

CONVÊNÇÃO DE CONDOMÍNIO
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILA CALIFORNIA
Rua Diamante Preto nº 1.187 - Tatuapé
São Paulo/SP

CAPÍTULO I - DAS PARTES DE PROPRIEDADE COMUM E DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA

Artigo 1º - O empreendimento Residencial incorporado e construído na forma da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, compõe-se de:

- 3 (três) blocos de apartamentos residenciais, que alojarão um total de 204 apartamentos assim denominados e discriminados:

- a) **Bloco A** - Edifício Carmel que é composto de 68 apartamentos;
- b) **Bloco B** - Edifício San Diego que é composto de 68 apartamentos;
- c) **Bloco C** - Edifício Monterey que é composto de 68 apartamentos;

Além das unidades autônomas antes referidas, existem coisas, equipamentos e serviços que serão comuns a todos os blocos e unidades e comuns a cada um dos blocos:

1) Coisas de uso comum gerais do condomínio: serão partes indivisíveis, de propriedade comum do condomínio, insuscetíveis de divisão e alienação destacadas das respectivas unidades, as piscinas, a zeladoria, as áreas de lazer, o terreno em que se levantam as edificações, os jardins, as saunas (masculina e feminina e respectivos WCs, churrasqueiras, salões de festas guarita, vestiários, WCs, garagem, playgrounds, quadra poliesportiva, sala de ginástica, salão de jogos e brinquedoteca;

2) Coisas de uso comum de cada um dos blocos: são partes indivisíveis, de propriedade comum para os condôminos de cada um dos blocos, insuscetíveis de divisão e alienação destacadas das respectivas unidades, suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, tetos, corredores, escadarias, elevadores, salão de festas e respectivos WCs, a casa de máquinas, caixas d'água e tudo o mais que por sua natureza ou destino seja de uso ou propriedade comum.

Parágrafo Único: As coisas acima descritas exemplificadamente, além das previstas na Lei nº 4.591/64 são indivisíveis, inalienáveis destacadamente das unidades autônomas e insuscetíveis.

Artigo 2º - Constituem partes de propriedade exclusiva dos condôminos, os apartamentos discriminados no Instrumento de Especificação do Condomínio, elaborado de acordo com o conteúdo do Memorial de Incorporação e projeto aprovado pela Prefeitura do Município de São Paulo, Especificação de Condomínio esta que faz parte integrante desta convenção.

CAPÍTULO II - DA UTILIZAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO DE USO

Artigo 3º - Cada condômino tem o direito de usar e fruir com exclusividade sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionais umas as outras, as normas de boa vizinhança e poderá usar as partes comuns de maneira a não causar danos ou incômodos aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculos ou embaraços ao bom uso das mesmas partes comuns, por todos.

Parágrafo Primeiro: Aplicam-se ao ocupante do imóvel a qualquer título, as obrigações referentes ao uso, fruição e destino da unidade.

Parágrafo Segundo: As unidades autônomas destinam-se exclusivamente para fins residenciais, sendo seu uso vedado para qualquer outra finalidade.

Parágrafo Terceiro: O regulamento interno estabelecerá, detalhadamente, as normas referentes à utilização do Empreendimento dentro do critério traçado por esta Convenção e fixará multas e penalidades pela violação dos deveres e obrigações nele contidos.

Parágrafo Quarto: Para efeito de regulamentação de uso, as vagas destinadas à guarda de veículos, destinam-se exclusivamente ao estacionamento de automóveis de passageiros de propriedade dos condôminos, inquilinos ou ocupantes a outro título, sendo vedado o seu uso para qualquer outra finalidade, bem como, é vedada a locação, comodato ou alienação para terceiro não residente no condomínio, sendo as mesmas fixas e subdivididas da seguinte forma:

- a) **Bloco A** - Vagas n°s 129 a 151, 164 a 188, 197 a 218 e 231 a 240;
- b) **Bloco B** - Vagas n°s 12 a 25, 50 a 57, 83 a 94, 115 a 128, 152 a 163, 189 a 196 e 219 a 230;
- c) **Bloco C** - Vagas n°s 1 a 11, 26 a 49, 58 a 82 e 95 a 114.
- d) 14 (quatorze vagas) vagas descobertas indeterminadas para estacionamento de motocicletas que estarão demarcadas no solo, estando, pois, disponíveis para todos os condôminos, cujo uso será regulamentado pela Assembleia Geral dos Condôminos e, assim, estabelecido em regulamento interno.

