**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONVENÇÃO DO “CONDOMÍNIO X”**

 Pelo presente instrumento particular de convenção de condomínio, a proprietária do empreendimento denominado CONDOMÍNIO X, NOME DA EMPRESA NOME e qualificação (e representação, se PJ), resolve(m) instituir a Convenção de Condomínio nos moldes e forma previstos na Lei 4.591/64, Código Civil e legislações pertinentes, pela qual visa estabelecer a regulamentação das relações condominiais, incluindo direitos, deveres, obrigações e interesses condominiais, os quais são aqui aceitos e ajustados, na conformidade dos termos e condições a seguir:

**CAPÍTULO I – DO OBJETO**

Artigo 1° - O Condomínio “X**”**, situado na **Rua 00, Lote 00 da Quadra 00, do Loteamento denominado "XXXX", situado em zona urbana do 2º Distrito do Município de Cabo Frio/RJ**, inscrito na municipalidade sob o nº XXXXXX e matriculado no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Cabo Frio sob o nº **XXXXXX**, é um Condomínio Horizontal Residencial (ou Residencial-Comercial), com **XX (XXXXX)** unidades, conforme projeto nº xxxx/xxxx, aprovado pela Prefeitura Municipal de Cabo Frio – SECPLA.

 **CAPITULO II – DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

Artigo 2° - São partes comuns, de propriedade de todos os condôminos, indivisíveis e inalienáveis, não podendo ser objeto de ocupação exclusiva, além daquelas referidas no artigo 3º da Lei 4.591/1964, suas áreas de circulação e acesso às unidades; estacionamento (se houver); bem como outras partes que sirvam para uso comum dos condôminos.

Artigo 3° - São partes de propriedade exclusiva, pertencentes a cada condômino, podendo seus proprietários delas usar, fruir, onerar ou dispor segundo sua conveniência e interesse, respeitadas as leis, esta Convenção e o Regimento Interno, as respectivas unidades autônomas que apresentam as seguintes características: **CASA nº 1** – área privativa total de x,00m2 (incluindo área de construção de x,00m2), área de uso comum de x,00m2, área total de x,00m2, e fração ideal de X; **CASA nº 2** – etc.

**CAPÍTULO III – DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS**

Artigo 4° - São direitos dos condôminos os garantidos pela legislação específica, em especial a Lei 4.591/1964 e os seguintes:

1. usar, gozar, dispor, gravar e alienar livremente a unidade autônoma de que é proprietário, respeitada a sua destinação;
2. usufruir das partes comuns do Condomínio, desde que não embaracem ou impeçam idêntico direito aos demais condôminos;
3. examinar a qualquer tempo, mediante solicitação, livros e arquivos da administração e pedir esclarecimento ao Síndico, facultando recurso para a Assembléia Geral, em caso de recusas;
4. propor à Assembléia Geral as providências que lhe pareçam adequadas à conservação e defesa do patrimônio comum;
5. denunciar ao Síndico qualquer irregularidade que observe, bem como formular queixas ou representações;

Artigo 5º - São deveres e obrigações dos condôminos, e cada um deles se obriga por si, seus herdeiros, familiares, inquilinos ou visitantes a:

1. guardar decoro e respeito no uso das coisas e áreas de uso comum, das áreas e dependências para atividades especiais, bem como nas respectivas unidades autônomas, não permitindo que sejam usadas de forma nociva ou prejudicial ao sossego, salubridade e a segurança dos demais condôminos;
2. contribuir para as despesas comuns ao condomínio, efetuando os pagamentos nos prazos indicados;
3. não usar as respectivas unidades autônomas, nem alugá-las ou cedê-las para atividade ruidosa, ou a pessoas de maus costumes, ou para instalação de atividades ou depósitos de qualquer material capaz de causar danos ao prédio ou incomodo aos demais condôminos;
4. não utilizar empregado do condomínio para serviços particulares;
5. não manter nas respectivas unidades autônomas substâncias, instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança dos demais condôminos;
6. facilitar ao Síndico ou a seu preposto o acesso às respectivas unidades sempre que necessário para a realização de reparos em instalações ou tubulações comuns;

**CAPÍTULO IV – DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS**

Artigo 6° - A **Assembléia Geral Ordinária** realizar-se-á, normalmente, no mês de janeiro de cada ano, com a presença de no mínimo 2/3 dos condôminos, ou, em 2ª convocação, **com quorum maior que um**, se outro não for aprovado em Regimento Interno, a ela competindo discutir, votar e aprovar relatórios, contas e orçamentos da ordem do dia, bem como eleger síndico e o conselho consultivo, pelo prazo de 2 anos, com direito a reeleição; a **Assembléia Extraordinária** será realizada a qualquer tempo, para discutir e aprovar matérias urgentes e de interesse geral do condomínio, especialmente sobre modificação na estrutura e aspecto urbanístico e arquitetônico do Condomínio, sinistros, destituição de síndico e Conselho.

