**CONSTRUÇÃO DE OBRA POR ADMINISTRAÇÃO**(MODELO Nº 2)

Por este instrumento particular de construção de obra, de um lado.......(nome completo e por extenso de um dos proprietários), nacionalidade....., estado civil....., profissão....., CIC n.º....., Cédula de Identidade RG n.º....., residente e domiciliado à Rua......, n.º..., na cidade de..., Estado de....... e ....(seguem os nomes e qualificações dos demais proprietários), de ora em diante chamado simplesmente de PROPRIETÁRIOS, e, de outro lado,.........(nome da firma construtora), com sede à Rua......,n.º...., na cidade de......., Estado de.......... inscrita no CNPJ sob n.º......., e na Prefeitura Municipal sob n.º........, representada neste ato por seu ........(titulação).................., (nome completo e por extenso do diretor), de ora em diante chamada simplesmente de CONSTRUTORES, têm, entre si, como justo e contratado, o que se segue nas cláusulas deste instrumento:

DO CONDOMÍNIO; ORGANIZAÇÃO

Artigo 1º - O Edifício.................., na Rua............., fica submetido ao regime instituído pela Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

DA DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO

Artigo 2º - O Edifício em tela está sendo construído conforme projeto aprovado pelas repartições competentes do Estado e município, processos nº ......... e posteriores modificações. O terreno onde se situa o edifício mede..........m², achando-se inscrito no.......Ofício do Registro de Imóveis, Livro.......sob n.º....... Compor-se-á o Edifício de......pavimentos, constituídos de grupos, lojas, sobrelojas, cobertura com aproveitamento e subsolo para acesso a garagem existente nos fundos do terreno. No subsolo, com.........m², situam-se rampa de acesso à rua e garagem, cisterna, escada de acesso ao 1º pavimento, central de gás, central de luz e bombas. No 1º pavimento situam-se as lojas, designadas pela numeração.........., a rampa de acesso à garagem, portaria, hall de elevadores, medidores de luz, caixa piezométrica e escada de acesso aos andares. As sobrelojas consistem em.........unidades. Nos..........pavimentos situam-se.....unidades por pavimento, identificadas pelos finais...... a .......corredores, hal de elevadores, caixas de passagens de telefone, caixas de incêndio, caixas coletoras de lixo. Na cobertura, situam-se dois resevatórios de água, apartamento de porteiro, salão de festas, casas de máquinas dos elevadores e uma unidade identificada pela numeração..........

DAS PARTES COMUNS DO EDIFÍCIO

Artigo 3º - São partes comuns do Edifício, inalienáveis e indivisíveis: aquelas a que se refere o art. 3º da Lei n.º 4.591 e especialmente o terreno em que ele se acha construído, com a área de..........m² e suas instalações, subsolo, fundações, colunas, lajes, vigas, telhados, coberturas, paredes externas, paredes laterais e perímetros de cada unidade, pisos de concreto armado, terraço situado na cobertura (parte da frente), construção situada na frente da cobertura e que se destina a salão de festas e reuniões, apartamento do porteiro, elevadores, bem como os respectivos poços, máquinas e acessórios, casas de máquinas, encanamentos e respectivas instalações, de água e esgoto, bem como de luz e força, gás e telefone, assim como seus medidores, tudo até os pontos de interseção com as ligações de propriedade dos condôminos, calhas e condutores de águas pluviais, hall de entrada, corredores, escadas, áreas internas, coberturas, cisternas e reservatórios superiores de água, tubo de recalque e barrilete, bombas d elevação de água e respectivos pertences, instalações contra incêndios, calçada, utensílios próprios e diversos, enfim, tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos condôminos, destacados das unidades autônomas, bem como qualquer instalação que, por sua natureza, se destine ao uso comum.

Parágrafo único - Somente mediante autorização assinada ou aprovada

em Assembléia Geral

do Condomínio, por 2/3 das unidades constitutivas deste, poderão ser feitas quaisquer modificações na destinação das coisas de propriedade comum.

DAS PARTES AUTÔNOMAS

Artigo 4º - São partes autônomas entre si, de propriedade exclusiva de cada condômino: a respectiva unidade, indicada pela numeração correspondente e composta do número de peças próprio, cuja descrição, área de discriminação constam no art. 5º desta convenção e com todas suas instalações internas, encanamentos e tubulações, até o ponto de interseção com as partes comuns.

§ 1º - As partes autônomas são alienáveis, independentemente do consentimento dos demais condôminos, podendo cada qual usar e fruir com exclusividade e segundo suas conveniências e interesses, condicionados uma as outras às normas de boa vizinhança e preservados o sossego, a moral, a estética interna e externa, bem como a solidez do Edifício.

