habitação, no âmbito do Protocolo Administrativo nº 2019/10/xxx e em conformidade com a Lei Federal nº 13.465/2017 e Decreto Federal nº 9.310/2018.

Art. 3º - As áreas de uso comum são aquelas definidas no Art. 3º da Lei 4.591/1964, bem como no Art. 1331, parágrafo 2º, do Código Civil Brasileiro, tidas e havidas como coisas ou partes inalienáveis, indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas às demais partes do Condomínio, às quais, por sua natureza e destino, são de uso ou utilidade comum do Condomínio, tais como:

- a) O terreno, com sua correspondente área: os jardins, o gramado e muros de divisa;
- b) As áreas de circulação interna do condomínio, acesso às vias e logradouros públicos, o passeio interno;
- c) Encanamentos de água, esgoto, fios troncos de luz, força, telefone e TV, bem como as instalações respectivas até o ponto de ligação com as linhas de propriedade privada;
- d) Condutores de água pluvial e esgoto, reservatórios, registros, bombas como os

respectivos pertences;

- e) Todos os espaços cobertos e descobertos e seus futuros equipamentos destinados ao uso comum e previstos no projeto aprovado;
- f) E tudo mais que se destine ao uso comum do condomínio e dos condôminos.

§1º - As áreas de uso comum possuem a seguinte descrição:

Via de Circulação Interna - A descrição tem início no ponto "A", de coordenadas E = 287.XXX,48 e N = 7.477.XXX,14, confluência da Rua xxxx (Antigo xxx do Loteamento xxxxx) com a Unidade 01 (Lote 01); segue com extensão de 10,35m, confrontando com a Rua xxxx (Antigo xx do Loteamento xxx); deflete a direita e segue com extensão de 61,11m, confrontando com o Lote 26 do Loteamento xxx; deflete à direita e segue com extensão de 10,02m, confrontando com a Área Comum; segue com extensão de 8,21m, confrontando com a Unidade 04 (Lote 04); deflete à direita e segue com extensão de 8,46m, confrontando com a Unidade 03 (Lote 03); deflete a direita e segue com raio de curva de 9,74m com extensão de 9,73m e mesma confrontação; deflete a esquerda e segue com raio de curva de 7,86m com extensão de 6,66m e mesma confrontação; segue em linha reta com extensão de 1,15m e mesma confrontação; segue com extensão de 19,02m, confrontando com a Unidade 02 (Lote 02); segue com extensão de 19,46m, confrontando com a Unidade 01 (Lote 01), encontrando o ponto inicial, encerrando uma área de 776,16m².

Área Comum - Para quem de dentro da Área Comum olha para a Via de Circulação Interna inicia-se a descrição no ponto "E", de coordenadas E = 287.XXX,71 e N = 7.477.XXX,60, com extensão de 10,02m confrontando com a Via de Circulação Interna; deflete a direita e segue com extensão de 20,19m, confrontando com o Lote 26 da Loteamento xxx deflete a direita e segue com extensão de 8,32m, confrontando com a Gleba 64A – Loteamento xxx, segue com extensão de 1,61m, confrontando com o Lote xx – Loteamento xxx; deflete a direita e segue com extensão de 19,96m, confrontando com a Unidade 04 (Lote 04), encontrando o ponto inicial, encerrando uma área de 204,49m². Esta Área Comum contém uma viela sanitária de esgoto, localizada no fundo com largura de 3,00m, com as seguintes medidas e confrontações: medindo 3,00m de comprimento na lateral direita, confrontando com o Lote 26 da Chácara xxx, medindo 8,32m de comprimento no fundo, confrontando com o Gleba xxx – Loteamento xxx mais 1,61m de comprimento no fundo, confrontando com o Lote xx – Loteamento xxx, medindo 3,00m de comprimento na lateral esquerda, confrontando com a Unidade 4 do Condomínio xxx, medindo 10,19m de comprimento na frente, confrontando com a própria Área Comum do Condomínio xxx. Totalizando uma área de 30,44m².

