

Convenção do Condomínio

- 1) A presente convenção se destina a regular e disciplinar as relações de uso, vizinhança e co-habitação entre os co-proprietários, promitentes compradores, seus sucessores e cessionários das unidades autônomas que integram e constituem o condomínio denominado "Condomínio Quisisana", localizado em Poços de Caldas, Estado de Minas Gerais, à Rua Vivaldi Leite Ribeiro, 860 Quisisana cujo desmembramento e desdobramento para efeitos de decreto n.º. 5.481 de 25 de Julho de 1928 e com alterações posteriores, foi estabelecido e discriminado nesta escritura.
- 2) O "Condomínio Quisisana" é de 4 (quatro) pavimentos, estrutura de cimento armado, de utilização mista e compõe-se na sua integridade de: entrada principal, salas de estar, de leitura, um conjunto de salas ou salões para "boite", um cinema, um conjunto de salas ou salões para restaurante, barbearia, cabeleireiro, e de 237 unidades autônomas, sendo 35 no pavimento térreo; 92 no primeiro pavimento; 82 no segundo pavimento e 28 no terceiro pavimento, competindo a essas unidades autônomas, de propriedade exclusiva de cada condômino as frações de terreno indicadas nesta escritura, constituindo o imóvel um condomínio nos moldes do decreto número 5.481, de 25 de junho de 1928.
- 3) O Edifício é constituído de uma parte de coisas de propriedade comum, inalienáveis, indivisíveis, de todos os co-proprietários, e de partes autônomas mencionadas na cláusula anterior, propriedade de cada um dos co-proprietários sujeitas, apenas às limitações legais e às restritas da presente "Convenção".
- 4) As coisas de propriedade comum, inalienáveis e indivisíveis, acessórios indissolúvelmente ligadas às partes inalienáveis, são: - além daquelas mencionadas no artigo 2º. do decreto federal 5481 e suas posteriores modificações, as referidas inicialmente nesta escritura.
- 5) As coisas comuns e tudo o que interessa à decoração do edifício não poderão ser alteradas, modificadas ou substituídas, sem o consentimento expresso de condôminos representando a maioria absoluta de votos, isto é, metade mais um, conferidos e manifestados na forma adiante disposta.
- 6) As modificações a serem feitas nas coisas de propriedade exclusiva de cada co-proprietário, dependerão de aviso por escrito, que deverá ser dado ao síndico, cabendo a este responder no prazo máximo de 15 (quinze) dias. Não poderá ser negada a aprovação para execução de modificações, uma vez que as mesmas não prejudiquem a solidez, segurança e estrutura do prédio, não afetem as partes externas ou as internas das coisas comuns do edifício. O silêncio do síndico findo o prazo acima, mencionado, significa não haver objeção à modificação notificada.
- 7) As partes de uso comum principalmente as passagens, deverão estar sempre desimpedidas e livres, não poderão aí ser depositados quaisquer objetos, ficando o co-proprietário infrator obrigado a removê-los imediatamente, sob pena de apreensão e conseqüente depósito e sujeito a multa de R\$ 1.000,00 a R\$ 25.000,00, aplicada pela Assembléia Geral.
- 8) As instalações internas das unidades, serão conservadas separadas e substituídas, à custa do respectivo proprietário, bem como assoalhos, portas, janelas, lustres, aparelhos sanitários e todos e quaisquer acessórios, ramais de canalização de luz, até o encanamento e linhas tronco, assim como as paredes e mais o que houver em cada apartamento. No caso de vazamento ou entupimento, na falta de providências do condômino, ou na ausência do mesmo, o responsável pela administração mandará efetuar os consertos necessários, que serão debitados e cobrados do proprietário da unidade onde se originou o vazamento ou entupimento.

9) Quando o estrago ocorrer nas linhas tronco e nos encanamentos embutidos de água e esgoto , e não tiver sido causado por qualquer co-proprietário , seu inquilino ou ocupante a qualquer titulo da unidade , os reparos correrão por conta do condomínio.

10) Qualquer conserto , substituição ou reparação que atingir as coisas comuns , só poderá ser feito com prévio consentimento escrito do síndico.

11) Ressalvado o disposto nesta convenção , cada co-proprietário , tem o direito de gozar e dispor da unidade que lhe pertence sem entretanto , prejudicar o dos demais co-proprietários , nem comprometer a segurança e solidez do edificio ou o seu bom nome.

