

# MINUTA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TORONTO

de xx de maio de 2.015

Pelo presente instrumento particular, após Assembleia realizada no dia **xx** de maio de 2015, as partes qualificadas que ao final assinam, proprietárias das unidades autônomas do EDIFÍCIO TORONTO, CNPJ 04.730.411/0001-93, situado à Rua Marechal Jofre, nº 215, Nova Granada, Belo Horizonte - MG, estatuem a presente CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, nos termos da Lei nº 4.591/64 e dos artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil (Lei nº 10.406/02), conforme segue:

## CAPÍTULO I

### Do Condomínio

**Art. 1º** - Imóvel constituído pelos lotes de terreno 001-A, 001-B, 001-C, 02, 05 ao 014, do quarteirão 103 (cento e três) do Calafate, na cidade de Belo Horizonte, MG, com medidas, dimensões e confrontações de acordo com a planta cadastral desta cidade e loteamento respectivo, qual foi construído um edifício de apartamentos residenciais, denominado EDIFÍCIO TORONTO, instituído sob a forma de 28 (vinte e oito) apartamentos residenciais com destinação familiar e 28 (vinte e oito) garagens, isolados entre si, de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte.

**Art. 2º** - O prédio compõe-se de 05 (cinco) pavimentos, com o total de 28 (vinte e oito) unidades autônomas e privativas, correspondentes a apartamentos residenciais com destinação familiar; no 1º (primeiro) pavimento ou andar térreo, estão localizadas 28 (vinte e oito) garagens para veículos, demarcadas e identificadas com a numeração correspondente aos 28 (vinte e oito) apartamentos; no 2º (segundo) pavimento, designado como 1º (primeiro) andar, estão localizados os apartamentos 101, 102, 103, 104, 105, 106 e 107; no 3º (terceiro) pavimento, designado como 2º (segundo) andar, estão localizados os apartamentos 201, 202, 203, 204, 205, 206 e 207; no 4º (quarto) pavimento, designado como 3º (terceiro) andar, estão localizados os apartamentos 301, 302, 303, 304, 305, 306 e 307; no 5º (quinto) pavimento, designado como 4º (quarto) andar, estão localizados os apartamentos 401, 402, 403, 404, 405, 406 e 407; no nível do telhado localiza-se o reservatório de água, tudo conforme planta aprovada pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte/ MG.

**Parágrafo Único** - Constituem-se áreas e partes comuns do edifício, indivisíveis e inalienáveis: O terreno sobre o qual estão edificadas as unidades autônomas, bem como as fundações, colunas e vigas de sustentação, paredes externas, ornamentos das fachadas, paredes internas e divisórias entre as unidades autônomas e as áreas de uso comum, áreas de ventilação e circulação, poços de luz, as instalações e tubulações nas dependências comuns, até sua inserção com as das unidades autônomas, a calçada, a porta principal e acessória, caixa de correspondências e compartimentos dos medidores de energia, reservatório de água, hall e corredores de circulação, escadas de acesso, encanamentos - troncos de água, luz e força, telefone, esgotos pluviais e cloacais, o telhado e, enfim, tudo o mais que se destine a servir indistintamente a todas as economias do edifício.

# MINUTA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TORONTO

de xx de maio de 2.015

**Art. 3º** - As unidades habitacionais autônomas do edifício, vinculadas às suas vagas de garagem, constituem-se da seguinte forma:

