

CÓPIA DA CONVENÇÃO DO CONJUNTO
RESIDENCIAL RECREIO DAS CANOAS

30 DE MAIO DE 2004

Transcrito do original por
D. Elizabeth Cordeiro

- ACM 2012

CÓPIA DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL RECREIO DAS CANOAS DE TRINTA DE MAIO DE DOIS MIL E QUATRO.

Aos trinta dias do mês de maio de dois mil e quatro, reuniram-se em assembleia Geral Extraordinária os Senhores condôminos do Condomínio Conjunto Residencial Recreio das Canoas, situado nesta capital na estrada da Canoa, 722, bairro de São Conrado. A reunião, atendendo a convocação expedida pelo Sr. Síndico, realizou-se no salão de festas do próprio condomínio, às 15:30h em segunda convocação, tendo em vista o quorum insuficiente no horário estipulado. Foram instalados os trabalhos com a presença dos Senhores Condôminos que assinaram o Livro de Presença, tendo sido eleito Presidente da Mesa o Dr. José Neves, condômino do aptº 102, bloco cinco o qual convidou a mim, Maria da Guia Mendes Alves, condômino do aptº 111, bloco 01, para secretariá-lo. Aberta a sessão, o Sr. Presidente proferiu algumas palavras de boas-vindas a todos, conclamou que todos se unissem em harmonia para o desenvolvimento do importante trabalho democrático que tinham que fazer ali reunidos e, finalmente, pediu-me que lesse artigo por artigo a fim de que se iniciasse a discussão do texto da Convenção. O que passei a fazer imediatamente.

CAPÍTULO PRIMEIRO - DA DISCRIMINAÇÃO, INDIVIDUAÇÃO E FINALIDADE:

- 1.1 Em terreno de 30.000 METROS QUADRADOS situado na Estrada da Canoa, 722, São Conrado, Rio de Janeiro, RJ , se encontra o Conjunto Residencial Recreio das Canoas, composto de Sede Social Recreativa e cinco blocos de edifícios, de natureza residencial, cada um constituindo um bloco em concreto armado e alvenaria, designados assim:
Bloco I – com 32 apartamentos;
Bloco II – com 38 apartamentos;
Bloco III – com 38 apartamentos;
Bloco IV – com 38 apartamentos;
Bloco V – com 54 apartamentos, constituídos de entrada, sala e quarto conjugados, banheiro e pequena cozinha;
- 1.2. A área do terreno, não ocupada pelos referidos blocos, é constituída por um parque ajardinado destinado a atividades sociais recreativas, por piscinas com bar, lago, saunas, churrasqueiras e locais destinados a jogos esportivos, parque infantil e parque florestal;
- 1.3. A sede social recreativa consta de um prédio com dois pavimentos e terraço.
- 1.4. São partes comuns do Conjunto Residencial Recreio das Canoas, de propriedade de todos os condôminos, inalienáveis e indivisíveis:

- a) o terreno (solo) compreendendo o parque, com todas as suas construções e benfeitorias;
- b) as fundações dos edifícios e suas estruturas de concreto armado, paredes externas, colunas de sustentação, forro, lajes, vigas, telhado e coberturas;
- c) a rede geral de distribuição de água, eletricidade, esgoto, bem como as instalações pluviais e tubos coletores de lixo;
- d) as estradas principais, de serviço, vestíbulos, corredores e escadas;
- e) casa do administrador e alojamento dos empregados;
- f) tudo o mais que for de uso comum e fim proveitoso de todos os condôminos;

PARÁGRAFO ÚNICO: As modificações a serem feitas nas partes comuns dependerão da aprovação da assembleia Geral dos Condôminos, observando-se o quorum mínimo previsto em lei.

