

## **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**

### **“PRAIA DE ITACARÉ”**

**RUA FRANCISCO JUSTINO DE AZEVEDO Nº 80**

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito a empresa **GAMA E SOUZA - ARQUITETURA E ENGENHARIA LTDA**, na qualidade de Instituidora e Especificadora do empreendimento denominado **“PRAIA DE ITACARÉ”** construído no terreno da matrícula nº 165.654, deste Ofício, e que recebeu o nº 80 da Rua Francisco Justino de Azevedo – Cambuci – São Paulo – SP; vem estabelecer, como de fato estabelecido fica, com base na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e dos princípios do “condomínio edilício” contidos na Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, a respectiva **“CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO”**, cujas cláusulas encontram-se a seguir aduzidas, devendo a ela ficarem sujeitos os condôminos, bem como quaisquer ocupantes e visitantes, tudo de acordo com os seguintes termos e condições:

#### **CAPÍTULO I DAS PARTES COMUNS E EXCLUSIVAS**

**ARTIGO 1º - a) Das partes comuns** – São as definidas no artigo 3º da Lei 4591/64, relatadas também no parágrafo 2º do artigo 1331 da Lei 10.406/2002, em especial; o terreno onde se levantam as edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, os elevadores, os equipamentos e máquinas das instalações elétricas, hidráulicas, incêndio e outros, bem como os quadros gerais, tubulações, cabeamentos, fiações, prumadas gerais, estruturas e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou ocupantes, constituirão condomínio de todos e serão insuscetíveis de divisão ou alienação destacada da respectiva unidade autônoma, bem como das áreas existentes em cada um dos pavimentos, as quais estão devidamente descritas abaixo:

- a.1) **3º Subsolo**: 01 caixa de escada e 02 poços dos elevadores para cada um dos 03 blocos, 01 vaga comum para o uso do zelador, 16 vagas para motos, rampa de acesso ao 2º subsolo e áreas de circulação e manobras de veículos.
- a.2) **2º Subsolo**: 01 caixa de escada e 02 poços dos elevadores para cada um dos 03 blocos, 01 para deficientes físicos, 16 vagas para motos, rampas de acesso ao 3º e 1º subsolos e áreas de circulação e manobras de veículos.
- a.3) **1º Subsolo**: 01 caixa de escada e 02 poços dos elevadores para cada um dos 03 blocos, 02 para deficientes físicos, 14 vagas para motos, rampas de acesso ao 2º subsolo e térreo, áreas de circulação e manobras de veículos.
- a.4) **Térreo**: Na projeção do **bloco "A"**: 01 caixa da escada, 02 poços dos elevadores, hall área sob pilotis, 02 vestiários funcionários feminino, 01 vestiário funcionários masculino, 02 depósitos material de limpeza (DML) e uma área para medidores de elétrica, além de uma tomada de ar inferior do duto.

Na projeção do **bloco "B"**: 01 caixa da escada, 02 poços dos elevadores, hall, área sob pilotis, salão de jogos com sanitário, salão de festas com copa e sanitário, 02 sanitários/chuveiros e área para medidores de elétrica, além de uma tomada de ar inferior do duto.

Na projeção do **bloco "C"**: 01 caixa da escada, 02 poços dos elevadores, hall, área sob pilotis, área para churrasqueira com sanitários, apartamento do zelador com sala, cozinha, 02 dormitórios, banho e área de serviço e uma área para medidores de elétrica, além de uma tomada de ar inferior do duto.

Externamente a projeção dos prédios: 01 guarita com wc, depósito de lixo, piscina com deck, playground, quadra de esportes acesso e circulação de pedestres, rampas de entrada e saída de veículos dos subsolos, rampa para deficientes, pomar e jardim.

- a.5) **Pavimentos Tipo do 1º ao 20º do Bloco “A” e do 1º ao 21º dos Blocos “B” e “C”**: Cada um dos pavimentos possui; caixa da escada, hall e poços para 02 elevadores, além de 02 vazios de dutos.
- a.6) **21º Pavimento do Bloco “A” e 22º Pavimento dos Blocos “B” e “C”**: Cada um dos pavimentos possui; caixa da escada, hall e poços para 02 elevadores, além de 02 vazios de dutos.
- a.7) **Cobertura**: Há, em cada um dos blocos, caixa da escada sem acesso neste pavimento e os vazios dos poços dos elevadores e dos dutos.
- a.8) **Casa de Máquinas**: Há, em cada um dos blocos, caixa da escada, casa de máquinas e vazio do duto.
- a.9) **Barrilete**: Há, em cada um dos blocos, caixa da escada, barrilete com terraço onde existe uma escada tipo marinheiro para acesso a caixa d’água e vazio do duto.
- a.10) **Caixa D’água**: Há, em cada um dos blocos, caixa d’água e vazio da caixa da escada e do duto.

**b) Das partes exclusivas:** compreendem os apartamentos, com seus respectivos ambientes, as vagas de garagem e os depósitos:

**b.1) Apartamentos:**

**BLOCO “A”**

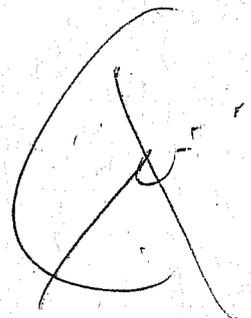
- No 1º pavimento: Aptos. 11, 12, 13 e 14
- No 2º pavimento: Aptos. 21, 22, 23 e 24
- No 3º pavimento: Aptos. 31, 32, 33 e 34
- No 4º pavimento: Aptos. 41, 42, 43 e 44
- No 5º pavimento: Aptos. 51, 52, 53 e 54
- No 6º pavimento: Aptos. 61, 62, 63 e 64
- No 7º pavimento: Aptos. 71, 72, 73 e 74
- No 8º pavimento: Aptos. 81, 82, 83 e 84
- No 9º pavimento: Aptos. 91, 92, 93 e 94



- No 10º pavimento: Aptos. 101, 102, 103 e 104
- No 11º pavimento: Aptos. 111, 112, 113 e 114
- No 12º pavimento: Aptos. 121, 122, 123 e 124
- No 13º pavimento: Aptos. 131, 132, 133 e 134
- No 14º pavimento: Aptos. 141, 142, 143 e 144
- No 15º pavimento: Aptos. 151, 152, 153 e 154
- No 16º pavimento: Aptos. 161, 162, 163 e 164
- No 17º pavimento: Aptos. 171, 172, 173 e 174
- No 18º pavimento: Aptos. 181, 182, 183 e 184
- No 19º pavimento: Aptos. 191, 192, 193 e 194
- No 20º pavimento: Aptos. 201, 202, 203 e 204
- No 21º Pavimento e Cobertura (Dúplex): Aptos. 211, 212, 213 e 214.

