

INSTRUMENTO PARTICULAR DE RE-RATIFICAÇÃO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO
"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAS DE SAO PAULO"

Sumário

ARTIGO 1º- DAS RELAÇÕES ENTRE OS CONDÔMINOS	2
ARTIGO 2º- DAS PARTES QUE CONSTITUEM OS EDIFÍCIOS	2
ARTIGO 3º- DAS UNIDADES AUTÔNOMAS DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA	2
ARTIGO 4º- DAS PARTES E COISAS DE PROPRIEDADE COMUM	3
ARTIGO 5º- DO ESTACIONAMENTO	4
ARTIGO 6º- DOS ENCARGOS COMUNS DO CONDOMÍNIO	7
ARTIGO 7º- DA PARTICIPAÇÃO DOS CONDÔMINOS	8
ARTIGO 8º- DO SEGURO CONTRA RISCOS E CONSEQUÊNCIAS	8
ARTIGO 9º- DAS PROIBIÇÕES E DO REGULAMENTO INTERNO (REGIMENTO INTERNO)	9
ARTIGO 10º- DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO	10
ARTIGO 11º- DO CONSELHO CONSULTIVO	12
ARTIGO 12º- DAS ASSEMBLEIAS GERAIS	14
ARTIGO 13º- DA ADMINISTRAÇÃO DOS EDIFÍCIOS/BLOCOS	16
ARTIGO 14º- DA ASSEMBLEIA DE BLOCO	18
ARTIGO 15º- DOS ENCARGOS COMUNS DE CADA BLOCO	19
ARTIGO 16º- DO CUMPRIMENTO DESTA CONVENÇÃO	19
ARTIGO 17º- DA ELEIÇÃO DO FORO	20

Pelo presente instrumento particular, as partes qualificadas, proprietárias das unidades autônomas do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAS DE SAO PAULO", situado na Avenida Ministro Álvaro de Souza Lima, número 250, Jardim Marajoara, São Paulo - SP, CEP: 04664-020, estatuem a presente RE-RATIFICAÇÃO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, já registrada sob o nº 7.238, ficha 01, Livro nº 3 - Registro Auxiliar, no Décimo Primeiro Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo, sob registro número 24, na matrícula número 20.003, em 21 de julho de 1987, que foi alterada por requerimento de 09 de maio de 1990, quando Birmann S/A Comércio e Empreendimentos, na qualidade de proprietária e incorporadora, com a anuência dos proprietários adquirentes de unidades, solicitou o arquivamento da nova Convenção de condomínio do empreendimento denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAS DE SÃO PAULO, conforme consta na averbação 3, do registro 7.238, ficha 01 verso, do livro nº 3 - Registro Auxiliar, do Décimo Primeiro Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo, cujo registro ocorreu em 13 de junho de 1990.

Neste ato, a presente RE-RATIFICAÇÃO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO é apresentada pelos proprietários das unidades do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAS DE SAO PAULO, impondo-se o arquivamento desta nova Convenção de Condomínio do referido empreendimento e, se necessário, que se opere a averbação neste sentido no registro 7.238, do livro nº 3 - Registro Auxiliar, do Décimo Primeiro Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo, destacando-se que foram observados os termos do §3º, artigo 9º da Lei 4.591/64, os artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil, a Lei 6709/1979, a Lei 10.931/2004, a Lei 12.607/2012, a Lei 14.309/2022 e a Lei 14.405/2022, conforme segue:



ARTIGO 1º- DAS RELAÇÕES ENTRE OS CONDÔMINOS

As relações de direito entre os condôminos do Condomínio Residencial Villas de São Paulo regem-se pelas disposições da **Lei 4.591**, de 16 de dezembro de 1964, **Lei 6.709**, de 31 de outubro de 1979, **Lei 10.931**, de 02 de agosto de 2004, **Lei 12.607**, de 04 de abril de 2012, **Lei 14.309**, de 08 de março de 2022 e **Lei 14.405** de 12 de julho de 2022, combinadas com o Capítulo VII do Código Civil, Seções I, II e III, complementadas pelos termos estabelecidos na presente Convenção de Condomínio.

ARTIGO 2º- DAS PARTES QUE CONSTITUEM OS EDIFÍCIOS

O edifício é composto por:

- a) Uma parte inalienável e indivisível, de propriedade comum de todos os condôminos; e
- b) Unidades autônomas, de propriedade individual e exclusiva dos respectivos proprietários.

ARTIGO 3º- DAS UNIDADES AUTÔNOMAS DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA

As unidades autônomas, discriminadas no Memorial de Incorporação, são de propriedade exclusiva dos respectivos titulares.

§1º. Os apartamentos destinam-se exclusivamente à moradia, com estrita observância dessa finalidade e destinação.

§2º. Os estacionamentos e vagas de garagem destinam-se exclusivamente à guarda de veículos automotores, elétricos e de propulsão humana, desde que respeite os limites de sua vaga designada, respeitando sua designação exclusiva. As vagas de garagem destinam-se única e exclusivamente à guarda de veículos, devendo ser rigorosamente respeitadas como tal.

§3º. Qualquer condômino que deseje realizar modificações na planta ou divisão interna de sua unidade autônoma, deverá garantir a solidez e a integridade estrutural do edifício, evitando prejuízos às propriedades exclusivas de outros condôminos, fazendo-se necessária e obrigatória a apresentação de projeto detalhado das modificações, ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) assinada por profissional habilitado, e obter a autorização prévia junto a Administração do Condomínio. Após o término da obra, deverá ser realizada uma nova vistoria para comprovar que a execução foi conduzida conforme a ART ou RRT previamente aprovada. Caso sejam identificadas modificações não descritas no documento original, o condômino será multado e deverá providenciar a atualização da ART ou RRT (abertura e baixa), desde que as alterações realizadas não comprometam a solidez, a integridade estrutural do edifício, a fachada ou os direitos dos demais condôminos. Caso as modificações impactem negativamente em qualquer um desses aspectos, o condômino será obrigado a desfazer as alterações, retornando à unidade ao estado aprovado.

§ 4º. As instalações internas de água, esgoto, gás, eletricidade e telefone de cada unidade autônoma, incluindo as linhas troncais, são de responsabilidade do respectivo proprietário, que arcará com os custos de sua manutenção e reparo. O mesmo se aplica ao piso da unidade. As obras realizadas deverão observar o disposto no § 3º, garantindo a solidez e a integridade estrutural do edifício.

§5º. Qualquer alteração nas instalações elétricas de uma unidade autônoma, inclusive aquelas que envolvam acréscimo de carga, somente poderá ser realizada após consulta prévia à Administração do Condomínio, sendo necessária a obtenção de Laudo Técnico, assinado por profissional habilitado, que ateste a segurança das alterações/instalações solicitadas.

§6º. Os proprietários de unidades autônomas têm a obrigação de realizar obras de conservação em suas unidades sempre que necessário, evitando danos à propriedade de outros condôminos, áreas comuns ou bens de propriedade coletiva. Em caso de demora, e/ou omissão, na realização das obras, o Síndico, em representação do condomínio, tomará as providências cabíveis, cobrando do condômino responsável as despesas incorridas e os prejuízos causados.

§7º. Reparações que envolvam as áreas e coisas comuns não poderão ser realizadas sem o prévio consentimento do Síndico, que poderá autorizá-las se não representarem risco à segurança dos edifícios ou das unidades autônomas de outros condôminos.

§8º. Os proprietários de unidades autônomas serão responsáveis pelo pagamento direto dos impostos, taxas e tributos que incidam sobre suas respectivas unidades autônomas.

§9º. Qualquer condômino, sem a necessidade de consulta ou preferência em relação aos demais, poderá livremente alienar sua unidade autônoma do edifício.