1.5 São partes de propriedade exclusiva e autônoma de cada condômino os respectivos apartamentos, com todas as suas instalações internas, inclusive os ramais internos dos encanamentos de água, esgoto, luz, gás e telefone.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A cada unidade corresponderá, no terreno e partes comuns referidas na cláusula primeira uma quota ideal de 1/200 (um duzentos avos):

PARÁGRAFO SEGUNDO: As modificações a serem feitas nas unidades, que sejam diferentes da planta original, dependerão de aprovação do Síndico, o qual, entretanto, não poderá negá-la desde que as modificações não contrariem o disposto nesta Convenção, no Regulamento Interno e nem afetam as partes comuns, externas e internas ou a segurança dos edifícios.

CAPÍTULO SEGUNDO – DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS:

2.1. Constituem direitos dos condôminos:

- a) usar, gozar, e dispor do respectivo apartamento, de acordo com o disposto nesta Convenção e no Regimento Interno do Conjunto Residencial, e desde que não prejudiquem os demais condôminos e não infrinjam os preceitos legais;
- b) usar e gozar das partes comuns do Conjunto Residencial como proprietário e, em caso de alienação, locação ou cessão do apartamento, ficará o ocupante obrigado a respeitar e cumprir a presente Convenção e Regimento Interno do Conjunto, devendo essa obrigação constar nos respectivos instrumentos;
- c) examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da Administração e pedir esclarecimentos ao Síndico;

d) comparecer às assembleias e nelas discutir e votar livremente, DESDE QUE ESTEJAM EM DIA COM SUAS OBRIGAÇÕES CONDOMINIAIS, CONFORME ARTIGO 1335, III DO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO.

CAPÍTULO TERCEIRO-DAS OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS E REGIMENTO INTERNO.

3.1. Constituem obrigações dos condôminos:

- a) não usar e não permitir que se usem os respectivos apartamentos para fins diversos daquele a que foram destinados;
- b) não remover pó de tapetes e cortinas na parte externa;
- c) não estender roupas, tapeçarias ou quaisquer outros objetos nas janelas ou em quaisquer lugares que sejam visíveis do exterior;
- d) não exercer e nem permitir que exerçam atividades ruidosas, suscetíveis de, por qualquer forma, ocasionarem incômodo aos demais condôminos;
- e) não lançar papéis, lixo e quaisquer resíduos sólidos senão pelo coletor de lixo, observando-se os coletores de lixo seletivos;
- f) não decorar as paredes, portas e esquadrias externas dos apartamentos com cores e tonalidades diversas do padrão do condomínio atentando-se às normas do Regulamento Interno;
- g) não usar toldos externos e nem colocar nem permitir que se coloquem letreiros, placas ou cartazes de publicidade ou outros;
- h) não colocar, manter ou simplesmente deixar nas partes comuns quaisquer objetos ou instalações, seja de que natureza for;
- i) não utilizar os empregados do Conjunto Residencial para serviços particulares, dentro do seu horário de expediente;
- j) não manter nos respectivos apartamentos substâncias, instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança e a solidez do edifício ou incômodo aos demais condôminos;
- k) não manter animais, com exceção apenas de animais domésticos de pequeno porte que não possam incomodar os outros moradores, ou causar perigo aos demais condôminos, observando a obrigação de manter estes animais em boas condições de alimentação, saúde e bem-estar, removendo os dejetos por eles eventualmente deixados nos locais de uso comum, bem como observar a vacinação periódica regular contra zoonoses;
- l) contribuir para as despesas comuns na proporção das respectivas cotas;

n) permitir o ingresso, em seu apartamento, ao Síndico e demais pessoas quando se torne dito ingresso indispensável para a inspeção e a realização dos trabalhos relativos à estrutura geral do edifício, sua segurança e solidez;

o) não utilizar os vestíbulos, corredores e escadas dos edifícios para atividades diversas dos fins a que se destinam;

p) comunicar ao síndico a ocorrência de qualquer moléstia contagiosa em seu apartamento;

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As disposições dessa Convenção servirão de base para a organização e elaboração do Regimento Interno do Conjunto Residencial, que poderá estabelecer outras obrigações. O Regimento Interno será elaborado pela Assembleia Geral e poderá ser revisado sempre que necessário, devendo ser impresso e distribuído entre os condôminos e a critério do Síndico, afixado em lugares convenientes e visíveis;

PARÁGRAFO SEGUNDO: O salão do pavimento térreo da sede social do condomínio destinar-se-á, exclusivamente, a servir como restaurante e estará à disposição das famílias dos condôminos e seus convidados. O segundo pavimento da sede social do condomínio destinar-se-á ao salão de festas, salão de lazer, leitura, salas de jogos e demais atividades de interesse dos condôminos regulados pelo Regimento Interno.