§ 2º - As partes ora contratantes declaram expressamente que, embora sem aplicação à espécie dos dispositivos do Código Civil, fica convencionado, no que toca à propriedade de preferência, que porventura lhes tocasse, com base nos citados dispositivos do Código Civil, sendo livre a cada um dos condôminos, vendê-las, sujeitá-las a ônus reais ou modificá-las, ressalvada as limitações impostas pela Lei n.º 4.591, bem como a disposições regulamentares e assentes na presente convenção e no Regulamento Interno do Edifício, a ser elaborado.

§ 3º - Aplicam-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino da unidade.

§ 4 - Para todos os fins de direito, apenas as sobrelojas ficarão reguladas pelo disposto nesta convenção, devendo as lojas organizar-se em condomínio próprio, regido pela respectiva convenção se for o caso, respeitadas as normas concernentes ao direito de vizinhança.

§ 5º - Existem na garagem do Edifício ....... vagas para guarda de carros, vinculadas as mesmas às unidades autônomas, conforme discriminação constante do artigo seguinte, cujos titulares podem usar e gozar do respectivo direito, inclusive o de locar sua vaga a terceiro, bem como aliená-la, mas, nesse último caso, somente a outro condômino.

§ 6º - Todas as despesas com projeto, legalização de obra, cumprimento de exigências de construção da garagem a que se refere o parágrafo anterior, correção por conta exclusiva dos respectivos titulares, bem como as despesas para funcionamento, manutenção e conservação dela, após seu acabamento, devendo os mesmos segurar seus veículos contra abalroamento, fogo ou dano de qualquer natureza, que eventualmente ocorra quando os mesmos se encontrem recolhidos ou em movimentação na garagem, ficando bem claro que o condomínio não responderá por quaisquer desses eventos.

Artigo 5º - A cada uma das partes autônomas, de uso exclusivo de cada um dos condôminos, corresponde a respectiva fração de terreno, adiante indicada, bem como as benfeitorias proporcionais tangentes, constituindo-se em grupos, lojas, sobrelojas e garagem para carros, assim discriminados: grupos...... com a fração ideal de...... cada; grupos...... cada um com a área de......m²; todos os grupos compõem-se de.. ... salas, pequena cozinha e banheiro; lojas...... com fração ideal de......, com área de......m², compondo-se de um salão e banheiro; sobreloja......, com a fração ideal de......, com área de......m², compondo-se de uma sala e banheiro. Garagem para carros com. .... vagas, com a fração ideal......, vinculada às seguintes unidades......

DO CONDOMÍNIO

EM FASE DE CONSTRUÇÃO

Artigo 6º - Presentemente, como o Edifício se encontra em fase de construção, obedecerá a mesma ao disposto neste capítulo.

Artigo 7º - A construtora acima indicada e qualificada executará as obras que serão integralmente financiadas pelos proprietários de cada unidade autônoma, sendo os fatores de proporcionalidade adiante indicados e com observância rigorosa ao projeto aprovado e modificações posteriores, bem como ao caderno de especificações já assinado pelos condôminos, sendo que o término da obra dependerá das dotações orçamentárias e demais condições previstas nesta convenção, ficando desde já orçado em........ (transcrever por extenso), o custo de cada grupo, em....... (transcrever por extenso), o de vaga de garagem, em..... (transcrever por extenso), o de cada sobreloja, e em ........ (transcrever por extenso), o de cada loja.

§ 1 º - Para desempenho de suas funções, a construtora receberá a taxa de administração da ordem de 15% sobre o custo total da obra, cobrados mensalmente e calculados sobre os pagamentos mensais, conforme balancete a que se refere a alínea a do art.12 da presente convenção.

§ 2º - A construtora empenhar-se-á na perfeita execução da obra com observância de boa técnica, sendo obrigatória a visita duas vezes por semana, do engenheiro por ela pago, para vistoria dos serviços.

§ 3º - Dentro de 30 dias a contar da entrada em vigor da presente convenção, será feito levantamento da obra pela construtora em conjunto com a Comissão de Representantes para com terceiros, tendo-se como objetivo a adaptação e eventual satisfação de exigências quanto às diferentes instalações do prédio de acordo com a legislação específica em vigor, devendo a Comissão apresentar por escrito as sugestões e correções que julgar convenientes.

§ 4º - Responsabilizar-se-á a construtora pelos erros técnicos a que der causa, por negligência ou falta de assistência técnica, e o valor correspondente aos prejuízos da resultantes, quer consistam em desperdício ou estrago de material, ou em danos diversos, será descoberto da taxa de administração de Que trata o § 1.º deste artigo.