§10º. É obrigatório a todos os condôminos permitir o acesso às suas respectivas unidades autônomas ao Síndico ou aos seus prepostos, quando tal acesso se torne indispensável para a inspeção ou realização de obras que afetem a estrutura geral dos edifícios, sua segurança e solidez, bem como quando necessário para a execução de reparos em instalações ou qualquer outro serviço nas unidades vizinhas.

ARTIGO 4º- DAS PARTES E COISAS DE PROPRIEDADE COMUM

As partes comuns do condomínio são inalienáveis, indivisíveis e essenciais ao uso comum e à preservação do edifício. Compreendem, entre outras:

- O terreno, as fundações, os pilares, as colunas, as vigas e os pisos de cimento armado;
- As fachadas, os ornamentos e os encanamentos principais de água, luz, esgoto e telefone;
- Os estacionamentos, a cabine elétrica, as rampas e entradas de acesso aos subsolos;
- Os apartamentos funcionais, os depósitos de lixo e a casa de bombas;
- As caixas d'água, o acesso de veículos e o acesso aos edifícios;
- As guaritas, a área de circulação de pedestres e o espaço administrativo e comercial; e
- O quiosque, as piscinas e as quadras de esportes.

A área institucional de 2.598,70m² e a área comercial de 1.797,21m² com frente para a Rua Ministro Álvaro de Souza Lima, com 1.797,21 m², e conterá a área de circulação coberta, lojas 1, 2, 3, 4 e 5, escritório e depósitos, e tudo o mais que, por sua natureza ou destino, venha a se constituir em coisas de uso e utilidades comuns a todos os condôminos dos edifícios.

§1º. As partes de propriedade e uso comum, notadamente os halls de entrada sociais e de serviço, as escadas e as áreas de passagem, devem permanecer livres e desimpedidas. É vedado o depósito de

qualquer objeto nesses espaços, ainda que temporariamente. Em caso de violação desta regra, o objeto será removido e restituído ao proprietário somente após o pagamento das despesas, dos danos ocasionados e da multa aplicada.

§2º. A cada condômino é garantido o direito de uso, gozo e fruição das utilidades próprias das partes e coisas de propriedade comum, desde que não prejudique o mesmo direito dos demais condôminos, o bom nome do edifício e as condições materiais dessas partes e coisas.

§3º. Reparos de quaisquer danos causados às partes e coisas de propriedade comum, que não sejam decorrentes do uso normal e desgaste natural, são de responsabilidade exclusiva do condômino que, direta ou indiretamente, lhes tenha dado causa, correndo por conta do mesmo os valores para o(s) referido(s) reparo(s). Tal previsão contida neste parágrafo §3º, aplica-se também ao locatário e/ou comodatário da unidade.

§4º. Quaisquer reparos em coisas ou áreas de propriedade e uso comum somente poderão ser executados após o prévio consentimento do Síndico do Condomínio. A decisão do Síndico referente a tais reparos, poderá ser reformada em Assembleia Geral.

§5º. Quando a execução de reparos em coisas ou áreas de propriedade e uso comum exigir a realização de trabalhos no interior de uma unidade autônoma, o condômino dessa unidade ou o inquilino ou o comodatário ou o eventual ocupante da mesma, deverá permitir, facilitar e dar acesso ao local, conforme solicitado pelo Síndico do condomínio, respeitando as normas e prazos estabelecidos para a realização dos referidos trabalhos.

§6º. O funcionamento e a utilização das instalações e dependências de uso comum encontram-se previstas, elencadas e subordinadas ao previsto no Regulamento Interno (Regimento Interno), podendo ser alterados em Assembleia Geral Ordinária (AGO), respeitado sempre o quórum exigido pela presente Convenção de Condomínio e, na ausência de regulamentação, pelo quórum exigido e previsto na legislação vigente à época da referida alteração.

ARTIGO 5º- DO ESTACIONAMENTO

§1º. O conjunto contém 780 vagas de estacionamento, para uso e guarda de veículos, além de treze vagas destinadas ao uso pelos visitantes do Condomínio, e nove outras vagas destinadas exclusivamente, para os usuários do Centro Comercial.

§2º. As 780 vagas, reservadas ao uso dos condôminos, serão indeterminadas e distribuídas: 111 a nível térreo do conjunto, em estacionamento descoberto, e 669 nos subsolos A, B, C, D, E, F, G, H, I, K e L, todas vinculadas às unidades autônomas a seguinte razão:

Bloco I com 34 unidades e 34 vagas de garagem no subsolo "A", e duas vagas no estacionamento descoberto do Bloco III.

Bloco II com 31 unidades e 31 vagas de garagem no subsolo “B”, e uma vaga no estacionamento descoberto do Bloco XIV.

Bloco III com 34 unidades e 34 vagas de garagem no subsolo “C” e 32 vagas no estacionamento descoberto, correspondendo uma vaga no subsolo e uma vaga no estacionamento descoberto para cada unidade, exceção feita às unidades 102 e 103, do tipo 3D+1, do andar térreo, que possuirão apenas uma vaga no subsolo “C”, cada uma.

§3º. As unidades integrantes dos Blocos V, VI, VII e IX, possuirão vagas indeterminadas, localizadas no seu respectivo edifício, e assim distribuídas:

Blocos V e VI

- a) as unidades térreas do tipo 3D+1, terão cada uma, uma vaga no subsolo; as unidades térreas do tipo 4D+1, terão cada uma, duas vagas no subsolo;
- b) as unidades do tipo 4D+1, localizadas do 1º ao 8º andar de cada edifício, possuirão, cada uma, uma vaga no subsolo, e uma vaga no estacionamento descoberto, exceção feita, às unidades 201 e 301, de cada edifício, as quais terão direito ao uso de duas vagas no subsolo; e
- c) as unidades do tipo 4D+1 (duplex) terão direito, cada uma, a duas vagas no subsolo.

Bloco VII

- a) as unidades do tipo 4D+1 (duplex) terão direito, cada uma, ao uso de três vagas no subsolo; e
- b) as demais unidades do edifício, terão direito, cada uma, ao uso de duas vagas no subsolo.

Bloco IX

- a) as unidades térreas do tipo 3D+1, terão direito, cada uma, ao uso de uma vaga no subsolo; e
- b) as demais unidades do edifício, terão direito, cada uma, ao uso de duas vagas no subsolo.

§4º. Cada uma das unidades integrantes dos Blocos VIII, X e XI, terão direito ao uso de duas vagas indeterminadas no subsolo de seu respectivo edifício.

§5º. **Bloco XII** com 34 unidades e 58 vagas no subsolo “K”, e nove vagas no estacionamento descoberto, correspondendo duas vagas para cada unidade, exceção feita a unidade 102 do tipo 3D+1, do andar térreo, que possuirá apenas uma vaga no subsolo “K”.

§6º. **Bloco XIII** com 31 unidades e 56 vagas no subsolo “K” e quatro vagas no estacionamento descoberto, correspondendo duas vagas para cada unidade, exceção feita as unidades 102 e 103 do tipo 3D+1, do andar térreo, que possuirão apenas uma vaga no subsolo “K”.

§7º. **Bloco XIV** com 34 unidades e 56 vagas no subsolo “L” e onze vagas no estacionamento descoberto, correspondendo duas vagas para cada unidade, exceção feita a unidade 103 do tipo 3D+1, do andar térreo, que possuirá apenas uma vaga no subsolo “L”.

Observações:

As unidades do tipo 2D+1 e 3D+1, terão direito a uma vaga indeterminada no estacionamento do Bloco correspondente e as unidades do tipo 4D+1 (duplex) terão direito a duas vagas indeterminadas no estacionamento do Bloco correspondente.

