

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

"RESIDENCIAL VOLPI "

Endereço: **Estrada do Santo Antônio, nº 4.763 - Triângulo PORTO VELHO - RO**
(Alínea "J" do Art. 32 da Lei Federal nº 591/64)

Os abaixo-assinados, proprietários / promitentes / compradores / cessionários / promitentes cessionários, das unidades autônomas do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VOLPI**, pelo presente instrumento particular e na forma e consoante o disposto nos artigos 9º a 11 da Lei 4.591/64, estabelecem a presente Convenção de Condomínio, a qual se sujeitam e submetem:

CAPÍTULO I DO PROJETO DAS PARTES EXCLUSIVAS E COMUNS

Art. 1º - O **Residencial VOLPI**, situado nesta capital, à Estrada do Santo Antônio, nº 4.763, Bairro Triângulo, fica submetido ao regime instituído pela Lei Federal de nº 4.864 de 29 de novembro de 1.969, pelo decreto nº 901, de 21 de outubro de 1.969, pela Lei Federal nº 6.434 de 15 de julho de 1.977, regendo-se pelo disposto neste instrumento, Código Civil de 2002.

Parágrafo Primeiro

As unidades habitacionais (sobrados) possuem configuração, confrontações, com as áreas e situação descritas na Instituição de Condomínio em anexo.

Parágrafo Segundo

O condomínio compõe-se de partes de propriedade de uso exclusivo e de partes de propriedade de uso comum, com todas as suas características descritas na Instituição de Condomínio em anexo.

CAPÍTULO II DA DESCRIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO

Art. 2º - O condomínio é constituído por 72 (setenta e duas) unidades residenciais, numeradas em ordem numérica crescente, a saber:

**-SOBRADO Nº 01;
-SOBRADO Nº 02;
-SOBRADO Nº 03;
-SOBRADO Nº 04;
-SOBRADO Nº 05;
-SOBRADO Nº 06;
-SOBRADO Nº 07;
-SOBRADO Nº 08;
-SOBRADO Nº 09;
-SOBRADO Nº 10;
-SOBRADO Nº 11;
-SOBRADO Nº 12;
-SOBRADO Nº 13;
-SOBRADO Nº 14;**

**-SOBRADO Nº 15;
-SOBRADO Nº 16;
-SOBRADO Nº 17;
-SOBRADO Nº 18;
-SOBRADO Nº 19;
-SOBRADO Nº 20;
-SOBRADO Nº 21;
-SOBRADO Nº 22;
-SOBRADO Nº 23;
-SOBRADO Nº 24;
-SOBRADO Nº 25;
-SOBRADO Nº 26;
-SOBRADO Nº 27;
-SOBRADO Nº 28;**

- | | |
|-----------------|-----------------|
| -SOBRADO Nº 29; | -SOBRADO Nº 51; |
| -SOBRADO Nº 30; | -SOBRADO Nº 52; |
| -SOBRADO Nº 31; | -SOBRADO Nº 53; |
| -SOBRADO Nº 32; | -SOBRADO Nº 54; |
| -SOBRADO Nº 33; | -SOBRADO Nº 55; |
| -SOBRADO Nº 34; | -SOBRADO Nº 56; |
| -SOBRADO Nº 35; | -SOBRADO Nº 57; |
| -SOBRADO Nº 36; | -SOBRADO Nº 58; |
| -SOBRADO Nº 37; | -SOBRADO Nº 59; |
| -SOBRADO Nº 38; | -SOBRADO Nº 60; |
| -SOBRADO Nº 39; | -SOBRADO Nº 61; |
| -SOBRADO Nº 40; | -SOBRADO Nº 62; |
| -SOBRADO Nº 41; | -SOBRADO Nº 63; |
| -SOBRADO Nº 42; | -SOBRADO Nº 64; |
| -SOBRADO Nº 43; | -SOBRADO Nº 65; |
| -SOBRADO Nº 44; | -SOBRADO Nº 66; |
| -SOBRADO Nº 45; | -SOBRADO Nº 67; |
| -SOBRADO Nº 46; | -SOBRADO Nº 68; |
| -SOBRADO Nº 47; | -SOBRADO Nº 69; |
| -SOBRADO Nº 48; | -SOBRADO Nº 70; |
| -SOBRADO Nº 49; | -SOBRADO Nº 71; |
| -SOBRADO Nº 50; | -SOBRADO Nº 72. |

