STRO DE IMO
Maria Umbelina Couto, 176
CAMPINAS - SP

edifício ou incômodo aos demais condôminos;

l) não sobrecarregar a estrutura e as lajes do edifício com peso superior ao previsto nas normas NB-140 da A.B.N.T.:

m) não manter animais nas respectivas unidades autônomas;

n) não fracionar a respectiva unidade autônomas para fins de aliená-la a mais de uma pessoa separadamente;

o) contribuir para as despesas comuns do edifício na proporção das respectivas frações, efetuando os recolhimentos nas ocasiões oportunas;

p) permitir o ingresso, em sua unidade autônoma, do administrador ou prepostos seus quando isto se tornar indispensável à inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral do edifício, sua segurança e solidez ou indispensável à realização de reparos em instalações, serviços e tubulações das unidades vizinhas;

q) não permitir a realização de jogos em quaisquer das partes comuns do edifício;

r) comunicar, imediatamente, ao administrador a ocorrência de moléstia contagiosa em sua unidade autônoma;

s) contribuir para o custeio das obras determinadas pela Assembléia, na forma e na proporção de suas respectivas frações;

CAPITULO III

DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

ARTIGO 7º: As Assembléias Gerais convocadas mediante carta registrada ou protocolada pelo síndico ou por condôminos que representem, pelo menos um quarto do condomínio, serão realizadas no próprio edifício, salvo motivo de força maior;

§ 1º - As convocações indicarão o resumo da ordem do dia, data, hora e o local da Assembléia, e, serão assinadas pelo síndico ou pelos condôminos que as fizerem;

§ 2º - As convocações das Assembléias Gerais Ordinárias, serão acompanhadas de cópia do relatório e contas do administrador, bem como da proposta de orçamento relativo ao exercício anterior respectivo;

§ 3º - Entre a data da convocação e a da Assembléia deverá mediar um prazo de cinco (5) dias, no mínimo;

§ 4º - As Assembléias Extraordinárias, poderão ser convocadas com prazo mais curto do que o mencionado no parágrafo anterior, quando houver comprovada urgência;

§ 5º - É lícito, no mesmo anúncio, fixar o momento em que realizará a Assembléia em primeira e em segunda convocações, mediando, entre ambas, o período de uma hora, no mínimo;

§ 6º - O síndico endereçará as convocações para os apartamentos dos respectivos condôminos, salvo se tiverem estes feito, em tempo oportuno, comunicação de outro endereço para o qual devam ser remetidas;

ARTIGO 8º: As Assembléias serão presididas por um condômino especialmente aclamado, o qual escolherá entre os presentes o secretário que lavrará a Ata dos Trabalhos no livro próprio. É defeso ao síndico presidir ou secretariar s trabalhos da Assembléia;

ARTIGO 9º: Cada condômino terá direito a tantos votos quantos forem as unidades autonomas que lhe pertençam, computando-se os resultados das votações por maioria de votos, calculados sôbre o número dos presentes à vista do livro de presença por todos assinado;

§ 1º - Será exigida maioria qualificada ou unanimidade para as matérias que o exijam por lei;

§ 2º - Se uma unidade pertencer à varios proprietários, elegerão estes o condômino que os representará, credenciando-o, por escrito, que será exibido na Assembléia;

§ 3º - Não poderão tomar parte nas Assembléias, os condôminos que estiverem em atraso no pagamento de suas contribuições ou multas que lhes tenham sido impostas;

§ 4º - É vedado ao condômino votar em assunto em que tenha particular interesse individual;

ARTIGO 10: É lícito fazer-se o condômino representar nas Assembléias por procurador com poderes especiais, condômino ou não, desde que não seja o próprio administrador membro do Conselho Fiscal, bem como seus respectivos parentes até terceiro grau;

ARTIGO 11: A Assembléia Geral Ordinária realizar-se-á na segunda quinzena de março de cada ano e a ela compete:

a) discutir e votar orçamento das despesas para o ano em curso, fixando fundos de reservas, se convier;

c) eleger o síndico, quando for o caso, fixando-lhe a remuneração;

d) eleger os membros efetivos e suplentes do Conselho Fiscal e do Conselho Consultivo;

e) votar as demais matérias constantes da ordem do dia;

ARTIGO 12: As Assembléias Gerais Ordinárias realizar-se-ão em primeira convocação, com a presença de condôminos que representem dois terços das unidades autonomas que constituem o edificio e em segunda, com qualquer número;