APT°	PAVIMENTO	FRAÇÕES IDEAIS	ÁREA m <sup>2</sup>	VAGA GARAGEM n°	ÁREA USO EXCLUSIVO m <sup>2</sup>
101	1° andar	0,002471	75,38	101	59,168
102	1° andar	0,002471	75,38	102	59,168
103	1° andar	0,002537	82,104	103	65,461
104	1° andar	0,002471	75,38	104	59,168
105	1° andar	0,002471	75,38	105	59,168
106	1° andar	0,002471	75,38	106	59,168
107	1° andar	0,002486	75,837	107	59,527
201	2° andar	0,002471	75,38	201	59,168
202	2° andar	0,002471	75,38	202	59,168
203	2° andar	0,002471	75,38	203	59,168
204	2° andar	0,002471	75,38	204	59,168
205	2° andar	0,002471	75,38	205	59,168
206	2° andar	0,002471	75,38	206	59,168
207	2° andar	0,002486	75,837	207	59,527
301	3° andar	0,002471	75,38	301	59,168
302	3° andar	0,002471	75,38	302	59,168
303	3° andar	0,002471	75,38	303	59,168
304	3° andar	0,002471	75,38	304	59,168
305	3° andar	0,002471	75,38	305	59,168
306	3° andar	0,002471	75,38	306	59,168
307	3° andar	0,002486	75,837	307	59,527
401	4° andar	0,002471	75,38	401	59,168
402	4° andar	0,002471	75,38	402	59,168
403	4° andar	0,002471	75,38	403	59,168
404	4° andar	0,002471	75,38	404	59,168
405	4° andar	0,002471	75,38	405	59,168
406	4° andar	0,002471	75,38	406	59,168
407	4° andar	0,002486	75,837	407	59,527

**Art. 4º** - O edifício tem a finalidade residencial, vedada qualquer outra forma de uso

# MINUTA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TORONTO

de xx de maio de 2.015

das unidades autônomas e das áreas comuns.

**Art. 5º** - O condomínio não se responsabilizará por danos pessoais e materiais que possam vir a ocorrer aos condôminos, locatários ou usuários, não originando nenhuma indenização em favor destes, em casos como, exemplificadamente: furto de veículos e/ou outros bens moveis, arrombamentos, etc.

## CAPÍTULO II

### **Dos Direitos e Deveres dos Condôminos**

**Art. 6º** - São direitos dos condôminos:

- I) Usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com a respectiva destinação, desde que não prejudiquem a segurança e solidez do prédio, não causem danos aos demais condôminos, e não infrinjam as normas legais e disposições desta convenção;
- II) Usar e gozar das partes comuns do edifício, desde que respeitados os usos e gozo das mesmas com restrições da alínea anterior e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;
- III) Manter em seu poder as chaves das portas de ingresso;
- IV) Examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos ao administrador ou síndico;
- V) Utilizar os serviços de portaria, desde que não perturbem a ordem nem desviam a atenção dos empregados;
- VI) Comparecer às assembleias e nelas discutir e votar, estando quite com as contribuições para com o condomínio;
- VII) Comunicar, por escrito qualquer irregularidade observada, ao administrador ou síndico.

**Art. 7º** - São deveres dos condôminos:

- I) não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;
- II) não mudar a forma externa das fachadas ou decorar as paredes, portas e esquadrias externas com as cores ou tonalidades diversas das empregadas no edifício;
- III) não usar as respectivas unidades autônomas, nem alugá-las ou cede-las para atividades ruidosas ou contrárias à ordem e aos bons costumes;
- IV) guardar dignidade e respeito no uso das coisas e partes comuns, não as usando, nem permitindo que as usem, para fins diversos daqueles a que se destinam;
- V) dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos proprietários e possuidores;

# MINUTA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TORONTO

de xx de maio de 2.015

- VI) não lançar objetos, de qualquer natureza, sobre a via publica, sobre as áreas e pátios internos ou imóveis lindeiros;
- VII) não decorar as janelas, portas ou esquadrias externas com cores diferentes das estabelecidas para todo o edifício;
- VIII) não colocar ou permitir que coloquem em qualquer parte de uso comum do edifício, quaisquer objetos, seja de que natureza forem;
- IX) não manter nas unidades autônomas, substâncias, instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança e à solidez do edifício ou sejam incômodos aos demais condôminos;
- X) não sobrecarregar a estrutura e lajes do edifício;
- XI) não instalar/usar toldos externos, nem colocar ou permitir que se coloquem nas partes externas do edifício ou nas dependências comuns internas, quaisquer letreiros, anúncios, faixas, placas, cartazes de publicidade, avisos e adesivos, salvo aprovação por maioria dos condôminos presentes em assembleia convocada para votação a respeito de locação de espaço para divulgações publicitárias ou equivalentes que venha viabilizar rendimentos para o caixa condoninal;
- XII) arcar com o pagamento das parcelas de rateio das despesas comuns ordinárias e extraordinárias do condomínio, em proporções iguais para cada unidade, independentemente de sua fração ideal, ressalvado a cobrança diferenciada se comprovado que a unidade autônoma possui alguma característica que notadamente vem trazendo custos extras ou diferenciados das demais unidades do condomínio.