CAPÍTULO III DAS PARTES COMUNS E DAS AUTÔNOMAS

Art. 3º - O Condomínio é constituído de partes comuns e de partes autônomas, sendo as primeiras de propriedade de todos os condôminos, e as segundas de uso privativo dos proprietários, para fins exclusivamente residenciais.

Parágrafo Único

Constituem propriedade comum o terreno em que se levantam a edificação ou o conjunto de edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou ocupantes, e muito especialmente, guarita, via de acesso, clube social, rede de energia elétrica, encanamentos de água, esgoto, telefone, piscina bem como as instalações respectivas, até o ponto de interseção de ligações de propriedade dos comunistas, enfim, tudo o que, pela sua própria natureza, for de uso comum do condomínio.

Art. 4º - As **72 (setenta e duas)** unidades correspondem, cada uma a fração ideal do terreno.

Art. 5º - Este Condomínio compõe-se de: **9.694,06 m²** (nove mil, seiscentos e noventa e quatro metros quadrados e seis centímetros) de área construída das 72 unidades de uso privativo, e **1.931m²** (Um mil, novecentos e trinta e um metros quadrados) de área real de uso comum e de lazer.

CAPÍTULO IV DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 6º - A administração do condomínio será exercida:

- a) pela assembleia geral;
- b) pelo conselho consultivo; e
- c) pelo síndico.

Parágrafo Único

Não poderão candidatar-se aos cargos de síndico ou membros do conselho consultivo, condôminos que estiverem em atraso com suas obrigações condominiais.

CAPÍTULO V DA ASSEMBLEIA GERAL

Art. 7º - A Assembleia Geral compor-se-á dos proprietários, promitentes compradores e promitentes cessionários das partes autônomas, aqui chamadas condôminos, em pleno gozo dos direitos e cumprimentos de suas obrigações que lhes são conferidos por esta convenção e pela legislação em vigor.

Parágrafo Primeiro

Os condôminos, quando não puderem comparecer, poderão fazer-se representar por procuração expressa, ficando a cargo dos proprietários.

Parágrafo Segundo

A procuração ficará arquivada, fazendo-se menção expressa na ata.

Art. 8º. As assembleias - gerais serão convocadas por carta registrada, ou protocolada, via correio eletrônico e/ou outros meios que garantam publicidade, aos condôminos no prazo mínimo de cinco (05) dias e poderão ser convocadas com prazo mais curto quando houver comprovado urgência, e serão designadas para se reunir no próprio condomínio, salvo por motivo de força maior.

Art. 9º. São competentes para convocar a assembleia - geral:

- a) O síndico, ou seus substitutos legais;
- b) O presidente do Conselho Consultivo ou seus substitutos legais.

Parágrafo Primeiro

Os Condôminos, em número que represente pelo menos um quarto do condomínio, em pleno gozo de seus direitos, poderão convocar diretamente a assembleia – geral, comunicando o Síndico e demais membros.

Parágrafo Segundo

Caso a assembleia - geral considere inadmissíveis os motivos da convocação, a despesa com a mesma caberá aos autores da proposta.

Art. 10º - Na convocação das assembleias - gerais serão observadas as seguintes disposições:

- a) as convocações indicarão, em resumo, a ordem do dia, a data, a hora, o local da assembleia e a assinatura de quem se fizer presente;

b) as convocações das assembleias-gerais ordinárias serão acompanhadas de cópias das contas do condomínio;

c) nas assembleias de prestações de contas será exigido o relatório de prestação de contas do ano e orçamento e despesa para o exercício seguinte;

d) não havendo número suficiente na hora marcada, conforme caput do artigo 18, será feita uma segunda convocação para meia hora depois, quando então a assembleia – geral, ordinária ou extraordinária, se reunirá com qualquer número de participantes.

e) as convocações serão realizadas de acordo com o Artigo 8, às unidades residenciais dos condôminos, salvo se estes tiverem feito, em tempo oportuno e por escrito, comunicação de outro endereço onde desejam ser convocados, sob pena de isentar o condomínio de qualquer responsabilidade.