### **BLOCOS “B” e “C”**

- No 1º pavimento: Aptos. 11, 12, 13 e 14
- No 2º pavimento: Aptos. 21, 22, 23 e 24
- No 3º pavimento: Aptos. 31, 32, 33 e 34
- No 4º pavimento: Aptos. 41, 42, 43 e 44
- No 5º pavimento: Aptos. 51, 52, 53 e 54
- No 6º pavimento: Aptos. 61, 62, 63 e 64
- No 7º pavimento: Aptos. 71, 72, 73 e 74
- No 8º pavimento: Aptos. 81, 82, 83 e 84
- No 9º pavimento: Aptos. 91, 92, 93 e 94
- No 10º pavimento: Aptos. 101, 102, 103 e 104
- No 11º pavimento: Aptos. 111, 112, 113 e 114
- No 12º pavimento: Aptos. 121, 122, 123 e 124



- No 13º pavimento: Aptos. 131, 132, 133 e 134
- No 14º pavimento: Aptos. 141, 142, 143 e 144
- No 15º pavimento: Aptos. 151, 152, 153 e 154
- No 16º pavimento: Aptos. 161, 162, 163 e 164
- No 17º pavimento: Aptos. 171, 172, 173 e 174
- No 18º pavimento: Aptos. 181, 182, 183 e 184
- No 19º pavimento: Aptos. 191, 192, 193 e 194
- No 20º pavimento: Aptos. 201, 202, 203 e 204
- No 21º Pavimento: Aptos. 211, 212, 213 e 214.
- No 22º Pavimento e Cobertura (Dúplex): Aptos: 221, 222, 223 e 224.

**b.2) Vagas Autônomas:**

**b.2.1) No 3º subsolo:**

**b.2.1.1) 26 vagas simples:**

- ✓ TIPO "P" = nºs 25, 26, 27, 28, 85, 86, 95, 96, 99, 100, 125, 140, 150, 151, 152, 153 e 157.
- ✓ TIPO "M" = nºs 141 e 154.
- ✓ TIPO "G" = nºs 01, 02, 03, 04, 97, 155 e 156.

**b.2.1.2) 66 vagas duplas:**

- ✓ TIPO "PP" = nºs 61/62, 83/84, 126/127, 128/129, 130/131, 132/133, 134/135 e 138/139.
- ✓ TIPO "PM" = nºs 05/06, 07/08, 09/10, 11/12, 13/14, 15/16, 17/18, 19/20, 21/22, 23/24, 29/30, 31/32, 33/34, 35/36, 37/38,

39/40, 41/42, 43/44, 45/46, 47/48, 49/50,  
51/52, 53/54, 55/56, 57/58, 59/60, 63/64,  
65/66, 67/68, 69/70, 71/72, 73/74, 75/76,  
77/78, 79/80, 81/82, 87/88, 89/90, 91/92,  
93/94, 101/102, 103/104, 105/106, 107/108,  
109/110, 111/112, 113/114, 115/116,  
117/118, 119/120, 121/122, 123/124,  
136/137, 142/143, 144/145, 146/147, e  
148/149.

✓ TIPO "GG" = n<sup>o</sup>s 158/159.

**b.2.2) No 2º subsolo:**

**b.2.2.1) 28 vagas simples:**

✓ TIPO "P" = n<sup>o</sup>s 183, 184, 185, 186, 243, 244,  
253, 254, 256, 257, 258, 303, 304, 305, 306,  
307 e 308.

✓ TIPO "M" = n<sup>o</sup>s 160, 161, 162, 259, 278, 293,  
294 e 310.

✓ TIPO "G" = n<sup>o</sup>s 255, 309 e 311.

**b.2.2.2) 62 vagas duplas:**

✓ TIPO "PP" = n<sup>o</sup>s 219/220, 241/242,  
279/280, 281/282, 283/284, 285/286, e  
287/288.

✓ TIPO "PM" = n<sup>o</sup>s 163/164, 165/166,  
167/168, 169/170, 171/172, 173/174,  
175/176, 177/178, 179/180, 181/182,  
187/188, 189/190, 191/192, 193/194,  
195/196, 197/198, 199/200, 201/202,  
203/204, 205/206, 207/208, 209/210,  
211/212, 213/214, 215/216, 217/218,  
221/222, 223/224, 225/226, 227/228,  
229/230, 231/232,

233/234, 235/236, 237/238, 239/240,  
245/246, 247/248, 249/250, 251/252,  
262/263, 264/265, 266/267, 268/269,  
270/271, 272/273, 274/275, 276/277,  
289/290, 291/292, 295/296, 297/298,  
299/300 e 301/302.

✓ TIPO "MM" = n°s 260/261

**b.2.3) No 1º subsolo:**

**b.2.3.1) 21 vagas simples:**

✓ TIPO "P" = n°s 333, 334, 335, 336, 393,  
394, 403, 404, 405, 406, 407, 458, 459,  
460, 461 e 462.

✓ TIPO "M" = n°s 432, 447, 448 e 457.

✓ TIPO "G" = n° 463.

**b.2.3.2) 65 vagas duplas:**

✓ TIPO "PP" = n°s 369/370, 391/392,  
433/434, 435/436, 437/438, 439/440 e  
441/442.

○ TIPO "PM" = n°s 313/314, 315/316,  
317/318, 319/320, 321/322, 323/324,  
325/326, 327/328, 329/330, 331/332,  
337/338, 339/340, 341/342, 343/344,  
345/346, 347/348, 349/350, 351/352,  
353/354, 355/356, 357/358, 359/360,  
361/362, 363/364, 365/366, 367/368,  
371/372, 373/374, 375/376, 377/378,  
379/380, 381/382, 383/384, 385/386,  
387/388, 389/390, 395/396, 397/398,  
399/400, 401/402, 408/409, 410/411,  
412/413, 414/415, 416/417, 418/419,  
420/421, 422/423, 424/425, 426/427,  
428/429, 430/431, 443/444, 445/446,  
449/450, 451/452, 453/454 e 455/456.

**b.2.4) Depósitos autônomos:**

**b.2.4.1) No 3º subsolo:**

- ✓ 24 depósitos sob os nºs 01 a 24

**b.2.4.2) No 2º subsolo:**

- ✓ 24 depósitos sob os nºs 25 a 48

**b.2.4.3) No 1º subsolo:**

- ✓ 24 depósitos sob os nºs 49 a 72

**c. Áreas e Frações:**

As áreas foram calculadas segundo os critérios de áreas reais da NBR 12721, totalizando o empreendimento 36.085,19m<sup>2</sup>, sendo 31.899,74m<sup>2</sup> em áreas cobertas edificadas e 4.185,45m<sup>2</sup> em áreas descobertas.

A fração ideal no solo e nas outras partes comuns atende ao disposto no artigo 58 da Lei 10931/2004, que neste caso específico é o próprio "coeficiente de proporcionalidade" constante da coluna 31 do quadro II da referida NBR 12721.

✓ **Apartamentos Tipo das Torres "A", "B" e "C":**

Cada um dos apartamentos tipo possui uma área privativa de 65,100m<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 21,455m<sup>2</sup>, uma área total de 86,555m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de 0,2821%, sendo que da área total acima, 75,819m<sup>2</sup> serão em áreas cobertas edificadas e 10,736m<sup>2</sup> em áreas descobertas.

✓ **Apartamentos Dúplex das Torres "A", "B" e "C":**

Cada um dos apartamentos dúplex possui uma área privativa de 130,200m<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 35,341m<sup>2</sup>, uma área total de 165,541m<sup>2</sup>, correspondendo-

lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de 0,4647%, sendo que da área total acima, 116,188m<sup>2</sup> serão em áreas cobertas edificadas e 49,353m<sup>2</sup> em áreas descobertas.

**c.1) Depósitos Autônomos n°s 1 a 72:**

Cada um dos depósitos possui uma área privativa de 7,160m<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 2,360m<sup>2</sup>, uma área total de 9,520m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de 0,0310%, sendo que da área total acima, 8,339m<sup>2</sup> serão em áreas cobertas edificadas e 1,181m<sup>2</sup> em áreas descobertas.