12) Os apartamentos só poderão ser ocupados para fins estritamente residenciais e os co-proprietários obrigam-se : a) não vender , usar , ceder ou alugar os apartamentos para clubes de jogo , esporte e dança , carnavalesco , políticos , escolas de dança , musica , pessoas de vida duvidosa ou de maus costumes ; b) não estender ou secar roupas , tapetes , lençóis , etc. , nas janelas ou qualquer outros lugares visíveis do exterior; os tapetes só poderão ser limpos , por meio de aspiradores , sendo expressamente proibido o sistema de batidura ; c) não usar alto-falantes ou instrumentos de musica em desacordo com a lei do silencio; d) não mudar a forma externa da fachada de cada unidade e não decorar as paredes e esquadrias exteriores , ou pintá-las em cores e tonalidades diferentes das empregadas no conjunto do Edifício; e) não lavar os assoalhos de madeira os quais serão apenas encerados; f) não permitir a permanência de cães e outros animais domésticos nas partes de uso comum; g) não utilizar os empregados do edificio para seus serviços particulares; h) respeitar os dispositivos do regulamento interno do edificio cujos termos declaram conhecer. - Parágrafo Primeiro - É expressamente proibido manter nos apartamentos animais que causam ruídos ou incômodos aos demais moradores , ou prejudiquem a higiene do edificio - Parágrafo Segundo - As unidades não residências que são o restaurante , o cinema , a boite - bar - cassino , o salão de barbeiro e o salão de cabeleireiro para senhoras , não poderão Ter uso diverso ao daquele para qual foram especificadamente destinados e ficam sujeitos às restrições acima , naquilo que lhe forem aplicáveis . - Parágrafo Terceiro - Os responsáveis pela Administração do prédio ficam autorizados a adotar as providencias necessárias para resguardar a boa ordem dos serviços internos , a segurança dos moradores seus bens e saúde , o funcionamento das instalações e o cumprimento do disposto nesta "Convenção".

13) Os co-proprietários reunir-se-ão em assembléia geral ordinária ou extraordinária , para deliberar sobre os assuntos que interessem ao imóvel suas dependências e instalações podendo ser representados por procurador com poderes especiais constantes de instrumento de mandato devidamente formalizado , sendo que cada procurador assim constituído não poderá representar , nas Assembléias Gerais , mais de 15 (quinze) condôminos. Aos co-proprietários ausentes , serão comunicadas por escrito as deliberações das Assembléias.

14) Anualmente , até fevereiro será realizada uma Assembléia Geral Ordinária , para os seguintes fins: a) fixar o orçamento para o ano que se inicia , e tomar conhecimento e deliberar sobre as contas do síndico , relativas ao ano interior , sendo o orçamento e as contas previamente examinadas pelos co-proprietários , a quem serão enviadas cópias : quinze dias antes da data da Assembléia ; b) resolver sobre as reclamações e dúvidas apresentadas pelos co-proprietários; c) eleger o síndico , o vice-síndico e o Conselho Fiscal . pôr maioria de votos; d) decidir sobre os assuntos de interesse geral; e) fixar a remuneração do síndico , do vice-síndico e do administrador .

15) Compete ao síndico: a) zelar pela ordem em todo o edificio , exigindo o respeito pela Convenção e Regulamento; b) ordenar obras a reparos de caráter urgente e de valor inferior a dez salários mínimos então vigentes na região ; c) prestar contas de sua administração à Assembléia Geral , fazendo para isso escrituração conveniente em livro autenticado pelo Conselho Fiscal

;d) nomear e demitir os empregados do edifício; e) apresentar à Assembléia orçamento da despesa para o ano seguinte; f) representar o condomínio em Juízo , ativa e passivamente , repartições públicas , e entidades autárquicas ; g) encaminhar trimestralmente aos co-proprietários , um extrato de contas , exibindo aos que desejarem , os comprovantes das despesas; h) Ter sempre em dia o livro "Caixa"; i) receber mensalmente e antecipadamente dos co-proprietários as respectivas cotas de administração , recolhendo o Banco de reconhecida idoneidade os saldos do "Caixa" superior a Cr\$100.000,00 (cem mil cruzeiros).

16) Ao vice-síndico compete substituir o síndico em seus impedimentos ocasionais , e auxiliá-lo na administração do condomínio.

17) O Conselho Fiscal será composto de três membros co-proprietários de unidades , eleitos pela Assembléia Geral; aos membros o Conselho Fiscal incumbe examinar em qualquer tempo , pelo menos de quatro em quatro meses , os documentos e as contas do condomínio , devendo o síndico fornecer-lhes as informações solicitadas e exibir os documentos necessários.