Art. 11 - As assembleias serão abertas por um dos condôminos e o plenário escolherá entre os presentes quem as presidirá, bem como outro para secretariar os trabalhos.

Parágrafo Único

O Síndico fará parte da mesa diretora, se não for ele o escolhido para presidente.

Art. 12 - Haverá um livro de presença com suas folhas devidamente rubricadas pelo síndico, na qual aporão suas assinaturas os condôminos presentes.

Art. 13 - As decisões das assembleias-gerais serão tomadas por maioria simples, isto é, metade mais um dos presentes, salvo quando se tratar de assuntos que exijam unanimidade ou maioria qualificada, conforme Artigos 16 e 17.

Art. 14 - As assembleias, para serem realizadas em primeira convocação, exigirão a presença, no mínimo, da metade dos condôminos, mas em segunda convocação funcionarão com qualquer número.

Art. 15 - O proprietário de cada parte autônoma terá direito a um voto, salvo o caso previsto no artigo 31, alínea “e” e “g”.

Parágrafo Único

Se a maioria dos presentes aprovarem, a votação poderá ser feita em caráter secreto. Se uma parte autônoma tiver mais de um proprietário, estes deverão designar um dentre eles para representá-los perante o Condomínio, ficando solidariamente responsáveis pelas deliberações.

Art. 16 - Será exigida a aprovação e anuência de 50% mais um dos condôminos, nos seguintes casos:

a) as regulamentadas por lei;

b) a realização de benfeitorias úteis ou inovações do condomínio;

- c) modificação ou realização de benfeitorias e obras meramente voluptuárias;
- d) alteração das obras comuns;
- e) alterações da convenção e/ ou regimento interno;
- f) compra de áreas para ampliação do condomínio;
- g) autorização ao Síndico para contrair empréstimos junto à rede bancária, para a realização de obras de maior vulto;
- h) aproveitamento de sobras de terreno.

Parágrafo Primeiro

Será exigida aprovação unânime dos condôminos para alteração sobre o destino do Condomínio ou de suas unidades autônomas.

Parágrafo Segundo

Exigem-se para destituição do Síndico e membros da administração, dois terços de votos dos presentes em assembleia.

Art. 17 - À assembleia - geral ordinária, que se fará realizar no segundo sábado do mês de março de cada ano, compete discutir e votar o relatório e as contas do condomínio, com parecer do Conselho Consultivo, relativas ao exercício findo, bem como, realizar a eleição do síndico e conselho consultivo.

Parágrafo Primeiro

Na assembleia geral do mês de março, será discutido o orçamento de receita e despesa para o exercício, bem como fixada a ajuda de custo para o síndico.

Art. 18 - As deliberações das assembleias-gerais serão obrigatórias para todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto.

Parágrafo Único

Nos oito dias subseqüentes à realização das assembleias, o Síndico comunicará a todos os condôminos, por carta registrada, ou protocolada ou via correio eletrônico, as deliberações nela tomadas e as fixará em local visível.

Art. 19 - Nas assembleias-gerais serão lavradas atas em livro próprio, aberto, rubricado e encerrado pelo síndico, as quais serão assinadas pelos presentes, que terão direito, quando dissidentes, de fazer delas constar as suas declarações de voto.

CAPÍTULO VI DO CONSELHO CONSULTIVO

Art. 20 – A cada dois anos, com mandato coincidindo com o do síndico, será eleito o Conselho Consultivo, composto de no mínimo 02 (dois) membros efetivos e 02 dois suplentes, todos condôminos, sendo escolhido entre os seus membros efetivos, o presidente e o vice - presidente.

Parágrafo Primeiro

Os suplentes substituirão, por ordem de maior votação, ou, em igualdade de condições, pelo mais idoso.

Parágrafo Segundo

As reuniões deverão ter sempre a presença mínima de 03 (três) membros, convocando-se os suplentes, até completar aquele número.