§ 5º - A construtora não se solidarizará, no entanto, com as obrigações assumidas pela Comissão de Representantes para com terceiros, nos casos em que não tenha sido consultada previamente e a elas dado anuência, nem por danos que a obra venha a sofrer ou causar, desde que para evitá-los haja tomado as cautelas usuais e de boa técnica.

§ 6º - A falência da construtora determinará a rescisão do contrato de construção em tela, de pleno direito, não podendo os bens, máquinas e materiais existentes na obra ser arrecadados pela massa, prosseguindo então o condomínio a construção a forma que melhor lhe aprouver.

§ 7º - Ficará rescindido de pleno direito o contrato de construção em causa, na hipótese de a construtora demonstrar negligência, má-fé ou cometer graves erros técnicos, caso em que não fará jus a qualquer indenização, a que título for.

§ 8º - Convenciona-se, em caráter irrevogável e irretratável, que nos casos de inadimplência por parte dos adquirentes, ocorrendo rescisão ou adjudicação, reverterão integralmente em favor do condomínio, sem qualquer ônus para este, salvo as despesas judiciais, de leilão, escrituras e legislação, todos os direitos referentes à fração ideal de terreno e respectivas benfeitorias proporcionais e tangentes à unidade cujo contrato for rescindido.

Artigo 8º - O valor total do custo da obra, correspondente às partes comuns, de responsabilidade do condomínio, será rateado entre os adquirentes, concorrendo cada um com o seguinte fator de proporcionalidade:

a) grupos........... ;

b) grupos.........

Artigo 9º - O acabamento interno de cada unidade autônoma será custeado pelo respectivo condômino, tomando-se como base os custos divulgados pelos órgãos e publicações especializados, devendo todavia ser objeto de orçamento prévio, apresentado pela construtora e visado pela Comissão de Representantes, ajustando-se com o condômino a melhor forma de execução das obras e pagamento.

§ 1 º - Qualquer modificação solicitada pelo Condômino quanto ao acabamento interno de sua unidade, e a ser executada pela construtora, dependerá de visto da Comissão de Representantes, que opinará sobre o custo e condições de pagamento do preço das mencionadas modificações.

§ 2º - Cada condômino só receberá as chaves de sua unidade se estiver em dia com as obrigações assumidas ou decorrentes das normas previstas nesta convenção, exercendo a construtora, juntamente com a Comissão de Representantes, o direito de retenção sobre a respectiva unidade, considerando-se esbulho o fato de o condômino ocupar a respectiva unidade sem o devido consentimento, ensejando assim o exercício de direito de reintegração de posse da unidade questionada, por parte da construtora e da Comissão de Representantes, órgão estruturado em conformidade com o disposto no artigo seguinte.

§ 3º - Uma vez verificado o acabamento interno de cada unidade, poderá o respectivo condômino ocupá-la, observado o disposto no parágrafo anterior e desde que isso não contravenha às posturas estaduais, assim ocupada a unidade pelo condômino, sujeitar-se-á o mesmo às medidas administrativas baixadas pela Comissão de Representantes, devendo concorrer financeiramente para efeito de serviços e taxas diversas, tais como luz, força e água, sendo que o não-pagamento caracterizará a hipótese de inadimplência, para todos os fins de direito, suscetível de cobrança executiva, com as cominações previstas no art. 47 da convenção, por meio da Comissão de Representantes.

DA COMISSÃO DE REPRESENTANTES

Artigo 10 - Enquanto durar a fase de construção do Edifício, haverá uma Comissão de Representantes, como órgão representativo do condomínio, composta de três condôminos, eleitos em assembléia com o mandato de um ano, sendo que sua constituição comprovar-se-á com a ata da respectiva assembléia, devidamente inscrita no Registro de Títulos e Documentos. Na mesma oportunidade serão eleitos três suplentes.

Parágrafo único - É permitida a reeleição dos membros da Comissão de Representantes.

Artigo 11 - Eleita a Comissão de Representantes, ficará a mesma, de pleno direito, investida dos poderes necessários para exercer todas as atribuições e praticar todos os atos previstos na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e na presente convenção, sem necessidade de instrumento especial, outorgado pelos condôminos, ou, se for o caso, pelos que sub-rogarem nos direitos e obrigações destes, inclusive com os poderes ad judicia para o Foro em geral,

em qualquer Juízo

, Instância ou Tribunal, podendo propor e variar as ações, concordar, acordar, assistir, assinar termos de afirmação de ausência e de inventariante, podendo substabelecer os presentes poderes a advogado, agir junto às repartições públicas estaduais e federais, cumprir exigências para legalização da obra.