Parágrafo Único - É vedado o estacionamento de veículos cujas dimensões ultrapassem a linha demarcatória de vagas já existente (veículos de grande porte, caminhões, etc).

Artigo 4º - As partes de uso comum e aquelas que digam respeito a harmonia do empreendimento, assim como as paredes divisórias não poderão ser alteradas sem o consentimento unânime dos condôminos.

Artigo 5º - Todas as instalações internas de água, luz e esgoto são apenas reparadas por conta dos respectivos proprietários, assim como as portas, janelas, aparelhos sanitários e todos os demais acessórios, partes e instalações de uso exclusivo.

Artigo 6º - É defeso a qualquer condômino, além do disposto no artigo 1º da Lei n° 4.591/64:

- a) Exibir cartazes, anúncios, inscrições, ou;
- b) Quaisquer outros letreiros de publicidade nas janelas, fachadas, portas, sacadas ou outros lugares de parte residencial;
- c) Alugar, ceder ou emprestar os apartamentos a pessoa de vida duvidosa ou de outros costumes, ou para clube de jogos, dança, música ou outros agrupamentos, inclusive políticos ou para escritórios comerciais e profissionais;
- d) Pretender utilizar-se de serviços, equipamentos e utensílios pertencentes ao Condomínio.

CAPÍTULO III- DOS ENCARGOS COMUNS

Artigo 7º - Constituem encargos comuns a serem suportados por todos os condôminos, em quotas proporcionais às frações ideais de terreno correspondentes aos apartamentos:

- a) Prêmio de Seguro;

- b) Os impostos e taxas que incidirem sobre as garagens e as partes comuns de todo o condomínio;
- c) As despesas de conservação e asseio das garagens e das partes comum de todo o empreendimento;
- d) As despesas de força elétrica para as bombas hidráulicas, iluminação e demais equipamentos comuns a todo o empreendimento;
- e) As despesas de administração do empreendimento.

Artigo 8º - As despesas com a conservação e asseio das partes comuns, bem como as de elevadores, iluminação e equipamentos de uso comum, serão consideradas de responsabilidade dos condôminos, com exceção aos halls dos andares que a manutenção é de responsabilidade dos moradores de cada andar.

Parágrafo Primeiro - O condômino que aumentar as despesas comuns para uso individual deverá suportar de forma individual o excesso ocasionado.

Artigo 9º - O pagamento das quotas partes deverá ser satisfeito até o dia 08 (oito) de cada mês ao Administrador ou Síndico do Condomínio, ou na forma a que vier a ser determinada nas Assembleias do Condomínio.

Parágrafo Único - O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo acima fixado, fica sujeito aos juros moratório de 0,33% (trinta e três décimos por cento) ao dia e multa de 2% (dois por cento) sobre o débito além da atualização monetária prevista em Lei e honorários advocatícios de 10% (dez por cento) em caso de cobrança extrajudicial e 20% (vinte por cento) em caso de cobrança judicial.

Artigo 10º - Cabe ao Síndico ou Administrador do Condomínio, a responsabilidade pela arrecadação das contribuições.

Artigo 11º - As despesas extraordinárias relativas às obras ou instalações que interessam ao empreendimento como um todo ou parcialmente, bem como os serviços das áreas comuns, serão feitas com concurso pecuniário de todos os condôminos, mediante orçamento prévio e esquema de pagamento.

CÁPITULO IV - DA FORMA DE CONTRIBUIÇÃO PARA CONSTITUIÇÃO DE "FUNDO DE RESERVA" E "FUNDO DE OBRAS E MELHORIAS"

Artigo 12º - Para atender as despesas com obras de conservação e reformas não previstas no orçamento, fica instituído um "Fundo de Reserva" e um "Fundo de Obras e Melhorias" cujo montante será fixado em Assembleia.