**c.2) Vagas Autônomas:**

**c.2.1 No 3° subsolo:**

**c.2.1.1 Vagas simples:**

- ✓ 17 vagas Tipo "P" sob os n°s 25, 26, 27, 28, 85, 86, 95, 96, 99, 100, 125, 140, 150, 151, 152, 153 e 157.

Cada uma das vagas simples do Tipo "P" possui uma área privativa de 8,400m<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 15,418m<sup>2</sup>, uma área total de 23,818m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de 0,0443%, sendo que da área total acima, 22,132m<sup>2</sup> serão em áreas cobertas edificadas e 1,686m<sup>2</sup> em áreas descobertas.

- ✓ 02 vagas Tipo "M" sob os n°s 141 e 154:

Cada uma das vagas simples do Tipo "M" possui uma área privativa de 9,870m<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 18,113m<sup>2</sup>, uma área total de 27,983m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de 0,0521%, sendo que da área total acima, 26,002m<sup>2</sup> serão

em áreas cobertas edificadas e 1,981m<sup>2</sup> em áreas descobertas.

- ✓ **07 vagas Tipo "G" sob os n<sup>o</sup>s 01, 02, 03, 04, 97, 155 e 156.**

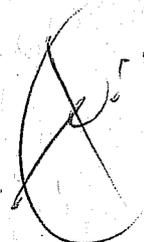
Cada uma das vagas simples do Tipo "G" possui uma área privativa de 13,750m<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 25,224m<sup>2</sup>, uma área total de 38,974m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de 0,0724%, sendo que da área total acima, 36,215m<sup>2</sup> serão em áreas cobertas edificadas e 2,759m<sup>2</sup> em áreas descobertas.

#### **c.2.1.2) Vagas Duplas:**

- ✓ **08 Vagas duplas Tipo "PP" sob os n<sup>o</sup>s 61/62, 83/84, 126/127, 128/129, 130/131, 132/133, 134/135 e 138/139.**

Cada uma das vagas duplas do Tipo "PP" possui uma área privativa de 16,800m<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 30,835m<sup>2</sup>, uma área total de 47,635m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de 0,0886%, sendo que da área total acima, 44,263m<sup>2</sup> serão em áreas cobertas edificadas e 3,372m<sup>2</sup> em áreas descobertas.

- ✓ **57 vagas duplas tipo "PM" sob os n<sup>o</sup>s 05/06, 07/08, 09/10, 11/12, 13/14, 15/16, 17/18, 19/20, 21/22, 23/24, 29/30, 31/32, 33/34, 35/36, 37/38, 39/40, 41/42, 43/44, 45/46, 47/48, 49/50, 51/52, 53/54, 55/56, 57/58, 59/60, 63/64, 65/66, 67/68, 69/70, 71/72, 73/74, 75/76, 77/78, 79/80, 81/82, 87/88, 89/90, 91/92, 93/94, 101/102, 103/104, 105/106, 107/108, 109/110, 111/112, 113/114, 115/116, 117/118, 119/120,**



**121/122, 123/124, 136/137, 142/143, 144/145, 146/147 e 148/149.**

Cada uma das vagas duplas do Tipo "PM" possui uma área privativa de 18,270m<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 33,530m<sup>2</sup>, uma área total de 51,800m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de 0,0964%, sendo que da área total acima, 48,133m<sup>2</sup> serão em áreas cobertas edificadas e 3,667m<sup>2</sup> em áreas descobertas.

✓ **01 vaga dupla tipo "GG" sob o nº 158/159.**

A vaga dupla do Tipo "GG" nº 158/159, possui uma área privativa de 27,500m<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 50,448m<sup>2</sup>, uma área total de 77,948m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de 0,1448%, sendo que da área total acima, 72,430m<sup>2</sup> serão em áreas cobertas edificadas e 5,518m<sup>2</sup> em áreas descobertas.

**c.2.2) No 2º subsolo:**

**c.2.2.1) Vagas simples:**

✓ **17 vagas tipo "P" sob os nºs 183, 184, 185, 186, 243, 244, 253, 254, 256, 257, 258, 303, 304, 305, 306, 307 e 308.**

Cada uma das vagas simples do Tipo "P" possui uma área privativa de 8,400m<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 15,418m<sup>2</sup>, uma área total de 23,818m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de 0,0443%, sendo que da área total acima, 22,132m<sup>2</sup> serão em áreas cobertas edificadas e 1,686m<sup>2</sup> em áreas descobertas.

- ✓ **08 vagas tipo "M" sob os nºs 160, 161, 162, 259, 278, 293, 294 e 310.**

Cada uma das vagas simples do Tipo "M" possui uma área privativa de 9,870m<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 18,113m<sup>2</sup>, uma área total de 27,983m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de 0,0521%, sendo que da área total acima, 26,002m<sup>2</sup> serão em áreas cobertas edificadas e 1,981m<sup>2</sup> em áreas descobertas.

- ✓ **03 vagas tipo "G" sob os nºs 255, 309 e 311.**

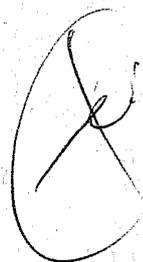
Cada uma das vagas simples do Tipo "G" possui uma área privativa de 13,750m<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 25,224m<sup>2</sup>, uma área total de 38,974m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de 0,0724%, sendo que da área total acima, 36,215m<sup>2</sup> serão em áreas cobertas edificadas e 2,759m<sup>2</sup> em áreas descobertas.

#### **c.2.2.2 Vagas Duplas:**

- ✓ **07 vagas duplas tipo "PP" sob os nºs 219/220, 241/242, 279/280, 281/282, 283/284, 285/286, e 287/288.**

Cada uma das vagas duplas do Tipo "PP" possui uma área privativa de 16,800m<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 30,835m<sup>2</sup>, uma área total de 47,635m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de 0,08860%, sendo que da área total acima, 44,263m<sup>2</sup> serão em áreas cobertas edificadas e 3,372m<sup>2</sup> em áreas descobertas.

- ✓ **54 vagas duplas tipo "PM" sob os nºs 163/164, 165/166, 167/168, 169/170, 171/172, 173/174, 175/176, 177/178, 179/180, 181/182, 187/188, 189/190, 191/192, 193/194, 195/196, 197/198, 199/200,**



201/202, 203/204, 205/206, 207/208, 209/210,  
211/212, 213/214, 215/216, 217/218, 221/222,  
223/224, 225/226, 227/228, 229/230, 231/232,  
233/234, 235/236, 237/238, 239/240, 245/246,  
247/248, 249/250, 251/252, 262/263, 264/265,  
266/267, 268/269, 270/271, 272/273, 274/275,  
276/277, 289/290, 291/292, 295/296, 297/298,  
299/300 e 301/302.

Cada uma das vagas duplas do Tipo "PM" possui uma área privativa de 18,270m<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 33,530m<sup>2</sup>, uma área total de 51,800m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de 0,09640%, sendo que da área total acima, 48,133m<sup>2</sup> serão em áreas cobertas edificadas e 3,667m<sup>2</sup> em áreas descobertas.

✓ **01 vaga tipo "MM" sob o nº 260/261.**

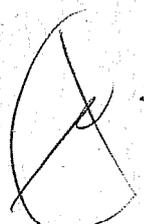
A vaga dupla do Tipo "MM" nº 260/261, possui uma área privativa de 19,740m<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 36,226m<sup>2</sup>, uma área total de 55,966m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de 0,1042%, sendo que da área total acima, 52,004m<sup>2</sup> serão em áreas cobertas edificadas e 3,962m<sup>2</sup> em áreas descobertas.