18) A Assembléia Geral Extraordinária será convocada pelo síndico ou por quarenta co-proprietários no mínimo , cabendo-lhe: a) deliberar sobre qualquer assunto de interesse coletivo; b) destituir o síndico e o vice-síndico e eleger o substituto pelo prazo restante; c) autorizar obras de valor superior ao fixado na clausula decima Quinta ; d) impor multas , aos co-proprietários que tiverem infringido as regras desta convenção ou do Regulamento do edifício; e) tomar conhecimento de reclamações dos co-proprietários , sobre decisões do síndico; f) fixar e aprovar vencimentos , honorários , ordenados e gratificações .

19) O síndico eleito , desde que autorizado pela Assembléia Geral , poderá delegar seus poderes a terceiro , pessoa física ou jurídica , que as denominará Administrador. Entre os poderes de legíveis , não se compreenderão os de convocar Assembléias Gerais e representar o Condomínio em Juízo , ativa ou passivamente. O Administrador poderá ser destituído pelo síndico a qualquer momento , ou quando assim for deliberado pela Assembléia Geral. Sua nomeação , entretanto depende da decisão da Assembléia.

20) Cada unidade dará direito a um voto nas deliberações das Assembléia.

21) As Assembléias Gerais só poderão deliberar validamente , em primeira convocação , com a presença , no mínimo de proprietários de metade mais uma das unidades e em segunda com qualquer número.

22) As Assembléias Gerais são convocadas por carta registrada ou protocolada , com a antecedência mínima de vinte dias para a primeira convocação ; e de dez dias para a segunda : e um aviso que será colocado na portaria do edifício. As assembléias só poderão decidir sobre as questões constantes da ordem do dia. A segunda Assembléia poderá ser convocada para o mesmo dia da primeira.

23) Os co-proprietários que estiverem em atraso no pagamento das quotas que lhe cabem nas despesas comuns do edifício não poderão tomar parte deliberar ou votar nas assembléias , sem que antes as tenha quitado.

24) As deliberações serão tomadas por maioria , isto é , metade mais um , de votos dos co-proprietários , presentes , salvo caso em que for exigido quorum especial.

25) As decisões referentes a modificações da presente convenção só poderão ser tomadas pelo voto de dois terços (2 / 3) dos co-proprietários .

26) As decisões dos co-proprietários serão registradas em livro de Atas que ficará em poder do síndico e a disposição dos condôminos , devendo as atas serem assinadas por todos os presentes às Assembléias.

27) Os co-proprietários ausentes as Assembléias , ou seus procuradores serão cientificados das decisões referentes aos orçamentos das despesas de manutenção e conservação do edifício , por meio de cartas registradas.

28) O síndico , vice-síndico e membros do Conselho Fiscal deverão de preferencia ser escolhidos entre os co-proprietários. Os mandatos do síndico e do vice-síndico serão por um ano , podendo ser reeleitos. As suas remunerações serão fixadas pela Assembléia Geral. Manter-se-ão no exercício dos cargos até a realização da Assembléia Geral Ordinária a que se refere o artigo quatorze desta escritura , mas poderão ser destituídas a qualquer tempo pela Assembléia Geral.

29) Com exceção das despesas de caráter urgente , tais como ruptura de encanamento , consertos em elevadores , bombas , centro telefônico "PBX" e outras imprevisíveis , às quais o síndico deverá atender imediatamente , todas as obras e reparos dependem de verba aprovada pela Assembléia.

30) Toda e qualquer ocorrência extraordinária o prédio ou as reclamações dos co-proprietários os seus locatários , devem ser registradas em livro especial , autenticado pelo síndico , que ficará em seu poder.

31) Os co-proprietários se obrigam a fazer constar dos contratos de locação e de outro qualquer que importe em cessão a terceiros do uso da unidade ou suas dependências , a obrigação do fiel cumprimento desta convenção , bem como do regulamento interno do edifício sob pena de multa de Cr\$50.000,00 (cinquenta mil cruzeiros) e no caso de alienação da unidade se obrigam a fazer constar do instrumento de venda , clausula obrigando o adquirente a respeitar e cumprir a presente convenção e o regulamento do edifício , sob pena de anulação judicial da escritura , ficando o co-proprietário responsável sujeito a multa de Cr\$200.000,00 (duzentos mil cruzeiros) , em beneficio do Condomínio.