CAPÍTULO QUARTO- DAS ASSEMBLEIAS GERAIS:

4.1. a Assembleia Geral dos condôminos é o órgão soberano do condomínio, reunindo-se, ordinária ou extraordinariamente, nas conformidades das disposições seguintes:

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As Assembleias Gerais serão convocadas, mediante carta registrada ou protocolada, pelo Síndico, pelo Conselho Fiscal ou por 1/4 (um quarto) dos condôminos e serão realizadas na sede social do Conjunto, sob pena de nulidade das decisões tomadas. A convocação não sendo feita pelo Síndico deverá este ser pessoalmente cientificado de sua realização previamente;

PARÁGRAFO SEGUNDO: As convocações indicarão, ainda que, sumariamente, a ordem do dia, a data e a hora da Assembleia e o local que devem realizar-se; as convocações das Assembleias Gerais Ordinárias serão acompanhadas de cópia do relatório e das contas da Administração, bem como da proposta do orçamento relativo ao exercício em início;

PARÁGRAFO TERCEIRO: Entre a data da convocação e a realização da assembleia deve mediar o período mínimo de dez dias;

PARÁGRAFO QUARTO: É lícito, na mesma convocação, fixar o momento em que se realizará a assembleia em primeira e segunda convocação mediando entre ambas um espaço mínimo de meia hora;

PARÁGRAFO QUINTO: Os condôminos comunicarão ao síndico o endereço para o qual devem ser expedidas as convocações e, na falta, as convocações serão expedidas para o próprio apartamento do conjunto residencial;

4.2. As assembleias serão presididas por um condômino especialmente aclamado, o qual escolherá, entre os presentes, o secretário que lavrará sob seu ditado, a ata dos trabalhos em livro próprio; não poderá, entretanto, o síndico presidir os trabalhos da assembleia;

PARÁGRAFO PRIMEIRO: À mesa caberá exigir os documentos comprobatórios de propriedade, identidade e representação, na forma da lei do Código Civil Brasileiro.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Ao Presidente da Assembleia caberá resolver as questões de ordem e fazer retirar do recinto pessoa que não se portar convenientemente.

4.3. A cada unidade corresponderá um voto nas Assembleias Gerais.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Se a unidade pertencer a mais de um proprietário, escolherá estes o condômino que os representará, através de documento hábil;

4.4. Os condôminos poderão fazer-se representar nas assembleias gerais por procuradores, devidamente credenciados, condôminos ou não, com procuração específica para o ato, com a devida assinatura do proprietário, sendo vedada a cada mandatário a representação superior a cinco unidades condominiais. Os menores ou interditados serão representados pelos tutores ou curadores.

4.5. A Assembleia Geral Ordinária realizar-se-á durante o mês de julho de cada ano e terá por objeto:

- a) discutir e votar as contas e o relatório da administração, relativas ao exercício findo;
- b) discutir e votar o orçamento da receita e despesas para o exercício em início, fixando fundo de reserva, se for o caso;
- c) eleger o Síndico, que será isento de pagamento das despesas ordinárias de condomínio de uma unidade condominial;
- d) eleger os membros efetivos e suplente do Conselho Fiscal ;
- e) discutir e aprovar assuntos de ordem geral;

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Nas Assembleias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias, as deliberações serão tomadas em primeira convocação por maioria de votos dos condôminos presentes que representam pelo menos metade das frações ideais, salvo quorum especial determinado em lei. Em segunda convocação, a assembleia poderá deliberar, por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quorum especial.