Parágrafo 1º - As Assembléias poderão ser convocadas pelo Síndico ou por condôminos que representem 50% das frações ideais, por carta, edital ou outro meio idôneo;

Parágrafo 2º - As deliberações das Assembléias Gerais, que serão aprovadas por maioria simples de votos dos presentes, lavradas em atas, assinadas pelo presidente e secretário, serão obrigatórias a todos os condôminos, cabendo ao Síndico executá-las ou fazê-las cumprir, após ciência delas.

Parágrafo 3° - Alterações de Convenção, extinção ou reedificação ou sinistro do Condomínio, alteração estrutural ou arquitetônica do Condomínio, exigirão aprovação **por no mínimo 2/3 (dois terços) dos condôminos**;

Parágrafo 4º - O Condômino pode ser representado nas Assembléias através de procuração particular com firma reconhecida, não podendo votar ou ser votado se em débito com o Condomínio.

**CAPÍTULO V – DA ADMINISTRAÇÃO**

Artigo 7° - A Administração do Condomínio será exercida por um Síndico, condômino ou não, sem remuneração e eleito em Assembléia Geral, pelo prazo de 2 (dois) anos, podendo ser reeleito e, na ausência, ser representado por um Conselheiro indicado na forma que dispuser o Regimento.

Artigo 8° - Ao Síndico compete representar o Condomínio ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, contratar advogados e serviços administrativos externos, movimentar contas bancárias, fazer previsão orçamentária, contratar e demitir pessoal, autorizar serviços urgentes, conservar documentos e livros e praticar os atos de administração geral de interesse comum, inclusive prestar contas, nos limites das suas atribuições conferidas em lei, nesta Convenção ou no Regimento Interno.

**CAPÍTULO VI – DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO E SEU RATEIO**

Artigo 9° - Constituem despesas comuns ao Condomínio, a serem rateadas por todos os condôminos em partes iguais, as relativas à conservação, reparação, limpeza e manutenção das partes comuns, inclusive impostos ou taxas e outras despesas aprovadas em Assembléia e no Regimento Interno.

**CAPÍTULO VII– FUNDO DE RESERVA**

Artigo 10 - Ficará convencionada no Regimento Interno a existência ou não de fundo **de** reserva para obras de caráter coletivo e de interesse do Condomínio.

**CAPÍTULO VIII – DAS PENALIDADES**

Artigo 11 - Os condôminos em atraso com o pagamento das respectivas contribuições pagarão multa de 10% (dez por cento) sobre o total do débito, e juros de 1% (um por cento) ao mês, contados a partir da data do vencimento da obrigação, independentemente de aviso ou interpelação; podendo o débito ser cobrado via judicial – incidindo custas processuais e honorários advocatícios (20%) – ou via protesto extrajudicial.

Artigo 12 - Pela infração de quaisquer das cláusulas desta Convenção ficará o condômino responsável sujeito a multa de dois décimos a uma vez o salário mínimo nacional vigente à época, fixada conforme a gravidade da infração. Em caso de reincidência a multa será aplicada em dobro; além de outras previstas em Regimento Interno.

**CAPÍTULO IX – DO REGIMENTO INTERNO**

Artigo 13 - Após o registro da presente Convenção no **registro** de imóveis competente, promover-se-á a aprovação, **em Assembléia**, do Regimento Interno bem como a sua publicidade aos condôminos.

**CAPÍTULO X – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Artigo 14- A presente Convenção obriga a todos os condôminos seus sub-rogados, sucessores a titulo universal ou singular, e eventuais ocupantes das unidades.

Artigo 15- Os Contratantes renunciam a qualquer direito de preferência em caso de alienação de suas unidades autônomas pelos respectivos proprietários.

Artigo 16 - Nos contratos de alienação, locação, cessão e empréstimo das unidades autônomas, os condôminos deverão fazer constar a obrigação de obediência a esta Convenção, ao Regimento Interno e às resoluções da assembléia Geral sob pena de incorrerem em multa aprovada em Assembléia.

Artigo 17 - Fica eleito o foro da cidade de Cabo Frio, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja, para qualquer ação ou mediação judicial fundada na presente Convenção e para resolver casos omissos.

Cabo Frio, RJ, ....

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

EMPRESA X