Art.4º-São partes de propriedade exclusiva, portanto autônomas, com seus pertences e acessórios, as construções com seus respectivos terrenos exclusivos e as vagas de garagem neles localizadas, numeradas no Projeto de regularização fundiária aprovado.

Art. 5º - As áreas foram calculadas segundo o critério de áreas reais, definido pela

NBR12.721.

§1º - A fração ideal no solo e nas outras partes comuns atende ao disposto no §3º do artigo 1.331 da Lei 10.406/2002, com alteração introduzida pelo Art. 58º da Lei 10.931/2004.

§2º - À cada unidade corresponderão as seguintes áreas e fração ideal no solo e nas outras partes comuns, com a seguinte descrição:

- **Unidade 01** – Inicia-se a descrição no ponto “A”, de coordenadas E = 287.XXX,48 e N = 7.477.XXX,14, com extensão de 19,46m, confrontando com a Via de Circulação Interna; deflete a direita com extensão de 27,38m, confrontando com a Unidade 02 (Lote 02); deflete a direita com extensão de 0,56m e mesma confrontação; deflete a esquerda com extensão de 6,89m e mesma confrontação; deflete a direita com extensão de 19,10m, confrontando com o Lote 28 – Remanescente da Gleba xx – Loteamento xxx; deflete a direita e segue com extensão de 34,65m, confrontando com a Rua xx (Antigo xx do Loteamento xx), encontrando o ponto inicial, encerrando uma área de 671,15m², referente a área de terreno de utilização exclusiva/privativa e, área de uso comum + via de circulação interna de 244,6625m², que representa no todo do terreno condominial a uma fração ideal, no solo e nas outras partes comuns, de 25,0325%.

- **Unidade 02** – Inicia-se a descrição no ponto “B”, de coordenadas E = 287.XXX,54 e N = 7.477.XXX,61, com extensão de 19,02m, confrontando com a Via de Circulação Interna; deflete à direita e segue com extensão de 34,10m, confrontando com a Unidade 03 (Lote 03); deflete a direita com extensão de 19,67m, confrontando com o Lote 28 – Remanescente da Gleba xx – Loteamento xx; deflete a direita e segue com extensão de 6,89m, confrontando do com a Unidade 01 (Lote 01); deflete a direita com extensão de 0,56m e mesma confrontação; deflete a esquerda com extensão de 27,38m e mesma confrontação; encontrando o ponto inicial, encerrando uma área de 654,78m², referente a área de terreno de utilização exclusiva/privativa e, área de uso comum + via de circulação interna de 244,6625m², que representa no todo do terreno condominial a uma fração ideal, no solo e nas outras partes comuns, de 24,5850%.

- **Unidade 03** – Inicia-se a descrição no ponto “C”, de coordenadas E = 287.XXX,00 e N = 7.477.XXX,24, com extensão de 1,15m, confrontando com a Via de Circulação Interna; deflete a direita com raio de curva de 7,86m com extensão de 6,66m e mesma confrontação; deflete a esquerda com raio de curva de 9,74m com extensão 9,73m mesma confrontação; segue em linha reta com extensão de 8,46m e mesma confrontação; deflete à direita e segue com extensão de 26,53m, confrontando com a Unidade 04 (Lote 04); deflete a direita com extensão de 23,17m, confrontando com o Lote 28 – Remanescente da Gleba xx – Loteamento xxx; deflete à direita com extensão

de 34,10m, confrontando com a Unidade 02 (Lote 02), encontrando o ponto inicial, encerrando uma área de 668,06m², referente a área de terreno de utilização exclusiva/privativa e, área de uso comum + via de circulação interna de 244,6625m², que representa no todo do terreno condominial a uma fração ideal, no solo e nas outras partes comuns, de 24,9480%.

