



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI**  
SECRETARIA DE GOVERNO

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO  
CONJUNTO HABITACIONAL MINHA  
CASA, MEU FUTURO VITÁPOLIS.

## **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO CONJUNTO HABITACIONAL MINHA CASA, MEU FUTURO VITÁPOLIS**

### **CAPÍTULO I - DA CARACTERIZAÇÃO E DESTINAÇÃO DO EDIFÍCIO**

Art. 1º - A presente Convenção de Condomínio regula os direitos e obrigações dos condôminos do **CONJUNTO HABITACIONAL MINHA CASA, MEU FUTURO VITÁPOLIS**, localizado na Rua Sideral, nº 590 - Chácara Vitápolis - Cidade de Itapevi - Estado de São Paulo - CEP: 06693-231.

Art. 2º - O empreendimento é constituído por 03(três blocos), cada qual composto por 31(trinta e uma) unidades autônomas residenciais, cada uma com área privativa de 54,46 m<sup>2</sup> (cinquenta e quatro metros e quarenta e seis centímetros quadrados), além de uma área comum de 3.090,88 m<sup>2</sup> (três mil, noventa metros e oitenta e oito centímetros quadrados), totalizando 93 (noventa e três) unidades autônomas de apartamentos.

Art. 3º - O empreendimento destina-se exclusivamente ao uso residencial, sendo vedada a utilização das unidades autônomas, ou mesmo as áreas comuns para fins comerciais, industriais ou qualquer outra finalidade diversa da residencial.

### **CAPÍTULO II - DAS PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA**

Art. 4º - Constituem partes de propriedade exclusiva, de uso privativo de cada condômino, as unidades autônomas numeradas de 01 a 31 da cada Bloco, Tratando-se, pois, dos Blocos “A”, “B” e “C”, com suas respectivas instalações internas.

Art. 5º - São condôminos os proprietários ou detentores de direito real sobre as unidades residenciais, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI**  
**SECRETARIA DE GOVERNO**

**CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO  
CONJUNTO HABITACIONAL MINHA  
CASA, MEU FUTURO VITÁPOLIS.**

Art. 6º - Esta Convenção de Condomínio obriga a todos que venham a ser investidos na posse ou propriedade de unidade habitacional, observada as disposições contratuais de que tratam o contrato de compra e venda de unidades autônomas firmado com o Município de Itapevi.

Art. 7º - Os moradores que não sejam proprietários não terão, perante o Condomínio, qualquer representação nas decisões da Assembleia que envolvam despesas ordinárias do Condomínio.

Art. 8º - São direitos de cada condômino, proprietário ou morador, bem como seus familiares que residem no Condomínio:

- a) usar, gozar, fruir e dispor da sua unidade autônoma, com exclusividade e segundo suas conveniências e interesses, observadas as normas de boa vizinhança e respeitadas as disposições desta convenção, de maneira a não prejudicar igual direito dos demais condôminos ou morador, assim como não comprometer a segurança, higiene e o bom nome do Condomínio, respeitando as normas legais, contratuais e as disposições desta Convenção.
- b) usar as partes e coisas comuns conforme o seu destino e sem causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos;
- c) examinar livros, arquivos, contas, balancetes, extratos bancários e documentos outros do Condomínio, podendo ainda, a qualquer tempo, solicitar informações ao Síndico ou Subsíndico(s), acerca de questões atinentes à administração do Condomínio;
- d) fazer consignar no livro de atas da Assembleia ou no livro de reclamações do Condomínio eventuais críticas, sugestões, desacordos ou protestos contra decisões e atos que repute prejudiciais à boa administração do empreendimento, solicitando ao Síndico, se for o caso, a adoção das medidas corretivas adequadas.

Art. 9º - São deveres de cada condômino, proprietário e morador:

- a) cumprir, fazer cumprir, respeitar e fiscalizar a observância do disposto nesta Convenção, nos artigos nº 1.331 a 1.358 do Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/2002) e no Regimento Interno, aprovado em Assembleia Geral pelos titulares de direitos que representem, no mínimo, dois



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI**  
**SECRETARIA DE GOVERNO**

**CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO  
CONJUNTO HABITACIONAL MINHA  
CASA, MEU FUTURO VITÁPOLIS.**

terços das frações ideais que compõem o Condomínio, observadas as cláusulas contratuais do contrato de compra e venda celebrado com o Município de Itapevi;

- b) concorrer na proporção fixada para sua unidade, com as despesas ordinárias necessárias à conservação, funcionamento, limpeza e segurança do Condomínio, incluindo o prêmio de seguro da unidade e partes comuns, e, ainda, com qualquer outra despesa, seja de que natureza for, desde que aprovada em Assembleia, por maioria simples dos condôminos ou moradores com direito a voto, nos termos dos Artigos 7º e 38 desta Convenção;
- c) suportar, na mesma proporção, os ônus a que tiver ou ficar sujeito o Condomínio, em seu conjunto;
- d) zelar pelo asseio e segurança do Condomínio, devendo o lixo das unidades ser acondicionado em sacos plásticos perfeitamente fechados e colocados em local e horário estipulado pelo Síndico, para coleta;
- e) exigir do Síndico as providências que forem necessárias ao cumprimento fiel da presente Convenção;
- f) comunicar ao Síndico qualquer caso de moléstia epidêmica para fins de providências junto à Saúde Pública;
- g) facilitar ao Síndico, ao proprietário ou seus prepostos, o acesso às unidades onde residem, quando houver fundada necessidade de inspeção que objetive a determinação de reparos visando à segurança e salubridade das unidades vizinhas e do Condomínio.