## CAPÍTULO III

### Da Administração

**Art. 8º** - A administração do edifício caberá a um síndico e/ou administrador e/ou pessoa jurídica, condômino ou não, que terá um sub-síndico e será auxiliado por um conselho consultivo/fiscal, este composto por 03 (três) membros efetivos, obrigatoriamente condôminos, sendo todos eleitos em Assembleia Geral Ordinária, sendo recomendável a eleição de 01 (um) membro suplente. Nesta mesma Assembleia Geral Ordinária deverá ser definido, entre os membros efetivos eleitos, qual deles será o Presidente do Conselho Consultivo/Fiscal.

**Art. 9º** - O síndico e/ou administrador, o sub-síndico e os membros do Conselho Consultivo/Fiscal, serão eleitos para exercício de mandato de 01 (um) ano, podendo ser reeleitos para gestões sequenciais.

**Parágrafo Único** - O exercício do mandato de síndico é atribuição de todos os condôminos. Caso não se apresentem candidatos nas eleições, a escolha será efetuada por sorteio ou rodízio, excluídos, caso queiram, aqueles que já tenham exercido a função.

**Art. 10º** - O cargo de síndico poderá ser remunerado, mesmo que a Assembleia que

# MINUTA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TORONTO

de xx de maio de 2.015

o eleger decidir pela contratação de empresa especializada em administração de edifícios e serviços de conservação e limpeza. Em caso de remuneração, esta será sempre decidida por maioria simples dos condôminos presentes à Assembleia que tratar da eleição.

**Parágrafo Primeiro** - Nas faltas ou impedimentos do síndico, será ele substituído pelo sub-síndico, o qual exercerá as funções durante o impedimento ou ausência. Havendo impedimento ou falta do síndico e do sub-síndico, simultaneamente, serão eles substituídos provisoriamente pelo Presidente do Conselho Consultivo/Fiscal.

**Parágrafo Segundo** - O síndico poderá receber remuneração mensal fixada pela assembleia, ou ser isento do pagamento da taxa de condomínio.

**Art. 11º** - Ao síndico e/ou administrador compete:

- I) cumprir e fazer cumprir a lei, a presente convenção, seu regimento interno e as deliberações das assembleias;
- II) gerir e superintender a administração do edifício, podendo constituir advogado, outorgando-lhe poderes das cláusulas “ad judicia”, e os mais amplos poderes em direito permitidos, mas nos limites desta convenção e em defesa dos interesses do condomínio, independente de aprovação em Assembleia;
- III) admitir e demitir empregados, devendo a demissão de empregado(s) permanente(s) ser(em) aprovada(s) em assembleia, fiscalizar-lhes os atos e serviços, bem como fixar sua respectiva remuneração, de acordo com o previsto pela categoria sindical;
- IV) ordenar reparos urgentes, ou adquirir o que seja necessário à segurança ou conservação do edifício ate o limite mensal, não cumulativo, fixado em Assembleia Geral;
- V) executar as disposições orçamentárias;
- VI) convocar as Assembleias Gerais Ordinárias e as Extraordinárias;
- VII) prestar, a qualquer tempo, informações de sua gestão, mantendo em ordem a escrita do edifício, apresentando sempre que solicitados, os comprovantes das operações, não implicando em obrigatoriedade de prestação de contas, o que será efetivado perante a Assembleia Geral;
- VIII) prestar a assembleia, contas de sua gestão, acompanhadas da documentação respectiva e oferecer proposta de orçamento para o exercício seguinte;
- IX) representar os condôminos em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, em tudo que se referir aos assuntos de interesse do condomínio;
- X) cobrar, inclusive em juízo, as quotas que couberem em rateio, em relação às despesas ordinárias ou extraordinárias do edifício, aprovadas pela Assembleia, bem como as multas, juros, correções e honorários de advogado, impostas por infração de disposições legais ou desta Convenção e seu