- **Unidade 04** – Inicia-se a descrição no ponto “D”, de coordenadas E = 287.XXX,51 e N = 7.477.XXX,15, com extensão de 8,21m confrontando com a Via de Circulação Interna; deflete à direita e segue com extensão de 19,96m, confrontando com Área Comum, deflete a direita com extensão de 35,07m, confrontando com o Lote xx – Loteamento xxx; deflete a direita e segue com extensão de 19,36m, confrontando com o Lote xx – Remanescente da Gleba xx – Loteamento xxx; deflete a direita com extensão de 26,53m, confrontando com o a Unidade 03 (Lote 03), encontrando o ponto inicial, encerrando uma área de 685,86m², referente a área de terreno de utilização exclusiva/privativa e, área de uso comum + via de circulação interna de 244,6625m², que representa no todo do terreno condominial a uma fração ideal, no solo e nas outras partes comuns, de 25,4345%.

Esta unidade (lote) contém uma viela sanitária de esgoto, localizada no fundo com largura de 3,00m, com as seguintes medidas e confrontações: medindo 3,00m de comprimento na lateral direita, confrontando com a Área Comum do Condomínio Chácara xxxx, medindo 35,07m de comprimento no fundo, confrontando com o Lote xx – Loteamento xxx, medindo 3,00m de comprimento na lateral esquerda, confrontando com o Lote xx – Remanescente da Gleba xx – Loteamento xxxx, medindo 35,02m de comprimento na frente, confrontando com a própria Unidade 4. Totalizando uma área de 105,12m².

Art.6º - As partes de propriedade exclusiva e as de uso comum terão o seu uso e disponibilidade regulamentados na forma da presente Convenção.

CAPÍTULO 2

Dos concessionários

Art.7º-São direitos dos condôminos:

- a) Usar a respectiva unidade autônoma, seguindo a sua finalidade, desde que não prejudique a segurança e a solidez do condomínio residencial, não cause danos aos demais condôminos e não infrinja as normas legais ou as disposições desta convenção e do regulamento interno do condomínio;
- b) Usar e usufruir das partes comuns do condomínio, desde que não impeça idêntico

uso dos demais condôminos, observando-se as mesmas restrições da letra anterior;

- c) Examinar a qualquer tempo os livros, registros e arquivos da administração do condomínio e pedir esclarecimentos ao síndico;
- d) Utilizar os serviços da portaria (se houver) ou outros que o condomínio eventualmente mantiver, desde que não perturbem a sua ordem, nem desviemos empregados para serviços internos em suas unidades autônomas ou externos, durante o horário de trabalho;
- e) Comparecer às Assembleias do condomínio e nas mesmas discutir e votar livremente, desde que esteja adimplente com suas obrigações de custeio do condomínio;
- f) Denunciar ao síndico qualquer irregularidade que observar no funcionamento do condomínio;
- g) Interpor recurso, a ser apreciado pela Assembleia Geral Extraordinária dos condôminos, contra ato administrativo do síndico.

Art.8º -São deveres dos condôminos:

- a) Respeitar os limites da área da unidade, nos termos da planta do empreendimento aprovada pela Prefeitura Municipal de Campinas;
- b) Submeter à análise dos órgãos competentes da Prefeitura Municipal de Campinas projetos de construção, reforma e ampliação;
- c) Não edificar sobre a faixa de viela sanitária, galerias de águas pluviais, recuos, caminhos, sistemas de lazer e áreas comuns;
- d) Permitir a passagem da tubulação de águas pluviais e esgotamento sanitário das unidades autônomas em cota superior, quando confrontarem ao fundo ou lateralmente.
- e) Conservar a edificação em bom estado de estabilidade e higiene de forma a não comprometer a segurança e saúde dos ocupantes, vizinhos e transeuntes;
- f) Zelar pelo passeio e segurança do empreendimento;
- g) Arcar proporcionalmente com as despesas do condomínio;