Parágrafo Único - Aplicam-se aos moradores, familiares ou empregados, todas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino das unidades e partes comuns.

Art. 10º - É vedado aos condôminos, proprietários, moradores, suas famílias e empregados:

- a) alterar a forma, materiais, pintura, cores e tonalidades dos elementos dos componentes das fachadas, tais como, paredes, esquadrias, forros, tetos, beirais, tabeiras etc., salvo as modificações



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI**  
**SECRETARIA DE GOVERNO**

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO  
CONJUNTO HABITACIONAL MINHA  
CASA, MEU FUTURO VITÁPOLIS.

permitidas nesta Convenção e, ainda assim, desde que previamente aprovada em Assembleia Geral Extraordinária, convocada para esse fim, por decisão tomada nos termos do que dispõe o Artigo 34 desta Convenção (caso de condomínio de apartamentos), sempre mediante a anuência do Município de Itapevi;

- b) destinar a unidade autônoma de sua propriedade, ou que ocupe, bem como às partes comuns, utilização diversa da finalidade exclusivamente residencial estabelecida nesta Convenção ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade, à higiene e à segurança das pessoas, dos demais condôminos, suas famílias, moradores e empregados;
- c) instalar em qualquer dependência do Condomínio ou suas unidades autônomas, qualquer atividade comercial, cultural ou recreativa, incluindo, entre outras: hospedarias, repúblicas, oficinas, de qualquer natureza, clubes carnavalescos, agremiações ou partidos políticos, cursos ou escolas, entidades ou agremiações estudantis, laboratórios de análises químicas, enfermarias, atelieres de corte e costura, salões de beleza, cabeleireiros, manicures, instituições destinadas à prática de cultos religiosos, assim como sublocações de forma geral e qualquer outra destinação que não a residencial;
- d) executar serviços de lavagem e qualquer conserto de carros, mecânica ou lanternagem, nos locais destinados à guarda dos mesmos, salvo pequenos reparos necessários a desenguiçar veículos próprios;
- e) usar, ceder ou alugar as unidades residenciais e partes comuns para fins incompatíveis com a decência e o sossego do Condomínio ou permitir a sua utilização por pessoa de maus costumes passíveis de repreensão penal ou policial, ou que, de qualquer modo ou forma, possam prejudicar a boa ordem ou afetar a reputação do Condomínio;
- f) remover o pó de tapetes e cortinas e outros pertences nas janelas, promovendo a limpeza de suas unidades em prejuízo das partes comuns;
- g) estender ou secar roupas, tapetes, toalhas e outros pertences em locais visíveis do exterior das unidades;
- h) violar de qualquer forma a lei do silêncio, usar aparelhos radiofônicos, alto-falantes, televisão e



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI**  
**SECRETARIA DE GOVERNO**

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO  
CONJUNTO HABITACIONAL MINHA  
CASA, MEU FUTURO VITÁPOLIS.

similares, buzinas, instrumentos de sopro, corda, percussão e quaisquer outros, em elevado som, de modo que perturbe o sossego dos condôminos e moradores vizinhos;

- i) promover, sem o conhecimento e anuência prévia do Síndico, festas, reuniões e ensaios em suas unidades ou partes comuns, com orquestras e conjuntos musicais, quaisquer que sejam os gêneros de música;
- j) usar rádios transmissores e receptores que causem interferência nos demais aparelhos elétricos existentes no Condomínio e de propriedade e uso dos demais condôminos e moradores;
- k) usar aparelhos como fogões, aquecedores e similares, do tipo que não seja a gás e à eletricidade;
- l) lançar papéis, cinzas, pontas de cigarro, líquidos, lixo e quaisquer outros objetos e detritos por locais e formas que não apropriados ou previstos no Artigo 9º, letra “d”;
- m) usar toldos externos, sanefas ou equivalentes nas janelas, varandas, terraços, áreas de serviço ou amuradas;
- n) usar nas pias, ralos, lavatórios, vasos e demais instalações sanitárias das unidades produtos que provoquem entupimentos ou que contenham agentes corrosivos;
- o) deixar de reparar, no prazo de 48 horas, os vazamentos ocorridos na canalização secundária que sirva privativamente a sua unidade autônoma, bem como infiltrações nas paredes e pisos das mesmas, respondendo pelos danos que porventura ditos vazamentos e infiltrações vierem a causar à unidade autônoma de terceiros;
- p) gritar, conversar, discutir em voz elevada, e ainda, pronunciar palavras de baixo calão, nas dependências do Condomínio, áreas de serviço, partes comuns etc., que comprometam o bom nome do Condomínio, com violação das normas elementares da boa educação;
- q) permitir e realizar jogos infantis em outras partes que as destinadas aos mesmos;
- r) utilizar-se das pessoas a serviço do Condomínio, para seus serviços particulares no horário de trabalho dos mesmos;
- s) guardar explosivos e inflamáveis nas unidades residenciais e dependências ou quaisquer



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI**  
SECRETARIA DE GOVERNO

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO  
CONJUNTO HABITACIONAL MINHA  
CASA, MEU FUTURO VITÁPOLIS.

dependências do Condomínio, queimar fogos de artifícios de qualquer natureza, ter ou usar instalações ou materiais suscetíveis que, de qualquer forma, possam afetar a saúde e a segurança dos demais moradores do Condomínio, ou de que possa resultar o aumento do prêmio do seguro;

- t) instalar no Condomínio rádio amador de qualquer amplitude, sem as devidas licenças legais, fios ou condutores, colocar placas, avisos, letreiros, cartazes, anúncios ou reclames na parte externa do Condomínio, prejudicando a sua estética, e ainda usar máquinas e aparelhos ou instalações que provoquem trepidações ou ruídos excessivos;
- u) obstruir o passeio, entrada, áreas comuns, ainda que em caráter provisório, ou utilizar algumas dessas dependências para qualquer fim que não o de trânsito;

Art. 11º - As disposições deste capítulo bem como aquelas constantes dos Capítulos V e VI, devem ser afixadas nas áreas comuns do Condomínio e em locais definidos a critério do Síndico.