Parágrafo Terceiro

Os membros do Conselho Consultivo não receberão ajuda de custo nem isenção de contribuições.

Art. 21 - Ao Conselho Consultivo compete:

- a) colaborar com o Síndico na administração do condomínio e responder suas consultas;
- b) resolver os casos extraordinários que sejam submetidos à sua apreciação;
- c) examinar as contas do condomínio a serem apresentadas à assembleia – geral;
- d) examinar e dar parecer sobre concorrências para obras e serviços;
- e) fiscalizar as atividades do Síndico e comunicar aos condôminos as irregularidades porventura encontradas na gestão do condomínio;
- f) opinar nos assuntos pessoais entre os condôminos e o síndico;
- g) autorizar obras urgentes ou imprevistas e determinar o respectivo rateio;
- h) indicar o substituto eventual do síndico, em suas ausências e impedimentos.

CAPÍTULO VII DO SÍNDICO E DE SUAS ATRIBUIÇÕES

Art. 22 - À administração direta do Condomínio caberá a um síndico, escolhido entre os condôminos, com mandato de dois anos (02), podendo ser reeleito por mais um mandato consecutivo.

Art. 23 - Compete ao síndico, além dos casos previstos em lei:

- a) superintender a administração geral do Condomínio e zelar pela sua conservação, higiene, disciplina, sossego, segurança e bom nome;
- b) Exercer os atos de gestão do edifício no que concerne à administração de empregados ou terceirizados, e do patrimônio comum; à manutenção e aperfeiçoamento das condições de segurança, disciplina, ordem e moralidade do condomínio, e, ainda, à boa execução e funcionalidade dos serviços comuns;

c) representar o condomínio em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, em tudo a que se referir a seus interesses, com os poderes ad judicium, podendo constituir advogado para defendê-lo como autor ou réu, bem como, perante bancos e instituições financeiras, podendo assinar e dar quitação, movimentar contas bancárias e praticar todos os atos em defesa da Lei, da Convenção, do Regimento Interno, e das deliberações das Assembleias;

d) cumprir e fazer cumprir a presente convenção, o regimento interno e as deliberações da Assembleia-Geral;

e) após a aprovação do Conselho Consultivo: admitir, punir ou demitir empregados, dentro dos recursos orçamentários, obedecendo a Consolidação das Leis do Trabalho e legislação previdenciária, evitando o pagamento de horas extras ou pagando a autônomos, salvo o estritamente necessário e de acordo com a legislação em vigor;

f) ordenar reparos extraordinários, de natureza inadiável, os não previstos no orçamento até o limite de 09 (nove) salários mínimos, e fora desse teto, somente com a prévia anuência do Conselho Consultivo ad referendum da Assembleia-Geral;

g) convocar as Assembleias-Gerais, ordinária ou extraordinária, quando necessária, ou lhe for requerido por um grupo de no mínimo 1/4 (um quarto) dos condôminos;

h) obter no mínimo três orçamentos que atendam a todas as condições estabelecidas no edital de tomada de preços para todas as aquisições de bens ou contratação de serviços. Em seguida deverá submetê-los à aprovação da Assembleia Geral;

i) Substituir empresas contratadas, por questões de melhoria da qualidade dos serviços prestados ou custos, desde que não haja acréscimo das despesas já previstas no orçamento do período;

j) Executar fielmente as disposições orçamentárias aprovadas pela Assembleia Geral;

k) prestar, a qualquer tempo, informações sobre os atos de sua administração;

l) ao fim de cada exercício, redigir relatório de sua atuação, fazer o balanço das contas do condomínio e elaborar a proposta orçamentária para o exercício seguinte;

m) cobrar, inclusive em juízo, as quotas que couberem em rateio aos condôminos, nas despesas normais ou extraordinárias, aprovadas pela Assembleia-Geral, e impor e cobrar multas por infração de disposições legais ou desta Convenção;

n) promover o seguro das partes comuns, desde que aprovado em assembleia, pois o seguro das unidades caberá, a cada proprietário, e assinar contratos de conservação de máquinas e instalações.