# MINUTA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TORONTO

de xx de maio de 2.015

Regimento Interno, independente de ordem ou consulta à Assembleia;

- XI) comunicar a Assembleia as citações, intimações ou notificações que receber;
- XII) entregar a seus sucessores os livros, documentos e pertences em seu poder;
- XIII) contratar o seguro comum obrigatório da edificação;
- XIV) notificar por escrito o condômino que desrespeitar qualquer das disposições desta Convenção ou do Regimento Interno;
- XV) interpretar e resolver os casos omissos nesta convenção, consultando, se necessário, o Conselho Consultivo/Fiscal ou os condôminos;

**Parágrafo Primeiro** - Poderá o síndico investir outra pessoa, em seu lugar, em poderes de representação.

**Parágrafo Segundo** — O síndico, após aprovação em Assembleia, poderá transferir a outrem, total ou parcialmente, as suas funções administrativas.

**Parágrafo Terceiro** - Toda a movimentação de receitas e despesas do condomínio deverá ser obrigatoriamente efetuada através de contas bancárias exclusivas, devendo qualquer saldo de caixa porventura existente ser aplicado em benefício do condomínio, em investimentos que proporcionem a melhor segurança e rentabilidade.

**Parágrafo Quarto** — Ao término de cada mês, serão elaborados pelo síndico e/ou administrador os respectivos balancetes, e apresentados, até o final do mês seguinte, para exame do Conselho Consultivo/Fiscal, em pasta que contenha todos os documentos necessários ao entendimento das mesmas. Após o exame dos conselheiros, estas pastas serão mantidas em arquivo do condomínio, podendo ser elas analisadas na presença do síndico, do sub-síndico ou conselheiros, ou solicitadas cópias por parte de condôminos e locatários, que arcarão com os gastos da referida solicitação.

**Parágrafo Quinto** - Os balancetes serão mensalmente disponibilizados aos condôminos, seja através do quadro de avisos ou outro meio de comunicação.

**Art. 12º** - O síndico e/ou administrador agirá, em juízo, por vontade própria, nos casos de ação que envolva questionamentos quanto ao desempenho de suas atribuições, o que dispensa autorização especial de Assembleia. Fora isso, para agir em juízo, como representante do condomínio, como autor, é necessário a consulta e autorização do Conselho Consultivo/Fiscal.

## CAPÍTULO IV

### **Do Conselho Consultivo/Fiscal**

**Art. 13º** - A Assembleia Geral Ordinária elegerá o Conselho Consultivo/Fiscal, que exercerá gratuitamente suas funções, composto de membros escolhidos entre proprietários de unidades autônomas do edifício, sendo 1 (um) deles o seu Presidente.

# MINUTA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TORONTO

de xx de maio de 2.015

**Art. 14º** - Compete ao Conselho Consultivo/Fiscal:

- 1) assessorar o síndico em suas relações com os condôminos;
- 2) fiscalizar as atividades do síndico e examinar suas contas, relatórios e comprovantes;
- 3) dar parecer em matéria relativa a despesas ordinárias e extraordinárias, sobre as contas do síndico, bem como sobre a proposta de orçamento para o exercício subsequente;
- 4) receber as reclamações dos moradores do edifício e as transmitir ao síndico, como elemento de ligação daqueles com este, propondo soluções, medidas, etc.
- 5) Julgar os recursos referentes às multas aplicadas aos condôminos pelo síndico ou sub-síndico.