32) Se em virtude de sucessão ou por qualquer outro motivo vier uma unidade a pertencer a mais de uma pessoa os respectivos condôminos escolherão um deles , com mandato especial , para representá-los nas Assembléias , sob pena de suspensão temporária dos direitos e vantagens assegurados nesta convenção.

33) Todos os co-proprietários dão-se mutuamente por força desta escritura , consentimento expresso e irrevogável para que cada um venda livremente a sua unidade e respectiva fração de terreno , a quem entender , independentemente de qualquer aviso ou consulta de uns aos outros , par ao que renunciam desde já e expressamente , a qualquer direito de preferencias que lhe seja assegurado por lei.

34) As unidades deverão estar sob seguro , para cobrir os riscos de incêndio , raio e outros abrangendo todo o imóvel, em companhia escolhida pelos co-proprietários.

35) O seguro de preferêcia será feito no valor global do edifício , mas na respectiva apólice serão destacados os valores de cada unidade e os das partes comuns. É facultado a qualquer co-proprietário aumentar o seguro correspondente à sua unidade , por sua conta e à sua custa para cobrir o valor das benfeitorias que por ventura tiver feito.

36) "Constituem" encargos comuns , que devem ser suportados por todos os co-proprietários por unidades que possuírem , o prêmio de seguro com exclusão do valor das benfeitorias úteis ou voluptuárias de cada unidade , e de qualquer acréscimo resultante de instalações aí existentes , ou de condição especiais , salários do síndico , vice-síndico e administrador , porteiro , faxineiro , cabineiros e outros empregados , despesas de conservação do edifício , inclusive bombas , mesa telefônica "PBX" , elevadores , asseio e limpeza das partes de propriedade comum , despesas de força elétrica para as bombas , aquecimento de água e elevadores , iluminação dos vestíbulos e partes comuns , corredores e entradas , impostos , taxas e licenças que incidam sobre as partes de propriedade comum do prédio e as coisas do edifício , consumo de luz elétrica dos medidores comuns.

37) Os co-proprietários que aumentar as despesas comuns por motivo de seu interesse ou proveito pessoal , deverá suportar o excesso correspondente , e se não o pagar no devido tempo perderá desde esse momento , e até a quitação o direito de voto.

38) Se o co-proprietário não pagar a importância que lhe couber nas contribuições relativas aos encargos comuns , ou reparações das coisas de propriedade comum, dentro de dez dias contados da data em que lhe for apresentado o recibo , ficará o débito automaticamente majorado de 10% (dez por cento) e se não for pago até o fim do mês o síndico promoverá contra o mesmo a competente ação executiva para a cobrança da mencionada contribuição , sendo a dívida acrescida da multa , além das custas judiciais e honorários do advogado , estes na base de 20% (vinte por cento) sobre o total devido.

39) As quotas nas despesas comuns extraordinárias , serão pagas no prazo que a Assembléia fixar ou se não o fixar , até trinta dias depois da deliberação..

40) O co-proprietário que infringir qualquer das cláusulas desta Convenção , ressalvadas as sanções especiais, ficará sujeito a multa de Cr\$1.000,00 a Cr\$150.000,00 , imposta pela Assembléia , cobrável por ação executiva , sem prejuízo das perdas e danos a que tiver dado causa.

41) As despesas gerais , serão rateadas entre os condôminos na proporção que for fixada pela Assembléia Geral.

42) A Administração do edifício até 28 de fevereiro de 1964 , será exercida pela Cia. INDUSTRIAL DE MINAS GERAIS , mediante apenas o pagamento de cota mensal de cr\$4.500,00 (quatro mil e quinhentos cruzeiros) , por unidade residencial autônoma. Depois dessa data a administração do prédio será transferida e delegada a quem for indicada pela Assembléia Geral. Nessa cota estão compreendidas todas as despesas das partes comuns , excetuadas as referentes a impostos e taxas , seguros e reparos extraordinários. Estas últimas , até 28 de fevereiro de 1964 , serão rateadas entre os condôminos, pelo número de unidades que compõe o Condomínio.

43) Além das referidas no item 4 - são também consideradas comuns , por se destinarem a produzir Renda em benefício do "Condomínio" , o balneário e a lavanderia. Tais dependências , depois de 28 de fevereiro de 1964 , serão exploradas

44) O síndico deverá elaborar regulamento para uso das piscinas e campos de esporte submetendo - o à aprovação da Assembléia Geral.

45) Os co-proprietários obrigam-se por si , seus herdeiros e sucessores , ao fiel cumprimento desta convenção , em todos os seus termos , clausulas , condições e obrigações.