- o) comunicar **ao Conselho Consultivo** qualquer citação ou intimação que receber;
- p) procurar, por meios suasórios, dirimir divergências entre condôminos;
- q) designar o banco arrecadador e a firma administradora do condomínio;
- r) entregar ao seu sucessor, em devida ordem, todos os livros, documentos e pertences do condomínio em seu poder ou pelos quais é responsável.
- s) Prestar contas de sua gestão e apresentar para aprovação da Assembleia Geral o orçamento para o exercício seguinte.

Art. 24 - Juntamente com o síndico, será eleito **o presidente do Conselho Consultivo**, que o substituirá em suas ausências e impedimentos eventuais.

Parágrafo Primeiro

Serão transferidos para o **presidente do Conselho Consultivo**, quando esse substituir o Síndico por pelo menos um mês, os benefícios da isenção da taxa do condomínio e a ajuda de custo do Síndico, proporcionalmente ao tempo em que exercer a função.

Parágrafo Segundo

Em caso de renúncia ou demissão do síndico, a Assembleia-Geral elegerá seu substituto, devendo aquele permanecer no cargo até a posse do novo eleito.

Art. 25 - O Síndico poderá delegar, temporariamente e a seu critério, funções administrativas ao substituto.

Art. 26 - O Síndico poderá receber a título de pró labore quantia que será arbitrada, anualmente, pela Assembleia - Geral.

Art. 27 - O Síndico não é responsável pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do condomínio, desde que tenha agido no regular exercício de suas funções.

Art. 28 - O Síndico submeterá, através do Conselho Consultivo, à aprovação da Assembleia-Geral, os projetos de obras e reparos de conservação não previstos no orçamento geral anual, de valor superior a 10 (dez) salários mínimos.

Art. 29 - Dos atos do Síndico caberá aos condôminos recurso para o Conselho Consultivo, em primeira instância, e para a Assembleia-Geral, em segunda e última instância.

Art. 30 - Findo o seu mandato, o Síndico aguardará no posto a posse de seu substituto, a qual deverá realizar-se no segundo sábado do mês de março do ano subsequente, devendo a apresentar a prestação de contas conforme previsto no Artigo 17.

CAPÍTULO VIII DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

Art. 31 - São direitos do condômino:

- a) usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma de acordo com o seu destino, desde que não prejudiquem a segurança nem causem dano ou incômodos aos demais condôminos e não infringam as normas legais, as disposições desta convenção e as do regimento interno;
- b) usar e gozar das partes comuns do Condomínio, desde que não impeçam ou perturbem uso e gozo pelos demais condôminos;
- c) examinar os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos de forma respeitosa ao síndico quando julgar pertinente;
- d) utilizar os serviços de portaria, desde que não perturbem sua ordem nem desviem os empregados de suas funções durante o horário de trabalho;
- e) comparecer às Assembleia - Gerais e, quando quites com suas contribuições, nelas discutir, votar e ser votado;
- f) denunciar ao Síndico qualquer irregularidade que observar, havendo um livro próprio na portaria, ou outros meios para receber sugestões e reclamações;
- g) representar, mediante procuração, outros condôminos nas assembleias-gerais.

Art. 32 - São deveres dos condôminos:

- a) conhecer, cumprir e fazer cumprir a Lei, a Convenção do condomínio, o Regulamento interno, as decisões administrativas do síndico, e, ainda as deliberadas em Assembléias Gerais, ordinárias ou extraordinárias;
- b) Conhecer, cumprir e fazer cumprir as recomendações do "Manual de utilização e conservação do imóvel", da COENG Comércio e Engenharia;
- c) Na locação de sua unidade autônoma, fazer anexar ao respectivo contrato de locação uma cópia deste regulamento, e, também, fazer constar do contrato uma cláusula explicitando a necessária e obrigatória observância ao mesmo;
- d) contribuir financeiramente com o pagamento de sua respectiva quota-parte e da taxa (valores) votados e aprovados em AG, no prazo estabelecido, destinadas às melhorias, manutenção, conservação, modernização, reparação ou reconstrução das coisas comuns;
- e) observar, no âmbito do condomínio, os mais rigorosos comportamentos de moralidade, decência e respeito ao próximo;
- f) guardar decoro e respeito no uso das coisas comuns, não as usando para fins diversos daqueles a que se destinam;
- g) não usar as respectivas unidades autônomas nem alugá-las para atividades