§ 1º - O membro da Comissão de Representantes que se atrasar no pagamento de três prestações correspondente às obrigações assumidas ou decorrentes das normas previstas nesta convenção estará sujeito à perda automática do mandato e deverá ser substituído pelo suplente mais idoso e assim sucessivamente.

§ 2º - A assembléia poderá revogar qualquer decisão da Comissão de Representantes, ressalvados os direitos de terceiros quanto aos efeitos já produzidos, bem como revogar o mandato conferido aos seus membros, sendo para tanto necessário, nessa última hipótese, a metade mais um da totalidade dos votos dos condôminos que compõem o condomínio.

Artigo 12 - Compete à Comissão de Representantes:

a) fiscalizar a parte contábil das obras, aprovando ou impugnando as contas que deverão ser apresentadas pela construtora, através de balancetes mensais, e em que figurarão a receita e a despesa do condomínio;

b) fiscalizar as concorrências relativas à compra de materiais e assinar juntamente com a construtora os contratos de empreitada;

c) examinar, aprovando ou rejeitando, conforme o caso, os estudos feitos pela construtora, na parte tangente às modificações dos valores do custo de construção, fixando de comum acordo com ela construtora, na hipótese de majoração das prestações, o esquema das alterações desta, quanto ao total, número, valor e vigência, bem como a previsão do prazo de execução da obra, ouvida a Assembléia;

d) assinar juntamente com a construtora os avisos, por escrito, destinados aos condôminos, quanto ao novo esquema de preço adotado, observando-se a antecedência mínima de 45 (quarenta e cinco) dias em que deverão ser efetuados os pagamentos da primeira prestação alterada, bem como o prazo previsto para execução da obra;

e) movimentar, mediante emissão de cheques nominais e com a assinatura de um dos seus membros, juntamente com um representante da construtora, a conta bancária aberta em nome do condomínio;

f) assumir compromissos e encargos que julgue necessários para o bom andamento da obra, sendo que ditos compromissos serão feitos em nome do condomínio;

g) indicar e contratar, por intermédio da construtora, subempreiteiros necessários ao término da construção, sendo no entanto prerrogativa da Comissão a indicação dos apontadores e fiscais;

h) diligenciar e submeter à apreciação dos condôminos a conveniência ou não de obtenção do financiamento externo para acabamento das unidades e partes comuns;

i) convocar Assembléia Geral Ordinária para a primeira quinzena de junho de cada ano com os seguintes precípuos obetivos:

I - apresentação de relatório sobre suas principais atividades e submetendo suas contas à apreciação dos condôminos, que poderão, se assim o entenderem, designar comissão especial para exame e parecer a respeito dessas contas;

II - eleição dos membros da Comissão para o exercício seguinte.

j) deliberar sobre suas organizações e funcionamento, conforme suas conveniências, reunindo-se mensalmente no escritório da construtora, devendo lançar em ata as deliberações que adotar;

l) exercer as demais obrigações inerentes à função representativa e fiscalizadora dos interesses dos condôminos, não só perante a construtora, como perante terceiros, praticando todos os atos necessários ao funcionamento regular do condomínio, deliberando sobre assuntos que lhe são afetos e, em caso de dúvida ou divergência entre seus membros, pelo critério de maioria de votos;

m) fiscalizar a arrecadação das contribuições dos condôminos, destinadas à construção, procedendo da seguinte forma:

I - na hipótese de qualquer condômino, a este se equiparando a construtora, para os fins aqui previstos, face às unidades que possui no Edifício, deixar de recolher três prestações, quer estabelecidas inicialmente, quer alteradas ou criadas posteriormente, referentes à construção ou cessão de fração de terreno, conforme o caso, será notificado pela Comissão de Represetantes, conjuntamente com a construtora, se for o caso, para purgar a mora dentro do prazo de 10 (dez) dias, improrrogavelmente, sob pena de ser levada sua unidade a público leilão, observando-se o disposto nos incisos seguintes;

II - o leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data da caracterização do inadimplemento, antecedido com anúncios que serão publicados por três vezes em jornal diário de grande circulação;

III - se o maior lance obtido for inferior ao desembolso efetuado pelo condômino inadimplente, para a aquisição de quota ideal de terreno, para a construção e percentagens que adiante se fixam, será realizada nova praça, no prazo de 20 (vinte) dias, que também será antecedida de anúncios feitos por três vezes em jornal diário;

