

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E REGIMENTO INTERNO
CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL EDIFICIO TANGARA
LOCALIZAÇÃO: Rua Antonio José da Silva, 231- N, Centro
CIDADE: Tangará da Serra - MT
CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E REGIMENTO INTERNO
Por este instrumento e na melhor forma de direito, em obediência e legislação vigente, como OUTORGANTES DECLARANTES, a seguir designados, vêm declarar e outorgar o que segue:-
A – Declarações preliminares
Artigo 1º: O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL EDIFICIO TANGARA, se situa na Rua Antonio José da Silva, nº. 231-N, Centro, município e Comarca de Tangará da Serra, estado de Mato Grosso submetido que está ao regime de Condomínio de Edifícios previsto nos artigos 1331 a 1358 do Código Civil e normas não alteradas ou revogadas da Lei nº. 4.591/64, regular-se-á pela presente Convenção e respectivo Regimento Interno.
Artigo 2º: Esta Convenção, bem como o Regimento Interno que integra, obriga a todos os titulares de domínio, seus sucessores dependentes, serviçais, locatários, ocupantes, visitantes ou outras pessoas que, de qualquer forma, a eles se vinculem.
Artigo 3º: Sempre que nesta Convenção se fizer menção a condômino: no que se referir a utilização de unidade autônoma e áreas de uso comum, as normas aqui previstas se estenderão a todos os usuários e serviçais no que se referir a direito de propriedade, as regras a seguir arroladas se aplicarão a titular de domínio e ao detentor de direitos de aquisição de unidade autônoma; ocupante ou usuário da unidade autônoma que dela não seja proprietário ou titular de direitos de aquisição, não terá qualquer representação perante o Condomínio, ficando, o proprietário ou titular de direitos de aquisição, responsável pelo cumprimento das obrigações e pelas infrações, multas, danos e débitos decorrentes da inobservância das normas aqui contidas; para efeito desta Convenção e de seu Regulamento Interno fica definido que:
- Condômino Titular é pessoa que detém a propriedade e a posse plena da unidade, e, se casado for, seu cônjuge;
- São equiparados ao Condômino Titular, conforme art. 1.334, inciso V, parágrafos segundo do Código Civil, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos as unidades autônomas;
- Condômino Dependente são os filhos e os pais do Condômino Titular ou de seu cônjuge;
- Condômino Temporário é aquela pessoa que detém a posse direta da unidade, de forma gratuita ou onerosa, mediante contrato ou por vontade do Condômino Titular.
- Hóspede do Condômino é aquela pessoa que na presença do Condômino Titular ou do Condômino Temporário, tem estadia na unidade;
- Convidado Visitante é aquela pessoa que na presença do Condômino Titular ou do Condômino Dependente visita o condomínio, sem ter estadia na unidade.
Artigo 4º : O Condomínio Residencial Edifício Tangará é composto de duas partes distintas, a saber:
a) As de propriedade e uso comum de todos os condôminos; e,
b) As de propriedade do condômino, ou seja, as de uso e propriedade exclusiva designada como unidades autônomas.
Artigo 5º : São partes de propriedades e uso comum, aquelas definidas no artigo 1.331 do Código Civil, bem como todas as instalações e equipamentos que por sua natureza ou função sejam de uso comum, tais como:
- O terreno onde se assenta o edifício e suas dependências;
- As fundações e estruturas de concreto armado;
- Os pisos, montantes, vigas, rampas, escadas, paredes externas e divisórias, entrada principal e de serviço;
- Os halls, a guarita, a portaria, o salão de jogos, os pátios externos, os salões de estar, os banheiros, os compartimentos para depósito;
- Os compartimentos para medidores;
- Os corredores e as galerias de circulação;
- O elevador e seu poço;
- As bombas, máquinas, rede primária das instalações de água, esgoto, luz, força, gás, telefone e antena coletiva, compreendendo os ramais para as dependências de uso e propriedade exclusiva;
- Os condutores de águas pluviais;
- As casas de máquinas;
- As caixas e reservatórios d'água;
- A lavanderia
- Os jardins, os espelhos d'água, as quadras de tênis, futebol e poliesportiva;
- A piscina; as churrasqueiras, o playground, enfim, todas as coisas, instalações e equipamentos existentes ou que venham existir, que por sua natureza ou destino, sejam de uso e serventia de todos os condôminos.