Parágrafo Primeiro - O "Fundo de Reserva" será integralizado:

- a) Pela taxa de 10% (dez por cento) sobre o valor da contribuição dos condôminos para a conta ordinária;
- b) Pelos saldos acumulados no fim de cada exercício.

Parágrafo Segundo - O "Fundo de Obras e Melhorias" será integralizado:

- c) Pelas multas por infrações desta Convenção de Condomínio e do Regulamento Interno;
- d) Pelas arrecadações de locações de espaços do Condomínio;
- e) Por outras receitas recebidas pelo Condomínio e aprovadas pela Assembleia Geral.

Parágrafo Terceiro - Tanto o "Fundo de Reserva" como o "Fundo de Obras e Melhorias" serão mantidos em contas bancárias especiais, e pertencerão à Massa Condominial, de pleno direito, não podendo qualquer dos condôminos ou titulares de direito à aquisição de unidades autônomas, negociar ou onerar sua aplicação ou alterar a sua destinação.

Parágrafo Quarto: O síndico poderá utilizar o fundo de reserva e/ou de obras e melhorias para execução de obras ou serviços por ele considerados inadiáveis, devendo comunicar a Assembleia Geral na primeira oportunidade.

CAPÍTULO V - DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 13º - Será eleito um Síndico do Condomínio, escolhido de preferência entre os condôminos desde que proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade autônoma.

Artigo 14º - Não sendo **proprietário** ou titular de direito à aquisição de unidade autônoma é reconhecido como **pessoa estranha** ao condomínio. O mesmo também ocorrerá com Pessoa Física ou Pessoa Jurídica (síndico profissional), também considerado como **pessoa estranha**. Para estes casos, obrigatoriamente, o eventual início de suas atividades ocorrerá somente mediante: prestar caução, seguro fiança ou seguro de responsabilidade civil, no valor equivalente a um apartamento tipo na data da celebração do contrato.

Parágrafo Primeiro - A proposta de trabalho e valores (para síndico profissional), assim como seu horário de atendimento "in loco" deverá ser apresentado pelo candidato a Síndico, bem como suas atribuições e proposta de trabalho, que cuja eleição e escopo de trabalho serão aprovado em Assembleia.

No caso de ser proprietário de unidade autônoma, fica estabelecida a remuneração equivalente a 03 (três) das menores cotas condominiais e isenção da cota pertencente ao seu imóvel, ficando desde já convencionado que, prestará serviço "in loco" de 10 (dez) horas semanais em dias e horários variados e, um plantão de 2 (duas) horas, bimestralmente em quaisquer dos sábados e/ou domingos do mês.

Parágrafo Segundo - O Síndico poderá ser destituído pelo voto da maioria simples dos condôminos presentes em Assembleias Gerais Extraordinárias, especialmente convocadas para esse fim.

Artigo 15º - Compete ao Síndico a prática daqueles atos indicados no §1º do art. 32 da Lei 4.591 de 16/12/1964.

Parágrafo Primeiro - Além das legais, o Síndico tem as seguintes atribuições, devendo atuar com moderação:

- a) Convocar a assembleia dos condôminos e a reunião de Conselho Consultivo/Fiscal;
- b) Representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
- c) Dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
- d) Cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações das assembleias;