As unidades do tipo duplex (3D+1) localizadas nos Blocos "I" e "II", possuirão duas vagas indeterminadas, assim, distribuídas:

Bloco I – unidades 801 e 804 terão cada uma, uma vaga indeterminada no subsolo "A" e uma vaga indeterminada no estacionamento descoberto do Bloco XIV.

Bloco II – unidade 702 terá uma vaga indeterminada no subsolo "B" e uma vaga indeterminada no estacionamento descoberto do Bloco XIV.

As unidades do tipo duplex (3D+1), localizadas em Blocos do tipo 3D+1, terão direito a duas vagas indeterminadas no estacionamento dos Blocos correspondentes.

A unidade 103 do Bloco XII, do tipo 3D+1, terá direito a duas vagas indeterminadas, uma no subsolo "K" e uma no estacionamento descoberto, correspondendo a duas vagas indeterminadas para esta unidade.

A unidade 102 do Bloco XIV, do tipo 3D+1, terá direito a duas vagas indeterminadas, uma no subsolo "L" e uma no estacionamento descoberto, correspondendo a duas vagas indeterminadas para esta unidade.

§8º. O direito ao uso da vaga para estacionamento de automóveis, e as vagas de propriedade dos condôminos, poderão ter o seu uso cedido apenas à título de locação ou comodato, exclusivamente a moradores ou ocupantes de unidades autônomas de quaisquer dos Blocos integrantes do Conjunto.

§9º. O Condomínio dispõe de vagas de estacionamento destinadas à guarda de veículos dos moradores, conforme descrito na matrícula número 20.003, ficha 1, do Décimo Primeiro Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo.

§10º. Além das vagas de uso exclusivo dos condôminos existem também vagas destinadas para os visitantes do Condomínio, conforme indicado no §1º deste artigo 5º.

§11º O condomínio e o Síndico, em hipótese alguma, poderão ser responsabilizados por quaisquer roubos, furtos e/ou danos (incêndio, arranhão, amassamento, quebra etc.), que porventura sejam causados aos veículos que estejam estacionados nas vagas de estacionamento do edifício ou na área destinadas aos visitantes e circulação. Contudo, o Condomínio adotará as medidas administrativas necessárias, cabíveis e possíveis para auxiliar na apuração das responsabilidades.

§12º A administração do condomínio e o Síndico também não poderão ser responsabilizados por veículos deixados abertos, nem por objetos deixados dentro dos veículos, cabendo integralmente ao usuário tal responsabilidade.



ARTIGO 6º- DOS ENCARGOS COMUNS DO CONDOMÍNIO

Os encargos comuns compreendem as despesas necessárias à conservação e manutenção das partes e áreas comuns do condomínio, garantindo sua segurança, solidez, eficiência e bom uso. Dentre os principais encargos, destacam-se:

- a) **Impostos, Taxas e Seguros:** Referentes às partes de propriedade comum dos edifícios, assim como *prêmios de seguro contra riscos de fogo, raios e suas consequências*. Exceto os resultantes de benfeitorias introduzidas por cada condômino em sua unidade autônoma, desde que enquadradas na classificação legal de úteis e voluptuárias.
- b) **Prestação de Serviços:** como os gastos com a remuneração do Síndico do Condomínio, os salários de zeladores, porteiros, guardas, encarregados de limpeza e demais funcionários e terceirizados, bem como os encargos sociais e fiscais correspondentes.
- c) **Despesas de Conservação:** Abrangendo os custos normais de conservação e uso das partes, coisas e objetos de propriedade comum.

§1º. O montante das despesas gerais e encargos do condomínio são rateados entre os condôminos conforme as proporções de suas frações ideais.

§2º. Para atender às despesas com obras e serviços extraordinários, indenizações e remuneração de empregados do condomínio, de acordo com a legislação vigente, será instituído um **FUNDO DE RESERVA** específico para o condomínio, com base nos respectivos orçamentos previstos no parágrafo anterior. O **FUNDO DE RESERVA** será constituído:

- a) pela taxa adicional no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor de contribuição dos condôminos **via repasse mensal de cada bloco/prédio para as despesas comuns**, atualizado anualmente de acordo com o índice de reajuste aprovado em Assembleia Geral;
- b) pelas multas aplicadas aos condôminos em caso de infração a esta Convenção ou ao Regulamento Interno (Regimento Interno), e outras receitas de natureza similar; e
- c) pelos rendimentos do capital do próprio fundo. O fundo de reserva deverá ser reabastecido sempre que sofrer diminuição, conforme previsto no §3º deste artigo 6º.

§3º. O Fundo deverá ser repostado sempre que seu saldo for inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor equivalente a um repasse mensal de todos os blocos.

§4º. Todas as despesas efetuadas ou aquelas destinadas a garantir a solidez e segurança dos edifícios, bem como preservar seu bom nome e resguardar o interesse de todos, em situações que envolvam a responsabilidade civil dos condôminos em geral, serão obrigatoriamente suportadas por todos os condôminos.

§5º. O condômino que der causa ao aumento das despesas comuns, por motivo de seu interesse particular, arcará com o valor excedente, sob pena de multa e suspensão do direito de voto, conforme previsto nesta Convenção e no Regulamento Interno (Regimento Interno).

§6º. Para não onerar os condôminos, caso a conta do Fundo de Reserva acumule saldo igual ou superior a arrecadação de três meses do valor da receita total, correspondente ao repasse de todos os blocos, poderá ser deliberado e decidido em Assembleia Geral Ordinária (AGO), a suspensão temporária da cobrança do Fundo de Reserva, respeitado o disposto na alínea "c" do §2º e §3º deste artigo 6º.

ARTIGO 7º- DA PARTICIPAÇÃO DOS CONDÔMINOS

A participação de cada condômino nas despesas comuns anuais, deliberadas e aprovadas em Assembleia Geral Ordinária (AGO) e baseadas no orçamento elaborado pelo Síndico do condomínio, será dividida em 12 (doze) prestações mensais. Essas prestações devem ser pagas ao Condomínio até o dia 10 (dez) do mês vigente.

§1º. Enquanto não for fixado o orçamento para o exercício em curso, nos termos do parágrafo 2º do artigo 12 desta Convenção, prevalecerá, todavia, para efeito de suprimento das despesas comuns, a proposta orçamentária apresentada pelo Síndico do condomínio. As quotas serão posteriormente e eventualmente reajustadas com base no orçamento que vier a ser fixado, sendo rateadas proporcionalmente às respectivas frações ideais.

§2º. Caso a contribuição de condomínio não seja quitada na data prevista, será corrigida e acrescida dos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, pro rata die, contados a partir da data do vencimento, independentemente de interpelação.

- a) Caso a mora seja superior a 30 (trinta) dias, além da correção monetária e dos juros moratórios, incidirá a multa de 2% (dois por cento) em benefício do condomínio, podendo o síndico promover a cobrança do débito judicial ou extrajudicialmente, através de advogado constituído pelo condomínio para este fim, sujeitando o devedor, ainda, ao pagamento das custas e honorários advocatícios de cobrança na ordem de 20% (vinte por cento) sobre os valores devidos;
- b) Na hipótese de ocorrer alguma alteração na legislação vigente, passando a ser aplicado para os débitos oriundos das despesas condominiais, juros de mora diverso de 1% (um por cento) ao mês ou multa por atraso no pagamento diferente de 2% (dois por cento), passará a ser adotado o disposto na legislação, em detrimento do previsto nesta Convenção; e
- c) Em caso de atraso superior a 60 (sessenta) dias no pagamento das contribuições condominiais, e multas por infrações, o Condomínio poderá protestar o débito em cartório. O valor devido será corrigido pelo IGP-M/FGV e, caso este Índice seja negativo ou deixe de existir, pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, sem prejuízo dos juros e da multa previstos no artigo 7º, § 2º.