Art. 12º - Em decorrência do contrato de compra e venda com reserva de domínio firmado com o Município de Itapevi, é vedada a alienação das unidades antes da quitação total do preço e, ainda que quitado, permanece vedada a alienação pelo prazo de 05 (cinco) anos contados da data da assinatura do respectivo contrato, sendo que o imóvel é de uso exclusivo do adquirente e de sua família, em estrita observância da avença contratual referenciada.

Art. 13º - Os danos causados às partes comuns do Condomínio serão indenizados por quem der causa, seja condômino, seus familiares, moradores ou empregados, inclusive os danos causados às partes comuns ou unidades autônomas por defeitos, má utilização ou conservação das instalações da unidade ocupada.

Art. 14º - Os condôminos poderão requerer ao Síndico que seja providenciado o conserto da unidade daquele que não realizou os reparos necessários e que, por este motivo, vem causando danos às partes comuns e/ou unidades autônomas, devendo as despesas com o custeio da reparação serem ressarcidas pelo condômino ou morador responsável.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI**  
**SECRETARIA DE GOVERNO**

**CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO  
CONJUNTO HABITACIONAL MINHA  
CASA, MEU FUTURO VITÁPOLIS.**

Art. 15º - As obras, ou reparos, nas unidades autônomas deverão ser expressamente autorizadas pelo proprietário do imóvel, sendo previamente comunicadas aos demais condôminos e moradores através do Síndico, indicando-se o prazo das obras bem como os dias e horários de sua realização.

Parágrafo único: Não serão permitidas, sob nenhuma hipótese, obras que afetem a solidez do edifício nem as que contrariem disposições legais, códigos de postura ou a presente Convenção.

Art. 16º - O morador, em cuja unidade forem realizadas obras, será responsável pela perfeita limpeza das áreas comuns e outros locais por onde transitarem materiais de construção ou entulhos, os quais não poderão ser depositados sem anuência do Síndico, em qualquer espaço de uso comum, correndo por sua exclusiva conta e risco os ônus ou prejuízos que resultarem nas partes em razão do transporte dos mencionados materiais de construção e entulhos ou das obras propriamente ditas.

Art. 17º - As obras de reformas, transformações ou modificações nas unidades, ou nas áreas de uso comum que interessem à harmonia das fachadas externas, internas ou laterais, bem como quaisquer outras não previstas nesta Convenção, necessitarão do voto e quórum de no mínimo 2/3 dos condôminos a ser manifestado em Assembleia Geral Extraordinária, especialmente convocada para esse fim, precedida, em qualquer caso, da aprovação dos Poderes Públicos competentes, observados cuidados especiais quanto ao sistema construtivo do prédio/unidade residencial ou de uso comum em razão do sistema de construção adotado, por serem paredes estruturais.

### **CAPÍTULO III - DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO COMUM**

Art. 18º - São partes comuns do condomínio, inalienáveis e indivisíveis:

- I - O terreno onde está construído o edifício;
- II - Fundações, colunas, paredes mestras e todas as partes estruturais;
- III - Telhados e coberturas;
- IV - Instalações gerais de água, esgoto, eletricidade e gás até os pontos de entrada nas unidades;
- V - Corredores, escadas e áreas de circulação;
- VI - Gardens e demais áreas de uso comum;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI**  
**SECRETARIA DE GOVERNO**

**CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO  
CONJUNTO HABITACIONAL MINHA  
CASA, MEU FUTURO VITÁPOLIS.**

VII - Demais coisas e instalações que sejam de uso geral.

**DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO, DO SÍNDICO, DO CONSELHO CONSULTIVO,  
DAS ASSEMBLEIAS, DAS DESPESAS E DO FUNDO DE RESERVA.**

Art. 19º - São órgãos da administração do condomínio:

I - Assembleia Geral;

II – Síndico e subsíndico;

III - Conselho Consultivo.

Art. 20º - A Assembleia Geral é o órgão soberano do condomínio, sendo constituída pelos condôminos em pleno gozo de seus direitos.

Art. 21 - O Condomínio será administrado por um Síndico, pessoa física ou pessoa jurídica, e por um Subsíndico, eleito(s) em Assembleia Geral Extraordinária dos condôminos, com mandato(s) de, no máximo, 02 (dois) anos, imediatamente empossado(s), podendo ser reeleito(s) em Assembleia Geral dos Condôminos; e um Conselho Consultivo composto de, no mínimo, 3 (três) condôminos residentes no Condomínio, com mandatos iguais ao do Síndico e eleitos por Assembleia Geral dos Condôminos; na forma desta Convenção.

Parágrafo Primeiro – O Subsíndico eleito será o substituto eventual do síndico, substituindo-o em todas as circunstâncias, nas suas ausências e impedimentos

Parágrafo Segundo - No caso do Síndico ser pessoa jurídica, esta poderá contratar terceiros, sob sua inteira responsabilidade, para a execução dos serviços necessários, inclusive os serviços permanentes, ou conforme deliberação da Assembleia Geral dos Condôminos.

Art. 22º - Pelos trabalhos prestados em suas funções, o Síndico pode receber remuneração mensal do Condomínio, de acordo com o disposto nesta Convenção.