- h) Guardar reserva e respeito no uso das coisas e partes comuns, não as utilizando nem consentindo que as utilizem de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos demais condôminos, ou aos bons costumes, bem como não cedê-las, alugá-las ou empresta-las;
- i) Não estender roupas, tapetes ou quaisquer outros objetos nas janelas ou lugares visíveis das unidades autônomas e partes comuns do condomínio residencial;
- j) Não lançar quaisquer objetos ou líquidos sobre a via pública e áreas comuns do conjunto residencial;
- k) Respeitar o horário de 22h às 8h mantendo silêncio;
- l) Não realizar reuniões públicas e atividades outras que perturbem a tranquilidade dos demais moradores. Nesta proibição estão incluídas as instalações de discotecas, boates e similares, bem como as festas ruidosas, mesmo de caráter privativo, após as 22horas;
- m) Não colocar nos vasos sanitários, papéis, panos ou outros materiais que possam causar entupimento nas tubulações;
- n) Acondicionar o lixo doméstico e detritos diversos em sacos plásticos e colocá-los em local e horário determinados pela Assembleia ou pela administração do condomínio (lixeria comunitária);
- o) Não manter nas respectivas unidades autônomas substâncias ou aparelhos que representem perigo à segurança do condomínio ou incômodo aos demais condôminos;
- p) Permitir o ingresso em cada unidade autônoma, do proprietário, do síndico ou seu preposto, quando se tornar indispensável para vistoria com respeito à segurança do conjunto residencial ou reparos em instalações, serviços e tubulações nas unidades vizinhas;
- q) Denunciar imediatamente ao síndico a ocorrência de moléstia contagiosa em qualquer das unidades autônomas;
- r) Havendo interposição de recurso contra decisão administrativa do síndico, acatar a decisão enquanto o recurso não for apreciado pela Assembleia Geral Extraordinária de condôminos em razão do mesmo não ter efeito suspensivo;
- s) Reparar danos a que der causa por dolo ou culpa de responsabilidade também de

familiares, prepostos, empregados e outros;

Art.9º - Os casos eventualmente surgidos em decorrência de omissão ou interpretação diversa das normas deste instrumento, bem como a interposição de recurso aos atos administrativos do síndico, deverão ser resolvidos em Assembleia Geral Extraordinária dos condôminos, devidamente convocados para tal apreciação.

Paragrafo único – Nos casos de que trata o caput o proprietário deverá ser consultado acerca da decisão da Assembleia Geral Extraordinária dos condôminos.

CAPÍTULO 3

Das Assembleias Gerais

Art. 10 - As Assembleias gerais serão convocadas pelo proprietário, pelo síndico ou por condôminos que representem $\frac{1}{4}$ (um quarto) das unidades autônomas, por via de carta registrada ou protocolo de recebimento, sendo que as deliberações adotadas na Assembleia terão competência de imposição ato dos os condôminos, inclusive aos ausentes. As convocações farão com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis, e indicarão o resumo da ordem do dia, a data, a hora e o local da Assembleia.

§1º - As convocações das Assembleias Gerais Ordinárias serão acompanhadas de cópia do relatório e das contas do síndico, assim como da proposta de orçamento do exercício vindouro, sob pena de ser responsabilizado o síndico e/ou anulada a convocação conforme deliberação a ser tomada na respectiva Assembleia.

§2º - É permitido definir o momento em que se realizará a Assembleia, em primeira e segunda convocação, desde que respeitado o período de meia hora, entre ambas.

§3º - A Assembleia não poderá deliberar sem que todos os condôminos tenham sido convocados para a reunião.

Art.11 - As Assembleias serão presididas por um condôminos especialmente aclamado, o qual escolherá, entre os presentes, o secretário que lavrará a ata dos trabalhos em livro próprio, ou em folhas soltas. A ata deverá ser, posteriormente, objeto de arquivamento junto ao Cartório de Registros de Títulos e Documentos.

