

MINUTA DA FUTURA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO ALIANZA HOME & OFFICE

CAPÍTULO I DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

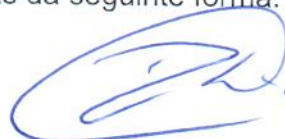
Artigo 1º. O Alianza Home & Office, situado na Rua General Eurico Gaspar Dutra, Estreito, 2º Subdistrito de Florianópolis/SC, reger-se-á pelas disposições legais atinentes e, em especial as Leis nº 4.591/64 e nº 10.406/02, sendo constituído de cinquenta e quatro (54) vagas de garagem comerciais, trinta e quatro (34) vagas de garagem residenciais, uma (1) sala comercial, vinte e cinco (25) boxes privativos, cinquenta e seis (56) salas comerciais e vinte (20) apartamentos residenciais, compondo-se de partes distintas, a saber:

1º. Inalienáveis e indivisíveis, como partes comuns do edifício:

a) O terreno em que está o mesmo edificado, com área de 1.978,00m²;

b) As fundações, as paredes laterais, paredes mestras, pilares de sustentação, lajes, vigas, esquadrias, pára-raios, sinalização aérea, hall de entrada, áreas de circulação comum, escadas, lixeira, reservatórios de água potável, equipamentos de combate à incêndio, calhas e condutores de água pluvial, os encanamentos de água e esgoto, os eletrodutos de luz, força e telefone, bem como suas respectivas instalações até os pontos de intersecção com as ligações dos comunheiros e a cobertura do edifício.

2º. Alienáveis, constituídas pelas vagas de garagem, salas comerciais, boxes e apartamentos, num total de 6.873,9265m² (seis mil oitocentos e setenta e três metros nove mil duzentos e sessenta e cinco milímetros quadrados) de área real privativa global, identificadas da seguinte forma:



ÁREA COMERCIAL

BOXES comerciais de n°s 05 e 06 terão cada um a área real privativa de 2,7760m², área real comum de 0,4713m², área real total de 3,2473m² e 0,02% de fração ideal no terreno.

BOX comercial de n° 07 terá a área real privativa de 3,2981m², área real comum de 0,5599m², área real total de 3,8580m² e 0,02% de fração ideal no terreno.

BOX comercial de n° 11 terá a área real privativa de 3,2598m², área real comum de 0,5534m², área real total de 3,8132m² e 0,02% de fração ideal no terreno.

BOX comercial de n° 12 terá a área real privativa de 3,8102m², área real comum de 0,6468m², área real total de 4,4570m² e 0,03% de fração ideal no terreno.

BOX comercial de n° 13 terá a área real privativa de 3,4013m², área real comum de 0,5774m², área real total de 3,9787m² e 0,02% de fração ideal no terreno.

VAGAS DE GARAGEM comerciais de n°s 01C, 02C, 06C a 09C, 11C a 14C, 44C a 46C, 49C a 52C, 57C, 58C, 64C a 67C terão cada uma a área real privativa de 12,0000m², área real comum de 15,2033m², área real total de 27,2033m² e 0,15% de fração ideal no terreno.

VAGAS DE GARAGEM comerciais de n°s 03C a 05C, 41C a 43C, e 61C a 63C terão cada uma a área real privativa de 11,5509m², área real comum de 14,6343m², área real total de 26,1852m² e 0,15% de fração ideal no terreno.

VAGAS DE GARAGEM comerciais de n°s 31C, 32C, 59C e 60C terão cada uma a área real privativa de 21,6000m², área real comum de 27,3659m², área real total de 48,9659m² e 0,27% de fração ideal no terreno.

VAGAS DE GARAGEM comerciais de n°s 15C/16C, 17C/18C, 19C/26C, 20C/25C, 21C/24C, 22C/23C, 27C/28C, 29C/30C, 53C/54C, 55C/56C e 68C/69C terão cada uma a área real privativa de 24,0000m², área real comum de 30,4066m², área real total de 54,4066m² e 0,30% de fração ideal no terreno.

VAGA DE GARAGEM comercial de n° 10C (com box comercial n° 08) terá a área real privativa de 16,0962m², área real comum de 20,3929m², área real total de 36,4891m² e 0,20% de fração ideal no terreno.