Artigo 6º : As partes de propriedade e uso comum, não são suscetíveis de divisão ou de alienação destacada de cada unidade autônoma.
Artigo 7º : As normas de utilização das partes comuns, instalações e equipamentos, são regulamentadas nesta Convenção e no Regimento Interno.
Artigo 8º: São consideradas partes da propriedade exclusiva ou privativa e de uso exclusivo dos condôminos, as 28 (Vinte e oito) unidades autônomas, assim numeradas: 11 – 12 – 13 – 14 – 21 – 22 – 23 – 24 – 31 – 32 – 33 – 34 – 41 – 42 – 43 – 44 – 51 – 52 – 53 – 54 – 61 – 62 – 63 – 64 – 71 – 72 – 73 e 74.
B – Convenção de Condomínio
Destino das diferentes partes do condomínio:
Artigo 9º: As partes de propriedade e uso comum ou partes de condomínio, terão destino compatível com a sua natureza, com a moral e os bons costumes.
Artigo 10º: As unidades autônomas ou partes de uso exclusivo ou privativo, destina-se estritamente a fins residenciais.
Modo de usar as coisas e serviços comuns:
Artigo 11º: As partes de propriedade e uso comum ou partes de condomínio serão utilizadas na conformidade com o seu destino, sendo que as partes de propriedade comum de uso geral, inclusive aquelas concernentes aos equipamentos sociais, serão utilizadas na conformidade com o que determinar a maioria dos condôminos em Assembleia Geral especialmente convocada para tal fim, respeitadas as normas previstas nesta Convenção e Regimento Interno.
Direitos e obrigações dos condôminos
Artigo 12º : Ficam assegurados à todos os condôminos, entre os demais direitos resultantes deste instrumento e permitidos na legislação perti-

nente, mais os seguintes:

- O de livremente dispor ou onerar sua respectiva unidade autônoma, bem como o de transferir os direitos pertinentes à sua aquisição e o direito de constituir ônus sobre ela, conforme seja o caso, independentemente do consentimento dos demais condôminos;
- O de comparecer, votar e ser votado, nas Assembleias Gerais, respeitado o disposto neste instrumento;
- O de proceder as modificações ou reformas internas nas suas respectivas unidades autônomas, independentemente do consentimento dos demais condôminos, mediante apresentação de laudo técnico e comunicação previa e expressas ao Síndico ou Administração do Condomínio. Toda e qualquer obra que eventualmente venha modificar a fachada do prédio, depende da aquiescência da maioria dos condôminos;
- O de usar e fruir, com exclusividade, sua unidade autônoma e o direito de usar e fruir as partes de propriedade e uso comum em comunhão com os demais condôminos.
Artigo 13º: São obrigações de todos os condôminos, entre os demais resultantes deste instrumento e previstas na legislação pertinente, mais as seguintes:
- Conservar e reparar por sua conta exclusiva, tudo o que pertencer à sua respectiva unidade autônoma;
- Não abusar de seus direitos, nem prejudicar, por qualquer forma, os demais condôminos;
- Não causar dano ou incômodo aos demais condôminos, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das partes de uso comum;
- Concorrer nas despesas de condomínio, tal como adiante se declara, sendo certo que o adquirente de uma unidade responde pelos débitos do alienante em relação ao condomínio, inclusive multas;
- Comunicar expressamente a administração do condomínio, em caso de venda, doação, usufruto, cessão de direito, locação, comodato ou qualquer forma legal de negociação que importe na transferência da propriedade ou da posse, de forma definitiva ou temporária da unidade autônoma,.