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI**  
**SECRETARIA DE GOVERNO**

**CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO  
CONJUNTO HABITACIONAL MINHA  
CASA, MEU FUTURO VITÁPOLIS.**

Art. 23º - Pertencerão ao quadro de funcionários do Condomínio ou de empresa contratada para a prestação dos serviços, quando for o caso, os empregados lotados no Condomínio, sendo de inteira responsabilidade daqueles a remuneração, os encargos e demais obrigações trabalhistas e previdenciárias, inclusive as indenizações trabalhistas.

Parágrafo Único - O montante mensal das despesas de pessoal do Condomínio deve ser compatível com a prática de mercado e será rateado e inteiramente embutido no valor da taxa de Condomínio mensal, exceto as indenizações trabalhistas e multas, e o valor correspondente arrecadado será utilizado exclusivamente para esse fim.

Art. 24º - Compete ao Síndico:

- a) cumprir e fazer cumprir a presente Convenção de Condomínio e Regulamento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da Assembleia Geral;
- b) representar, ativa ou passivamente, o Condomínio perante terceiros, em Juízo e fora dele, e praticar todos os atos em defesa dos interesses comuns, nos limites fixados pela lei e por esta Convenção;
- c) exercer a administração interna do Condomínio no que respeita à sua vigilância, funcionamento, moralidade e segurança, bem como nos serviços que interessem aos moradores, baixar as instruções e detalhes de seus serviços, inclusive quando solicitado por escrito pela maioria simples dos condôminos, em Assembleia Geral, podendo, admitir e despedir empregados, fixando-lhes ordenados compatíveis com as funções e dentro da previsão orçamentária do exercício;
- d) cobrar, inclusive judicialmente, se necessário for, quotas de despesas de todos os condôminos e moradores, multas estabelecidas na Convenção, na Lei e no Regulamento Interno e as deliberações das Assembleias Gerais;
- e) prestar contas à Assembleia dos Condôminos e ao Conselho Consultivo das contas mensais do exercício findo, até o terceiro dia útil após o término do período em referência, com exibição de



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI**  
**SECRETARIA DE GOVERNO**

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO  
CONJUNTO HABITACIONAL MINHA  
CASA, MEU FUTURO VITÁPOLIS.

documentos comprobatórios;

- f) apresentar e submeter previamente à Assembleia Geral, no prazo de até 7 dias após sua designação, ou de até 7 dias após o término do exercício anterior, o orçamento do exercício em curso, que terá por base a data da sua posse no Condomínio, discriminando as despesas pertinentes à Administração do Condomínio e o valor da taxa de custeio mensal;
- g) apresentar a demonstração mensal e/ou anual das contas do Condomínio, aos condôminos ou moradores, uma vez a cada trimestre, ou menor ínterim, ou, ainda, quando solicitado, a documentação, ou cópia existente em arquivo;
- h) dentro das previsões orçamentárias efetuar a administração das despesas ordinárias, com concorrência e tomada de preços para materiais e serviços contratados, e ainda, ordenando a execução dos mesmos;
- i) representar o Condomínio junto às repartições públicas e empresas concessionárias de serviços públicos sobre assuntos que disserem respeito ao Condomínio e suas partes comuns;
- j) advertir, verbalmente ou por escrito, o morador, seus familiares e empregados, infrator(es) de qualquer disposição da presente Convenção ou Regulamento Interno;
- k) juntamente com o Presidente do Conselho Consultivo, quando este existir, receber e dar quitação, em nome do Condomínio, movimentar contas bancárias do mesmo, emitindo ou endossando cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamento, etc.;
- l) convocar ou coordenar reuniões informais, sem cunho deliberativo, com os moradores do Condomínios;
- m) convocar as Assembleias dos Condôminos e, conforme orientação desta, resolver os casos que, porventura, não tiverem solução prevista, expressamente, na lei ou nesta Convenção;
- n) dispor dos seguintes elementos para a administração, que deverão ser, obrigatoriamente, transferidos a seus sucessores, de tudo devendo constar uma relação na ata de eleição ou



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI**  
SECRETARIA DE GOVERNO

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO  
CONJUNTO HABITACIONAL MINHA  
CASA, MEU FUTURO VITÁPOLIS.

designação de cada novo Síndico: livro de queixas, ocorrências e sugestões, livro de atas, livro de presença nas Assembleias, fichário de empregados, livro de protocolo, livro de documentação de despesas, registro de moradores e outros que a prática aconselhar, além do arquivo de documentos de propriedade do Condomínio, como escrituras, plantas do Condomínio, etc. sendo que os livros acima, deverão ser numerados, abertos e rubricados por quem a Assembleia Geral designar;

- o) manter, sob sua guarda e responsabilidade, durante 5 (cinco) anos, ou em caso de ação judicial, durante o tempo necessário, toda documentação relativa ao Condomínio;
- p) executar ou mandar executar os serviços de limpeza, conservação e reparos das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos, de segurança etc., de uso comum, ou, quando autorizado pelo proprietário, nas unidades autônomas;
- q) viabilizar o treinamento de equipes para orientar os moradores e empregados no salvamento e prevenção de incêndio;
- r) guardar as chaves das casas de máquinas e demais dependências comuns do Condomínio, tais como: guarita, armários e/ou cômodos para medidores, correios, telefones e outros que ficarão sempre em local pré-definido, bem como guardar a duplicata de tais chaves, para uso em caso de emergência.
- s) orientar zeladores, porteiros, vigias, serventes e demais empregados para fiscalizar o fiel cumprimento do disposto nesta Convenção e no Regimento Interno.
- t) acionar administrativa ou judicialmente a construtora, nos casos de indicação de vícios construtivos, observadas as disposições contidas no Código Civil Brasileiro.
- u) resolver os casos omissos, submetendo-os previamente ao Conselho Consultivo ou à Assembleia Geral dos condôminos.