§ Único - As Assembléias Gerais Extraordinárias serão convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem no mínimo, um quarto do condominio, pelo mesmo processo, nos mesmos prazos exigidos pela convocação das Assembléias ordinárias;

ARTIGO 13: Compete às Assembléias Extraordinárias:

a) deliberar sôbre matéria de interesse geral do edificio ou dos condôminos;

b) decidir, em grau de recurso, os assuntos que tenham sido deliberados pelo síndico e a elas levadas a pedido do interessado ou dos interessados;

c) apreciar as demais matérias constantes da ordem do dia;

d) examinar os assuntos que lhe sejam propostos por qualquer condomino;

e) destituir o síndico, a qualquer tempo, independentemente de justificação e sem indenização;

STRO DE IMÓV
ria Umbelina Couto, 175
AMPINAS - SP.

ARTIGO 14: Nas Assembléias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias, os resultados das votações serão computados por maioria de votos, calculados sôbre o número dos presentes, à vista do Livro de Presença, por todos assinado e atendido o §1º, do artigo 9º salvo o disposto no parágrafo único deste artigo;

§Único - Será exigida maioria qualificada ou unanimidade nos seguintes casos:

a) será exigida maioria que represente, no mínimo, dois terços dos proprietários de unidades autonomas para a realização de benfeitorias meramente úteis e inovações no edificio, bem como para deliberar a destituição do síndico;

b) será exigida maioria que represente, no mínimo, dois terços do valor total do edificio para deliberar a não reedificação no caso de incêndio ou outro sinistro que importe na sua destruição total;

c) será exigida unanimidade para aprovar modificações a estrutura ou no aspecto arquitetônico do edificio;

d) será exigida unanimidade, ainda, para deliberar sôbre o destino do edificio ou de suas unidades autonomas, bem como decidir sôbre matéria que altere o direito de propriedade dos condôminos;

e) será exigida, ainda, maioria qualificada ou unanimidade para as deliberações para as quais a lei imponha uma ou outra;

f) para aprovação do Regimento Interno;

ARTIGO 15: As deliberações das Assembléias Gerais serão obrigatórias a todos os condôminos, independentemente do seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo ao síndico executá-las e fazê-las cumprir;

§ Único - Nos oito dias que se seguirem à Assembléia, o administrador afixará as deliberações nela tomadas, em lugar visível no edificio, onde permanecerão, no mínimo, por dez dias, e enviará cópia à todos os condôminos, por carta registrada ou protocolada;

ARTIGO 16: Das Assembléias Gerais, serão lavradas atas em livro próprio, aberto, encerrado e rubricado pelo síndico, as quais serão assinadas pelo Presidente, pelo Secretário e pelos condôminos presentes, que terão sempre o direito de fazer constar as suas declarações de voto quando dissidentes;

§ Único - As despesas com a Assembléia Geral, serão escritas a débito do condominio, mas as relativas à Assembléia convocada para apreciação de recurso de condômino, serão pagas por este, se o recurso for desprovido.

CAPITULO IV

DA ADMINISTRAÇÃO

ARTIGO 17: A administração do edificio, caberá a um síndico, condomino ou não, eleito em Assembléia Geral Ordinária, pelo prazo de um ano, podendo ser reeleito;

§ Único - Ao síndico compete:

TRO DE IMÓVEIS
ria Umbelina Cou
AMPINAS - SP.

a) representar os condôminos em Juizo ou fora dele, ativa ou passivamente, em tudo que se referir aos assuntos de interesse da comunhão;

b) superintender a administração do edificio;

c) cumprir e fazer cumprir a lei, a presente convenção e as deliberações das Assembléias;

d) admitir e demitir empregados, bem como fixar a remuneração respectiva;

e) ordenar reparos urgentes ou adquirir o que seja necessário à segurança ou conservação do edificio, até o limite mensal de cinco (5) salários mínimos vigentes nesta cidade, e com prévia aprovação da Assembléia, especialmente convocada, se exceder desta importância;

f) executar fielmente as disposições orçamentárias aprovadas pela Assembléia;

g) convocar as Assembléias Gerais Ordinárias nas épocas próprias, e, as Extraordinárias quando julgar conveniente ou lhe for requerido fundamentadamente por um grupo de, no mínimo, oito condôminos, atendido o parágrafo 1º do artigo 10;