No entanto as resoluções referentes às benfeitorias consideradas voluptuárias, devem ser aprovadas, no mínimo, por dois terços (2/3) dos condôminos e as obras consideradas úteis, pelo voto da maioria dos condôminos;

PARÁGRAFO SEGUNDO: As obras ou reparações necessárias, que não importarem em despesas extraordinárias, podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ouvido o Conselho Fiscal.

PARÁGRAFO TERCEIRO: As Assembleias só poderão discutir sobre a matéria da convocação, sendo vedados assuntos gerais em Assembleia Extraordinária.

4.6. As Assembleias realizar-se-ão, em primeira convocação com a presença da maioria dos condôminos e , em segunda convocação, com qualquer número de presentes.

PARÁGRAFO ÚNICO: As deliberações tomadas nos termos das cláusulas anteriores obrigarão os dissidentes e ausentes; para esse fim ser-lhe-ão enviadas cópias da Ata da Assembleia, autorizada pelo Presidente e Secretário, mediante protocolo ou registro posterior.

4.7. As atas das Assembleias Gerais serão registradas em livro próprio, aberto e encerrado pelo Síndico, que rubricará todas as suas folhas e que o conservará em seu poder à disposição dos condôminos. As Atas serão obrigatoriamente assinadas e, facultativamente, por qualquer dos condôminos presentes. Antes da realização da Assembleia, os condôminos lançarão suas assinaturas em livro de presença com os mesmos requisitos do livro de registros de Atas de Assembleias.

CAPÍTULO QUINTO-DA ADIMISTRAÇÃO:

5.1. A administração do Conjunto Residencial caberá a um Síndico eleito pela Assembleia Geral, pelo prazo de dois anos, escolhido entre os condôminos, podendo ser reeleito por mais um período.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A Assembleia especialmente convocada para deliberar e aprovar a transferência a outrem, total ou parcial, dos poderes de representação ou as funções administrativas do Síndico, poderá pelo voto da maioria absoluta de seus membros presentes, destituir o Síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o Condomínio;

PARÁGRAFO SEGUNDO: Na hipótese de falta, ausência ou impedimento do Síndico, o Conselho Consultivo assume suas atribuições até a eleição de novo Síndico.

5.2 **A formação do Conselho Consultivo:** O Síndico indicará cinco condôminos que terão por finalidade auxiliá-lo na administração do condomínio. Esta escolha recairá sobre

cinco condôminos presentes na Assembleia que exercerão gratuitamente as suas atribuições e, na faltas, ausências ou impedimentos, serão substituídos por um suplente nomeado na mesma Assembleia, lavrando as Atas por ocasião das reuniões que deverão ser realizadas semestralmente:

PARÁGRAFO ÚNICO: Compete ao Conselho Consultivo auxiliar o Síndico em sua gestão, substituindo-o nas sua ausências repassando as ordens dadas pelo mesmo, auxiliando-o em sua decisões e recolhendo críticas e sugestões dos condôminos.

5.3. Compete ao Síndico:

- a) convocar a Assembleia dos condôminos;
- b) representar, ativa ou passivamente, o condomínio praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
- c) superintender a administração do Conjunto Residencial cumprindo e fazendo cumprir a Convenção, o Regulamento Interno e as determinações da Assembleia;
- d) admitir e demitir empregados, bem como fixar as respectivas remunerações;
- e) prestar, quando solicitado, quaisquer informações sobre os atos administrativos e sobre as contas de sua gestão;
- f) fornecer cópias autenticadas das Atas e dos Livros de Presença;
- g) apresentar à Assembleia Geral Ordinária as contas de sua gestão, exibindo toda documentação respectiva, elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;
- h) manter absolutamente em dia o Livro Caixa, que deverá ser aberto, rubricado e encerrado pelos membros do Conselho Fiscal;
- i) cobrar as cotas dos condôminos relativas às despesas comuns ou multas que lhe forem impostas;
- j) dar imediato conhecimento às Assembleias, ao Conselho Consultivo e Fiscal da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do Condomínio;
- k) procurar, por meios suasórios, dirimir divergências entre os condôminos ou ocupantes;
- l) executar as deliberações das Assembleias Gerais;
- m) entregar mediante recibo a seu sucessor os livros e documentos do Condomínio;

n) interpretar e resolver os casos omissos da presente Convenção ou do Regimento Interno;

o) diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;

p) realizar o seguro da edificação, previsto na LEI 4591/64;