Art. 25º - As funções administrativas podem ser delegadas ou contratadas pelo Síndico, sob sua inteira responsabilidade, à pessoa física ou jurídica de sua confiança, mediante aprovação da Assembleia Geral dos Condôminos.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI**  
SECRETARIA DE GOVERNO

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO  
CONJUNTO HABITACIONAL MINHA  
CASA, MEU FUTURO VITÁPOLIS.

Parágrafo Único - No impedimento ocasional do Síndico, as funções serão exercidas pelo Subsíndico, sob sua inteira responsabilidade.

Art. 26º - Das decisões do Síndico caberá recurso para a Assembleia Geral Extraordinária dos Condôminos, convocada pelo interessado, conforme Artigo 33.

Art. 27º - O Síndico poderá ser destituído pelo voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos, em Assembleia Geral Extraordinária para esse fim especialmente convocada, conforme Artigos 32 e 33.

Art. 28º - No caso de morte, renúncia ou destituição do Síndico o Subsíndico assumirá a sindicância, a contratação ou eleição pela Assembleia Geral dos Condôminos de novo Síndico, o que deverá ocorrer no prazo de 30 dias, prorrogável por até mais 30 dias.

Art. 29 - O Conselho Consultivo será composto por um presidente, um vice e um secretário, eleitos em chapa única nas Assembleias Ordinárias e terão as seguintes atribuições:

- a) assessorar o Síndico e fiscalizar a sua ação nas soluções dos problemas que dizem respeito ao Condomínio;
- b) autorizá-lo a efetuar despesas extraordinárias urgentes, não previstas no orçamento ou pela Assembleia Geral Ordinária;
- c) emitir parecer mensal sobre as contas do Síndico, conferindo-as, aprovando-as ou rejeitando-as;
- d) elaborar proposta de regulamento e alterações que forem necessárias para o uso das partes do Condomínio, sem disposições contrárias aos preceitos desta Convenção, o qual obrigará a todos os condôminos após aprovação em Assembleia.

Parágrafo Único - Os membros do Conselho Consultivo não recebem do Condomínio qualquer remuneração.

Art. 30º - A Assembleia Geral Ordinária ou Extraordinária será realizada em conformidade com a Legislação vigente e com as condições estabelecidas nesta Convenção.

Art. 31º - Será realizada anualmente uma Assembleia Geral Ordinária dos Condôminos, findo cada exercício, sendo ela soberana para resolver todo e qualquer assunto de interesse do Condomínio, suas



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI**  
SECRETARIA DE GOVERNO

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO  
CONJUNTO HABITACIONAL MINHA  
CASA, MEU FUTURO VITÁPOLIS.

dependências e instalações, e que será dirigida por um presidente eleito no início dos trabalhos, ou pelo próprio Síndico, à qual caberá principalmente:

- a) aprovação das contas do exercício anterior;
- b) aprovar o orçamento do ano em início;
- c) aprovação do orçamento das despesas extraordinárias;
- d) eleger ou destituir membros do Conselho Consultivo;
- e) eleição do síndico e conselheiros, quando for o caso;
- f) aprovar as resoluções do Síndico e do Conselho Consultivo;
- g) decidir sobre assuntos de interesse geral, além das matérias inscritas na ordem do dia, exceto os relativos à modificação da Convenção do Condomínio e eleição ou destituição do Síndico e Subsíndico(s).

Art. 32º - As Assembleias Gerais, ordinárias e extraordinárias, serão realizadas mediante convocação por carta circular assinada pelo Síndico e colocada em local visível por todos os moradores e condôminos e/ou enviada por carta registrada ou sob protocolo, a cada condômino, com antecedência mínima de 8 (oito) dias da data fixada para a sua realização, com informação dos assuntos mencionados na pauta e indicação do dia, hora e local da reunião.

Art. 33º - As Assembleias Extraordinárias dos condôminos ocorrerão sempre que forem convocadas, a qualquer tempo, pelo Síndico ou por condôminos que representem 1/4 das unidades, mediante convocação por carta circular assinada, via carta registrada ou sob protocolo, com 8 dias de antecedência e com a indicação da pauta, dia, hora e local da reunião.

Parágrafo Único - As reuniões serão dirigidas por uma mesa presidida pelo proprietário que for escolhido pela maioria dos presentes e secretariada por um proprietário de livre escolha do presidente eleito.

Art. 34º - As decisões, ressalvados os casos de quórum especial previstas nesta Convenção, serão tomadas por aprovadas com a maioria simples dos votos dos condôminos presentes, (metade mais um),



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI**  
**SECRETARIA DE GOVERNO**

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO  
CONJUNTO HABITACIONAL MINHA  
CASA, MEU FUTURO VITÁPOLIS.

em primeira convocação e, em segunda convocação a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, realizando-se esta 1/2 (meia) hora após a determinada para a primeira.

Parágrafo Único - Ficarão obrigados também a respeitar as deliberações os que não comparecerem à reunião, ainda que ausentes do domicílio.

Art. 35º - As decisões referentes às modificações desta Convenção e à destituição do Síndico, só poderão ser tomadas em Assembleia Geral Extraordinária, especialmente convocada para tal fim, pelo quórum de 2/3 dos condôminos, inclusive os não quites com o Condomínio e pelo voto de, no mínimo, 2/3 dos condôminos.

Art. 36º - As decisões das Assembleias Gerais dos condôminos serão registradas em atas no livro próprio, lavradas pelo secretário da mesa que dirigir a reunião respectiva, cujas folhas serão rubricadas pelo presidente da Assembleia, e essas atas deverão ser assinadas por todos os componentes da mesa.