diversas de moradia, nem que venham a descumprir as normas estabelecidas na convenção ou regimento interno;

h) não provocar pó, fumaça ou outros agentes que perturbem os demais condôminos;

i) não estender roupas, tapetes ou quaisquer outros objetos em qualquer lugar visível do exterior, obedecendo as disposições do regimento interno;

j) não lançar detritos, lixo ou líquidos para fora das respectivas unidades autônomas;

k) não colocar o lixo para ser recolhido sem que esteja devidamente acondicionado em sacos plásticos bem fechados;

l) não poderá ser realizada CONSTRUÇÃO na parte frontal do imóvel, exceto a construção da garagem, com padrão a ser definido em Assembleia Geral;

m) não decorar as esquadrias e paredes externas com cores que venham a alterar o padrão do conjunto estabelecido em Assembleia na 1ª Reunião do condomínio constituído;

n) não colocar letreiros, placas e cartazes de publicidade ou quaisquer outros na área externa a sua unidade autônoma;

o) não impedir o trânsito das partes comuns, com a colocação de móveis e veículos avariados, trailers, reboques e entulhos;

p) não manter nas respectivas unidades autônomas substâncias, instalações ou aparelhos de qualquer espécie que possam representar perigo para a vizinhança, ou causar incômodo ou dano à saúde dos demais condôminos;

q) contribuir com sua quota para a manutenção do conjunto, no prazo estabelecido;

r) permitir o ingresso do Síndico ou de seus prepostos na respectiva unidade, quando isso se torne indispensável à inspeção ou realização de trabalhos de reparos em tubulações, fiações, etc. da própria unidade ou vizinhas;

s) comunicar a autoridade competente a ocorrência de moléstia contagiosa em sua unidade autônoma;

t) dar ciência ao Síndico da cessão, venda ou locação de sua unidade, e do novo endereço para o envio de correspondência;

u) reparar por sua conta e risco qualquer dano que seus dependentes, prepostos, locatários ou visitantes causarem ao condomínio;

v) respeitar o sossego dos demais moradores no que se refere ao uso do som, aparelhos musicais e campainhas estridentes;

w) recomenda-se realizar o seguro das respectivas unidades residenciais, pagando o respectivo prêmio de seu bolso.

x) Na realização de construção, na área interna do imóvel (divisória dos terrenos), o proprietário deverá atender a legislação vigente, com apresentação de projeto e Responsável Técnico (ART), bem como, atendendo ao que for aprovado em Regimento Interno.

y) Poderá ser realizada obra de jardinagem e paisagismo desde que observado o projeto de engenharia (planta baixa do condomínio) para que não ocorram prejuízos e/ ou problemas com as obras de infraestrutura do condomínio (pavimentação, iluminação subterrânea, drenagem e esgotamento sanitário), bem como, atendendo ao que for aprovado em Regimento Interno.

Art. 33 - É permitida a manutenção de cães, gatos e aves caseiras, desde que não perturbem o sossego da vizinhança e a sua segurança, conforme normas estabelecidas no Regimento Interno.

Art. 34 - As reparações das instalações internas de água, eletricidade, esgoto e telefone até as respectivas linhas-tronco serão custeadas pelo proprietário das unidades onde ocorrerem, salvo o prazo de garantia da Construtora, mediante ao estabelecido no manual do proprietário.

Art. 35 - O condomínio é destinado a fim unicamente residencial, pelo que é vedada a utilização comercial das unidades autônomas.

Art. 36 - Os Condôminos deverão comunicar ao síndico, com antecedência mínima de 10 (dez) dias, as reformas, ressalvada a obra de emergência, a realização de obras nas respectivas unidades.

Art. 37 - Os convidados dos condôminos poderão frequentar a área de lazer somente quando acompanhados destes e ainda se atendidas às exigências do Regimento Interno.