**Parágrafo Único** - Do Conselho Consultivo/Fiscal só participarão proprietários de unidades autônomas do edifício, não se admitindo a representação em nenhuma hipótese.

## CAPITULO V

### Das Assembleias Gerais

**Art. 15º** - Os condôminos reunir-se-ão em Assembleia Geral Ordinária e, quando necessário, em Assembleia Geral Extraordinária, mediante convocação especial, que determinará a ordem da pauta do dia, dando ênfase aos principais assuntos que serão discutidos.

**Parágrafo Primeiro** - As assembleias gerais serão convocadas pelo síndico e/ou administrador, ou ainda através de requerimento que representem pelo menos 1/4 (um quarto) dos condôminos, sendo feita esta convocação através de publicação de edital afixada no quadro de avisos do edifício e/ou por carta encaminhada à unidade privativa ou endereço indicado formalmente pelo comunheiro, e/ou qualquer outro meio eletrônico, só podendo ser tratados os assuntos constantes da convocação.

**Parágrafo Segundo** - As convocações trarão o resumo da ordem do dia, a hora e o local da assembleia, em primeira convocação, e nelas se poderá fixar o momento em que a assembleia se realizará em segunda convocação, com intervalo mínimo de 15 (quinze) minutos entre ambas, caso não se realize em primeira por falta de *quorum*.

**Parágrafo Terceiro** - Entre a data da convocação e a assembleia deverá existir um prazo mínimo de 03 (três) dias, podendo este ser reduzido quando se tratar de Assembleia Extraordinária, havendo comprovada urgência.

**Art. 16º** - A Assembleia Geral, nos limites da convocação, da lei e da convenção, é soberana para resolver os assuntos de interesse do condomínio.

**Parágrafo Único** - É obrigatório que o condômino/proprietário esteja quite com o pagamento das taxas (ordinária, extraordinária, fundo de reserva, etc.) do condomínio e/ou multas que lhes tenham sido impostas, para convocar a Assembleia

# MINUTA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TORONTO

de xx de maio de 2.015

Geral ou dela participar, com direito a voto.

**Art. 17º** - As Assembleias serão presididas por um condômino aclamado, o qual escolherá, entre os presentes, o secretário que lavrará a ata dos trabalhos. É recomendável que o síndico não presida ou secretarie os trabalhos da assembleia, podendo, contudo, exercê-lo se esta for a vontade dos presentes.

**Art. 18º** - É lícito ao condômino/proprietário fazer-se representar nas assembleias por procurador com poderes especiais, com firma reconhecida, podendo este, enfim, praticar os atos definidos pelo instrumento de mandato.

**Art. 19º** - A cada unidade autônoma corresponderá um voto, independentemente de sua fração ideal.

**Art. 20º** - As deliberações das Assembleias Ordinárias ou Extraordinárias surtirão efeitos obrigatórios para todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo ao síndico a obrigação de executá-las e fazê-las cumprir, extrajudicial ou judicialmente.

**Parágrafo Único** - Dentro dos 08 (oito) dias corridos subsequentes à data de realização da Assembleia, o síndico comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, devendo fazê-lo através da publicação de uma circular afixada no quadro de avisos do prédio e/ou por carta encaminhada unidade privativa ou endereço indicado formalmente pelo comunheiro.

**Art. 21º** - A Assembleia Geral Ordinária será realizada anualmente, competindo-lhe tratar dos seguintes assuntos:

- I) eleição do Síndico, Sub-síndico e Conselho Consultivo/Fiscal;
- II) fixação da remuneração do síndico, quando assim determinar;
- III) aprovação dos atos, resoluções e contas do síndico, após parecer do Conselho Consultivo/Fiscal;
- IV) elaboração do orçamento da receita e da despesa, e a cota de contribuição para o ano em curso e o primeiro mês da gestão subsequente, bem como do fundo de reserva;
- V) decisão sobre assuntos de interesses gerais do condomínio;
- VI) decisão sobre as obras de conservação do edifício;