- e) Diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
- f) Fixar as atribuições do subsíndico;
- g) Elaborar balancete mensal das despesas efetuadas e receitas auferidas apresentando ao conselho consultivo/fiscal e/ou à assembleia geral, quando solicitado, a documentação correspondente, que deverá estar arquivada com o restante dos documentos do condomínio;
- h) Cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas e penalidades moratórias devidas;
- i) Fazer concorrência ou tomada de preço para serviços, podendo ordenar qualquer reparo ou adquirir o que for necessário, submetendo previamente à aprovação da assembleia geral as despesas extra-orçamentárias;
- j) Prestar contas à assembleia geral, anualmente ou quando exigidas;
- k) Advertir, verbalmente ou por escrito, o condômino infrator de qualquer disposição da presente convenção e regimento interno;
- l) Receber e dar quitação em nome do Condomínio, movimentar contas bancárias do mesmo, emitindo e endossando cheques, depositando importâncias recebidas em pagamento, etc., aplicando os respectivos valores, inclusive as parcelas referentes ao fundo de reserva e fundo de obras e melhorias, em instituição financeira a sua escolha;
- m) Efetuar seguro, previsto nesta convenção, devendo fazer constar da respectiva apólice previsão da reconstrução do Condomínio em caso de destruição total ou parcial;
- n) Efetuar seguro contra incêndio e de responsabilidade civil contra terceiros;
- o) Resolver casos que, porventura, não tiverem solução prevista, expressamente, em lei ou nesta convenção;
- p) Dispor dos seguintes documentos para a administração, que deverão ser obrigatoriamente, transferidos a seus sucessores, tudo devendo constar em relação na ata da eleição de cada novo síndico: livro de atas da assembleia geral; livro de presença de condôminos na assembleia geral; livro de atas das reuniões do Conselho Consultivo/Fiscal; livro de queixas, ocorrências e sugestões; fichas de empregados; livro de moradores; gravações em áudio de assembleias e etc;
- q) Providenciar abertura, numeração rubrica e encerramento dos livros;
- r) Admitir e demitir empregados, dentro dos critérios e normas legais, fixando-lhes salários e definindo-lhes funções, para os efeitos da legislação trabalhista e de previdência social, observadas as bases correntes, sem prejuízo do orçamento anual;
- s) Dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir e punir empregados, submetendo-os à disciplina;
- t) Emitir e enviar os documentos de cobrança a cada condômino, efetuando cobrança judicial, se necessário for, das quotas de despesas de todos os condôminos, bem como dos demais encargos estabelecidos nesta convenção e/ou na lei;

- u) Pagar pontualmente as taxas de serviços públicos utilizados pelo Condomínio, tais como telefone, luz, água, gás, esgoto, etc;
- v) Proceder ao registro de todos os empregados nos prazos legais, assim como efetuar os recolhimentos de tributos, previsto em lei;
- w) Enviar cartas de convocação para a assembleia geral ou extraordinária, providenciando os respectivos registros das atas e remetendo cópias aos condôminos;
- x) Atender a todas as posturas legais, em especial às do CONTRU, FICAM e NRs ou qualquer outras que venham a ser criadas;
- y) não assinar contratos, exceto os emergenciais de curta duração, no período de 06 (seis) meses que antecedem a data do fim do mandato.
- z) Não assinar, em nenhuma hipótese, contratos que ultrapassem o período do mandato.

Parágrafo Segundo - Que dos atos do Síndico (entre os quais se incluem as multas e penalidades), que impliquem em prejuízo para qualquer condômino ou titular de direito à aquisição de unidade autônoma, cabe recurso escrito, com efeito suspensivo, para o Conselho Consultivo/Fiscal e, caso mantida a penalidade, caberá novo recurso, para a próxima Assembleia Geral, o qual não terá efeito suspensivo.

Artigo 16º - Será eleito um Subsíndico, que obrigatoriamente deverá ser um condômino proprietário, mediante comprovação documental contemporânea a data da eleição, ao qual compete:

- a) Substituir o Síndico em suas faltas ou impedimentos;
- b) Auxiliar o Síndico na administração do condomínio;
- c) Exercer as atribuições que lhe forem conferidas pela Assembleia Geral, pelo Regimento Interno ou pelo Síndico Geral.

Artigo 17º - O Condomínio terá um Conselho Consultivo/Fiscal, composto de membros 3 (três) condôminos, os quais deverão ser obrigatoriamente proprietários de imóveis no condomínio, aos quais compete:

- a) Assessorar o Síndico na solução dos problemas do condomínio, funcionando como órgão consultivo e fiscalizador;
- b) Rubricar por seus membros, as folhas e assinar os termos de abertura e encerramento de livros;
- c) Examinar e assinar balancete mensal da gestão financeira do Síndico;
- d) Autorizar despesas extraordinárias "ad referendum" da Assembleia Geral;
- e) Dar parecer às contas anuais do Síndico, que será levado à consideração das Assembleias Gerais;
- f) Examinar e dar parecer sobre os demais assuntos relativos ao condomínio, a serem votados em Assembleia Geral.