VAGA DE GARAGEM comercial de n° 33C/34C (com box comercial n° 01) terá a área real privativa de 29,4161m², área real comum de 37,2684m², área real total de 66,6845m² e 0,37% de fração ideal no terreno.

VAGA DE GARAGEM comercial de nº 35C/36C (com box comercial nº 02) terá a área real privativa de 29,2552m², área real comum de 37,0646m², área real total de 66,3198m² e 0,37% de fração ideal no terreno.

VAGA DE GARAGEM comercial de nº 37C/38C (com box comercial nº 03) terá a área real privativa de 29,2552m², área real comum de 37,0646m², área real total de 66,3198m² e 0,37% de fração ideal no terreno.

VAGA DE GARAGEM comercial de nº 39C/40C (com box comercial nº 04) terá a área real privativa de 29,0944m², área real comum de 36,8609m², área real total de 65,9553m² e 0,37% de fração ideal no terreno.

VAGA DE GARAGEM comercial de nº 47C (com box comercial nº 09) terá a área real privativa de 15,2598m², área real comum de 19,3333m², área real total de 34,5931m² e 0,19% de fração ideal no terreno.

VAGA DE GARAGEM comercial de nº 48C (com box comercial nº 10) terá a área real privativa de 15,0940m², área real comum de 19,1232m², área real total de 34,2172m² e 0,19% de fração ideal no terreno.

SALA COMERCIAL de nº 01 (com mezanino) terá a área real privativa de 569,2397m², área real comum de 140,2541m², área real total de 709,4938m² e 7,11% de fração ideal no terreno.

SALAS COMERCIAIS de nºs 101 a 601 terão cada uma a área real privativa de 40,0210m², área real comum de 9,8607m², área real total de 49,8817m² e 0,50% de fração ideal no terreno.

SALAS COMERCIAIS de nºs 102 a 602, 107 a 607 terão cada uma a área real privativa de 32,8688m², área real comum de 8,0985m², área real total de 40,9673m² e 0,41% de fração ideal no terreno.

SALAS COMERCIAIS de nºs 103 a 503, 106 a 606 terão cada uma a área real privativa de 35,9526m², área real comum de 8,8583m², área real total de 44,8109m² e 0,45% de fração ideal no terreno.

SALA COMERCIAL de nº 603 terá a área real privativa de 36,1139m², área real comum de 8,8980m², área real total de 45,0119m² e 0,45% de fração ideal no terreno.

SALAS COMERCIAIS de nºs 104 a 504, 105 a 605 terão cada uma a área real privativa de 44,9110m², área real comum de 11,0656m², área real total de 55,9766m² e 0,56% de fração ideal no terreno.

SALA COMERCIAL de nº 604 terá a área real privativa de 41,0947m², área real comum de 10,1253m², área real total de 51,2200m² e 0,51% de fração ideal no terreno.



SALAS COMERCIAIS de n°s 108 a 608 terão cada uma a área real privativa de 40,3514m², área real comum de 9,9421m², área real total de 50,2935m² e 0,50% de fração ideal no terreno.

SALAS COMERCIAIS de n°s 109 a 609 terão cada uma a área real privativa de 33,8457m², área real comum de 8,3392m², área real total de 42,1849m² e 0,42% de fração ideal no terreno.

SALA COMERCIAL de n° 701 terá a área real privativa de 220,2285m², área real comum de 44,9063m², área real total de 265,1348m² e 2,04% de fração ideal no terreno.

SALA COMERCIAL de n° 702 terá a área real privativa de 147,6238m², área real comum de 29,9587m², área real total de 177,5825m² e 1,36% de fração ideal no terreno.

ÁREA RESIDENCIAL

BOX de n° 01 terá a área real privativa de 3,3150m², área real comum de 2,3889m², área real total de 5,7039m² e 0,04% de fração ideal no terreno.

BOX de n° 02 terá a área real privativa de 3,5131m², área real comum de 2,5316m², área real total de 6,0447m² e 0,04% de fração ideal no terreno.

BOX de n° 03 terá a área real privativa de 3,2303m², área real comum de 2,3278m², área real total de 5,5581m² e 0,04% de fração ideal no terreno.

BOX de n° 04 terá a área real privativa de 3,7778m², área real comum de 2,7224m², área real total de 6,5002m² e 0,04% de fração ideal no terreno.