**Art. 22º** - Compete a Assembleia Geral Extraordinária:

- I) examinar assuntos que lhe tenham sido propostos por qualquer condômino, ou circunstância denunciada por este;
- II) deliberar sobre matéria de interesse geral do edifício ou dos condôminos, cuja discussão não possa esperar a realização da Assembleia Geral Ordinária;
- III) destituir, a qualquer tempo, independentemente de justificativa, e sem qualquer indenização, o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio;

# MINUTA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TORONTO

de xx de maio de 2.015

IV) votar as demais matérias da "Ordem do dia".

**Art. 23º** - As Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias deliberarão, por maioria de votos dos presentes: em primeira convocação, se houver a presença dos condôminos que representem pelo menos metade dos votos; em segunda convocação, com a presença de qualquer número de condôminos, salvo quando exigido quorum especial de votos.

**Art. 24º** - Será exigido *quorum* especial para aprovação das seguintes matérias:

- I) maioria absoluta dos condôminos presentes em assembleia (metade mais um) para destituição do síndico, em reunião especialmente convocada para este fim, quando este não prestar contas, ou praticar irregularidades ou não administrar convenientemente o condomínio;
- II) maioria absoluta dos condôminos presentes (metade mais um) para mudança do Regimento Interno;
- III) maioria absoluta dos condôminos presentes (metade mais um) para a realização de obra(s) necessária(s);
- IV) maioria absoluta dos condôminos presentes (metade mais um) para realização de obras ou serviços que visem a segurança do Condomínio;
- V) 1/3 (um terço) da totalidade de condôminos do edifício para realização de obra(s) úteis.
- VI) 2/3 (dois terços) da totalidade de condôminos do edifício para realização de obra(s) voluntária(s).
- VII) 2/3 (dois terços) dos condôminos do edifício para a alteração e respectiva aprovação desta Convenção.
- VIII) unanimidade dos condôminos para aprovar obra(s) que altere(m) a estrutura e/ou o projeto original ou atual e/ou o aspecto arquitetônico geral do edifício. salvo quando se tratarem de obras necessárias ou que visem a segurança quando então admitir-se-á a aprovação pela maioria absoluta dos condôminos.
- IX) unanimidade dos condôminos do edifício, nas deliberações que alterem o direito de propriedade dos condôminos sobre a coisa comum, que alterarem a. destinação ou forma de utilização do edifício ou das unidades imobiliárias.

**Art. 25º** - Os membros da Administração (síndico, sub-síndico e os conselheiros eleitos), salvo disposição em contrário de data definida na assembleia, serão empossados no dia 02 de janeiro do ano seguinte e permanecerão nos cargos até a posse de seus substitutos que vierem a ser eleitos.

**Art. 26º** - A ata da assembleia deve ser redigida, assinada e encerrada em um prazo não superior a 7 (sete) dias após a consumação da Assembleia, caso com tal procedimento concordem os presentes.

**Parágrafo Único** - As assinaturas colhidas na ata, posteriormente à realização da

# **MINUTA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TORONTO**

**de xx de maio de 2.015**

Assembleia, independentemente do consentimento dos presentes, terão validade e surtirão todos os efeitos legais, posto que, aquele(s) que as firmar(em), estarão ratificando as decisões tomadas na ocasião e descritas na ata, mesmo diante de sua(s) ausência(s).

## **CAPÍTULO VI**

### **Despesas e Encargos Condominiais**

**Art. 27º** - São encargos comuns, suportáveis pelos condôminos:

- I) remuneração do síndico, quando autorizada por assembleia;
- II) ordenados/remunerações de empregados;
- III) impostos sobre as partes comuns;
- IV) prêmios de seguro;
- V) consumo de luz, água, telefone;
- VI) conservação e manutenção de qualquer natureza;
- VII) consertos em geral;
- VIII) tudo o mais que interesse ou tenha relação com as partes comuns ou que os condôminos deliberarem como de interesse coletivo.