CAPÍTULO IX DO ORÇAMENTO E DAS CONTRIBUIÇÕES PARA DESPESAS

Art. 38 - Constituem despesas comuns do condomínio as que se referem:

- a) a conservação, manutenção, despesas, limpeza, reparação e reconstrução das partes e das coisas comuns;
- b) os prêmios de seguros mandados fazer pelo Síndico e Conselho consultivo;
- c) os impostos, as taxas, os emolumentos e quaisquer outros encargos que recaiam, englobadamente sobre o Condomínio;
- d) a ajuda de custo ao síndico, aos salários dos empregados, gratificações e encargos sociais;

e) o consumo de força elétrica para os geradores, bombas, transformadores e outros aparelhos do Condomínio, bem como para iluminação das partes comuns do Condomínio;

f) as taxas de água, esgoto, telefones públicos e quaisquer outras que atingirem o Condomínio;

g) a administração do imóvel.

Art. 39 - Compete a Assembleia-Geral fixar o orçamento anual das despesas comuns e cabe aos condôminos concorrer com o respectivo custeio, mensalmente, até o ultimo dia útil de cada mês vencido.

Parágrafo Primeiro

O rateio das despesas será feito na proporção das respectivas frações do terreno.

Parágrafo Segundo

O pagamento fora do prazo será acrescido de correção monetária e multa de 2% (dois por cento), de acordo com a legislação vigente.

Art. 40 - Serão igualmente rateadas entre os condôminos as despesas extraordinárias e os déficits orçamentários que houver, os quais serão pagos na forma prescrita nos artigos anteriores.

Art. 41 - Ficarão a cargo exclusivo de cada condômino as despesas que der causa.

Parágrafo Único

O disposto neste artigo é extensivo aos prejuízos causados às partes comuns, pela omissão do condômino na execução de trabalhos, construções e reparações de sua unidade autônoma, bem como durante as mudanças.

Art. 42 - A Assembleia-Geral determinará a forma e a data dos recolhimentos das quotas extraordinárias do Condomínio.

CAPÍTULO X DO FUNDO DE RESERVA

Art. 43 - Será instituído um fundo de reserva para atender, única e exclusivamente, a despesas extraordinárias de conservação e reparação e a outras de emergência, não previstas.

Art. 44 - Caberá a Assembleia-Geral estabelecer a importância da contribuição de cada condômino para a formação do fundo de reserva.

Art. 45 - As quotas arrecadadas para o fundo de reserva serão mantidas em conta separada no banco escolhido pelo Síndico e aprovado pelo conselho consultivo.

Art. 46 - Em caso de emergência, o síndico, após ouvido o Conselho Consultivo, poderá usar o fundo de reserva para pagar despesas ordinárias, até que seja possível a sua reposição com fundos específicos.

Art. 47 - Também em caso de obras inadiáveis, que possam causar dano de vulto ou por em perigo a higiene ou a segurança do conjunto, poderá o Síndico lançar mão do fundo de reserva, dando imediata comunicação do ocorrido ao Conselho Consultivo.

CAPÍTULO XI DAS PENALIDADES

Art. 48 - A Assembleia-Geral fixará o modo da cobrança da correção monetária, juros e multas a que obrigatoriamente estarão sujeitos os condôminos que deixarem de efetuar o pagamento de suas contribuições dentro dos prazos estabelecidos, bem como dos descontos que devam ser concedidos nos casos de antecipação ou pontualidade nos pagamentos.

Art. 49 - Se qualquer condômino se atrasar no pagamento das respectivas contribuições por prazo superior a 30 (trinta) dias, o Síndico promoverá contra o faltoso a cobrança de acordo com a legislação vigente.

Art. 50 - Além das penas cominadas em lei, ficam ainda sujeitos a multa os condôminos que desobedecerem ao regulamento do conjunto interno, sem prejuízo das conseqüências cíveis e criminais de seu ato.

Parágrafo Único

Em caso de reincidência em infrações, as multas serão multiplicadas pelo número de vezes em que a infração foi cometida, até o limite máximo a ser estabelecido em Regimento Interno.