**c.2.3 No 1º subsolo:**

**c.2.3.1 vagas simples:**

✓ **16 vagas tipo "P" sob os nºs 333, 334, 335, 336, 393, 394, 403, 404, 405, 406, 407, 458, 459, 460, 461 e 462.**

Cada uma das vagas simples do Tipo "P" possui uma área privativa de 8,400m<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 15,418m<sup>2</sup>, uma área total de 23,818m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de 0,0443%, sendo que da área total acima, 22,132m<sup>2</sup> serão em áreas cobertas edificadas e 1,686m<sup>2</sup> em áreas descobertas.



- ✓ **04 vagas tipo "M" sob os n°s 432, 447, 448 e 457:**

Cada uma das vagas simples do Tipo "M" possui uma área privativa de 9,870m<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 18,113m<sup>2</sup>, uma área total de 27,983m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de 0,0521%, sendo que da área total acima, 26,002m<sup>2</sup> serão em áreas cobertas edificadas e 1,981m<sup>2</sup> em áreas descobertas.

- ✓ **01 vaga tipo "G" sob o n° 463.**

A vaga simples do Tipo "G" n° 463, possui uma área privativa de 13,750m<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 25,224m<sup>2</sup>, uma área total de 38,974m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de 0,0724%, sendo que da área total acima, 36,215m<sup>2</sup> serão em áreas cobertas edificadas e 2,759m<sup>2</sup> em áreas descobertas.

#### **c.2.3.2 Vagas Duplas:**

- ✓ **07 vagas duplas tipo "PP" sob os n°s 369/370, 391/392, 433/434, 435/436, 437/438, 439/440 e 441/442.**

Cada uma das vagas duplas do Tipo "PP", possui uma área privativa de 16,800m<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 30,835m<sup>2</sup>, uma área total de 47,635m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de 0,08860%, sendo que da área total acima, 44,263m<sup>2</sup> serão em áreas cobertas edificadas e 3,372m<sup>2</sup> em áreas descobertas.

- ✓ **58 vagas duplas tipo "PM" sob os n°s 313/314, 315/316, 317/318, 319/320, 321/322, 323/324, 325/326, 327/328, 329/330, 331/332, 337/338, 339/340, 341/342, 343/344,**

345/346, 347/348, 349/350, 351/352, 353/354,  
355/356, 357/358, 359/360, 361/362, 363/364,  
365/366, 367/368, 371/372, 373/374,  
375/376, 377/378, 379/380, 381/382, 383/384,  
385/386, 387/388, 389/390, 395/396, 397/398,  
399/400, 401/402, 408/409, 410/411, 412/413,  
414/415, 416/417, 418/419, 420/421, 422/423,  
424/425, 426/427, 428/429, 430/431, 443/444,  
445/446, 449/450, 451/452, 453/454 e  
455/456.

Cada uma das vagas duplas do Tipo "PM" possui uma área privativa de 18,270m<sup>2</sup>, uma área de uso comum de 33,530m<sup>2</sup>, uma área total de 51,800m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns de 0,0964%, sendo que da área total acima, 48,133m<sup>2</sup> serão em áreas cobertas edificadas e 3,667m<sup>2</sup> em áreas descobertas.

## **CAPÍTULO II DO DESTINO E DA UTILIZAÇÃO DAS PARTES**

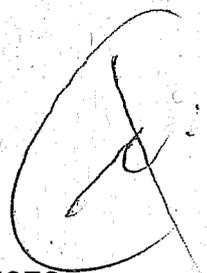
**ARTIGO 2º** - O condomínio é estritamente voltado ao uso residencial, sendo vedado o seu uso para qualquer outra finalidade.

**§1º** - As vagas da garagem deverão ser utilizadas conforme seu destino, ou seja, para guarda de veículos de passeio, no que se referir às unidades autônomas "duplas" e "simples".

**§2º** - As vagas de deficientes, zelador e de motos, serão áreas de uso comum do condomínio.

## **CAPÍTULO III DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS**

**ARTIGO 3º** - O condômino no exercício de seus direitos para uso e gozo do condomínio e da unidade autônoma que lhe pertence, deverá observar, além das condições constantes no título aquisitivo, as normas constantes nesta Convenção, a saber:



**I** - Usar, gozar e dispor livremente da respectiva unidade autônoma de acordo com o seu destino e respeitados os direitos de terceiros, a boa ordem, os bons costumes, a saúde e o bem estar dos condôminos e resguardada a segurança e a solidez do condomínio de acordo com as normas estabelecidas na presente Convenção;

**II** - Usar e gozar das partes comuns do edifício desde que não impeça idêntico direito por parte dos demais condôminos, com as mesmas restrições da alínea anterior;

**III** - Examinar os livros e os arquivos da Administração a qualquer tempo e pedir esclarecimentos ao administrador;

**IV** - Convocar Assembléia Geral pela forma prevista na presente Convenção, e a ela comparecer, discutir, votar e ser votado, desde que quites com suas obrigações, exceto para matérias que exijam a unanimidade dos votos do condomínio.

#### **CAPÍTULO IV DOS DEVERES DOS CONDÔMINOS**

##### **ARTIGO 4º - São deveres dos condôminos:**

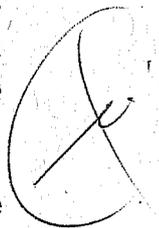
**I** - Guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns, não as usando, nem permitindo que as usem, bem como as respectivas unidades autônomas, para fins diversos daqueles a que se destinam;

**II** - Não obstruir, com objetos ou entulhos, as passagens ou vias de acesso, área de circulação de veículos e pessoas;

**III** - Não alugar ou vender sua propriedade exclusiva, sem dar ciência ao locatário ou comprador das restrições e proibições constantes desta Convenção e fazê-las constar do respectivo instrumento ou ato;

**IV** - Não decorar as paredes, esquadrias e gradis, que se confrontam com as áreas comuns ou externas do edifício e nem alterar a forma da fachada com tonalidades ou cores diversas das empregadas no condomínio;

**V** - Permitir o acesso a sua unidade de pessoas devidamente credenciadas pelo condomínio para a execução de serviços de reparo e manutenção que se relacionem com interesse comum dos condôminos;



**VI** - Não utilizar, com volume audível nas residências vizinhas, instrumentos de música ou som;

**VII** - Não estender, bater ou secar tapetes, roupas ou quaisquer objetos nas janelas, ou em qualquer lugar visível do exterior, inclusive nas áreas comuns;

**VIII** - Não utilizar os empregados do condomínio para serviços particulares;

**IX** - Não colocar toldos externos, letreiros, placas ou cartazes de publicidade ou quaisquer outros;

**X** - Não executar em sua propriedade qualquer instalação que importe em sobrecarga para o condomínio sem o consentimento do Síndico Administrador e do Conselho Fiscal;

**XI** - Não manter ou guardar substâncias, instalações ou aparelhos perigosos à segurança do condomínio ou de seus moradores;

**XII** - Não manter animais de grande porte em sua unidade autônoma, que causem incômodos aos demais vizinhos;

**XIII** - Não realizar dentro do condomínio transporte horizontal ou vertical de móveis, aparelhos, engradados, caixas, caixotes e outros objetos de volume apreciável, fora dos horários normais e fora das condições estabelecidas pelo síndico ou pelo Regimento Interno;

**XIV** - Não fazer ou permitir que façam serviços, quer seja de reformas ou manutenção de equipamentos, fora do horário das 8:00 às 18:00 horas, de segunda à sexta-feira e das 8:00 às 13:00 horas aos sábados.

