**10. REQUISITOS MÍNIMOS DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO**

A convenção, que poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular, além das cláusulas que os interessados houverem por bem estipular, determinará obrigatoriamente:

DISPOSIÇÕES GERAIS

I – a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II – a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III – o fim a que as unidades se destinam.

IV – a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

V – sua forma de administração;

VI – a competência das assembléias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;

VII – as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

VIII – o regimento interno.

DOS CONDÔMINOS

IX – Informar os direitos do condômino, entre eles:

a – usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;

b – usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;

c – votar nas deliberações da assembléia e delas participar, estando quite.

X – Informar os deveres do condômino, entre eles:

a – contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;

b – não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

c – não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

d – dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

XI – O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

XII – O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nas letras ‘b’ a ‘d’ do inciso X, pagará a multa prevista na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

XIII – O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quíntuplo 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.

XIV – 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.

XV – 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.

XVI – Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes as unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias.

a – Nos casos deste inciso é proibido alienar ou gravar os bens em separado.

b – É permitido ao condômino alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino, só podendo fazê-lo a terceiro se essa faculdade constar do ato constitutivo do condomínio, e se a ela não se opuser a respectiva assembléia geral.

XVII – As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.

DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

XVIII – A realização de obras no condomínio depende:

a – se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos;

b – se úteis, de voto da maioria dos condôminos.

* 1o– As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.
* 2o– Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembléia, que deverá ser convocada imediatamente.
* 3o– Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembléia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.
* 4o– O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

XIX – A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.

XX – A construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias, depende da aprovação da unanimidade dos condôminos.

XXI – Ao proprietário do terraço de cobertura incumbem as despesas da sua conservação, de modo que não haja danos às unidades imobiliárias inferiores.

XXII – É obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial.

DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

XXIII – A assembléia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.

XXIV – Compete ao síndico:

a – convocar a assembléia dos condôminos;

b – representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

c – dar imediato conhecimento à assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;

d – cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembléia;

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

f – elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;

g – cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;

h – prestar contas à assembléia, anualmente e quando exigidas;

i – realizar o seguro da edificação.

* 1o– Poderá a assembléia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.
* 2o– O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembléia, salvo disposição em contrário da convenção.

XXV – A assembléia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2o do inciso antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

DA ASSEMBLÉIA GERAL

XXVI – Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembléia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.

* 1o– Se o síndico não convocar a assembléia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.
* 2o– Se a assembléia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino.

XXVII – Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos.

XXVIII – Salvo quando exigido quorum especial, as deliberações da assembléia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais.

Parágrafo único. Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio.

XXIX – Em segunda convocação, a assembléia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quorum especial.

XXX – A assembléia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.

XXXI – Assembléias extraordinárias poderão ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos.

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

Fonte: Arts. 1.332 a 1.356 CCB e art. 9º e segs. da Lei 4591/64.

**Quóruns de Assembléia:**

|  |  |
| --- | --- |
| a) Comuns | 1ª convocação: Maioria dos presentes (desde que haja ½ das frações ideais) (Art. 1352) |
| 2ª convocação: Maioria dos presentes (qualquer quórum) (Art.1353) |
| b) Especiais | - ¼ do condomínio – p/ convocar assembléia (Art. 1350,§1º) |
| - Maioria dos presentes à assembléia – destituição do síndico (Art. 1349) |
| - Maioria das frações ideais- (Art. 1357) reconstrução ou venda  -(Art. 1341,II) execução de obras úteis |
| * 2/3 – Art. 1333 – aprovação da convenção   - Art. 1351, §1º – alteração da convenção  - Art. 1336, §2º – aplicação de multa  - Art. 1341, I – execução de obras voluptuárias  - Art. 1342 – realização de obras em partes comuns |
| - ¾ - Art. 1337 – penalidade |
| - Unânime – Art. 1351, 2ª parte – mudar a destinação  - Art. 1343 - construção de outro pavimento |

**Sanções:**

|  |  |
| --- | --- |
| Inadimplência  Art. 1336, § 1º | - 2% - multa moratória |
| - 1% ao mês - juros |
| - correção monetária |
| Até 5 vezes a cota condominial | - infração dos incisos II, III e IV Art. 1336 |
| Até 10 vezes a cota condominial | - comportamento antissocial - § único, Art.1337 |