- Facilitar ao Síndico e seus prepostos o acesso à unidade autônoma;
Artigo 14º : Que, é vedado a qualquer condômino:
- Alterar a forma e a cor das fachadas externas do prédio, bem como decorar as partes esquadrias externas com cores ou tonalidades diversas das empregadas no edifício;
- Utilizar a unidade para finalidade diversa da destinação do prédio ou usá-la de forma nociva ou perigosa à salubridade ou à segurança dos demais condôminos;
- Embaraçar as partes de uso comum, inclusive mediante o estacionamento de veículos fora das áreas destinadas para tal finalidade;
- Instalar nas paredes externas ou internas do edifício, fios ou condutores de qualquer espécie, antenas, placas, avisos, letreiros, cartazes ou anúncios;
- Instalar e usar máquinas, aparelhos ou equipamentos que provoquem trepidações ou ruídos excessivos ou possam sobrecarregar a rede elétrica do prédio;
- Abandonar torneiras de água e bicos de gás abertos , deixar de conservá-los quando os mesmos estejam apresentando escoamento de água das caixas do edifício ou escapamento de gás com perigo à segurança dos condôminos.
- Abandonar aparelhos, máquinas, equipamentos elétricos ou lâmpadas ligadas quando se ausentar por longo período de sua unidade autônoma, de forma a evitar consumo excessivo ou sobrecarga da rede elétrica do edifício;
- Modificar, alterar ou reformar instalações elétricas, hidráulicas, de gás, de telefonia, de transmissão de sinal de TV e outras redes sem apresentação de laudo fornecido por técnico credenciado e prévia comunicação ao Síndico ou à Administração do Condomínio.
Artigo 15º: Os condôminos poderão compelir ou serem compelidos ao respeito de seus direitos e obrigações, através de ação cominatória própria. Para tanto, o Síndico terá legitimidade ativa para pleitear o desfazimento de qualquer obra proibida, a pratica ou a abstenção de determinado ato contra o transgressor dos direitos e deveres acima mencionados.
Parágrafo único - Aplica-se ao ocupante da unidade autônoma, a qualquer título, todos os direitos e obrigações referentes ao uso, função e destino das unidades.
Artigo 16º: Sem prejuízo do disposto na cláusula anterior, na forma prevista no parágrafo segundo do artigo 1336 do Código Civil, o condômino que deixar de cumprir ou observar qualquer das normas, deveres ou obrigações previstas nesta Convenção e Regimento Interno, especialmente, mas não exclusivamente, a de quitar nos devidos vencimentos às taxas condominiais de sua unidade, será punido com pena pecuniária de 1/3 (um terço) até 01 (uma) vez o valor de sua taxa mensal de manutenção ordinária, sem embargo de responder pela reparação dos danos e prejuízos causados.
Parágrafo primeiro - Caberá ao Síndico, com parecer de Sub Síndico, estipular e aplicar as multas e sanções previstas na Convenção e Regimento Interno.
Parágrafo segundo - O condômino que reiteradamente deixar de cumprir seus deveres perante o Condomínio, notadamente a obrigação de quitar em dia as taxas condominiais relativas a sua unidade, prejudicando, portanto, de forma deliberada o Condomínio e os demais condôminos, seja dificultando a aplicação ou desrespeitando as normas condominiais, onerando o caixa do condomínio, obrigando os demais condôminos a suportarem custos adicionais ou ainda, mantendo comportamento anti social, gerando incompatibilidade de convivência com os demais condôminos, não respeitando normas de boa convivência normalmente aceitas pela sociedade, sujeitar-se à também a multa pecuniária de 1/3 até 01 (uma) vez valor de sua contribuição ordinária. Aplicada à multa deverá ser ela ratificada em Assembleia Geral, com o voto favorável de pelos menos 50 % (cinquenta por cento) dos condôminos presentes.
Parágrafo terceiro - A multa deverá ser cobrada em conjunto com a ficha de compensação bancária utilizada para a cobrança das despesas ordinárias, não sendo aceito o pagamento da taxa condominial sem o valor da multa.