## **CAPÍTULO V DA UTILIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO**

**ARTIGO 5º** - O condomínio será utilizado, pelos condôminos, com observância das normas de boa vizinhança, e sem prejudicar ou causar dano ou incômodo aos demais condôminos, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das partes de propriedade e uso comum a todos.

### **A - DO SÍNDICO E DO SUB-SÍNDICO**

**ARTIGO 6º** - O condomínio será administrado por um síndico, pessoa física ou jurídica, que poderá ser condômino ou estranho ao condomínio.

**Parágrafo único** - O síndico será assessorado por um Conselho Consultivo, constituído de três membros condôminos, e eventualmente, auxiliado por um sub-síndico também condômino, e, também eventualmente, por uma administradora.

**ARTIGO 7º** - Todos os membros representantes do condomínio serão eleitos em Assembléia Geral Extraordinária, sendo desde logo considerados empossados todos com mandato de dois anos, podendo ser reeleitos.

**Parágrafo único** - Não poderá ser eleito para síndico, sub-síndico, membro do Conselho Consultivo e de outros eventuais órgãos, o condômino que tenha sido multado ou acionado judicialmente, para cobrança das quotas-partes de sua responsabilidade nos dois exercícios sociais anteriores ao da eleição ou que, na data da assembléia para sua eleição, não esteja em dia com o pagamento de suas quotas condominiais.

**ARTIGO 8º** - Além das legais, o síndico tem as seguintes atribuições, devendo atuar com moderação:

I - Fixar as atribuições do sub-síndico;

II - Fazer demonstração bimestral das despesas efetuadas e receitas auferidas, apresentando aos condôminos, quando solicitado, a documentação correspondente que deverá estar arquivada com o restante dos documentos do condomínio;

III - Fazer concorrência ou tomada de preços para serviços no condomínio, podendo ordenar qualquer reparo ou adquirir o que for necessário submetendo previamente a aprovação do Conselho Consultivo às despesas extra-orçamentárias, podendo, também, mandar executar quaisquer consertos ou reparos de vulto, de caráter urgente, nas instalações danificadas, independentes de consulta aos condôminos e ao Conselho Consultivo, desde que as peculiaridades das medidas a serem tomadas não possibilitem tal consulta prévia;

IV - Advertir verbalmente ou por escrito, o condômino infrator de qualquer disposição da presente Convenção e Regimento Interno;

V - Receber e dar quitação em nome do condomínio, movimentar contas bancárias do mesmo, emitindo ou endossando cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamento, aplicando os respectivos valores, inclusive as parcelas referentes ao fundo de reserva,

**XVII** - Delegar funções administrativas, especificando-as, quando da delegação, a pessoas, físicas ou jurídicas, de sua confiança e sob sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da Assembléia Geral;

**XVIII** - Conservar a edificação seguindo fielmente as normas de conservação e manutenção das partes comuns, exemplificativamente: manutenção periódica dos equipamentos, pintura e limpeza, tudo nos prazos recomendados por normas técnicas.

**XIX** - As funções que exorbitem de mera administração são indelegáveis, devendo ser exercidas direta e pessoalmente pelo síndico;

**§1º**- Das decisões do síndico que forem contrárias as de quaisquer condôminos, desde que estes não representem a maioria dos votantes, estes poderão endereçar recurso para a Assembléia Geral, porém deverão acatar a decisão até a apreciação do recurso.

**§2º**- As funções do síndico, do sub-síndico e do Conselho Consultivo e dos membros de outros órgãos eventuais são de natureza não remunerada, podendo a Assembléia Geral atribuir natureza remunerada a essas funções.

**§3º**- Na hipótese de renúncia, destituição ou impedimento do síndico, assumirá as funções o sub-síndico, se houver, e, na sua falta ou impedimento, o presidente do Conselho Consultivo.

**I** - O presidente do Conselho Consultivo, assumindo as funções de síndico, convocará Assembléia Geral, que se reunirá dentro de vinte dias corridos, contados da vacância do cargo, para proceder à eleição de novo síndico, sendo que seu mandato será até a realização da próxima Assembléia Geral Ordinária.

## **B - DO CONSELHO CONSULTIVO**

**ARTIGO 9º** - O Conselho Consultivo será constituído de 03 (três) membros efetivos e presidido por um deles, aclamado em assembleia e por 03(três) membros suplentes, cujas deliberações serão tomadas pela maioria e terá as seguintes atribuições:

**I** - Assessorar o síndico e fiscalizar sua ação nas soluções dos problemas;

**II** - Autorizar o síndico a efetuar as despesas extraordinárias não

previstas no orçamento aprovado pela Assembléia Geral;

**III** - Emitir parecer sobre as contas do síndico, conferindo-as, aprovando-as ou rejeitando-as;

**IV** - Elaborar regulamento e alterações que forem necessários, para uma melhor utilização das áreas recreativas do condomínio.

**§1º** - No caso de vacância do cargo de conselheiro, o substituto será nomeado pelos remanescentes e servirá até a próxima Assembléia Geral.

**§2º** - O Conselho Consultivo se reunirá sempre que os interesses do condomínio exigirem, podendo a reunião ser convocada, também, pelo síndico.

**§3º** - As decisões do Conselho Consultivo serão tomadas pelo voto da maioria, devendo ser lavradas em ata, obedecido o estabelecido, no que couber, para as da Assembléia Geral.

**§4º** - Como órgão de assessoria, as decisões do Conselho Consultivo não vinculam a atuação do síndico. Quando a decisão do síndico contrariar aquela do Conselho Consultivo, este poderá recorrer a Assembléia Geral.

## **C - DA ADMINISTRADORA**

**ARTIGO 10** - A administradora, que poderá ser pessoa física ou jurídica, terá as funções administrativas que lhe forem delegadas pelo síndico, e procederá de acordo com as suas determinações, mediante aprovação da Assembléia Geral.

**ARTIGO 11** - A administradora, que será empresa especializada no setor, prestará seus serviços por períodos máximos de dois anos, sendo permitida a prorrogação do seu contrato, por períodos sucessivos de idêntica duração.

## **D - DA ASSEMBLÉIA GERAL**

**ARTIGO 12** - As deliberações conjuntas dos condôminos serão tomadas em Assembléia Geral, Ordinária ou Extraordinária, realizadas em dependências do próprio condomínio.

**Parágrafo único** - A convocação da Assembléia Geral será efetuada:

- a) pelo síndico;
- b) pelo Conselho Consultivo;
- c) por condôminos que representem um quarto dos votos do condomínio.

**ARTIGO 13** - A Assembléia Geral será convocada por carta ou telegrama com aviso de confirmação e recebimento, e também por edital que deverá ser fixado em local visível do condomínio e com antecedência mínima de oito dias corridos, e que a representação perante o condomínio será feita através de procuração.

§1º- No edital de convocação constará, ainda que abreviadamente, a ordem do dia, sobre a qual deliberarão os presentes e mais o item "*assuntos gerais e de interesse do condomínio*".

§2º- Também se indicarão no edital de convocação o dia, hora e local da realização da Assembléia Geral e a disposição que, não havendo quorum suficiente para instalação da Assembléia Geral, em primeira convocação, a segunda se fará trinta minutos após.