IV - se, na segunda praça, não se conseguir maior lance que na primeira, ou outro lance que satisfaça, então, fica a Comissão de Representantes autorizada a adjudicar a unidade questionada e a promover a cessão desta a terceiro interessado que ofereça melhores condições que as verificadas através da praça, devendo ser organizado dossiê a respeito, que ficará em poder da Comissão, para exame e comprovação a qualquer momento;

V - ao condômino, se for o caso, é concedido o direito de preferência em igualdade com terceiros, na aquisição da unidade leiloada, desde que exercite esse direito dentro de 24 (vinte e quatro) horas da realização do leilão, sendo necessária decisão unânime da Assembléia Geral, para esse fim convocada previamente;

VI - do preço que for apurado no leilão serão deduzidos: as quantias em débito; despesas realizadas, inclusive honorários de advogado e anúncio: 5% a título de comissão, 10% como multa compensatória que reverterá em favor do condomínio, com exceção do condômino faltoso, ao qual será entregue o saldo, se houver;

VII - para todos os efeitos dos atos apontados e sua completa execução, os condôminos, tal como preceitua o § 5º do art. 63 da Lei no 4.591, de 16 de dezembro de 1964, desde já por este instrumento e na melhor forma de direito, conferem à Comissão de Representantes, em caráter irrevogável, os mais plenos e ilimitados poderes para ceder, prometer ceder, vender, prometer vender, ou de qualquer forma alienar as unidades de cada qual, na hipótese de ocorrer o inadimplemento na forma prefigurada, podendo os mandatários transferir a posse, domínio, direito e ação, responsabilizar-se pela evicção de direito, confessar o recebimento do preço, dar quitação, assinar escrituras e documentos que se fizerem precisos, representá-los junto às repartições públicas federais, estaduais e autárquicas, e tudo mais para o cabal desempenho do mandato, inclusive os poderes da cláusula ad judicia.

VIII - no caso de a Comissão de Representantes ingressar em Juízo no sentido de ressalvar ou prevenir direitos do condomínio, ainda que seja como simples medida preventiva ou premonitória, caberá ao condômino, que motivou a medida, o pagamento das custas judiciais e honorários do advogado contratado para esse fim, pela Comissão.

n) administrar o Edifício, até a época própria de eleição do Síndico.

DAS ASSEMBLÉIAS

Artigo 13 - Os condôminos, no interregno da construção e no interesse dela, poderão reunir-se

em Assembléia Geral Extraordinária

, cujas deliberações, desde que aprovadas por maioria simples de votos dos presentes, serão válidas e obrigatórias para todos, inclusive aquelas decisões que digam respeito às alterações das especificações do prédio, salvo no que afetar o direito de propriedade previsto na legislação.

§ 1º - Poderão convocar assembléias: a Comissão de Representantes, a construtora e pelo menos 1/3 dos votos dos condôminos, sendo obrigatória a menção expressa do assunto a ser tratado, no edital de convocação.

§ 2º - A convocação da assembléia será feita por edital, através de registro postal ou protocolo, com antecedência mínima de cinco dias para a primeira convocação e mais três dias para a segunda, podendo as convocações ser feitas no mesmo edital ou ainda ser convocadas para o mesmo dia, com o intervalo de meia hora entre ambas as convocações, mas, nesse caso, com antecedência mínima de oito dias.

§ 3º - A assembléia instalar-se-á, no mínimo, com metade dos condôminos, em primeira convocação, e com qualquer número, em segunda, podendo as convocações ser feitas no mesmo edital ou ainda ser convocadas para o mesmo dia, com intervalo de meia hora entre ambas as convocações, mas, nesse caso, com antecedência mínima de oito dias.

§ 4º - Nas assembléias, cada unidade dará ao seu titular o direito de um voto.

§ 5º - Será exigida maioria qualificada, ou unanimidade, nos casos previstos em lei ou na presente convocação, adotando-se então como critério o cálculo baseado na fração de terreno correspondente a cada unidade, em virtude das diferenças existentes entre as mesmas.

Artigo 14 - Fica eleito o Foro desta Comarca, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as dúvidas que possam surgir na execução do presente contrato.

E por estarem as partes em pleno acordo, em tudo quando se encontra lavrado neste instrumento particular, assinam-no na presença das duas testemunhas abaixo, em......vias de igual teor e forma, destinando-se uma via para cada um dos denominados PROPRIETÁRIOS e... .. vias para os CONSTRUTORES.

..............................., ......de..........de ...........

.........................................................................

Pelos construtores

.........................................................................

(seguem as assinaturas dos proprietários)

Testemunhas:

1ª -.........

2ª -.........