§1º - A cada unidade autônoma corresponderá um voto, tomando-se o resultado das votações por maioria de votos, calculado sobre o número de condôminos votantes que assinaram o livro de presença.

§2º-O condômino inadimplente poderá participar das Assembleias Gerais, porém não lhe será permitido se pronunciar, votar, requerer questão de ordem ou deliberar sobre qualquer questão.

Art.12 - Ao condômino élcito se fazer representar nas Assembleias Gerais por procurador com poderes especiais, desde que não seja pessoa da administração do condomínio. Caso o instrumento de procuração não contenha a autenticação da assinatura do outorgante, o procurador responderá, civil e penalmente, por sua autenticidade.

Art.13 - A Assembleia Geral Ordinária realizar-se-á no primeiro trimestre civil de cada ano, a ela competindo:

- a) Discutir e votar o relatório e as contas da administração, relativos ao ano findo;
- b) Discutir e votar o orçamento das despesas para o ano em curso;
- c) Aprovar, se for o caso, o Regulamento Interno do condomínio;
- d) Eleger e empossar o síndico, quando for o caso, fixando-lhes o prazo comum de mandato e a remuneração, se houver;
- e) Votar as demais matérias constantes da ordem do dia;
- f) Instituir o recolhimento e fixar o limite previsto para o fundo de reserva, assim como deliberar sobre a aplicação e o valor das multas previstas nesta Convenção.

Art.14 - Compete à Assembleia Geral Extraordinária:

- a) Deliberar sobre todas as matérias de interesse geral dos condôminos ou do condomínio que não sejam de competência das Assembleias Gerais Ordinárias;
- b) Apreciar as questões de natureza jurídica que envolvam o condomínio e outorgar os poderes especiais ao síndico e/ou advogados que se fizerem necessários;
- c) Destituir o síndico, em qualquer tempo e na forma legal;
- d) Apreciar recurso interposto contra ato administrativo do síndico.

Parágrafo Único – Havendo fundada urgência nas questões a serem tratadas, as Assembleias Gerais Extraordinárias poderão ser convocadas com anterioridade de até 24 horas.

Art. 15 - As Assembleias gerais realizar-se-ão em primeira convocação, com a presença de condôminos que representem, no mínimo, 50% dos votos do condomínio; e em segunda convocação, com qualquer número de condôminos, podendo deliberar por maioria dos votos dos que estiverem presentes, salvo quando exigido “*quorum*” especial.

Art.16-Nas Assembleias Gerais serão exigidos para a tomada da deliberação os seguintes “*quoruns*”.

I – maioria absoluta (50% + 1 do total) dos condôminos mais o proprietário para:

- a) Aprovar a realização de obras em acréscimos às já existentes
- b) Modificar esta Convenção.

II – maioria absoluta (50% + 1 do total) dos concessionários/m condôminos para:

- a) Realizar de benfeitorias úteis no condomínio;
- b) Destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas pelo menos anualmente, ou que, irrefutavelmente não venha administrando convenientemente o condomínio;
- c) Impor multa a condômino por descumprimento dos deveres prescritos nas alíneas b, d, e, g, i, p, q, t, y do artigo 8º desta Convenção, excluindo do *quorum* o condômino infrator.

III – maioria simples (maior número de votos sólidos) dos condôminos presentes em Assembleia para:

- a) Eleger e empossar o síndico;
- b) Deliberar e aprovar as despesas ordinárias, extraordinárias e sobre o fundo de reserva do condomínio;
- c) Aprovar contas apresentadas pelo síndico e/ou administrador;
- d) Quaisquer outras deliberações para as quais a lei ou esta convenção imponha exigência de quorum mais representativo.

Parágrafo único – consideram-se despesas ordinárias as referentes à limpeza,

manutenção e conservação dos equipamentos e áreas comuns, e despesas extraordinárias as relacionadas à estrutura e reformas dos equipamentos e áreas comuns.