§3º- Com exceção, ainda que não conste da ordem do dia, a Assembléia Geral tomará conhecimento do recurso apresentado por condômino ou pelo Conselho Consultivo de decisão proferida pelo síndico ou por delegação deste, pelo sub-síndico ou pela administradora, e que se refira, especialmente, a esse mesmo condômino ou ao Conselho Consultivo.

**ARTIGO 14** - As reuniões serão dirigidas por mesa composta por um presidente escolhido por aclamação, entre os presentes e secretariada por pessoa de livre escolha do presidente eleito.

**Parágrafo único** - Caberá, ainda, ao presidente da Assembléia Geral:

- a) Examinar o livro de registro de presença e verificar os requisitos necessários para a instalação da reunião;
- b) Examinar as procurações apresentadas, admitindo ou não, o respectivo mandatário, com recurso dos interessados a própria Assembléia Geral; enquanto não deliberado a respeito, o voto dos

mesmos será tomado em apartado;

c) Dirigir os trabalhos, determinando os atos a serem praticados pelo secretário, colocando os assuntos em debate em votação, aceitando ou não, as propostas apresentadas, podendo, até mesmo, inverter a ordem do dia;

d) Suspender a reunião, em face do adiantado da hora, ou se houver a necessidade de colidir elementos ou completar informações, ou se os trabalhos estiverem tumultuados, transferindo-a para outro dia ou local mais apropriado;

e) Encerrar o livro de registro de presença e assinar o livro de ata da Assembléia Geral.

**ARTIGO 15** - Os trabalhos e deliberações da Assembléia Geral serão lavradas, em livro próprio, ata, que poderá ser na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, e conter a transcrição, apenas das deliberações tomadas, desde que:

a) os documentos ou propostas submetidos a Assembléia Geral, assim como as declarações de voto ou dissidência, referidas na ata, sejam numerados seguidamente, autenticados pela mesa e por qualquer condômino que o solicitar, e arquivados no condomínio;

b) a mesa, a pedido do condômino interessado, autentique exemplar ou cópia de proposta, declaração de voto, ou dissidência, ou protesto apresentado.

**ARTIGO 16** - A ata da Assembléia Geral será lavrada por pessoa de indicação do presidente da Assembléia Geral, condômino ou não, devendo ser assinada pelo presidente e levada a registro no Cartório de Registros de Títulos e Documentos, podendo a Assembléia Geral, deliberar sobre a dispensa do registro da ata em cartório.

§1º - Quando a ata refletir alteração ou acréscimo de dispositivo constante nesta Convenção será averbada no Cartório de Registro de Imóveis competente.

§2º - Cópia da ata será remetida a cada condômino, dentro de oito dias da data da Assembléia Geral, ainda que não tenha sido objeto de registro, para seu conhecimento, a referida ata será objeto de apreciação e aprovação na primeira assembléia subsequente.

§3º - A manifestação em contrário, por parte de algum condômino,

significará recurso para a próxima Assembléia Geral, embora a decisão deva ser obedecida, desde logo, por todos os condôminos, inclusive pelo impugnante.

**ARTIGO 17** - A Assembléia Geral Ordinária deverá ser realizada até o final do primeiro bimestre após o término do exercício social e a ela caberá, principalmente:

- a) apreciar e deliberar sobre a prestação de contas do síndico e relatório das atividades da administradora, se houver tudo relativo ao exercício social anterior;
- b) fixar o orçamento anual para o exercício social vincendo e a forma de cobrança das respectivas despesas do condomínio para esse período;
- c) eleger o síndico, sub-síndico e os membros do Conselho Consultivo e de outros eventuais órgãos;
- d) conhecer e decidir recurso de condômino ou do Conselho Consultivo;
- e) decidir sobre assuntos de interesse geral e de outras matérias constantes da ordem do dia.
- f) aprovação e deliberação de qualquer assunto que seja de interesse do condomínio.

**Parágrafo único** - A Assembléia Geral Extraordinária decidirá, entre outros itens, sobre:

- a) matéria especificada na Assembléia Geral Ordinária, quando esta não for realizada tempestivamente, ou que tenha surgido posteriormente;
- b) alteração da presente Convenção;
- c) destituição do síndico, sub-síndico e/ou dos membros do Conselho Consultivo e de outros eventuais órgãos, sem necessidade de motivação para essa decisão;
- d) substituição da administradora ou restrição de suas funções.

**ARTIGO 18** - Para a instalação da Assembléia Geral serão observados

os seguintes quoruns:

- a) primeira convocação: 2/3 (dois terços) dos votos do condomínio;
- b) segunda convocação: qualquer número de votos do condomínio.

**Parágrafo único** - Deverão ser obedecidos, conforme matéria, os seguintes quoruns para a deliberação em Assembléia Geral:

a) assuntos gerais, que não os abaixo elencados: maioria simples dos votos dos condôminos presentes (metade mais um);

b) destituição do síndico, sub-síndico, membros do Conselho Consultivo e de outros eventuais órgãos: maioria simples dos votos dos condôminos presentes (metade mais um);

c) mudança desta Convenção, bem como do regimento interno inclusive acréscimo de novas disposições: 2/3 (dois terços) dos votos do condomínio.

d) alterações da fachada, mudança da cor do edifício, esquadrias, partes externas ou do seu revestimento e mudanças que alterem a propriedade dos condôminos: 100% dos votos dos condôminos.

**ARTIGO 19** - Na Assembléia Geral, os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns, não se computando os votos em branco.

§1º -- Em caso de empate na apuração dos votos, além de seu voto normal, caberá o de qualidade (desempate) ao presidente da Assembléia Geral.

§2º - O condômino em atraso no pagamento de suas quotas nas despesas do condomínio terá suspenso o seu direito de deliberação e voto em qualquer matéria.

**ARTIGO 20** - As decisões da Assembléia Geral serão obrigatórias para todos os condôminos, ainda que vencidos nas deliberações, ou a que ela não tenha comparecido, mesmo que ausentes do domicílio e independentemente do recebimento do edital de convocação.

**ARTIGO 21** - Se a unidade autônoma pertencer a mais de uma pessoa, deverá ser designada uma para que represente as demais na Assembléia Geral, mediante mandato, sob pena de suspensão temporária do exercício dos direitos e vantagens assegurados pela presente Convenção, inclusive do direito de voto.

**ARTIGO 22** - O condômino poderá fazer-se representar na Assembléia Geral por procurador, com poderes gerais e bastante para, legalmente, praticar os atos necessários e contrair obrigações, devendo o instrumento de procuração ser depositado em mãos do síndico, que o encaminhará ao presidente da Assembléia Geral ou diretamente com o presidente, tudo antes de iniciadas as deliberações.

**Parágrafo único** - Os ocupantes das unidades autônomas (a qualquer título) não condôminos, não terão nenhuma representatividade perante o condomínio, ressalvados os direitos dos locatários, previstos no artigo 24 da Lei nº 4.591/64.

**ARTIGO 23** - A Assembléia Geral se reunirá e deliberará em ato contínuo. Os trabalhos poderão ser suspensos e prosseguirão em data posterior, quer pelo adiantado da hora, quer pela necessidade de colidir elementos ou completar informações, quer por estarem tumultuados os trabalhos.

**ARTIGO 24** - As Assembléias Gerais Ordinária e Extraordinária poderão ser cumulativamente convocadas e realizadas no mesmo local, data e hora e instrumentadas em ata única.

## **E - OUTROS ÓRGÃOS**

**ARTIGO 25** - Além do Conselho Consultivo, poderá a Assembléia Geral, instituir outros órgãos administrativos ou de assessoria, com atribuições que expressamente definir.