Parágrafo quarto - Caberá recurso do condômino penalizado à Assembleia Geral, desde que apresentado em até 05 (cinco) dias antes da data de realização da mesma e a multa esteja paga, com prova da quitação firmada pelo Síndico ou pela Administração do Condomínio.
Encargos, forma e proporção das contribuições paras as despesas de custeio e extraordinárias
Artigo 17º : Cada condômino obrigatoriamente com o pagamento das denominadas despesas normais de custeio dos serviços comuns, ou seja, despesas de conservação, manutenção, limpeza e administração das coisas e serviços comuns referentes às partes comuns.
Artigo 18º: Anualmente será elaborado pelo Síndico e votado pela Assembleia Geral Ordinária, orçamento das despesas de custeio concernentes à conservação, manutenção, reparação limpeza e administração das coisas e serviços comuns referentes às partes comuns.
Parágrafo primeiro - As cotas partes cabentes a cada condômino no orçamento aprovado na Assembleia Geral Ordinária, serão rateadas através de parcelas mensais, considerando-se a fração ideal de terreno

correspondente a cada uma das unidades autônomas, a serem pagas até o dia 10 (dez) de cada mês, com desconto de 20% pela pontualidade.
Parágrafo segundo – A unidade autônoma que sofreu ampliação ou diminuição em sua área útil ou privativa, sobrecarregando, portanto, as instalações e equipamentos de uso comum dos condôminos, responderá, proporcionalmente, pelos encargos condominiais relativamente à área acrescida ou diminuída.
Artigo 19º: O Síndico poderá proceder às despesas normais de custeio não previstas no orçamento inicial ou que excedem os valores orçados, desde que, no período de um trimestre, essas despesas extraordinárias de custeio, não ultrapassem o dobro do valor orçado para as despesas de custeio nesse trimestre; quando atingirem esse limite, deverá ser convocada Assembleia Geral Extraordinária para aprovação, pelos condôminos, das despesas excedentes e forma de arrecadação do "déficit" acaso apurado. Para amortização de tais despesas normais não previstas, o Síndico poderá utilizar-se do Fundo de Reserva.
Artigo 20º: As despesas extraordinárias dependem de previa autorização da Assembleia Geral, assim se entendendo as despesas que não sejam habituais, nem devem repetir-se no mesmo exercício. A realização de obras no Condomínio, na forma prevista no Código Civil, depende:
- Se voluptuárias, de voto de 2/3(dois terços) dos condôminos;
- Se úteis, de voto da maioria dos condôminos;
- Se implicarem em acréscimo às já existentes nas partes comuns do edifício, a fim de facilitar ou aumentar a sua utilização, de voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos;
- Nos demais casos, da observância das disposições contidas nos artigos 1341, 1342 e 1343 do Código Civil.
Artigo 21º: A administração de todo o Condomínio será exercida por um único Síndico que manterá conta geral das despesas referentes à conservação da edificação e manutenção dos seus serviços comuns, rateada entre todos os condôminos, proporcionalmente as frações ideais no terreno condominial cabentes as unidades autônomas, observadas as disposições contidas no artigo decimo-oitavo e seus parágrafos.
Artigo 22º: A arrecadação das contribuições de cada condômino, será realizada através de ficha de compensação bancaria ou outro sistema similar. O Síndico devera promover a cobrança judicial do condômino, das respectivas contribuições ou cotas atrasadas, em até 90(noventa) dias contados do vencimento.
Paragrafo único – O adquirente da unidade autônoma responde pelos débitos do alienante em relação ao condomínio, inclusive multas e acréscimos legais.