ARTIGO 8º- DO SEGURO CONTRA RISCOS E CONSEQUÊNCIAS

É obrigatória a contratação de um seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio, raio ou destruição, total ou parcial, assim a edificação (condomínio) será segurada pelo respectivo valor, em companhia idônea contratada pelo síndico, com a aprovação do conselho consultivo, contra incêndio, raio ou qualquer outro risco que possa destruir no todo ou em parte, discriminando-se na apólice o valor limite de indenização. O seguro realizado pelo condomínio diz respeito apenas e tão somente aos danos estruturais da edificação.

§1º. O valor do seguro será sempre reajustado anualmente de modo que em caso de sinistro o referido seguro possa cobrir a reconstrução.

§2º. É lícito e facultado a cada condômino, individualmente, às expensas próprias, na mesma ou em outra seguradora, contratar o seguro de sua unidade autônoma, ou segurar as benfeitorias e melhoramentos por ele introduzidas na mesma.

§3º. Ocorrendo o sinistro parcial, com a destruição da edificação em até 2/3 ou em mais de 2/3, a Assembleia Geral se reunirá dentro de quinze dias e deliberará sobre a reconstrução, ou reparo, pelos votos que representem metade mais uma das frações ideais. Decidindo pela reconstrução, caberá ao Síndico providenciar a documentação necessária e exigida pela seguradora e, a Assembleia elegerá uma comissão de no mínimo três e no máximo nove condôminos, investida de poderes para:

- a) Acompanhar o recebimento e o depósito dos valores em nome e na conta corrente do condomínio;
- b) Abrir concorrência para a reconstrução do prédio ou das partes destruídas, comunicando o resultado à Assembleia Geral, para a devida deliberação; e
- c) Acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os condôminos junto aos construtores, fornecedores, engenheiros e repartições públicas.

§4º. Se a importância paga pela seguradora não for suficiente para atender às despesas, os custos adicionais serão rateados proporcionalmente pela fração ideal de cada unidade autônoma, ou caso o dano tenha ocorrido somente em um bloco, o rateio será feito pela fração ideal, apenas pelos proprietários do referido Bloco, alienando os seus direitos, na forma da Lei.

§5º. Caso haja algum dano em relação aos bens e coisas que integram a área comum e, caso os valores pagos pela seguradora não sejam suficientes para que se opere o reparo necessário e total, os valores para possibilitar a reconstrução/reparo necessários serão rateados entre todas as unidades que compõem o Condomínio, destacando-se que em sendo apurado o Bloco responsável, ou a unidade causadora, ou ainda, o responsável pelo dano ocorrido, serão adotadas as medidas cabíveis pela Administração do Condomínio, conforme definido e disposto no Regulamento Interno (Regimento Interno).

§6º. Ocorrendo o sinistro total da edificação, a Assembleia Geral se reunirá dentro de quinze dias e deliberará sobre a demolição, ou reconstrução, ou a alienação, ou, ainda, no caso de condenação do edifício pela autoridade pública, em razão de sua insegurança ou insalubridade, pelos votos que representem 2/3 (dois terços) do total de unidades isoladas e frações ideais, correspondente a 80% (oitenta por cento) do terreno e coisas comuns, conforme previsto no artigo 17 da lei 4.591/64 (Lei 6.709/1979).

§7º. Poderá ser deliberado que o condomínio não seja reconstruído, se ocorrer incêndio ou outro sinistro que importe em sua destruição total e/ou demolição, caso em que a venda do terreno será realizada, partilhando-se o valor entre os proprietários, proporcionalmente pela fração ideal de cada unidade autônoma, conforme disposto na legislação em vigor à época.

§8º Sempre será respeitado o quórum exigido por esta Convenção e, na ausência de regulamentação e previsão, por aquele estabelecido na lei vigente à época.

ARTIGO 9º- DAS PROIBIÇÕES E DO REGIMENTO INTERNO (REGULAMENTO INTERNO)

É vedado aos proprietários e moradores descumprir as regras estabelecidas na Convenção do Condomínio, no Regulamento Interno (Regimento Interno) e as deliberações das Assembleias Gerais, tais como:

- a) mudar a forma ou o aspecto da fachada do edifício;



- b) decorar ou pintar as paredes e esquadrias externas, e ainda a face das portas, janelas, venezianas ou persianas voltadas para o exterior da unidade autônoma, com as tonalidades e cores diversas das empregadas no conjunto da edificação, que deverá apresentar-se sempre como um só todo harmônico, sendo certo que as pinturas externas só poderão ser feitas sob orientação do Síndico;
- c) instalar toldos, marquises, persianas, nas partes externas do edifício, sem o consentimento do Administrador do Condomínio; e
- d) ter ou usar instalações ou material suscetível que, por qualquer forma, venha a afetar a saúde, a segurança, o sossego e a tranquilidade dos demais condôminos ou ocupantes do edifício, ou que possam acarretar o aumento do seguro.

§1º O Regulamento Interno existente hoje permanecerá em vigor, para todos os fins e efeitos até que ocorra a sua atualização e/ou modificação, com a consequente aprovação pelo quórum definido nesta Convenção, podendo à época também passar a vigorar com a nomenclatura de Regimento Interno, conforme previsto na legislação.

§2º No caso de o transgressor realizar qualquer obra ou instalação, sem a devida autorização, ou contrariando as normas estabelecidas nesta Convenção ou no Regulamento Interno (Regimento Interno) do Condomínio, ficará sujeito ao pagamento da multa estipulada, além de ser compelido a desfazer a obra ou paralisá-la até que a situação seja regularizada, sendo vedada a prática do ato irregular. Competindo ao Síndico, com autorização judicial, se necessário, desfazer a obra às custas do transgressor, caso este não a desfaça no prazo estipulado.

§3º. O Regulamento Interno (Regimento Interno) será atualizado com base nas disposições deste artigo e afixado em local visível a todos os ocupantes e visitantes do condomínio.

§4º. Para que o Regulamento Interno (Regimento Interno) seja alterado ou modificado se faz necessário que seja realizada uma Assembleia Geral, em primeira chamada com o quórum de 50% (cinquenta por cento) dos proprietários, já em segunda chamada, com o quórum mínimo de ¼ (um quarto) dos proprietários, sendo necessário para a aprovação, o voto da maioria simples do quórum exigido, conforme disposto no quadro explicativo do §1º, do art.12. Observado que, em razão do quórum especial, a Assembleia poderá ser presencial, virtual, híbrida, ou ainda, convertida em sessão permanente, conforme encontra-se previsto atualmente na legislação. Destacando-se que na hipótese de a legislação sofrer alguma alteração, poderá, por deliberação dos proprietários, vir a ser utilizada a legislação vigente à época.

ARTIGO 10º- DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMINIO

A administração do condomínio caberá a um síndico, que pode ser um condômino ou uma empresa especializada.

- a) O Síndico será eleito por maioria de votos dos condôminos presentes na Assembleia Geral;
- b) Na mesma Assembleia Geral será eleito um Subsíndico; e
- c) O Subsíndico deve ser um morador do condomínio e proprietário de unidade autônoma.

§1º. O mandato do síndico e do subsíndico será de 2 (dois) anos, podendo ser reeleito, independentemente do número de mandatos consecutivos.



§2º. Tanto o síndico do condomínio quanto o subsíndico poderão ser destituídos por deliberação e aprovação de no mínimo ¼ (um quarto) dos condôminos, tomada em Assembleia geral regularmente convocada, e cuja ordem do dia contenha expressamente o item "Destituição do Síndico ou Subsíndico". Aos destituídos poderá ser concedido o prazo de 30 (trinta) dias para que se opere a transição adequada e a prestação de contas.