**Parágrafo Único** - O adquirente de unidade autônoma responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive quanto à incidência de correção monetária, multa e juros moratórios, ressalvado seu direito de regresso, responsabilidade que prevalecerá mesmo se o adquirente alegar desconhecimento da dívida ou a ocorrência de qualquer vício de consentimento, tal como a indução a erro provocada pelo alienante.

**Art. 28º** - As cotas de despesas com os encargos comuns são devidas, ainda que o condômino não utilize sua unidade autônoma ou a conserve fechada.

**Art. 29º** - Os condôminos, por si ou ocupantes a qualquer título, de unidades autônomas, que provocarem aumento de despesas comuns, suportarão o excesso correspondente, desde que este seja comprovado e que o seu causador seja identificado de forma inequívoca.

## **CAPÍTULO VII**

### **Do Fundo de Reserva**

**Art. 30º** - Poderá ser criado, a qualquer tempo, através de aprovação da maioria presente em Assembleia, o Fundo de Reserva, destinado a cobrir despesas emergenciais, imprevisíveis, inadiáveis ou outra qualquer, desde que aprovada em assembleia.

**Art. 31º** - Os recursos oriundos do Fundo de Reserva somente poderão ser utilizados mediante aprovação da maioria presente em Assembleia, convocada para este fim.

# **MINUTA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TORONTO**

**de xx de maio de 2.015**

**Art. 32º** - Os depósitos destinados ao Fundo de Reserva não serão devolvidos no caso de alienação/venda de unidade autônoma e dele se beneficiará o comprador.

**Art. 33º** - O Fundo de Reserva, para efeito de cobrança, será incorporado à taxa de condomínio e caberá ao síndico e/ou administrador indicar o seu montante e movimentação por ocasião de sua prestação de contas, autorizada desde já a abertura de conta específica para abrigar os depósitos referentes ao Fundo de Reserva.

## **CAPÍTULO VIII**

### **Das Penalidades**

**Art. 34º** - O condômino que desrespeitar esta Convenção, o Regimento Interno ou qualquer legislação vigente pertinente à Condomínios, estará sujeita às penalidades estipuladas neste Instrumento e no Regimento Interno.

**Parágrafo Único** - Fica estabelecido que os valores da multas das infrações serão estabelecidas no Regimento Interno, sendo proporcional ao valor da taxa condominial vigente na data da infração.

**Art. 35º** - O condômino, ou possuidor, ou ocupante de qualquer natureza, que não cumpre reiteradamente com as regras estabelecidas nesta Convenção e no Regimento Interno poderá, por decisão de metade dos condôminos, ser constrangido a pagar multa correspondente até o quíntuplo da taxa vigente do condomínio na data da última infração, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

**Art. 36º** - O condômino ou possuidor, ou ocupante de qualquer natureza que, por reiterado comportamento, ou seja, por ser reincidente nas penalidades dispostas nesta Convenção e no Regimento Interno, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, por decisão de 2/3 (dois terços) dos condôminos, poderá ser constrangido, a pagar multa correspondente ao décuplo da taxa vigente do condomínio na data da última infração.

**Art. 37º** - Com o intuito de obediência ao Princípio da Ampla Defesa, estipula-se que o Síndico ou sub-síndico notificará o infrator, ocupante e/ou locatário e/ou proprietário do imóvel, que, por sua vez, poderá apresentar defesa escrita ao Síndico ou sub-síndico, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados do recebimento da notificação. O síndico submeterá a apreciação da defesa ao Conselho Consultivo/Fiscal, que decidirá, por maioria dos votos, se a multa deverá ou não ser cobrada. Caso a decisão seja no sentido de se consumar a cobrança, esta será feita mediante emissão de boleto bancário do condomínio ou outra forma de cobrança e, em caso de não pagamento desta, será interposta ação de cobrança perante o Poder Judiciário.