BOX de n° 05 terá a área real privativa de 4,8500m², área real comum de 3,4950m², área real total de 8,3450 m² e 0,06% de fração ideal no terreno.

BOX de n° 07 terá a área real privativa de 4,5345m², área real comum de 3,2677m², área real total de 7,8022m² e 0,05% de fração ideal no terreno.

BOX de n° 08 terá a área real privativa de 3,9140m², área real comum de 2,8205m², área real total de 6,7345m² e 0,05% de fração ideal no terreno.

BOX de n° 09 terá a área real privativa de 3,2719m², área real comum de 2,3578m², área real total de 5,6297m² e 0,04% de fração ideal no terreno.

BOX de n° 10 terá a área real privativa de 3,2250m², área real comum de 2,3240m², área real total de 5,5490m² e 0,04% de fração ideal no terreno.

BOX de n° 11 terá a área real privativa de 3,2269m², área real comum de 2,3254m², área real total de 5,5523m² e 0,04% de fração ideal no terreno.

BOX de n° 12 terá a área real privativa de 4,1769m², área real comum de 3,0100m², área real total de 7,1869m² e 0,05% de fração ideal no terreno.

BOXES de n°s 13 e 14 terão cada um a área real privativa de 3,9650m², área real comum de 2,8573m², área real total de 6,8223m² e 0,05% de fração ideal no terreno.

BOX de n° 15 terá a área real privativa de 4,0100m², área real comum de 2,8897m², área real total de 6,8997m² e 0,05% de fração ideal no terreno.

BOX de n° 16 terá a área real privativa de 3,1850m², área real comum de 2,2952m², área real total de 5,4802m² e 0,04% de fração ideal no terreno.

BOX de n° 17 terá a área real privativa de 3,2787m², área real comum de 2,3627m², área real total de 5,6414m² e 0,04% de fração ideal no terreno.

BOX de n° 18 terá a área real privativa de 4,1925m², área real comum de 3,0212m², área real total de 7,2137m² e 0,05% de fração ideal no terreno.

BOX de n° 19 terá a área real privativa de 3,1460m², área real comum de 2,2671m², área real total de 5,4131m² e 0,04% de fração ideal no terreno.

BOX de n° 20 terá a área real privativa de 3,3275m², área real comum de 2,3979m², área real total de 5,7254m² e 0,04% de fração ideal no terreno.

VAGAS DE GARAGEM de n°s 01R a 12R, 16R a 21R, 32R a 36R terão cada uma a área real privativa de 12,0000m², área real comum de 35,6355m², área real total de 47,6355m² e 0,28% de fração ideal no terreno.

VAGAS DE GARAGEM de n°s 26R e 27R terão cada uma a área real privativa de 21,6000m², área real comum de 64,1439m², área real total de 85,7439m² e 0,51% de fração ideal no terreno.

VAGAS DE GARAGEM de n°s 22R/23R, 28R/29R, 30R/31R, 37R/38R e 39R/40R terão cada uma a área real privativa de 24,0000m², área real comum de 71,2710m², área real total de 95,2710m² e 0,57% de fração ideal no terreno.

VAGAS DE GARAGEM de n°s 13R a 15R terão cada uma a área real privativa de 11,5509m², área real comum de 34,3019m², área real total de 45,8528m² e 0,27% de fração ideal no terreno.

VAGA DE GARAGEM de n° 24R/25R (com box n° 06) terá a área real privativa de 28,0838m², área real comum de 83,3984m², área real total de 111,4822m² e 0,67% de fração ideal no terreno.

APARTAMENTOS de n°s 101 a 601 terão cada um a área real privativa de 115,5675m², área real comum de 91,4210m², área real total de 206,9885m² e 1,95% de fração ideal no terreno.

APARTAMENTOS de n°s 102 a 602 terão cada um a área real privativa de 110,7840m², área real comum de 87,3140m², área real total de 198,0980m² e 1,84% de fração ideal no terreno.

APARTAMENTOS de n°s 103 a 603 terão cada um a área real privativa de 115,1025m², área real comum de 91,0503m², área real total de 206,1528m² e 1,94% de fração ideal no terreno.

APARTAMENTO de n° 701 terá a área real privativa de 115,6516m², área real comum de 89,2901m², área real total de 204,9417m² e 1,78% de fração ideal no terreno.