5.4. A cada 2 anos (vinte e quatro meses), a Assembleia Geral Ordinária elegerá o Conselho Fiscal, composto de três condôminos, que exerçerão gratuitamente as suas atribuições e que, no seu impedimento, óbito ou renúncia serão substituídos pelo suplente eleito na mesma Assembleia;

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Até oito dias após a sua eleição, reunir-se-á o Conselho Fiscal a fim de escolher entre os seus membros o seu Presidente, que será rotativo a cada doze meses;

PARÁGRAFO SEGUNDO: O Presidente do Conselho Fiscal manterá constante contato com o Síndico, perante o qual representará os condôminos;

5.5. Ao Conselho Fiscal compete:

a) comunicar aos condôminos, por carta registrada, as irregularidades havidas na gestão do Condomínio;

b) dar parecer sobre as contas do Síndico, na Assembleia Geral Ordinária, bem como sobre a proposta do orçamento para o novo exercício;

c) abrir e encerrar o Livro Caixa, rubricando todas as suas folhas.

CAPÍTULO SEXTO-DAS RECEITAS, DESPESAS E PENALIDADES:

6.1. As despesas comuns de Condomínio são:

a) as relativas aos impostos, taxas e prêmios de seguro. Com relação ao seguro de fogo, o condômino segurará as partes comuns, cabendo a cada condômino, se lhe aprouver, efetuar o seguro de seu apartamento, em particular, às suas custas;

b) as relativas à conservação de limpeza, iluminação, gás, telefone, reparos e reconstrução das partes comuns do Conjunto;

c) as relativas às partes comuns dos blocos residenciais;

d) as relativas à remuneração dos empregados do Conjunto Residencial, bem como os encargos da Legislação social;

e) as extraordinárias ou imprevistas;

PARÁGRAFO PRIMEIRO: as despesas retro referidas serão proporcionalmente divididas entre os condôminos, de acordo com as frações de terreno correspondente a cada apartamento;

PARÁGRAFO SEGUNDO: os condôminos concorrerão para o custeio das referidas despesas até o dia cinco de cada mês;

6.2. Ficarão a cargo exclusivo de cada condômino as despesas de atos praticados pelo mesmo; outrossim , o condômino que der causa ao aumento das despesas comuns, por motivo de seu interesse pessoal, pagará o excesso correspondente;

PARÁGRAFO ÚNICO: aplica-se o dispositivo desta cláusula quando o condômino não executar os necessários trabalhos ou reparações em sua fração autônoma, acarretando prejuízo às partes comuns do Conjunto Residencial.

6.3. A Assembleia Geral Ordinária poderá criar fundo de reserva para atender as despesas urgentes e imprevistas ou as obras de reparação ou melhoramento das coisas comuns;

6.4. As importâncias porventura excedentes da gestão serão incorporadas ao exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado pela Assembleia Geral Ordinária;

6.5. Se o condômino não pagar as importâncias que lhe couber nas contribuições relativas às despesas comuns ordinárias e extraordinárias, dentro do prazo respectivo, o Síndico promoverá contra o devedor a ação competente para a cobrança das mencionadas contribuições, caso a mora decorra de um período de cinco (05) meses;

6.6. Os edifícios serão segurados contra incêndio, ou qualquer outro acidente físico que os destrua no todo ou em parte, fazendo-se o seguro pela sua totalidade em companhia de livre escolha do Síndico, que fixará o respectivo valor, especificando-se na apólice, os valores de cada apartamento;

PARÁGRAFO ÚNICO: Cada condômino, individualmente, poderá segurar as benfeitorias ou melhoramentos introduzidas em seu apartamento, arcando com as respectivas despesas.