## **CAPÍTULO IX**

### **Das Empresas de Cobrança**

**Art. 38º** - As taxas de condomínio, fundo de reserva, despesas com gás, multas e outras despesas condominiais poderão ser cobradas por empresas especializadas.

# MINUTA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TORONTO

de xx de maio de 2.015

**Parágrafo Primeiro** - O Condômino inadimplente deverá negociar diretamente com a empresa de cobrança, não cabendo ao síndico, sub-síndico ou Conselho Consultivo/Fiscal qualquer interferência.

**Parágrafo Segundo** - Não será aceito a justificativa do não pagamento da taxa condominial por falta do boleto bancário, uma vez que este poderá ser requerido diretamente à empresa de cobrança, ou na falta desta, ser avisado antecipadamente ao Síndico para que este providencie a segunda via.

## CAPÍTULO X

### **Da Alienação e da Locação**

**Art. 39º** - Os direitos de cada condômino inerentes à co-propriedade das partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis de suas frações ideais correspondentes às unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias.

**Parágrafo Primeiro** - Nos casos deste artigo é proibido alienar ou gravar os bens em separado.

**Parágrafo Segundo** - É proibida a alienação de parte acessória de uma unidade imobiliária de um condômino a terceiro, porém, é permitida a alienação em apreço quando feita de um condômino a outro, contanto que não cause alteração prejudicial à estrutura ou aspecto arquitetônico da construção e seja levada para averbação junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis e Prefeitura Municipal.

**Art. 40º** - O condômino que desejar vender ou locar a unidade de propriedade exclusiva, poderá fazê-lo livremente, dispensada a preferência a outro condômino, devendo ser de uso exclusivamente familiar, vedada repúblicas.

## CAPÍTULO XI

### **Das disposições Gerais e Transitórias**

**Art. 41º** - A presente Convenção sujeitará a todo ocupante, ainda que eventual, do edifício ou de qualquer de suas partes, obrigando a todos os condôminos, seus subrogados e sucessores, a título universal e singular, e somente poderá ser modificada pelo voto equivalente a 2/3 (dois terços) do total dos votos dos condôminos.

**Art. 42º** - Cumpre ao condômino conservar e manter a unidade e o edifício, promovendo o que se fizer necessário para tanto e respondendo pelas omissões, excessos ou pelos danos que causar à unidade e ao prédio, fazendo com que sejam obedecidos os termos desta Convenção e Regimento Interno por todas as pessoas que ocuparem o apartamento, a que título for, ou transitarem pelas dependências da edificação.

**Art. 43º** - Revogam-se as disposições em contrário, destacadamente as que compõe a Convenção anterior e suas alterações levadas a cabo, inscritas perante o Ofício do Registro de Imóveis competente.

# MINUTA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TORONTO

de xx de maio de 2.015

## CAPÍTULO XII

### Do Foro

**Art. 44º** - Fica eleito o foro da Comarca de Belo Horizonte, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para qualquer ação ou execução da aplicação de qualquer dos dispositivos desta Convenção ou de sua interpretação.

**Art. 45º** - Os casos omissos serão regulados pelas disposições legais que disciplinam a matéria, especialmente pela Lei nº 10.406/02 e pela Lei nº 4.591/64.

Belo Horizonte, \_\_\_\_ de maio de 2015

Aptº	Qualificação do(s) Proprietário(s)	Assinatura(s)
101		
102		
103		
104	Sílvio Cordeiro Valadares Júnior, CPF 004.490.556-47, MG-8.569.857 - SSP-MG, Analista de Administração e Finanças, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com Sonale Karla Cordeiro Santos, CPF 028.411.956-35, MG-7495.277 - SSP-MG, arquiteta, residentes e domiciliados neste condomínio.	
105		
106		
107		
201		
202		
203		
204		
205		
206		
207		
301		
302		
303		
304		

**MINUTA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TORONTO**  
**de xx de maio de 2.015**

305		
306		
307		
401		
402		
403		
404		
405		
406		
407		