Art.17-As deliberações das Assembleias gerais serão obrigatórias para todos os condôminos, independentemente do seu comparecimento ou do seu voto, cumprindo ao síndico executá-las e fazê-las cumprir;

Parágrafo Único – Dentro de 08 (oito) dias subseqüentes à Assembleia, o síndico comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, mediante afixação de cópia da ata da Assembleia no Quadro de Avisos do condomínio, devendo comunicar o proprietário, através de carta com aviso de recebimento ou protocolo de recebimento do responsável ou representante legal.

Art. 18 - Das Assembleias gerais serão lavradas atas em livro próprio ou por folhas soltas impressas na reunião, as quais serão assinadas pelo presidente, pelo secretário e pelos demais condôminos presentes que assim se dispuserem a assinar, que terão sempre o direito de fazer constar as suas declarações de voto, quando dissidentes, devendo as atas serem registradas em um dos cartórios de Registro de Títulos e Documentos do local do imóvel.

CAPÍTULO 4

Orçamento do Condomínio

Art. 25 - Constituem receitas do condomínio todas as verbas arrecadadas visando o funcionamento, manutenção e conservação do prédio, de acordo com o orçamento previsto, bem como as referentes a multas, juros, demais encargos, doações, etc.

Art.26-Constituem despesas ordinárias do condomínio, que deverão ser suportadas por todos os condôminos:

- a) As relativas à conservação, pintura, limpeza, higiene, reparações e construções das partes e coisas comuns;
- b) As relativas à manutenção das partes comuns;
- c) Os prêmios de seguro contra fogo, relativos ao condomínio e responsabilidade civil contra terceiros;
- d) Os impostos, taxas, emolumentos e contribuições fiscais que incidam sobre as partes

e coisas comuns do conjunto residencial;

- e) A remuneração dos empregados do condomínio (caso houver) e, ainda, dos encargos sociais e previdenciários, bem como os honorários advocatícios e custas judiciais, pagos na defesa dos interesses do condomínio;
- f) A conservação de calçadas, paredes, muros, quando ocorrerem;
- g) As despesas de energia elétrica consumida em tudo quanto for de uso comum;

Art.27-Compete à Assembleia fixar o orçamento das despesas comuns (ordinárias), ao passo em que cabe aos condôminos concorrerem para o custeio das referidas despesas, dentro dos primeiros 10 (dez) dias de cada mês ou nas datas deliberadas pela Assembleia Geral.

Parágrafo Único – As despesas condominiais comuns ou ordinárias serão rateadas proporcionalmente às frações ideais de cada unidade autônoma.

Art. 28 - Serão igualmente rateadas, entre os condôminos, as despesas extraordinárias, salvo se forem adicionadas à quota mensal ordinária do condomínio.

Art.29-Ficarão a cargo exclusivo de cada condômino, as despesas decorrentes de atos por ele praticados e o aumento das despesas a que der causa.

Parágrafo Único – O disposto neste artigo é extensivo aos prejuízos causados às partes comuns do condomínio, bem como, pela omissão do condômino na execução de reparos na sua unidade autônoma.

Art.30 – O saldo remanescente do orçamento de um ano será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado pela Assembleia. O déficit, se verificado, será rateado entre os condôminos.

Art.31 – Poderá ser instituído um Fundo de Reserva, cujas importâncias serão aplicadas, conforme deliberação em Assembleia Geral que a instituiu.

§1º - A Assembleia Geral estabelecerá anualmente, a importância a ser cobrada, de cada condômino, para a sua formação e o prazo para o devido recolhimento;

§2º - Serão obrigatoriamente levadas ao Fundo de Reserva, as importâncias recebidas, que não tenham sido previstas no orçamento anual, como receitas ordinárias;

§3º-As verbas arrecadadas a qualquer título, para o Fundo de Reserva, serão mantidas

em contas separadas, com correção monetária, num estabelecimento bancário, somente podendo ser movimentadas de acordo como disposto nesta Convenção;

§4º- As importâncias constitutivas do Fundo de Reserva deverão preferencialmente ser empregadas em Caderneta de Poupança, ou outra aplicação financeira.