h) prestar, a qualquer tempo, informações sôbre os atos da administração;

i) prestar à Assembléia, contas de sua gestão, acompanhada de documentação respectiva e oferecer proposta de orçamento para o exercício seguinte;

j) manter e escriturar livro-caixa, devidamente aberto, encerrado e rubricado pelos membros do Conselho Fiscal;

k) cobrar, inclusive em Juizo, as cotas que couberem em rateio aos condôminos, nas despesas normais ou extraordinárias do edificio, aprovadas pela Assembléia, bem como as multas impostas por infração de disposições legais ou desta convenção;

l) comunicar à Assembléia, as citações que receber;

m) procurar por meios suasórios, dirimir divergências entre os condôminos;;

n) entregar ao seu sucessor, todos os livros, documentos e pertences em seu poder;

ARTIGO 18: O síndico poderá delegar suas funções administrativas a terceiros de sua confiança, mas sob sua exclusiva responsabilidade;

ARTIGO 19: O administrador receberá, mensalmente, o que for fixado pela Assembleia Geral;

ARTIGO 20: Nos seus impedimentos eventuais, o síndico será substituido pelo sub-síndico. Em caso de vaga, a Assembléia elegerá outro, que exercerá seu mandato pelo tempo restante. Em caso de destituição, o síndico prestará imediatamente contas de sua gestão;

ARTIGO 21: O síndico não é responsável, pessoalmente, pelas obrigações contraidas em nome do condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições; responderá, porém, pelo excesso de representação e pelos prejuizos a que der causa, por dolo ou culpa;

TRO DE IMÓV
ria Umbelina Couto, 176
MPINAS - SP.

ARTIGO 22: Ao porteiro ou zelador, nomeado pelo síndico do edifício e considerado empregado do condomínio, compete:

a) manter os serviços permanentes de portaria e exercer a vigilância contínua do edifício;

b) manter perfeitas condições de conservação e asseio das partes comuns do edifício:

c) abrir a porta principal do edifício às 7,00 horas e fechá-la às 22,00 horas, diáriamente;

d) acender e apagar as luzes das partes comuns do edifício;

e) guardar as chaves de entrada e das dependências comuns do edifício;

f) receber correspondência e encomendas destinadas ao edifício ou aos seus condôminos, colocando-as nos escaninhos respectivos ou encaminhando-as aos destinatários;

g) determinar as tarefas e atribuições dos demais empregados do edifício e fiscalizar o seu comparecimento e assiduidade ao serviço;

h) comunicar ao síndico, imediatamente, quaisquer irregularidades havidas no edifício ou na utilização pelos condôminos, bem como qualquer circunstância que lhe pareça anormal;

i) executar as instruções do síndico;

j) exercer o policiamento interno do edifício;

ARTIGO 23: Juntamente com o síndico, será eleito em Assembléia, um sub-síndico que, além de substituir o síndico em suas faltas e impedimentos, com ele cooperará na administração do edifício;

CAPITULO V

DO CONSELHO FISCAL E CONSULTIVO

ARTIGO 24: Anualmente, a Assembléia Geral Ordinária elegerá o Conselho Fiscal, composto de três membros efetivos e três suplentes, entre os condôminos, os quais exercerão gratuitamente as suas funções. Cabe aos suplentes exercer automaticamente a substituição dos membros efetivos;

ARTIGO 25: Compete ao Conselho Fiscal:

a) fiscalizar as atividades do administrador e examinar as suas contas, relatórios e comprovantes;

b) comunicar aos condôminos, por carta registrada ou protocolada, as irregularidades havidas na gestão do condomínio, dar parecer sôbre as contas do síndico e do administrador, bem como sôbre a proposta de orçamento para o subsequente exercício, informando à Assembléia Geral;

c) abrir, encerrar e rubricar o livro-caixa;

ARTIGO 26: A Assembléia Geral elegerá um Conselho consultivo, composto de três condôminos, com mandato por dois anos, ao qual compete:

a) assessorar o síndico na solução dos problemas do condomínio;

b) opinar nos assuntos pessoais entre o síndico e os condôminos;

c) dar parecer em matéria relativa às despesas extraordinárias;

Av. Campos Salles, 890 - 19.º Andar - Sala 1903 - Fone (0192) 51-1100 - CEP 13.015 - CAMPINAS - SP