APARTAMENTO de n° 702 terá a área real privativa de 244,7895m², área real comum de 187,0263m², área real total de 431,8158m² e 3,63% de fração ideal no terreno.

Artigo 2°. Considera-se aprovada e obrigatória à todos os proprietários das unidades autônomas, promitentes compradores e promitentes cessionários, atuais e futuros, bem como qualquer ocupante, esta CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, bem como o Regimento Interno, desde que reúna as assinaturas dos titulares de direito e que representem no mínimo 2/3 (dois terços) das frações ideais do condomínio, em assembléia geral.

Artigo 3°. Tratando-se de edifício comercial e residencial, somente para estas finalidades poderão ser utilizadas as respectivas unidades autônomas.

Artigo 4°. Cada condômino tem o direito de usar e fruir de sua unidade, da maneira que entender, porém, de modo a não prejudicar os demais condôminos, nem expor o nome do edifício a todas as limitações legais.

Parágrafo 1°. Aplica-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, as obrigações referentes ao uso, fruição e destino de sua unidade.

Parágrafo 2°. Cada condômino poderá alterar as disposições internas de suas unidades autônomas, desde que disso não decorram danos à estrutura e solidez do edifício, não atinjam as coisas comuns, não alterem as partes externas de propriedade comum, nem prejudiquem os interesses dos demais condôminos.

Artigo 5°. A violação de qualquer dos deveres estipulados na convenção ou regimento interno, sujeitará o infrator a multa da importância equivalente a 1 (uma) contribuição condominial, dobrando-se em caso de reincidência, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que caso couber.

Parágrafo único - Compete ao síndico a iniciativa do processo e cobrança da multa por via executiva em benefício do condomínio e, em caso de omitir-se este, a qualquer condômino.

CAPÍTULO II DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Artigo 6°. Será eleito, com o quórum de 2/3 (dois terços) da totalidade das frações ideais do edifício, um síndico do condomínio, em assembléia

especialmente convocada para esse fim, ou na assembléia anual, cujo mandato não poderá exceder 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

Parágrafo 1º. Compete ao síndico:

- a. superintender a administração do edifício;
- b. cumprir e fazer cumprir a lei, a presente convenção, o regimento interno e as deliberações das assembléias;
- c. cobrar, inclusive em juízo, as contas que couberem em rateio aos condôminos nas despesas normais, ou extraordinárias do edifício, aprovadas em assembléia, bem como as multas;
- d. executar fielmente as disposições orçamentárias nas épocas próprias, e as extraordinárias quando julgar conveniente;
- e. prestar, em qualquer tempo, informações sobre os atos da administração;
- f. prestar à assembléia contas de sua gestão, acompanhada da documentação e oferecer o orçamento para o exercício seguinte;
- g. manter e escriturar o livro-caixa, devidamente aberto, encerrado e rubricado pelos membros do conselho fiscal;
- h. comunicar à assembléia as citações que receber;
- i. manter guardada, durante o prazo de cinco anos, para eventual necessidade de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio.

Parágrafo 2º. As funções administrativas podem ser delegadas à pessoa de confiança do síndico sob sua inteira responsabilidade.

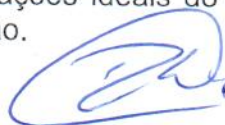
Parágrafo 3º. Dos atos do síndico cabe recurso à assembléia, vigorando, todavia, as decisões do síndico, até a deliberação em contrário dessa assembléia.

Parágrafo 4º. Ao síndico, que poderá ser condômino ou não, pessoa física ou jurídica, será fixada a remuneração pela mesma assembléia que o eleger.

Parágrafo 5º. O síndico não pode ser responsável pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições. Responderá, todavia, pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa.

Parágrafo 6º. O síndico poderá ser substituído pelo voto da maioria absoluta de seus membros, de acordo com o estabelecido no art. 1.349 do Código Civil.

Artigo 7º. Na mesma assembléia de escolha do síndico, será eleito um conselho consultivo, constituído de 3 (três) condôminos, também com o quórum de 2/3 (dois terços) da totalidade das frações ideais do edifício, com mandato de até 2 (dois) anos, permitida a reeleição.



Parágrafo 1º. Funcionará o conselho consultivo como órgão consultivo do síndico e representativo dos demais condôminos, assessorando na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio e examinando mensalmente as contas.