Artigo 23º: O condômino que não pagar sua contribuição no respectivo vencimento, ficará sujeito a:
- Multa de 2%(dois por cento) sobre o debito ou ate o máximo permitido em legislação superveniente;
- Mesmos juros moratórios aplicados pela Fazenda Nacional na cobrança de impostos, conforme artigo 406 do Código Civil, ou a razão de 1% (um por cento) ao mês;
- Atualização monetária de seu debito, segundo a variação nominal do IGPM/FGV, ou na falta deste pelo INPC/IBGE, ocorrida entre a data de vencimento e a data do efetivo pagamento;
- Multas previstas nos artigos 1336 e 1337 do código Civil, se deixar de quitá-las de forma reiterada.
Assembleias – espécies e modo de convocação
Artigo 24º: As resoluções dos condôminos serão tomadas em Assembleias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias.
Artigo 25º: Anualmente, de janeiro a março, realizar-se-á uma Assembleia Geral Ordinária que terá competência para:
- Eleger o síndico e fixar-lhe remuneração ou outro tipo de benefício;
- Deliberar sobreo valor do seguro contra riscos de incêndio, nunca inferior ao da construção;
- Deliberar e votar sobre as contas prestadas pelo Síndico em relação ao exercício anterior, que já deverão ter sido enviadas previamente aos Condôminos;
- Deliberar e votar sobre o orçamento elaborado pelo Síndico para o exercício que se inicia, fixando cotas, contribuições e forma de pagamento de cada condômino, respeitando-se o disposto neste instrumento;
- Deliberar e votar sobre as resoluções do Síndico e sobre quaisquer outros interesses comuns dos condôminos no que concerne às partes de uso comum;
Impor, ratificar ou cancelar a aplicação de multa aos condôminos infratores da Convenção ou do Regimento Interno e julgar eventuais recursos;
- Examinar e deliberar sobre quaisquer assuntos de interesse comum dos condôminos;
-Eleger o Sub Síndico, e ratificar a delegação das funções administrativas do Síndico.
Artigo 26º: As Assembleias Gerais Extraordinárias serão convocadas para exame e deliberação de qualquer assunto cuja apreciação não possa aguardar a realização da Assembleia Geral Ordinária.
Artigo 27º: As Assembleias serão realizadas mediante convocação efetuada pelo Síndico, por edital fixado em local visível do edifício, ou para endereço constante no cadastro do Condomínio, com antecedência mínima de 10 (dez) dias corridos da data fixada para sua realização e só tratará de assuntos mencionados no edital de convocação, o qual indicará também, o dia, a hora e o local da reunião e observarão as seguintes disposições:
- As decisões poderão ser gravados e necessariamente serão transcritas em ata, em livro próprio, lavrada pelo secretário da mesa, cujas folhas serão rubricadas pelo Presidente da Mesa e Secretário.
- Os condôminos poderão fazer-se representar por procuradores com poderes gerais e bastantes para praticar os atos necessários a contrair obrigações, devendo o instrumento de procuração, observada a forma prescrita em Lei, ser entregue ao Presidente de Mesa ou ao secretário por este designado, antes de iniciada a reunião, sendo admitida no máximo a representação de 3 (três) condôminos por procurador;
- A cada unidade autônoma corresponderá um voto, sendo que os condôminos em atraso no pagamento das cotas que lhes couberem nas despesas de condomínio e das multas que lhes tenham sido impostas, não poderão participar ou votar, ficando o contador em comunicar os inadimplentes com antecedência de tal forma a permitir que saldada a inadimplência o mesmo possa participar das eleições;
- Se a unidade autônoma pertencer a mais de uma pessoa física ou a pessoa jurídica, deverá ser designado, mediante mandato especial, representante perante o Condomínio;
- Se a unidade autônoma estiver inventariada, o Espólio somente poderá ser representado perante o Condomínio por seu inventariante, na forma da Lei.
Artigo 28º: O Síndico não poderá recusar convocação de Assembleia Geral solicitada por condôminos que representem pelo menos 50% (cinquenta por cento) dos condôminos. Salvo quando exigidos quóruns especiais, as deliberações da assembleia, em primeira convocação, serão tomados por condôminos que representem pelo menos 2/3 (dois