**ARTIGO 26** - Esses órgãos complementares terão caráter transitório ou permanente, de acordo com os interesses do condomínio. Quando instituídos, adotar-se-ão, quanto ao seu procedimento, as normas estabelecidas ao Conselho Consultivo, no que couberem inclusive as naturezas não remuneradas de suas funções.

## **CAPÍTULO VI DO SEGURO**

**ARTIGO 27** - O condomínio é obrigado a proceder ao seu seguro, e assim mantê-lo, sob as penas da lei, contra os riscos de incêndio ou

outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, discriminando-se uma a uma as unidades autônomas e o total das partes comuns, com os respectivos valores.

**ARTIGO 28** - No caso de sinistro parcial, o valor da respectiva indenização será aplicado, preferencialmente, na reconstrução das coisas de uso e propriedade comuns e o saldo, se houver, será rateado entre os condôminos afetados pelo sinistro.

## **CAPÍTULO VII DOS ENCARGOS COMUNS AOS CONDÔMINOS**

**ARTIGO 29** - Cada condômino participará de todas as despesas do condomínio, de acordo com o orçamento fixado para o exercício, assim como das despesas extraordinárias, recolhendo as respectivas quotas nos prazos definidos pelo síndico.

**Parágrafo único** - Se o vulto das despesas aconselhar o recolhimento em prestações, com autorização do Conselho Consultivo, deverão ser fixados os respectivos vencimentos.

**ARTIGO 30** - As quotas das despesas do condomínio serão devidas pelos condôminos, mediante rateio proporcional às frações ideais no solo, uma vez instalado o condomínio de utilização do edifício, o que se caracterizará pela realização da respectiva Assembléia Geral de instalação, mesmo antes do término das obras e ainda que não tenham recebido as respectivas unidades autônomas.

**Parágrafo único** - Igualmente na proporção das frações ideais do solo, serão rateadas as despesas extraordinárias do condomínio.

**ARTIGO 31-** Serão consideradas despesas de responsabilidade dos condôminos aquelas descritas, exemplificativamente, no rol abaixo:

- a) tributos incidentes sobre as partes comuns do condomínio;
- b) prêmios de seguro.
- c) remuneração da administradora;
- d) salários, seguros e encargos previdenciários e trabalhistas

relativos aos empregados do condomínio;

e) despesas de manutenção, conservação, limpeza, reparos e funcionamento das partes, dependências, instalações e equipamentos de propriedade e uso comuns;

f) despesas de luz, água, gás, esgoto, telefone do condomínio;

g) despesas necessárias a implantação, funcionamento e manutenção dos serviços prestados pelo condomínio aos condôminos, e tudo o mais que interessa ou tenha relação com as partes de propriedade e uso comuns, ou que os condôminos deliberem fazer como interesse coletivo, inclusive verba para o fundo de reserva;

h) custeio de manutenção e de consumo corrente de todos os equipamentos, máquinas e motores de propriedade do condomínio, ainda que temporária ou permanentemente a serviço apenas de um condômino;

i) gastos decorrentes da execução dos serviços básicos e/ou obrigatórios.

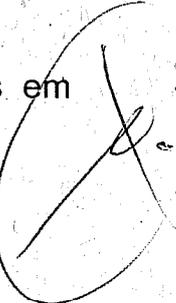
**ARTIGO 32** - O condômino, que aumentar as despesas comuns, por sua exclusiva conveniência, pagará o excesso que motivar.

**ARTIGO 33** - Os condôminos suprirão o condomínio das quotas com que tenham que concorrer para as despesas comuns aprovadas em Assembléia Geral.

**ARTIGO 34** - As obras de grande vulto, que interessarem ao prédio, serão feitas, mediante orçamento prévio, obtido em concorrência ou tomada de preços, a ser aprovado em Assembléia Geral.

**ARTIGO 35** - As despesas com a remoção ou depósito de coisas ou objetos deixados em área de propriedade e uso comuns serão cobradas do condômino responsável.

**ARTIGO 36** - Todas as quantias arrecadadas serão depositadas em estabelecimento bancário e movimentadas pelo síndico.



## **CAPÍTULO VIII DO FUNDO DE RESERVA**

**ARTIGO 37** - Fica criado o Fundo de Reserva, cobrável juntamente com as contribuições para as despesas comuns, o qual será constituído das seguintes parcelas:

- a) 5% (cinco por cento) da contribuição mensal de cada condômino;
- b) juros moratórios e multas previstas nesta Convenção, e que venham a ser cobrados dos condôminos;
- c) 20% (vinte por cento) do saldo verificado no orçamento de cada exercício social;
- d) rendimentos decorrentes da aplicação das verbas do próprio Fundo de Reserva.

**Parágrafo único** - A Assembléia Geral de instalação estabelecerá o limite do Fundo de Reserva.

**ARTIGO 38** - A Assembléia Geral deliberará sobre a utilização do Fundo de Reserva, podendo o síndico, desde que autorizado pelo Conselho Consultivo, utilizá-lo para a execução de obras ou serviços considerados inadiáveis.

## **CAPÍTULO IX DAS PENALIDADES**

**ARTIGO 39** - O condômino que descumprir qualquer dever desta convenção ou imposto por lei, ficará sujeito à multa desde já fixada no valor equivalente a uma vez a sua quota condominial do mês da ocorrência da infração.

**§ 1º** - O condômino somente poderá ser multado depois de notificado da ocorrência da infração para apresentação de defesa no prazo de 5 (cinco) dias, defesa essa que será apreciada pelo Síndico e pelos membros do Conselho Consultivo que, em reunião, aceitarão ou não a defesa mediante simples despacho no corpo de eventual defesa.

**§ 2º** - A apresentação de defesa fora do prazo, a não apresentação da defesa e a deliberação contrária à defesa pelo Síndico e pelo Conselho, autorizam a imposição da multa mediante emissão de cobrança da mesma forma como é feita a cobrança das quotas condominiais.

**§3º** - O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres legais e desta convenção perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

**§4º** - O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia.

**§5º** - O comportamento anti-social será aferido pela assembléia, que deliberará pela aplicação da multa prevista no parágrafo quarto por  $\frac{3}{4}$  dos condôminos restantes, ou seja, excluído do cômputo o infrator.

**ARTIGO 40** - Qualquer conta ou quota devida pelos condôminos será acrescida dos juros moratórios de 1% (hum por cento) ao mês, ou fração deste, da multa de 2% (dois por cento) ou outra maior que, eventualmente, lei posterior permitir e que será imediatamente adotada, além da correção monetária, calculada com base na variação do I.P.C. da FIPE ou, no caso de sua inaplicabilidade, com base no I.G.P.M. da Fundação Getúlio Vargas ou, na falta, qualquer outro índice que reflita a verdadeira desvalorização da moeda, incidente desde a data do inadimplemento da obrigação até a data do seu efetivo pagamento. Se o condômino der causa à cobrança judicial, será também responsável pelo pagamento das custas e despesas processuais e honorários advocatícios, calculados na base de 20% (vinte por cento) sobre a quantia devida e encargos mencionados. Se a cobrança for amigável, mas feita por advogado, os honorários deste profissional serão calculados na base de 10% (dez por cento) sobre a quantia devida e encargos mencionados, tudo com fundamento no art. 389, do Código Civil.