Parágrafo Único - As deliberações da Assembleia devem ser comunicadas pelo Síndico, no prazo de até 5 (cinco) dias a contar da data da realização da Assembleia, e aplicam-se obrigatoriamente a todos os condôminos e moradores do Condomínio.

Art. 37º - Os proprietários poderão fazer-se representar nas reuniões por procuradores com poderes gerais e bastantes para legalmente praticar os atos necessários e contrair obrigações, devendo o instrumento de procuração ter firmas reconhecidas e ser apresentado no início da Assembleia.

Art. 38º - A cada unidade do Condomínio corresponde um voto, sendo que os condôminos em atraso no pagamento das quotas que lhes couberem nas despesas de Condomínio, assim como das multas que lhes tenham sido impostas, não poderão tomar parte nas deliberações, exceto nas modificações desta Convenção e à destituição do Síndico.

Parágrafo Primeiro - Os votos dos inadimplentes, na forma do *caput* deste artigo, porventura existentes serão considerados nulos, salvo a hipótese prevista no Artigo 31.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI**  
**SECRETARIA DE GOVERNO**

**CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO  
CONJUNTO HABITACIONAL MINHA  
CASA, MEU FUTURO VITÁPOLIS.**

Parágrafo Segundo - Se a unidade pertencer a mais de um proprietário, deverá ser designado, dentre eles, um, mediante mandato especial, para representação perante o Condomínio, sob pena de suspensão temporária do exercício dos direitos e vantagens assegurados pela presente Convenção.

## **CAPÍTULO VI - DAS DESPESAS E RECEITAS**

Art. 39º - Cada condômino ou morador concorrerá para as despesas de Condomínio, devidamente aprovadas na forma desta Convenção, de acordo com o orçamento fixado para o exercício, recolhendo as respectivas quotas até o 5º (quinto) dia útil de cada mês.

Parágrafo Primeiro - Somente os condôminos concorrem com suas respectivas quotas de rateio, para o custeio das despesas extraordinárias.

Parágrafo Segundo – A quota parte correspondente a cada condômino, para rateio das despesas mencionadas no presente artigo e no parágrafo anterior, será proporcional à fração ideal de cada unidade.

Art. 40º - São consideradas despesas ordinárias as necessárias à administração do Condomínio, às quais corresponderão a uma taxa mensal de custeio, de responsabilidade de todos os condôminos e moradores, conforme Artigo 35, tais como, entre outras:

- a) a remuneração do Síndico, quando for o caso;
- b) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais de pessoal alocado exclusivamente para execução de serviços de manutenção, limpeza e vigilância do Condomínio, quando tais atribuições ficarem a cargo do condomínio;
- c) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de pessoal alocado exclusivamente para execução de serviços de manutenção e vigilância do Condomínio quando tais atribuições ficarem a cargo do condomínio.
- d) consumo de água, coleta de esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum e autônomas, quando



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI**  
**SECRETARIA DE GOVERNO**

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO  
CONJUNTO HABITACIONAL MINHA  
CASA, MEU FUTURO VITÁPOLIS.

não possuírem registros individuais de consumo;

- e) limpeza, manutenção e conservação das instalações e dependências de uso comum;
- f) manutenção e conservação das instalações físicas e equipamentos elétricos, mecânicos, de segurança, esporte e lazer de uso comum;
- g) manutenção e conservação (limpeza, lubrificação e manutenção) de bombas hidráulicas, caixas d'água, registros, relógios e instalações de esgotamento sanitário;
- h) pequenos reparos em equipamentos e instalações elétricas de uso comum que, rateados, custem menos de 50% da taxa de custeio do Condomínio;
- i) reparos em equipamentos e instalações hidráulicas de uso comum, como troca de torneiras e canos com vazamento, que, rateados, importem em menos de 50% da taxa de custeio do Condomínio;
- j) manutenção e conservação de móveis e decoração das áreas comuns - pequenos consertos, troca de tecido danificado dos sofás etc.;
- k) manutenção de jardim, como poda, adubo, jardineiros etc.;
- l) manutenção e conservação de instalações e equipamentos de intercomunicação, como porteiro eletrônico e interfone;
- m) manutenção e conservação de antena coletiva;
- n) recarga e manutenção de extintores de incêndio, inclusive a pintura anticorrosiva que deve ser efetuada periodicamente;
- o) rateio para pagamento de furto de bens do Condomínio;
- p) reposição total ou parcial de fundo de reserva, no montante utilizado no custeio ou complementação das despesas ordinárias;
- q) rateios de déficit nas contas do Condomínio, ocasionadas pelo uso dos recursos para despesas ordinárias;





**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI**  
**SECRETARIA DE GOVERNO**

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO  
CONJUNTO HABITACIONAL MINHA  
CASA, MEU FUTURO VITÁPOLIS.