CAPÍTULO 5

Das Penalidades

Art. 32 - Os condôminos em atraso com o pagamento das respectivas contribuições estarão sujeitos à aplicação de uma multa de 2% (dois por cento) sobre o débito, e os juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, computados desde a datado vencimento até o dia de seu efetivo pagamento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação, sujeitando-se, ainda, no caso da necessidade de cobrança por via judicial, ao pagamento das custas e dos honorários advocatícios arbitrados em juízo.

Art. 33 - O condômino que não cumprir os deveres previstos no artigo 8º desta Convenção pagará multa de até 05 (cinco) vezes o valor de suas contribuições mensais, a critério do Sindico, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

CAPÍTULO 6

Regimento Interno

Art.34 – O presente Regimento Interno é o disciplinador da conduta interna dos condôminos.

Art. 35 – É proibido aos condôminos e seus familiares:

I– depositar objetos em quaisquer das áreas de uso comum;

II –sujar, danificar, fixar cartazes ou avisos nas áreas comuns;

III –ter ou usar instalações ou materiais por qualquer forma que venham afetar a saúde, segurança e tranquilidade dos demais moradores;

IV –atirar pelas janelas, e jogar nas áreas comuns lixo, papeis, pontas de cigarro ou qualquer outro objeto;

V – promover festividades ou reuniões suscetíveis de prejudicar as áreas comuns ou de perturbar os sossego dos demais moradores;

VI – utilizar os empregados do condomínio para serviços particulares durante o horário de serviço;

VII – utilizar a edificação para fins diversos à moradia.

Art.36 - Devem, ainda, os condôminos observar as seguintes regras:

I – no período das 22h00 às 8h00, cumprir aos moradores guardar silêncio, evitando produzir sons ou ruídos que possam perturbar os sossego dos demais;

II – a qualquer hora, fazer uso de aparelhos sonoros e musicais de modo a não perturbar o bem estar dos vizinhos;

III – zelar pelo asseio e segurança do condomínio, depositando lixo e varreduras nos locais apropriados, depois de perfeitamente acondicionados em pequenos sacos plásticos, próprios para tal fim;

IV – não abandonar torneiras de água e bicos de gás abertas ou deixar de consertá-los, quando os mesmos estejam danificados;

V – comunicar ao síndico qualquer caso de moléstia epidêmica para fins de providências junto à saúde pública;

VI – estacionar o veículo na respectiva vaga de garagem;

VII - no trânsito de veículos pelas vias internas do condomínio, observar a velocidade de 10Km/h, de forma a garantir a segurança dos moradores e transeuntes.

Art. 37 - O Regimento Interno poderá ser alterado, a critério da Assembleia, por 2/3 dos condôminos, com anuência do proprietário, acrescido de outras regras, e deverá ser fixado em áreas de uso comum.

CAPÍTULO 7

Disposições Finais

Art. 38 – O Síndico deverá informar ao proprietário, sempre que este lhe solicitar, a situação de adimplência ou as taxas em atraso dos condôminos perante o condomínio.

Art. 39 – As notificações extra-judiciais e a propositura de ações judiciais de interesse do condomínio deverão ser providenciadas pelo Síndico, com prévia comunicação ao proprietário.

Art. 40 – A presente convenção obriga a todos os condôminos devendo todos fazê-la cumprir, não podendo alegar o desconhecimento de seus dispositivos como excusa ao descumprimento de suas obrigações condominiais.

Art. 41 – Fica eleito o foro da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo para dirimir todas as dúvidas advindas da presente Convenção, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais especial que seja.

Campinas/SP, 22 de agosto de 2023.

XXXXXX
CPF/MF nº xxxx

XXXXXXX
CPF/MF nº xxxxxx

XXXXXXX
CPF/MF nº xxxx