Artigo 18º - O Condomínio terá um 1 (um) representante por bloco, os quais deverão ser obrigatoriamente proprietários de imóveis no condomínio, aos quais compete:

- a) Recepcionar e identificar as necessidades do bloco que representa, levando as mesmas ao conhecimento do(a) Síndico(a), sempre de forma escrita;
- b) Comparecer às reuniões convocadas pelo(a) Síndico(a) e/ou Conselho Consultivo Fiscal;

Artigo 19º - Os mandatos do Síndico, Subsíndico, dos Membros do Conselho Consultivo/Fiscal e dos representantes de bloco, serão de 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

CAPÍTULO VI - DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

Artigo 20º - Os condôminos reunir-se-ão em Assembleia Geral Ordinária ou Extraordinária, nas quais serão tomadas as resoluções dos Srs. Condôminos ou titulares de direito à aquisição de unidades autônomas.

Parágrafo Primeiro - Que as Assembleias Gerais Ordinárias realizar-se-ão durante o mês de fevereiro de cada ano, por convocação do Síndico, competindo-lhes:

- a) Eleger o Síndico, Subsíndico, Membros do Conselho Fiscal e Representantes de Bloco;
- b) Deliberar e votar sobre as contas prestadas pelo Síndico, com relação ao exercício anterior;
- c) Deliberar e votar sobre o orçamento previsto pelo Síndico, para o exercício que se inicia fixando as quotas, contribuições e forma de pagamento de cada condômino, respeitando o que se dispõe neste instrumento;
- d) Deliberar e votar sobre as resoluções do Síndico, e sobre quaisquer assuntos de interesse geral;
- e) Impor multas aos condôminos ou titulares de direitos de unidades autônomas, infratores da convenção, julgar os seus respectivos recursos, resolver os casos omissos, todas as questões referentes ao Condomínio, que lhe forem propostas;
- f) Eleger o Conselho Consultivo/Fiscal, eleger o Subsíndico, ratificar a delegação de funções administrativas pelo Síndico;

Parágrafo Segundo - As Assembleias Gerais Extraordinárias, realizar-se-ão sempre que houver necessidade, por iniciativa do Síndico ou de pelo menos $\frac{1}{4}$ dos condôminos, sempre que exigirem os interesses gerais, para modificação estatutária.

Parágrafo Terceiro - Para as Assembleias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias, as respectivas convocações serão dirigidas sempre pelo Síndico aos Srs. Condôminos, ou titulares de direito à aquisição de unidade autônoma, com 10 (dez) dias de antecedência no mínimo, em primeira convocação instalar-se-á validamente a Assembleia com 2/3 dos votos totais, e em segunda convocação feita com intervalor mínimo de 30 (trinta) minutos, instalar-se-á validamente,

com qualquer número, respeitando-se, porém, nas deliberações, o quórum que for exigido para assuntos especiais.

Parágrafo Quarto - Os co-proprietários presentes assinarão necessariamente o livro de presença às Assembleias, e do que ficar deliberado, será lavrada a competente Ata, a ser assinada pela mesa diretora dos trabalhos.

Parágrafo Quinto - As Assembleias serão dirigidas por um Presidente de livre escolha dos Condôminos ou Titulares de direito à aquisição de unidades autônomas e esse Presidente nomeará um Secretário para auxiliá-lo nos trabalhos e para a redação da respectiva Ata da Reunião.

Parágrafo Sexto - As deliberações das Assembleias dos Condôminos serão sempre tomadas por maioria simples de votos presentes, salvo no caso de ser exigido quórum especial, como no caso de alteração convencional, na qual são exigidos votos representando 2/3 do total de frações ideais, cujas deliberações obrigam inapelavelmente a todos os co-proprietários presentes ou não. De ditas deliberações, dar-se-á ciência para cumprimento aos condôminos ausentes.

Parágrafo Sétimo - Os votos serão tomados por unidade autônoma, sendo que os titulares das unidades autônomas deverão estar quites com suas obrigações.

Parágrafo Oitavo - Será permitida a representação de condômino, co-proprietários ou não, limitado a 1 (uma) representação por unidade autônoma, cuja assinatura do titular deverá ter, para sua validade, reconhecimento de firma em cartório.