Parágrafo 2º. Caberá também ao conselho consultivo a eventual substituição do síndico.

Parágrafo 3º. Poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de 3 (três) membros, eleitos pela assembléia, por prazo não superior a 2 (dois) anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico.

CAPÍTULO III DA ASSEMBLÉIA GERAL

Artigo 8º. Haverá anualmente, no mês de janeiro, uma assembléia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico, a qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria de presentes, as verbas para as despesas do condomínio, compreendendo as de conservação do edifício.

Parágrafo 1º. A convocação de qualquer assembléia geral será sempre feita por meio de edital assinado pelo síndico, onde estarão indicados no mínimo: data e hora da 1ª e 2ª convocação, local de realização e ordem do dia, devendo tal convocação ser feita com no mínimo 10 (dez) dias de antecedência.

Parágrafo 2º. Na abertura dos trabalhos da assembléia o síndico comprovará a convocação de todos os condôminos, mediante a apresentação do livro protocolo de correspondência, onde os condôminos terão passado o recibo do edital de convocação ou, ainda, talão de recibo de correspondência registrada fornecida pela E.B.C.T., na hipótese de condôminos domiciliados em outros municípios.

Parágrafo 3º. As assembléias somente poderão ser instaladas com um mínimo de 50% (cinquenta por cento) das frações ideais em 1ª convocação ou com qualquer número meia hora depois, em 2ª convocação.

Parágrafo 4º. As decisões das assembléias, tomadas por maioria simples de votos, obrigam todos os condôminos, salvo os quóruns qualificados nesta convenção.

Parágrafo 5º. O síndico nos 8 (oito) dias subsequentes a assembléia, comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante a previsão orçamentária e rateio das despesas, e verificará a arrecadação, que sempre será feita mediante depósito na conta bancária do condomínio.

Parágrafo 6º. Nas assembleias gerais, os votos serão proporcionais as frações ideais do terreno e partes comuns pertencentes a cada condômino, os quais poderão ser representados por procuradores.

Parágrafo 7º. A assembleia não conhecerá recurso contra multas impostas pelo síndico, sem que o recorrente comprove antecipadamente haver depositado a importância correspondente, acrescida de mora, se houver, na conta bancária do condomínio.

Artigo 9º. Poderá haver assembleia geral extraordinária convocada pelo síndico ou por condôminos que representem 1/4 (um quarto), no mínimo, do condomínio, ou pelo conselho consultivo, sempre que os interesses gerais a exigirem.

Parágrafo único - A presente convenção somente poderá ser modificada em assembleia geral extraordinária, pelo voto mínimo de condôminos que representem 2/3 (dois terços) do total das frações ideais, desde que as modificações não colidam com as prescritas nas Leis nº 10.406/02 e nº 4.591/64.

Artigo 10º. Se a assembleia não se reunir para exercer os poderes que lhe competem em 15 (quinze) dias após a convocação, o juiz decidirá a respeito, mediante requerimento dos interessados.

CAPÍTULO IV DAS RECEITAS E DESPESAS DO CONDOMÍNIO

Artigo 11º. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio recolhendo nos prazos previstos, a cota parte que lhe couber em rateio, mediante depósito na conta bancária do condomínio, sendo que destas despesas já consta a parcela de 10% (dez por cento) do fundo de reserva, de acordo com o parágrafo 3º, letra "j" do artigo 9º da Lei nº 4.591/64.

Parágrafo 1º. A quota do rateio das despesas correspondentes será proporcional a fração ideal no terreno de cada unidade autônoma.

Parágrafo 2º. Cabe ao síndico verificar o pagamento das quotas de contribuição, cabendo a ele a cobrança judicial das quotas atrasadas.

Parágrafo 3º. O condômino que não pagar sua contribuição no prazo fixado pela assembleia fica sujeito ao pagamento da multa equivalente a dois por cento (2%) sobre o débito, mais juro moratório de um por cento (1%) ao mês, além da correção monetária pelo INPC, e na falta deste, outro índice oficial fornecido pelo Governo Federal.

Parágrafo 4º. As obras que interessarem a estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direito a aquisição de unidades, mediante orçamento prévio, aprovado em assembléia, podendo incumbir-se de sua execução, o síndico ou outra pessoa com aprovação da assembléia.