§3º. No caso de renúncia do mandato (síndico ou subsíndico), será convocada uma AGE em 15 (quinze) dias para que uma nova eleição seja realizada, sendo que o eleito cumprirá o mandato pelo período que falta(va) para que os 02 (dois) anos daquele que renunciou seja(fosse) cumprido.

§4º. A função de Síndico e de Subsíndico poderá ser remunerada conforme definição em Assembleia Geral, sendo o valor definido, dividido entre todas as unidades autônomas do Condomínio.

§5º. Ao Síndico do Condomínio, além das funções decorrentes de seu cargo, aquelas expressamente declaradas em outros artigos desta Convenção, as competências atribuídas pelo artigo 1.348 do Código Civil vigente, pela Lei 4591/64, e demais leis em vigor, também há as seguintes atribuições:

- a) Representar ativa e passivamente o condomínio, em juízo ou fora dele, na esfera Municipal, Estadual e Federal, inclusive perante Terceiros, devendo praticar todos os atos em defesa dos interesses comuns, para o que lhe são conferidos amplos, gerais e ilimitados poderes, e os especiais para receber citação, firmar compromisso, confessar, transigir, desistir, receber e dar quitação, inclusive outorgar procuração com poderes "ad judicia" a advogado habilitado, participar em tudo o que se refere aos assuntos de interesse do condomínio, cumprindo-lhe de tudo dar conhecimento ao Conselho Consultivo e aos demais Condôminos;
- b) Para dar quitação em relação a algum débito condominial (taxa/rateio/multa) existente, o Síndico tem o dever de informar ao Administrador de Bloco, bem como, comprovar o recebimento dos valores quando da prestação de contas;
- c) Superintender a administração do condomínio;
- d) Cumprir e fazer cumprir a Lei, a presente Convenção de Condomínio, o Regulamento Interno (Regimento Interno) e as deliberações decorrentes das assembleias;
- e) Admitir e demitir empregados, bem como fixar a respectiva remuneração, dentro das verbas previstas no orçamento;
- f) Ordenar reparos urgentes ou adquirir o que seja necessário à segurança e/ou conservação do *Condomínio/Edifícios, até o limite de 10% (dez por cento) da arrecadação do repasse mensal dos Blocos* e, se ultrapassar este teto, apenas mediante a aprovação prévia do Conselho Consultivo, mas sempre, com a posterior ratificação pela Assembleia Geral, especialmente convocada para este fim;
- g) Executar as disposições orçamentárias aprovadas pela Assembleia Geral;
- h) Convocar as Assembleias Gerais Ordinárias (AGO) nas épocas próprias, bem como as Assembleias Gerais Extraordinárias (AGE);
- i) Prestar, a qualquer tempo, informações sobre os atos da administração;
- j) Prestar em Assembleia própria, anualmente, até o primeiro trimestre, as contas de sua gestão, devendo as pastas de prestações de contas serem auditadas, com a emissão de parecer mensal e anual, por empresa de auditoria independente, contratada pelo Condomínio;
- k) Manter e escriturar o Livro Caixa/Contabilidade, devidamente aberto e encerrado;
- l) Cobrar, inclusive em juízo, as quotas que couberem em rateio aos condôminos, nas despesas normais ou extraordinárias do edifício, aprovadas pela Assembleia, bem como as multas



impostas por infração de disposição legal, desta Convenção ou do Regulamento Interno (Regimento Interno);

- m) Comunicar as citações, notificações e/ou intimações que o Condomínio receber;
- n) Procurar, por meios convincentes dirimir divergências entre os condôminos;
- o) Entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e demais pertences da administração que estiverem em seu poder;
- p) Manter seus dados pessoais atualizados junto ao condomínio, inclusive com o fornecimento de e-mail que poderá ser usado para as comunicações e notificações do condomínio;
- q) O síndico será substituído, nos impedimentos pessoais, pelo Subsíndico e na falta deste, pelo Presidente do Conselho Consultivo;
- r) Todas as compras realizadas pela administração geral para um bloco específico, deverá ser submetida previamente à aprovação do Administrador do bloco;
- s) *Elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano, apresentando a proposta orçamentária para o exercício seguinte ao Conselho Consultivo, pelo menos 15 (quinze) dias antes da realização da Assembleia Geral designada para este fim;*
- t) Advertir, verbalmente, ou por escrito, bem como multar e aplicar as medidas cabíveis em relação ao condômino ou morador infrator de qualquer disposição da presente Convenção, do Regulamento Interno (Regimento Interno), bem como, das deliberações decorrentes das Assembleias Gerais;
- u) Contratar o seguro do Condomínio, conforme previsto nesta Convenção; e
- v) Apresentar previamente em Assembleia Geral Ordinária (AGO) ou Extraordinária (AGE), todo e qualquer projeto/obra que não seja emergencial, para que seja deliberado pelos condôminos, que poderão aprová-lo ou rejeitá-lo.

§6º. O subsíndico auxiliará o síndico na solução dos problemas, desempenhando funções que visem ao bom funcionamento e a manutenção do condomínio.

ARTIGO 11º- DO CONSELHO CONSULTIVO

Em Assembleia Geral Ordinária (AGO) de eleição do Síndico e Subsíndico, será eleito o Conselho Consultivo, composto por 04 (quatro) membros efetivos e 04(quatro) suplentes, escolhidos entre os condôminos, os quais exercerão gratuitamente as suas funções. Cabe aos suplentes exercerem, automaticamente, a substituição dos membros efetivos impedidos.

§1º. O mandato de cada membro do conselho consultivo será de 2 (dois) anos, podendo ser reeleito, independentemente do número de mandatos consecutivos.

§2º. No caso de vacância do cargo de Conselheiro, o suplente assumirá pelo prazo restante do mandato do conselheiro que renunciou, até que ocorra a próxima Assembleia Geral, em que será realizada a eleição para um novo suplente, cujo mandato será cumprido pelo período que faltava para que o prazo de 02 (dois) anos fosse cumprido.

§3º. Em ocorrendo a vacância da maioria e/ou da totalidade dos cargos dos Conselheiros, uma Assembleia Geral será convocada em até 30 (trinta) dias para proceder à nova eleição, cujo mandato será cumprido pelo período que faltava para que o prazo de 02 (dois) anos, dos que renunciaram, fosse cumprido.



§4º. Compete ao Conselho Consultivo:

- a) Fiscalizar as atividades do síndico e examinar as suas contas, relatórios e comprovantes;
- b) Comunicar aos condôminos, por carta registrada ou protocolada, ou ainda através dos meios digitais de comunicação disponíveis, por exemplo e-mail, as irregularidades havidas na gestão do condomínio;
- c) Dar parecer sobre as contas do síndico, bem como sobre a proposta de orçamento para o exercício subsequente, informando à Assembleia Geral;
- d) Assessorar o síndico na solução de problemas do condomínio;
- e) Opinar nos assuntos e matérias que guardem relação com o condomínio, apresentados pelo Síndico, relacionados aos funcionários, prestadores de serviços, condôminos e moradores, bem como acerca das questões apresentadas pelos Administradores de Blocos;
- f) Dar parecer sobre a necessidade em matéria relativa às despesas extraordinárias;
- g) Eleger entre os seus membros, o presidente, o qual abrirá, rubricará e encerrará o Livro Caixa, bem como, será o substituto legal do Síndico, quando o subsíndico estiver impossibilitado de substituí-lo nos seus eventuais impedimentos, conforme previsto no artigo 10, §5º, alínea “q”, desta Convenção, podendo neste último caso, delegar poderes, se julgar conveniente, a qualquer outro membro do Conselho;
- h) Analisar os orçamentos e balancetes apresentados pelo síndico pelo menos 10 (dez) dias antes da Assembleia Geral, cuja ordem do dia conste a discussão de questões relacionadas ao orçamento do Condomínio;
- i) Compete ao Presidente do Conselho, convocar o Síndico, Gerente Administrativo, Zelador, funcionários, empresas contratadas, condôminos e moradores, para prestarem esclarecimentos, quando necessário;
- j) Resolver casos omissos de caráter urgente em que não haja tempo hábil para a convocação de uma Assembleia Geral Extraordinária (AGE), ou ainda, quando existir tempo hábil para a deliberação sobre a solução/resolução, convocar Assembleia Geral Extraordinária (AGE);
- k) Aconselhar e fiscalizar sobre a utilização de recursos do Fundo de Reserva, podendo convocar Assembleia Geral, quando necessário;
- l) Analisar e fiscalizar mensalmente as contas e documentos apresentados pelo Síndico, relacionadas ao orçamento e a contratação pelo Condomínio; e
- m) O Conselho poderá nomear comissões técnicas, que deverão apresentar relatórios dentro do prazo estabelecido em sua nomeação, as decisões das comissões, que serão avaliadas pelo Síndico e Conselho em conjunto, poderão ser aprovadas ou recusadas total, parcialmente ou sofrer modificações.