6.7. Ocorrido o sinistro, o Síndico poderá:

- a) receber a indenização do seguro e encaminhá-lo ao caixa do Condomínio;
- b) abrir concorrência para a reconstrução do prédio ou de suas partes destruídas, em comum acordo com o Conselho Consultivo;
- c) acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando o Condomínio junto aos construtores, fornecedores, empreiteiros e repartições públicas.

PARÁGRAFO ÚNICO: Se a indenização paga pela companhia não for suficiente para atender às despesas, concorrerão os condôminos para o pagamento de excesso, nas proporções estabelecidas no parágrafo único da cláusula segunda da presente Convenção .

6.8. Os condôminos em atraso no pagamento das respectivas contribuições pagarão juros e multas arbitrados no maior percentual permitido em LEI contados do vencimento de suas respectivas obrigações.

PARÁGRAFO ÚNICO: Na hipótese da intervenção judicial para pagamento de suas contribuições, além dos juros e da multa mencionados, pagarão os condôminos faltosos às despesas judiciais e honorários advocáticos de 20% (vinte).

6.9. Qualquer condômino, que por ato próprio ou de pessoas que ocupem seus apartamentos ou usem as partes comuns, ainda que transitório ou eventualmente, infringir o disposto nesta Convenção ou do Regulamento Interno do Conjunto Residencial, será primeiramente advertido e na reincidência do comportamento, sofrerá as sanções previstas no art.1337 do CÓDIGO CIVIL.

6.10. Os condôminos obrigam-se a fazer constar dos contratos de locação e de outros quaisquer que importem na cessão a terceiros do uso dos apartamentos, a obrigação de fiel cumprimento da presente Convenção e do Regulamento Interno do Conjunto Residencial, e bem assim se obrigam a rescindir os aludidos contratos, no caso de infração comprovada da presente Convenção ou do Regulamento Interno por parte do locatário ou pessoa que ocupe o apartamento, sob pena de não o fazendo, num ou outro caso, incidirem nas sanções previstas na cláusula 6.9

CAPITULO SÉTIMO – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

7.1. O condômino locador é obrigado a repassar ao Síndico, quando da efetivação da locação ou cessão a que título for ,do nome e identificação do ocupante para fins de segurança e controle da Administração sob pena de o condômino infringir esta Convenção e suportar as sanções legais.

7.2. O condômino não possui garagem ou vaga para guarda de carros. Tendo em vista que o espaço físico não comporta duzentos carros, sujeitar-se-á o condômino, ou morador, ao espaço disponível.

O Condomínio não é responsável por danos aos veículos estacionados no parque tais como: furtos, batidas de outros veículos, sinistro e eventos causados pela natureza.

7.3. A utilização do espaço será regulada pelo Regimento Interno.

7.4. Fica eleito o Foro desta cidade com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para as ações e procedimentos que se relacionarem, direta ou indiretamente, com a presente Convenção, que obrigará também os herdeiros e sucessores dos contratantes. Nada mais havendo a tratar, foi suspensa a Assembleia pelo tempo necessário à lavratura da presente Ata para que fosse dada ciência da mesma aos demais condôminos e colhidas as assinaturas na proporção necessária para sua aprovação em obediência à Lei nº 10.406 de 10/01/2002. Uma vez alcançado o número legal de assinantes, 2/3 (dois terços) dos condôminos maiores, forem assinados no Livro de Presença, ou seja, 133 (cento e trinta e três) condôminos. Uma vez aprovada a presente Convenção, sua entrada em vigor tão logo seu registro no Cartório de Títulos e Documentos, com cópias distribuídas a todos os moradores, além de uma cópia na Secretaria para consultas eventuais. Nada mais havendo a ser deliberado, o Presidente deu por encerrada a reunião de Assembleia, cuja Ata foi por mim lavrada (digo assinada).

Secretária- Maria da Guia Mendes Alves

(Registrada em 24 de junho de 2005)

Retificação: No Capítulo 5º Da Administração , ao invés de se ler "a cada 12(doze meses) a Assembleia Geral Ordinária elegerá o Conselho Fiscal" leia-se a cada dois (vinte e quatro meses).

(Retificação em 22 de julho de 2005)