- r) cópias reprográficas, manutenção de conta bancária, correios para envio de correspondências de interesse dos condôminos;
- s) outras despesas relativas a serviços rotineiros de manutenção e conservação e que não acrescem em nada à aparência do prédio ou à sua estrutura;
- t) tudo o mais que interesse ou tenha relação com as partes comuns ou que os condôminos deliberem fazer como interesse coletivo;
- u) seguros de DFI e de Manutenção de Imóveis;

Art. 41º - São consideradas despesas extraordinárias as que não se referem a gastos rotineiros de manutenção do empreendimento, nem são necessárias para a administração do Condomínio, às quais corresponderão a uma taxa extraordinária conforme parágrafo primeiro do Artigo 39, tais como, entre outras:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) pinturas de fachadas e empenas, das esquadrias e janelas da parte externa, das paredes internas das áreas comuns, dos poços de aeração e iluminação;
- c) reforma de pisos e telhados e impermeabilização;
- d) consertos na rede e em componentes elétricos de uso comum que, rateados, importem em mais de 50% da taxa de custeio do Condomínio;
- e) consertos em equipamentos e instalações hidráulicas de uso comum que, rateados, importem em mais de 50% da taxa de custeio do Condomínio;
- f) troca ou aquisição de extintores de incêndio;
- g) instalações e reparos de vulto ou reforma em equipamentos de segurança e de incêndio, telefonia, intercomunicação, esporte e lazer;
- h) decoração e paisagismo nas partes de uso comum, exceto sua manutenção;
- i) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de pessoal alocado exclusivamente para execução de serviços de manutenção e vigilância do Condomínio;
- j) constituição de fundo de reserva, conforme decisão de assembleia geral dos condôminos;
- k) outras despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI**  
**SECRETARIA DE GOVERNO**

**CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO  
CONJUNTO HABITACIONAL MINHA  
CASA, MEU FUTURO VITÁPOLIS.**

Art. 42º - As despesas extraordinárias deverão ser submetidas à aprovação da Assembleia Geral Extraordinária, na forma prevista nessa Convenção.

Parágrafo Único - O limite para os gastos extraordinários fica fixado em até 50% (cinquenta por cento) da Arrecadação de taxas de Condomínio do mês imediatamente anterior.

Art. 43º - As obras que interessarem à estrutura integral do Condomínio terão seus custos rateados entre todos os proprietários, na proporção das respectivas frações ideais a que lhes pertencem, desde que previamente aprovadas pela Assembleia Geral Extraordinária convocada especialmente para esse fim, observando-se o que determina o Artigo 34.

Art. 44º - A renúncia de qualquer condômino, proprietário ou morador de seus direitos, em hipótese alguma valerá como escusa para exonerá-lo do cumprimento de seus deveres e principalmente, do pagamento dos encargos a que ficar obrigado.

Art. 45º - As despesas com remoção de coisas e objetos depositados em partes comuns serão cobradas do respectivo proprietário ou morador da unidade responsável, podendo ainda, o Síndico impor multas estabelecidas no Artigo 51.

Art. 46º - O condômino ou morador que agravar as despesas comuns do Condomínio com instalações de uso pessoal suportará isoladamente o excesso correspondente.

Art. 47º - Quando se verificar qualquer dano nas partes comuns e apurando-se que o mesmo não foi causado por qualquer condômino, seus familiares, moradores ou empregados e visitantes, ou ainda, não sendo possível determinar o causador, o Síndico mandará executar os reparos e os custos correrão por conta dos condôminos ou moradores, na forma desta Convenção.

Art. 48º - O Fundo de Reserva será composto das seguintes parcelas:

- a) pelos juros moratórios e multas previstas nesta Convenção, exceto a parcela de que trata o Artigo 22;
- b) pelo saldo do orçamento verificado no fim de cada exercício;
- c) 5% (cinco por cento) das taxas de custeio mensais, a ser cobrado juntamente com as contribuições



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI**  
SECRETARIA DE GOVERNO

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO  
CONJUNTO HABITACIONAL MINHA  
CASA, MEU FUTURO VITÁPOLIS.

para as despesas comuns, percentual este que a elas devem ser acrescidas destacadamente quando da aprovação da previsão orçamentária.

d) Por quaisquer outras receitas ordinárias ou extraordinárias que a assembleia não determinar outra destinação.

Parágrafo Único: Quando o fundo de reserva atingir valor superior a 2 arrecadações mensais do condomínio, sem que lhe seja atribuída destinação, a assembleia poderá deliberar pela interrupção da destinação ao fundo dos 5% referidos no item “c” acima.

Art. 49º - As parcelas referentes ao Fundo de Reserva serão aplicadas de acordo com decisão tomada em Assembleia Geral Extraordinária dos Condôminos, na forma desta Convenção.

Art. 50º - Os saldos do fundo de reserva, sempre que possível, destinar-se-ão à cobertura dos gastos extraordinários e emergenciais não previstos no orçamento ou não autorizados por Assembleia por verba própria a ser arrecadada, após deliberação do Conselho Consultivo.

## **CAPÍTULO V - DAS PENALIDADES**

Art. 51º – O descumprimento ou inobservância de qualquer dos artigos desta Convenção e do Regimento Interno, tornará o infrator passível de notificação de advertência escrita pelo Síndico que, se não atendida no prazo nela especificado, será convertida em multa equivalente a 50% da taxa de custeio de Condomínio vigente atribuída à sua unidade, além da obrigação de reparar os danos causados ao Condomínio, moradores ou terceiros, a abster-se da prática do ato, e, quando for o caso, a desfazer a obra irregular, sem prejuízo das demais consequências civis e criminais de seu ato.

Parágrafo Primeiro - Na hipótese de reincidência das infrações dispostas nesta Convenção, a multa determinada no *caput* deste artigo será acrescida de 50% (cinquenta por cento), totalizando até 100% (cem por cento) da taxa de custeio vigente do Condomínio.

Parágrafo Segundo - A multa por transgressão das obrigações condominiais não relacionadas à impontualidade no pagamento de taxa de custeio do Condomínio, deve ser cobrada em separado e vence na data seguinte ao vencimento da taxa de custeio de Condomínio, aplicando-se os mesmos encargos por atraso em caso de impontualidade.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI**  
SECRETARIA DE GOVERNO

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO  
CONJUNTO HABITACIONAL MINHA  
CASA, MEU FUTURO VITÁPOLIS.