Parágrafo 5º. A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusas para exonerá-lo de seus encargos.

Parágrafo 6º. Para efeitos tributários cada unidade será tratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino diretamente com as importâncias relativas aos impostos e taxas, na forma dos respectivos lançamentos.

Artigo 12º. Todas as importâncias pertencentes ao condomínio serão depositadas em conta especial aberta em estabelecimento bancário escolhido pela assembléia e cuja movimentação compete ao síndico, que pagará as despesas do condomínio por meio de cheques.

Parágrafo 1º. O síndico poderá manter em seu poder valor igual ou inferior a um (1) salário mínimo mensal, instituído por lei em vigor, para atender as pequenas despesas de pronto pagamento.

Parágrafo 2º. As prestações de contas que o síndico submeterá a assembléia serão sempre acompanhadas do extrato de conta bancária respectivo.

Artigo 13º. Mensalmente o síndico submeterá as contas do condomínio ao conselho consultivo mediante balancete, e anualmente organizará um balanço geral das contas, que será previamente examinado pelo conselho consultivo e, após submetido a aprovação da assembléia.

CAPÍTULO V SEGURO DE INCÊNDIO - DA DEMOLIÇÃO E RECONSTRUÇÃO

Artigo 14º. O edifício será segurado contra incêndio ou qualquer outro risco que possa a vir destruí-lo, no todo ou em parte, em companhia idônea, levando-se à apreciação dos membros do conselho fiscal e síndico, com o valor discriminado sobre o seguro.

Parágrafo único - O seguro de que trata este artigo será obrigatoriamente contratado dentro de 120 (cento e vinte) dias contados da data da concessão do "habite-se".

Artigo 15º. Ocorrido o sinistro, total ou parcial, em que a destruição seja de mais de 2/3 (dois terços) do edifício, a assembléia geral se reunirá dentro

de 15 (quinze) dias, elegendo-se uma comissão de 3 (três) condôminos, investidos de poderes para: a) receber a indenização legal e depositá-la em conta do condomínio; b) abrir concorrência para a reconstrução do prédio ou de suas partes destruídas; c) acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os condôminos junto aos construtores ou a quem se fizer necessário.

Parágrafo 1º. Se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, os condôminos deliberarão em assembléia sobre a reconstrução, ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais.

Parágrafo 2º. Deliberada a reconstrução ou a venda, os condôminos deverão obedecer rigorosamente ao que determina os § 1º e 2º do artigo 1.357 do Código Civil.

Artigo 16º. Em caso de sinistro que destrua menos de 2/3 (dois terços) da edificação, o síndico promoverá o recebimento do seguro e a reconstrução e ou reparos das partes danificadas.

CAPÍTULO VI DAS PENALIDADES

Artigo 17º. Os condôminos em atraso com o pagamento das respectivas contribuições, pagarão multa e correção monetária de acordo com parágrafo 3º do artigo 11º desta convenção. Decorridos 90 (noventa) dias, poderá o síndico cobrar-lhes o débito judicialmente, hipótese em que além dos encargos previstos naquele dispositivo, ficará sujeito ainda ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios.

Parágrafo 1º. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio, poderá, por deliberação de três quartos (3/4) dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até o quintuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo 2º. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia.

Artigo 18º. Além das penas cominadas em lei, fica ainda o condômino que transitória e eventualmente perturbar o uso das coisas comuns, ou der causa a despesas, sujeito a multa correspondente a 1 (uma) contribuição mensal condominial, dobrando-se em caso de reincidência, sem prejuízo das demais consequências civis ou criminais de seu ato.

Parágrafo único - A multa será imposta e cobrada pelo síndico com recurso do interessado à assembléia geral.

CAPÍTULO VII DO REGIMENTO INTERNO

Artigo 19º. A destinação das unidades autônomas do edifício é exclusivamente residencial e familiar (apartamentos, boxes e vagas de garagem) e comercial (salas comerciais, boxes e vagas de garagem), sendo terminantemente proibida em suas dependências a realização de reuniões políticas, religiosas e dançantes, de aulas de música individuais ou coletivas, de cursos de qualquer natureza, uso de instrumentos ou aparelhos sonoros, ou qualquer atividade que prejudique a tranquilidade dos moradores, salvo aprovação em assembléia geral com quórum necessário.