Parágrafo Nono - Somente se computará em qualquer deliberação o voto de condômino ou titular de direito à aquisição de unidade autônoma, que estiver quite com todos os pagamentos vencidos de suas quotas nas despesas comuns, inclusive multas e penalidades.

Parágrafo Décimo - Dos trabalhos e deliberações da assembleia geral será lavrada ata em livro próprio, a qual poderá ser elaborada na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, e conter apenas a transcrição das deliberações tomadas.

Parágrafo Décimo Primeiro - A ata da assembleia geral será lavrada por pessoa de indicação do presidente da assembleia geral, condômino ou não, devendo ser assinada pelo presidente e pelo secretário, e levada a registro de títulos e documentos, e serão entregues a cada apartamento, devendo tais atos ocorrerem em no máximo 30 (trinta) dias da data a realização da Assembleia Geral.

Parágrafo Décimo Segundo - Quando a ata refletir alteração ou acréscimo de dispositivo constante nesta convenção será averbada no registro de imóveis competente.

CAPÍTULO VII - DO SEGURO

Artigo 21º É obrigatório o SEGURO do prédio abrangendo a totalidade do Condomínio, em COMPANHIA SEGURADORA, de absoluta idoneidade moral, a critério do Síndico.

Parágrafo Primeiro - O seguro deverá ser feito pelo valor total do prédio, mas na respectiva apólice serão destacados os valores das partes de propriedades exclusivas, das partes comuns de uso comum.

Parágrafo Segundo - É lícito a qualquer condômino aumentar o seguro correspondente à sua unidade autônoma ou parte exclusiva, a fim de cobrir as

benfeitorias voluntárias e móveis existentes em sua respectiva unidade, sendo que em tal caso, pagará o acréscimo de prêmio diretamente à Companhia Seguradora.

Parágrafo Terceiro - O Síndico é obrigado a renovar o seguro do prédio, anualmente, fazendo para isso, previsão de fundos procurando atualizar o valor provável da reconstrução, no caso de sinistro.

Parágrafo Quarto - No caso de sinistro parcial, o valor da respectiva indenização será aplicado, preferencialmente, na reconstrução das coisas de uso e propriedade comum e o saldo, se houver, rateado entre os condôminos afetados pelo sinistro.

CAPÍTULO VIII - DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS E DOS TITULARES DE DIREITOS A AQUISIÇÃO DE UNIDADES AUTÔNOMAS

Artigo 22º - Os Condôminos ou titulares de direito a aquisição de unidades autônomas, podem usar, gozar, dispor ou onerar sua respectiva unidade autônoma, bem como de transferir os seus direitos pertinentes à sua aquisição e o direito de constituir ônus sobre ele, independentemente dos demais condôminos e titulares de direito à aquisição de outras unidades, desde que não infrinjam as normas legais e as contidas nesta Convenção e seu regulamento interno, inclusive a garagem.

Parágrafo Primeiro - Cada condômino poderá alterar as disposições internas de suas unidades autônomas, desde que as obras não prejudiquem a estrutura da construção, nem prejudiquem os demais condôminos, podendo outrossim no caso de possuir outras unidades autônomas no mesmo andar e contíguas ligá-las entre si.

Parágrafo Segundo - Usar, gozar das partes comuns do Edifício, desde que não impeçam idêntico uso ou gozo por parte dos demais condôminos.

Parágrafo Terceiro - Examinar a qualquer tempo os livros e arquivos da Administração, devendo tal exame ser feito impreterivelmente, nas dependências da sala da administração e na presença do Síndico, Subsíndico ou qualquer dos membros do Conselho.

Parágrafo Quarto - Comparecer, votar e ser votado, nas Assembleias Gerais de Condomínio, respeitadas o que se dispõe neste instrumento.

Parágrafo Quinto - Formular queixas e reclamações, por escrito, ao síndico.

Parágrafo Sexto - Recorrer das decisões proferidas pelo síndico para o Conselho Consultivo/Fiscal ou à Assembleia Geral.