§5º. As sessões do Conselho Consultivo, serão convocadas pelo Presidente do Conselho ou pelo Síndico, sempre que houver necessidade ou a pedido por escrito de, pelo menos 20 (vinte) proprietários de unidades autônomas, com determinação do local, data e “Ordem do Dia”. As sessões funcionarão com as seguintes regras:

- a) É obrigatória a presença de no mínimo 3 (três) de seus membros, efetivos ou suplentes;
- b) Os suplentes poderão participar de todas as reuniões do Conselho, tendo direito a voto;
- c) As decisões do Conselho Consultivo serão tomadas por maioria de votos, cabendo ao Presidente apenas o voto de minerva;
- d) As sessões devem sempre ser transcritas em Atas com a Ordem do Dia, e devem ficar disponíveis a todos os membros da Administração, para qualquer providência necessária; e

- e) As Atas poderão ser elaboradas pelo Presidente do Conselho, ou por qualquer outro membro que se dispôr a redigi-la, na abertura da sessão.

ARTIGO 12º- DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

As Assembleias do condomínio, Ordinárias (AGO) ou Extraordinárias (AGE) serão convocadas por carta registrada ou protocolada, podendo, contudo, ser substituída por encaminhamento via endereço eletrônico e/ou meios eletrônicos digitais, razão pela qual se faz necessário que o condômino mantenha seu cadastro atualizado, sob pena de não ser aceita eventual reclamação sobre o recebimento do Edital de Convocação.

§1º. A convocação deverá ser feita com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis, tanto para Assembleia Geral Ordinária (AGO) como para Assembleia Geral Extraordinária (AGE), contados a partir da data da convocação até a realização da Assembleia, indicando o dia, local (físico, virtual ou híbrido) e a hora de sua realização, bem como a ordem do dia, especificando as questões e os assuntos que serão discutidos. A Assembleia Geral será convocada pelo Síndico ou pelos condôminos que representem pelo menos 1/4 (um quarto) do total dos votos. Destaca-se que para a aprovação das matérias deliberadas há de ser observado o Quórum e o Mínimo de votos, conforme tabela abaixo:

Total de Aptos 426	Quórum Exigido primeira chamada	Quórum Exigido segunda chamada	Votos para aprovação
Convenção do Condomínio	2/3 de proprietários	2/3 de proprietários (284)	2/3 de proprietários (284)
Regimento Interno	50% dos proprietários	1/4 de proprietários (107)	Maioria do quórum, 50% + 1
Assembleia Geral Ordinária	50% dos proprietários	Qualquer quórum	Maioria simples, 50% + 1
Assembleia Geral Extraordinária			

§2º. A Assembleia Geral Ordinária (AGO) realizar-se-á dentro do primeiro trimestre de cada ano civil para os seguintes fins:

- examinar contas apresentadas pelo Síndico, referente ao exercício encerrado, podendo determinar as diligências reputadas como necessárias;
- as convocações das Assembleias Gerais Ordinárias (AGO) deverão ser acompanhadas do demonstrativo do orçamento/previsão relativo ao exercício seguinte, no caso de reajustes;
- os Administradores de blocos, após ser definido o índice de reajuste das contas ordinárias pelo Síndico tomarão ciência prévia e terão o prazo de 06 (seis) dias subseqüentes, para definir o reajuste necessário em cada bloco e apresentá-lo na Assembleia Geral para que conste na ata;
- fixar o orçamento de despesas para o exercício em curso;
- apreciar as resoluções do síndico do Condomínio;
- deliberar sobre as medidas de ordem administrativas ou de disciplina a serem executadas pelo síndico do Condomínio;
- decidir sobre assuntos de interesse geral;
- eleger o Síndico do Condomínio, Subsíndico e o Conselho Consultivo; e
- reformular ou não a decisão do Síndico referente aos reparos em coisas ou áreas de uso comum (artigo 4º, §4º desta Convenção).

§3º. Uma vez regularmente convocada, não se realizando em segunda convocação a Assembleia Geral Ordinária (AGO), ter-se-ão como implícita e automaticamente aprovadas as contas do Síndico do



Condomínio, referente ao exercício recém-encerrado, bem como o orçamento de despesas para o exercício em curso, elaborado pelo síndico do Condomínio, desde que demonstrações dessas despesas e orçamentos tenham sido remetidas a todos os condôminos, anteriormente ou junto com o edital da convocação da Assembleia.

§4º. As Assembleias Gerais Extraordinárias (AGE) terão por finalidade principal resolver sobre:

- a) alteração desta Convenção e do Regulamento Interno (Regimento Interno) do condomínio;
- b) destituição do Síndico ou Subsíndico do condomínio; e
- c) assunto grave, de interesse urgente e inadiável, cuja protelação possa acarretar prejuízos aos condôminos ou a terceiros, com responsabilidade do condomínio.

§5º. Em primeira convocação, a Assembleia Geral só se instalará com presença de 50% (cinquenta por cento) dos condôminos, não sendo atingido esse quórum, a Assembleia Geral, instalar-se-á com qualquer número de condôminos presentes, em segunda convocação, trinta minutos após a hora fixada para a primeira convocação. Na hipótese do assunto a ser tratado exigir um quórum específico, este quórum será respeitado em conformidade com o disposto nesta Convenção e, na ausência de regulamentação, aplicar-se-á o quórum previsto na legislação vigente.

§6º. Presidirá a Assembleia Geral o condômino que os demais presentes designarem, cabendo ao Presidente assim indicado nomear o que deverá servir de secretário.

§7º. Para efeito de deliberação, cada unidade autônoma terá direito a um voto.

§8º. No caso de uma unidade autônoma vir a pertencer a mais de uma pessoa, os coproprietários elegerão um deles que os represente.

§9º. Nas votações relativas as despesas e encargos comuns, a cada unidade autônoma corresponderá um voto.

§10º. As decisões serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, sendo obrigatórias para todos os condôminos, ainda que divergentes ou ausentes.

§11º. Os condôminos atrasados nos pagamentos das respectivas quotas de despesas, rateios, multas e débitos em aberto, de qualquer natureza, não poderão tomar parte nas deliberações sendo os votos correspondentes excluídos da contagem, conforme ficará constando da respectiva ata de AGO ou AGE. O mesmo aplicando-se ao condômino que se encontre em acordo, pois enquanto o débito existente não for integralmente quitado, não estará apto a votar e tomar parte nas deliberações, nem em participar de sorteios, conforme disposto e previsto no Regulamento Interno (Regimento Interno).