Artigo 20º. É proibido o depósito ou guarda, em qualquer dependência do edifício, de explosivos ou inflamáveis.

Artigo 21º. Deverão os condôminos observar silêncio a partir das 22:00 horas até as 08:00 horas do dia seguinte, sendo proibido falar, cantar ou assobiar de modo a perturbar o sossego dos demais condôminos.

Artigo 22º. É defeso a qualquer condômino: a) bater tapetes, estender roupas, regar plantas, fazer despejos de lixo ou qualquer detrito em janelas, parapeito ou lugares visíveis do logradouro público ou sobre as áreas e passeios do edifício; b) ter no apartamento animais domésticos de grande porte que porventura possam tirar o sossego dos demais condôminos; c) a permanência de pessoas estranhas ou empregados domésticos nos vestíbulos, corredores, escadas, portas e passeios do edifício, devendo os empregados e fornecedores usar unicamente a entrada de serviço e o elevador correspondente, quando houver; d) colocar cartazes, anúncios, letreiros ou tabuletas em janelas, portas, paredes ou na fachada do edifício ou em qualquer lugar visível do exterior da unidade autônoma; e) instalar qualquer móvel ou engenho cujo peso exceda a sobrecarga permitida; f) alterar a forma externa das fachadas; g) decorar as partes e escadarias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no edifício; h) atirar lixo, varreduras, pontas de cigarro, água e etc nas entradas, janelas, escadas, hall, circulação e outras partes do edifício; i) utilizar-se de empregados do condomínio para serviços particulares.

Artigo 23º. É proibida a entrada de vendedores ambulantes, não se compreendendo nesta proibição os entregadores de gêneros alimentícios, mercadorias como jornais, revistas e afins.

Artigo 24º. Aparelhos de som, rádio e instrumentos congêneres só poderão ser usados com moderação, especialmente entre as 22:00 horas até as 08:00 horas do dia seguinte.

Artigo 25°. São de responsabilidade de cada condômino a manutenção preventiva de sua unidade autônoma e a denúncia de defeitos em aparelhos comuns correlatos, de modo que sejam eliminados prontamente quaisquer causas de danos ou prejuízos ao edifício, especialmente oriundos das redes de água, esgoto, gás, eletricidade, telecomunicações e estrutura.

Artigo 26°. Em caso de ausência prolongada o proprietário ou morador deverá fechar os registros gerais de água e gás, bem como desligar a chave geral de eletricidade e deixar com o zelador ou síndico o endereço em que possa ser encontrado, e de preferência o de um representante legal para os casos de emergência.

Artigo 27°. Para efeitos de controle e segurança de todos, os responsáveis pelas unidades autônomas manterão em poder do síndico, fichas dos residentes devidamente atualizadas.

Artigo 28°. As portas de acesso ao prédio deverão ser mantidas sempre fechadas, obrigando cada qual a afastar-se somente após o completo fechamento da porta utilizada.

Artigo 29°. Todo condômino ao entrar ou sair da garagem, para fins de segurança do condomínio, fica obrigado a aguardar o completo fechamento do portão de acesso às garagens.

Artigo 30°. As vagas de garagem destinam-se exclusivamente a estadia e pernoite de automóveis de passeio.

Parágrafo único – Resolvendo o condômino alugar área no abrigo para veículos, preferir-se-á, em condições iguais, qualquer dos condôminos a estranhos, e, entre todos, os possuidores.

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 31°. Aplicam-se a esta convenção, supletivamente e no que couber, o Código Civil, as Leis Federais nº 4.591/64 e Lei nº 10.406/02 ou outras leis e decretos que forem porventura editados para disciplinar a matéria.

Artigo 32°. Os casos omissos na presente convenção serão resolvidos pelo síndico *ad-referendum* do conselho consultivo, cabendo recursos a assembléia geral.

Artigo 33°. Fica eleito o foro de Florianópolis/SC para dirimir quaisquer questões originárias de aplicação dos dispositivos desta convenção.

Artigo 34°. Uma cópia desta convenção será afixada em lugar visível do edifício, para conhecimento geral.

São José/SC, em 12 de janeiro de 2015.



CONSTRUTORA DIONÍSIO BESCHAMPS LTDA