Art. 51 - As multas a serem cobradas pelas transgressões serão **de 10% (dez por cento) na primeira, e 25% (vinte e cinco por cento) do salário mínimo vigente**, no caso de reincidência.

CAPÍTULO XII DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 52 - Em caso de sinistro que afete, de qualquer forma, as edificações, será observado o que determinar a Lei no. 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 53 - Os condôminos abdicam, voluntária e irrevogavelmente, do direito de preferência que lhes assegura a lei para a compra de outras unidades do condomínio, podendo, cada um, vender livremente a unidade que lhe pertencer, sem consultar os demais.

Art. 54 - Cada condômino poderá efetuar a sua custa e na companhia que entender, o seguro da respectiva unidade autônoma.

Art. 55 - No caso de doação, alienação, locação ou cessão, a qualquer título, do direito de uso de suas unidades, os condôminos comprometem-se a fazer constar do respectivo instrumento a obrigação pelo adquirente, locatário ou cessionário, de observar e cumprir fielmente os dispositivos desta convenção, do regulamento interno, sob pena de nulidade da transação e de incorrer o faltoso na multa de 10% (dez por cento) do salário mínimo, até que a omissão seja sanada.

Art. 56 - O exercício administrativo e financeiro do condomínio é contado de **1º de fevereiro a 31 de janeiro** do ano subsequente.

Art. 57 - Cachorros, aves e outros animais não serão tolerados nas partes comuns, respeitando as normas expressas no regimento interno.

Art. 58 - A presente convenção obriga sua plena observância a todo ocupante, bem como, todos os condôminos e respectivos familiares, seus sub-rogados e sucessores a título universal e singular.

Parágrafo Único

O regulamento interno, aprovado em Assembleia-Geral, complementarará esta convenção e fará parte integrante dela, para todos os efeitos legais.

Art. 59 - O condomínio não se responsabiliza pelo furto ou roubo de carros, bicicletas, móveis e eletrodomésticos, dinheiro ou jóias pertencentes aos condôminos, que estejam situados nas unidades autônomas.

Art. 60 - Caberá aos condôminos efetuar o seguro dos objetos e bens dispostos no art. 59, de seu próprio bolso e sob sua conta e risco. Será recomendável, entretanto, que se estude a adoção de seguro em grupo, pela Assembleia-Geral, de modo a baratear os prêmios a serem pagos à seguradora.

Art. 61 - Os condôminos deverão disponibilizar ao Síndico cópia de todos os contratos de administração e locação envolvendo as respectivas unidades autônomas.

Art. 62 - Os condôminos deverão comunicar ao Síndico o número de seus respectivos veículos e nome dos familiares residentes.

Parágrafo Único - Veículos e pessoas estranhas somente poderão entrar no condomínio mediante consulta ao morador visitado, devendo ser exigida identificação dos visitantes.

Art. 63 - O condomínio não é responsável pelos acidentes ou delitos ocorridos em suas dependências, salvo se a responsabilidade de seus prepostos for demonstrada na Justiça.

Art. 64 - Os condôminos deverão demonstrar espírito comunitário e prestativo em relação aos negócios do condomínio, contribuindo de boa mente com as suas parcelas sempre que o exigirem as novas leis, o progresso, a higiene, a segurança e a conservação do patrimônio comum, abstendo-se de espírito de emulação ou oposição sistemática nas assembleias, sob pena de lhes ser cassada a palavra oral, restando-lhes apresentar suas razões por escrito.

Art. 65 - Fica eleito o foro desta cidade de Porto Velho para dirimir qualquer dúvida que surgir em relação à presente convenção.

Art. 66 - Os casos omissos serão regulados pela Lei no. 4.591/64.

Art. 67 - Assinada a convenção pelos condôminos que representem pelo menos um terço do condomínio, será efetuado o seu registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo Único - Após o registro, uma cópia de cada será distribuída entre os condôminos.

Porto Velho/RO, 27 de fevereiro de 2016.

ROBERTO AZEVEDO ANDRADE
Síndico do Residencial VOLPI