Artigo 23º - São deveres dos Condôminos:

a) Contribuir para as despesas de condomínio, na proporção de suas frações ideais de custeio e na medida da utilização, pelo condômino, das partes comuns de uso exclusivo, na forma dos arts. 1.334 e 1.340 ambos do Código Civil;

- b) Permitir ao síndico e seus prepostos, empregados, ou não, o acesso à unidade de sua propriedade para fins de execução de obras ou serviços necessários à manutenção, preservação e conservação das demais unidades autônomas e partes comuns;
- c) Destinar sua unidade autônoma à finalidade prevista nesta convenção vedando-se utilização diversa, ainda que de forma temporária e de pouca intensidade;
- d) Dar as suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não a utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

Artigo 24º - É defeso a qualquer condômino ou titular de direito à aquisição de unidade autônoma:

- a) Alterar a forma da fachada externa do prédio ou da respectiva unidade autônoma;
- b) Decorar as partes e esquadrias externas, com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação;
- c) Utilizar a unidade autônoma, em destinação diversa da finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa à salubridade e a segurança dos demais condôminos ou titulares de direitos à aquisição de unidades autônomas;
- d) Embaraçar as partes de uso comum;
- e) Os condôminos e titulares de direitos à aquisição da unidade autônoma poderão compelir ou serem compelidos, ao respeito de seus direitos e obrigações através de ação cominatória própria; também o Síndico terá legítima ação ativa para pleitear da mesma via o desfazimento de qualquer obra proibida ou a prática ou a abstenção de determinado ato, contra o transgressor dos direitos e deveres acima mencionados.

Parágrafo Único - Aplicam-se ao ocupante do imóvel a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, função e destino das respectivas unidades autônomas.

Parágrafo Segundo - Que sem prejuízo do disposto na cláusula anterior, o condômino faltoso ou o titular de direito à aquisição de unidade autônoma, também faltoso, será punível, com pena pecuniária, que será imposta pelo Síndico ou a quem este delegar a função, o qual dosará a gravidade da falta e da correspondente pena indo está de 1 (uma) até 5 cotas condominiais referente a respectiva unidade faltosa.

CAPÍTULO IX - DAS PENALIDADES

Artigo 25º - A falta de cumprimento ou inobservância de qualquer das estipulações desta convenção, tornará o condômino infrator passível de advertência formulada pelo síndico que, se não atendida no prazo de 03 (três) dias, será convertido em multa, no valor equivalente a 01 (uma) vez o valor das despesas ordinárias de sua unidade do mês anterior, sem prejuízo do pagamento, pelo condômino infrator das perdas e danos que se apurarem.

Parágrafo Primeiro - Na hipótese de reincidência em infração a essa convenção, seja ela genérica ou específica, poderá ocorrer a elevação da multa até o limite de 5 vezes o valor das despesas ordinárias de sua unidade do mês anterior, sem prejuízo do pagamento, pelo condômino infrator das perdas e danos que se apurarem.

CAPÍTULO X - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 26º - A tolerância quanto a alguma demora, atraso ou omissão no cumprimento de qualquer das obrigações ajustadas nesta convenção, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações nela constantes não importará em novação ou cancelamento das penalidades, podendo estas ser aplicadas a qualquer tempo.

Artigo 27º - A ocorrência de tolerância não implica em precedente, novação ou modificação de quaisquer das condições ou itens desta convenção, os quais permanecerão íntegros e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

Artigo 28º - Os casos omissos nesta Convenção e onde for verificado conflito de interpretação, valem as disposições do Código Civil, da Lei 4591/64 e as que lhe sucederem ou modificarem.

Artigo 29º - Os condôminos que alugarem ou cederem suas unidades serão responsáveis pelos danos causados pelos inquilinos às coisas comuns do Condomínio, cabendo ao Síndico providenciar as reparações necessárias por conta dos primeiros.

Artigo 30º - Os condôminos obrigar-se-ão, nos contratos de locação ou outros quaisquer, em que cedem a terceiros o uso de seus apartamentos a incluir uma cláusula que obrigue os ocupantes ao cumprimento do disposto nesta Convenção e no Regimento Interno.

Artigo 31º - Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, SP, para qualquer ação concernente a relações dos coproprietários com o condomínio.

E por haverem assim convencionando, firmam o presente rubricando-se todas as folhas.

São Paulo, 13 de Setembro de 2017.

Marcela V. R. Gedor
Síndica