Parágrafo Terceiro - Cabe ao Síndico, com autorização judicial, mandar desmanchar a obra irregular, à custa do Condomínio, a ser ressarcido pelo transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe foi estipulado.

Art. 52º - Caso haja a necessidade de se recorrer ao poder judiciário para a cobrança de qualquer contribuição, multa, juros, ou outro valor previsto nesta Convenção, serão devidas também as custas judiciais e honorários advocatícios despendidos pelo Condomínio.

Art. 53º - O condômino que não pagar a sua contribuição condominial até a data de vencimento, fica sujeito a:

- a) atualização monetária mensal do débito pelo IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), ou outro que venha a substituí-lo;
- b) juros moratórios legais, aplicado mensalmente, sobre o débito atualizado;
- c) multa de 2% sobre o débito atualizado.

Art. 54º - A tolerância quanto a alguma demora, atraso ou omissão no cumprimento de qualquer das obrigações ajustadas neste instrumento, ou não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações nele constantes, não importam em novação ou cancelamento das penalidades, as quais poderão ser aplicadas a qualquer tempo, caso permanecerem as suas causas. Fica entendido, também, que a ocorrência de tolerância não implica em precedentes, novação ou modificação de qualquer das condições ou artigos desta Convenção, os quais permanecerão íntegros e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse intercorrido.

## **CAPÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS**

Art. 55º - Visando preservar a harmonia e a segurança do Condomínio, até que ocorra a alienação de 50% mais 1 das unidades do Empreendimento, o Município de Itapevi poderá(ão) indicar pessoa idônea para administração do Condomínio, pelo prazo máximo de 60 dias, prorrogável por igual período, ficando tal incumbência à cargo dos condôminos caso o Município não a exerça.

Parágrafo Primeiro – Neste período de transição a administração do condômino restringir-se-á ao pagamento de despesas ordinárias e emergenciais básicas, indispensáveis à manutenção do condomínio, sendo vedada a realização de quaisquer obras acessórias ou serviços de melhoria no



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI**  
SECRETARIA DE GOVERNO

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO  
CONJUNTO HABITACIONAL MINHA  
CASA, MEU FUTURO VITÁPOLIS.

empreendimento, realização de despesas extravagantes ou aquisição de equipamentos não imprescindíveis ao funcionamento do empreendimento.

Parágrafo Segundo - O Síndico em transição obriga-se a realizar a prestação de contas até o dia 10 do mês subsequente ao da realização das despesas necessárias ao funcionamento do condomínio.

Art. 56º – A primeira taxa de condomínio será estimada pelo síndico e paga pelos condôminos no início do mês em que o condomínio iniciar seu funcionamento, com a finalidade de propiciar capital de giro e aquisição de materiais e equipamentos básicos, necessários ao funcionamento do condomínio.

Art. 57º - Por ocasião da instalação do Condomínio, provisória ou permanente, o Síndico deverá orientar e organizar o Condomínio, obedecendo ao disposto nesta Convenção;

## **CAPÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 58º - A eventual concessão de algum direito especial a determinado condômino, proprietário ou morador, será sempre a título precário, podendo ser revogada a qualquer tempo.

Art. 59º - É vedada a entrada, nas dependências do Condomínio, de entregadores, corretores, agenciadores, cobradores, ofertantes de coisas ou serviços, vendedores ambulantes, solicitantes e pedintes de qualquer natureza, pessoas com o fim de angariar donativos e misteres semelhantes, compradores de coisas usadas, jornais, garrafas, etc. O ingresso de qualquer pessoa estranha ao Condomínio só será permitido com a anuência do condômino ou morador visitado.

Art. 60º - O Condomínio não se responsabiliza por acidentes ou roubos de objetos, de veículos de transporte de qualquer natureza, tais como, automóveis, motocicletas, bicicletas etc., e/ou de seus acessórios, na garagem ou estacionamento do Condomínio quando houver.

Art. 61º - Os condôminos que quitem integralmente a sua dívida e, transcorrido 05(cinco) anos da data de assinatura do contrato de compra e venda celebrado com o Município de Itapevi, se obrigam a fazer constar dos contratos de locação ou qualquer outro instrumento que importe na cessão a terceiros, do domínio, posse, direito ou uso das unidades autônomas, a obrigação do fiel cumprimento



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPEVI**  
SECRETARIA DE GOVERNO

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO  
CONJUNTO HABITACIONAL MINHA  
CASA, MEU FUTURO VITÁPOLIS.

desta Convenção de Condomínio e do Regimento Interno, dando ciência ao Síndico, por escrito, no prazo de 10 dias.

Art. 62º - A esta Convenção ficarão sujeitos quaisquer futuros condôminos, proprietários ou moradores, bem como seus herdeiros e sucessores, zelando pelo seu fiel cumprimento.

Art. 63º - Esta Convenção obriga a todos os condôminos, seus herdeiros e sucessores, bem como a qualquer ocupante das unidades autônomas, observado, em todos os casos, as disposições contratuais do contrato de compra e venda celebrado com o Município de Itapevi.

Art. 64º - Os casos omissos serão resolvidos pela Assembleia Geral, observadas as disposições legais.

Art. 65º - Esta Convenção só poderá ser modificada por deliberação de 2/3 dos condôminos.

Art. 66º - Fica eleito o foro da comarca da situação do imóvel, ainda que outro mais privilegiado exista, com renúncia expressa a qualquer outro, para dirimir qualquer ação ou dúvida que, direta ou indiretamente, decorram da presente Convenção.

Itapevi,        de                                de                                .

Município de Itapevi

TESTEMUNHA

Nome:

RG.

TESTEMUNHA

Nome:

RG.