§12º. Os condôminos que estejam em atraso no pagamento da quota de contribuição do condomínio, ou de multa(s), ou de rateio(s), bem como esteja(m) efetuando o pagamento de acordo dos débitos de forma parcelada, sem ter adimplido integralmente o valor devido, mesmo na hipótese de a matéria exigir "quórum" qualificado de 2/3 (dois terços), não poderão votar, nem participar de sorteios, conforme disposto e previsto no Regulamento Interno (Regimento Interno). Por exceção, poderão tomar parte nas Assembleias Gerais, os condôminos que estiverem em atraso no pagamento de suas contribuições, multas e/ou rateios, **apenas e tão somente na hipótese de a matéria exigir "quórum qualificado da unanimidade"**, quando todos os condôminos poderão votar, quer estejam ou não em dia com suas obrigações condominiais.



§13º. As decisões referentes as modificações da presente Convenção somente poderão ser tomadas por 2/3 (dois terços) dos votos de todos os condôminos, devendo, posteriormente, ser traduzidas em instrumento público ou particular, para fazerem parte integrante desta Convenção.

§14º. Lavrar-se-á em livro próprio a Ata de Assembleias Gerais, que deverão ser assinadas pelo secretário e pelo presidente da mesa, enquanto a lista de presença deverá ser assinada (de forma física ou eletrônica), conforme a modalidade de Assembleia: presencial, virtual, híbrida, ou ainda, convertida em sessão permanente, por todos os condôminos presentes.

§15º. Os condôminos poderão se fazer representar na Assembleia Geral por meio de procuração, nos termos do “caput” e § 1º do art. 654 do Código Civil Brasileiro (Lei 10.406/02), com indicação do lugar onde foi passada, a qualificação do outorgante e do outorgado, a data da Assembleia em que será utilizada e o objetivo da outorga, com a designação e a extensão dos poderes conferidos e valerá desde que tenha a assinatura do outorgante, sendo necessário o reconhecimento da firma, ou a assinatura digital/eletrônica, ou a utilização do meio/recurso disponível para a autenticação/validação, para possibilitar a entrega e a utilização da procuração na Assembleia.

§16º Em complemento ao §15º supra, quando se fizer necessário representar-se por procuração deverá constar os poderes específicos para tanto, bem como a data atualizada à época da Assembleia, devendo também ser observado e respeitado os critérios fixados no Regulamento Interno (Regimento Interno) em relação ao Instrumento de Procuração.

§17º. Os condôminos ausentes e que não sejam representados por mandatários, poderão ser cientificados das deliberações e decisões das Assembleias Gerais, por meio de carta registrada com aviso de recebimento ou protocolada ou ainda encaminhada no endereço eletrônico informado pelo Condômino à administração do condomínio, sendo, em qualquer uma destas hipóteses, a Ata encaminhada pela Administração do Condomínio ou pela Administradora que esteja prestando serviços ao Condomínio à época.

ARTIGO 13º- DA ADMINISTRAÇÃO DOS EDIFÍCIOS/BLOCOS

Cada Edifício/Bloco será representado por um condômino adimplente e residente em seu respectivo prédio, eleito em Assembleia de Bloco convocada na forma prevista no artigo 14 desta Convenção e será denominado “Administrador” de Bloco. O Administrador de Bloco será assessorado por, no mínimo, 03 (três) Conselheiros, também condôminos residentes e eleitos na mesma Assembleia.

§1º. O mandato do Administrador e Conselheiro de Bloco será por (02) dois anos, podendo ser reeleito, independentemente do número de mandatos consecutivos.

§2º. O Administrador de Bloco, poderá ser destituído por deliberação da maioria simples dos condôminos da respectiva torre, tomada em Assembleia do Bloco, regularmente convocada, e cuja ordem do dia contenha expressamente o item “Destituição do Administrador de Bloco”. Aos destituídos poderá ser concedido o prazo de 30 (trinta) dias para encerramento de suas funções e prestações de contas.

§ 3º. No caso de renúncia do mandato (Administrador de Bloco), será convocada uma Assembleia Geral Extraordinária (AGE) do Bloco em 15 (quinze) dias para que uma nova eleição no Bloco seja realizada, sendo que o eleito cumprirá o mandato pelo período de 02 (dois) anos.



§4º. O Administrador de Bloco não terá direito a qualquer remuneração, salvo se decidido em Assembleia Geral do condomínio e do referido Bloco.

§5º. Ao Administrador de Bloco compete especialmente:

- a) Auxiliar a Administração quanto à limpeza, manutenção e segurança das áreas comuns específicas do seu bloco, como halls (sociais e de serviços), corredores, escadas, elevadores e garagem;
- b) Servir como ponto de contato principal para os condôminos e moradores do seu bloco, transmitindo informações importantes, recebendo feedback e resolvendo questões relacionadas ao bloco;
- c) Ser o responsável por fiscalizar o cumprimento das regras estabelecidas no Regulamento Interno (Regimento Interno), Convenção do Condomínio e assembleias dentro do seu bloco, reportando as violações ao Síndico ou à Assembleia condominial, se necessário;
- d) Representar os interesses do seu bloco em reuniões de condomínio, levando questões específicas do bloco para discussão e decisão;
- e) Comunicar à administração do condomínio a(s) ocorrência(s) de emergência dentro do seu bloco, como incêndios, vazamentos ou falhas elétricas;
- f) Conferir os relatórios financeiros sobre as atividades realizadas no seu bloco;
- g) Analisar e aprovar/reprovar todas as compras de materiais e serviços para a manutenção de seu bloco; e
- h) Auxiliar o Síndico e o Subsíndico sempre que for solicitado.

§6º. Compete ao Conselho Consultivo de Bloco em relação ao Administrador de Bloco:

- a) Fiscalizar as atividades do Administrador de Bloco e examinar as suas contas, relatórios e comprovantes;
- b) Comunicar aos condôminos, por carta registrada ou protocolada, ou ainda, através dos meios digitais de comunicação disponíveis, por exemplo, por e-mail cadastrado junto à administração enviado ao proprietário da unidade do respectivo Bloco, sobre as irregularidades havidas na gestão do Bloco;
- c) Dar parecer sobre as contas do Administrador de Bloco, bem como sobre as propostas de orçamentos, analisando e auxiliando na aprovação/reprovação referente a compra de materiais e/ou a contratação de serviços sugeridos para a manutenção de seu bloco;
- d) Assessorar o Administrador de Bloco na solução de problemas do condomínio relacionados ao próprio Edifício;
- e) Opinar nos assuntos e matérias que guardem relação com o condomínio, apresentados pelo Administrador de Bloco, relacionados aos funcionários, prestadores de serviços, condôminos e moradores, bem como acerca das questões apresentadas pelo Síndico; e
- f) Analisar e dar parecer em matéria relativa as despesas extraordinárias relacionadas ao respectivo Bloco.

§7º. As decisões do Conselho Consultivo serão tomadas por maioria de votos;

§8º. As sessões devem sempre ser transcritas em Atas com a Ordem do Dia, e devem ficar disponíveis a todos os membros da Administração, para qualquer providência necessária.



§9º. As Atas das sessões poderão ser elaboradas por qualquer membro do Conselho que se dispôr a redigi-la.

§10º. Caso algum dos Conselheiros de Bloco renuncie, na Assembleia seguinte do respectivo bloco, haverá dentre os itens do edital de convocação, um item específico, prevendo a eleição de um novo Conselheiro de Bloco, sendo que o eleito cumprirá o mandato pelo período que falta(va) para que o prazo de 02 (dois) anos, do que renunciou seja(fosse) cumprido.

§11º. Os Conselheiros de Bloco não terão direito a qualquer remuneração, pois exercerão gratuitamente as suas funções.

ARTIGO 14º- DA ASSEMBLEIA DE BLOCO

Em conformidade com a Lei nº10.406/2002, a convocação para Assembleia Geral Ordinária (AGO) ou Extraordinária (AGE) de cada bloco será realizada com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis, contados a partir da data da convocação até a data da realização da Assembleia. O envio do Edital de Convocação poderá ocorrer por carta registrada ou protocolada, podendo, contudo, ser substituída por encaminhamento via endereço eletrônico e/ou meios eletrônicos digitais. O referido edital de convocação deverá indicar o dia, local (físico, virtual ou híbrido), a hora de sua realização, bem como a ordem do dia, especificando as questões e os assuntos que serão discutidos. A Assembleia será convocada pelo Administrador de Bloco ou por condôminos do Bloco que representem pelo menos 1/4 (um quarto) do total dos votos.

§1º. A Assembleia de Bloco realizar-se-á sempre que for necessária, para os seguintes fins:

- a) decidir sobre todos os assuntos pertinentes única e exclusivamente ao seu Edifício; e
- b) eleger bienalmente o Administrador e o(s) Conselheiro(s) do respectivo Bloco/Edifício.

§2º. Presidirá a Assembleia do Bloco o condômino que os demais presentes designarem, cabendo ao Presidente assim indicado nomear o que deverá servir de Secretário.

§3º. Para efeito da deliberação, cada unidade autônoma terá direito a um voto;

§4º. No caso de uma unidade autônoma vir a pertencer a mais de uma pessoa, os coproprietários elegerão um deles que os represente.

§5º. Nas votações relativas as despesas e encargos comuns de cada edifício/bloco, a cada unidade autônoma corresponderá um voto.

§6º. Os condôminos atrasados nos pagamentos das respectivas quotas de despesas, rateios, multas e débitos em aberto, de qualquer natureza, não poderão tomar parte nas deliberações sendo os votos correspondentes excluídos da contagem, conforme ficará constando da respectiva ata de AGO ou AGE do Bloco. O mesmo aplicando-se ao condômino que se encontre em acordo, pois enquanto o débito existente não for integralmente quitado, não estará apto a votar e tomar parte nas deliberações.

§7º. Os condôminos que estejam em atraso no pagamento da quota de contribuição do condomínio, ou de multa(s), ou de rateio(s), bem como esteja(m) efetuando o pagamento de acordo dos débitos de forma parcelada, sem ter adimplido integralmente o valor devido, não poderão votar.



§8º. As decisões serão tomadas por maioria simples de votos dos presentes, sendo obrigatória para todos os condôminos, ainda que divergentes ou ausentes, desde que referendados pela Assembleia Geral dos Condôminos do Bloco.

§9º. Lavrar-se-á em livro próprio a Ata de Assembleias Gerais de Bloco, que deverão ser assinadas pelo secretário e pelo presidente da mesa, enquanto a lista de presença deverá ser assinada (de forma física ou eletrônica), conforme a modalidade de Assembleia: presencial, virtual, híbrida, ou ainda, convertida em sessão permanente, por todos os condôminos do respectivo bloco, que estejam presentes.

§10º. Os condôminos poderão se fazer representar na Assembleia por meio de procuração, nos termos do “caput” e § 1º do art. 654 do Código Civil Brasileiro (Lei 10.406/02), com indicação do lugar onde foi passada, a qualificação do outorgante e do outorgado, a data da Assembleia em que será utilizada e o objetivo da outorga, com a designação e a extensão dos poderes conferidos e valerá desde que tenha a assinatura do outorgante, sendo necessário o reconhecimento da firma, ou a assinatura digital/eletrônica, ou a utilização do meio/recurso disponível para a autenticação/validação, para possibilitar a entrega e a utilização da procuração na Assembleia.

§11º. Em complemento ao §10º supra, quando se fizer necessário representar-se por Procuração deverá constar os poderes específicos para tanto, bem como a data atualizada à época da Assembleia devendo também ser observado e respeitado os critérios fixados no Regulamento Interno (Regimento Interno) em relação ao Instrumento de Procuração.

ARTIGO 15º- DOS ENCARGOS COMUNS DE CADA BLOCO

São encargos comuns de cada edifício os gastos necessários à manutenção do bloco/edifício, no que se refere as partes, área e coisas de propriedade e uso comum de cada edifício, em perfeitas condições de segurança, solidez, eficiência, utilidade e uso. Assim como encargos comuns de cada bloco/edifício, apresentam-se principalmente, as despesas de conservação e uso normal das partes e coisas de propriedade comum específicas de cada bloco/edifício, que não computadas como despesas gerais e encargos do condomínio.

PARÁGRAFO ÚNICO. O montante das despesas gerais e encargos de cada bloco/edifício, não computados nas despesas gerais e encargos do condomínio, serão rateadas entre os condôminos do bloco/edifício que a gerar, de acordo com as porcentagens de sua fração ideal.

ARTIGO 16º- DO CUMPRIMENTO DESTA CONVENÇÃO

Os condôminos se obrigam por si, seus herdeiros, cessionários ou sucessores, pelo fiel cumprimento desta Convenção em seus expressos termos, condições e obrigações.

§1º. Os condôminos e moradores que infringirem as disposições desta Convenção, estarão sujeitos a aplicação de advertências (verbais e escritas), multas e multas por reincidência, conforme previsto no Regulamento Interno (Regimento Interno).



RO CIVIL DAS
TABELAÇÃO
DO 29º SUBDISTRITO

§ 2º. Os condôminos obrigam-se fazer constar dos contratos de locação e alienação, ou de qualquer outro, que importem na cessão a terceiros da unidade autônoma do edifício, a obrigação do fiel cumprimento desta Convenção, a inobservância deste dispositivo acarretará a ineficácia deste contrato celebrado, ficando o condômino responsável, sujeito a multa máxima fixada no parágrafo 1º deste artigo.

§3º. As multas de que tratam os parágrafos supra, cuja cobrança amigável ou judicial é da competência do Síndico do condomínio, bem como outras receitas da mesma natureza, reverterão em benefício do Fundo de Reserva do Condomínio, a que se refere a alínea "b" do parágrafo 2º do artigo 6º, desta Convenção.

ARTIGO 17º- DA ELEIÇÃO DO FORO

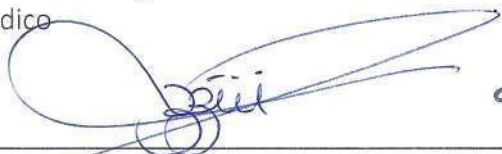
Para qualquer questão relacionada com a presente Convenção, será competente o Foro da situação do imóvel, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, como o único competente para dirimir ação ou dúvidas que, direta ou indiretamente, decorram da presente Convenção.

PARAGRAFO ÚNICO. Os casos omissos, não previstos nesta Convenção, e no Regulamento Interno (Regimento Interno), serão trazidos e apresentados pelo Síndico, para que sejam resolvidos pela Assembleia Geral, convocada para este fim específico.

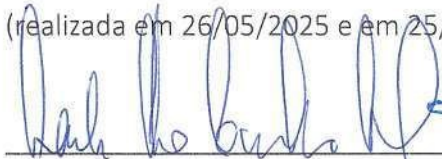
São Paulo, 22 de agosto de 2025.



CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAS DE SAO PAULO
Arnaldo Rodrigues Bracale
Síndico



Karina Chiozzini Airoso
Presidente da Assembleia
(realizada em 26/05/2025 e em 25/07/2025)



Paulo Renato de Carvalho Rocha
Presidente da Assembleia
(realizada em 22/08/2025)



Ana Gabriela Guimarães dos Santos
Secretária da Assembleia
(realizada em 26/05/2025, em 25/07/2025 e em 22/08/2025)

RECEBUEIRO CIVIL DAS
TABELAÇÃO
DO 29º SUBDISTRITO