**Parágrafo único** - Se os índices, acima eleitos, forem extintos ou considerados inaplicáveis a estes casos, ou tiverem alterada a sua

metodologia de cálculo, haverá sua imediata substituição por outro índice indicado pelo síndico, "ad referendum" da Assembléia Geral.

## **CAPÍTULO X DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**ARTIGO 41** - A tolerância quanto a alguma demora, atraso ou omissão no cumprimento de quaisquer das obrigações ajustadas nesta Convenção, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações nela constantes, não importará em novação ou cancelamento das penalidades, podendo estas ser aplicadas a qualquer tempo, caso permaneçam suas causas. Fica, outrossim, entendido que a ocorrência de tolerância não implica em precedente, novação ou modificação de quaisquer das condições ou itens desta Convenção, os quais permanecerão íntegros e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse intercorrido.

**ARTIGO 42** - A eventual concessão de algum direito especial a determinado condômino será sempre a título precário, podendo ser revogada a qualquer tempo.

**ARTIGO 43** - O condomínio não será responsável:

a) por prejuízos ocorridos ou decorrentes de furtos ou roubos acontecidos em qualquer de suas dependências;

b) por sinistros decorrentes de acidentes, extravios ou danos, que venham a sofrer os condôminos;

c) por extravios de quaisquer bens entregues pelos condôminos, aos empregados do condomínio.

## **CAPÍTULO XI DO REGIMENTO INTERNO**

**ARTIGO 44** - O presente Regimento Interno é o disciplinador da conduta interna dos condôminos.

§1º - O funcionário indicado pelo síndico, que poderá ser um zelador, atenderá as solicitações dos condôminos, obedecendo às

disposições da Convenção do Condomínio e deste Regimento Interno.

**§2º** - Quaisquer reclamações apresentadas pelos condôminos deverão ser atendidas, prontamente, pelo Funcionário para tanto encarregado e transmitidas ao síndico às dificuldades porventura existentes.

**§3º** - Os serviços dos funcionários do condomínio são dirigidos pelo funcionário encarregado, sob supervisão do síndico.

**§4º** - As chaves das dependências de propriedade e uso comuns do condomínio ficarão sempre em poder de empregado designado pelo síndico, que passará a seus sucessores, quando deixar suas funções, sendo vedada a permanência dessas chaves em apartamento que não o do síndico ou de seus representantes no prédio, devendo existir sempre na portaria duplicata das mesmas para uso em caso de urgência.

**§5º** - É vedada à entrada nas dependências do condomínio, sem licença da administração, de corretores, agenciadores, cobradores, ofertantes de produtos e serviços, vendedores ambulantes e pedintes, de qualquer natureza, assim como de pessoas com o fim de angariar donativos e misteres semelhantes.

**§6º** - O ingresso de empregados, caixeiros, fornecedores em geral, somente poderá ser feito pela entrada e elevador de serviço, salvo impedimento a sua utilização.

**§7º** - Os empregados do condomínio somente poderão permanecer nas partes de propriedade e uso comuns, mesmo nas horas de folga, quando uniformizados com o tipo de traje fornecido pelo condomínio.

**§8º** - Incumbe ao zelador, porteiros, vigias e serventes, na qualidade de prepostos do síndico, fiscalizar o fiel cumprimento do Regimento Interno, considerando-se motivo de justa causa a demissão, a desídia no desempenho das respectivas funções, omissão ou o desconhecimento de suas estipulações.

**§9º** - Deve o condômino observar o que segue:

- a) não abandonar torneiras de águas e bicos de gás abertos ou deixar de consertá-los, quando os mesmos estejam dando, respectivamente, escoamento de água e escapamento de gás, com perigo a segurança do condomínio ou do ocupante infrator e de seus vizinhos;

## **CAPÍTULO XII DOS SERVIÇOS**

**ARTIGO 45** - O condomínio manterá os seguintes serviços básicos e/ou obrigatórios:

- a) manutenção e conservação do paisagismo das áreas comuns localizadas no condomínio;
- b) manutenção elétrica ou hidráulica de equipamentos comunitários;
- c) limpeza e conservação das áreas comuns;
- d) supervisão geral do funcionamento gerencial e administrativo do condomínio.

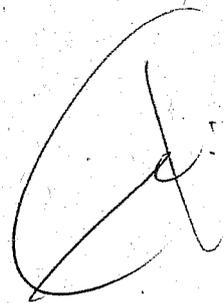
**Parágrafo único** - Os gastos com a manutenção e operação dos serviços básicos e/ou obrigatórios são considerados como despesas ordinárias do condomínio.

## **CAPÍTULO XIII DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS**

**ARTIGO 46** - O condomínio considerar-se-á instalado para todos os efeitos jurídicos e legais, na data da expedição do "habite-se", com a existência de adquirentes ou promissários adquirentes, ainda que estes venham a utilizar as suas unidades mais tarde.

**ARTIGO 47** - No prazo de 30 (trinta) dias, contados da expedição do "habite-se", a incorporadora poderá convocar Assembléia Geral Extraordinária, cuja ordem do dia obedecerá:

- a) eleição do síndico;
- b) eleição do sub-síndico;
- c) eleição do Conselho Consultivo;
- d) fixação de quotas provisórias para o pagamento das despesas do condomínio;



**b)** não praticar jogos fora dos locais, previamente, designados para tal finalidade;

**c)** não instalar nas paredes do condomínio fios ou condutores de qualquer espécie, assim como colocar placas, avisos, letreiros, cartazes, anúncios ou reclames na parte externa, nas janelas, terraços, varandas e amuradas áreas e corredores do prédio, prejudicando a sua estética, e, ainda, usar máquinas e aparelhos ou instalações que provoquem trepidações e ruídos excessivos;

**d)** não remover pó dos tapetes e das cortinas e outros pertences nas janelas, promovendo a limpeza de sua unidade autônoma de forma a não prejudicar o asseio das partes de propriedade e uso comuns;

**e)** não usar, ceder ou alugar as unidades autônomas para fins incompatíveis com a decência e o sossego do condomínio ou permitir a sua utilização por pessoa de vida irregular ou anti-social ou de maus costumes, passíveis de repreensão penal ou policial, ou que, de qualquer forma ou modo, possam prejudicar a boa ordem ou afetar a reputação do condômino e/ou do condomínio;

**f)** não estender em peitoris, janelas, terraços, áreas de serviço, varandas e amuradas, vasos, enfeites, plantas e quaisquer outros objetos que possam a qualquer momento cair nas áreas externas, tornando perigosa a passagem pelas mesmas;

**g)** não violar, de qualquer forma, a lei do silêncio, de modo a não perturbar o sossego dos condôminos vizinhos;

**h)** zelar pelo asseio e segurança do condomínio, depositando lixos e varreduras nos locais apropriados, depois de perfeitamente acondicionados em pequenos sacos plásticos, próprios para tal fim;

**i)** comunicar ao síndico qualquer caso de moléstia epidêmica para fins de providências junto à saúde pública;

**§10º** -O Regimento Interno poderá ser acrescido, a critério da assembléia, por 2/3 dos condôminos, de outras disposições da presente Convenção de condomínio e deverá ser fixado em partes de propriedades e uso comuns do condomínio.

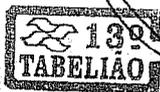
as da Cap.

**ARTIGO 48** - Fica assegurado o direito à incorporadora de manter, até a comercialização de todas as unidades do condomínio, um corretor e respectiva mesa, bem como placas, cartazes de publicidade, podendo este conduzir os eventuais candidatos às respectivas unidades autônomas.

**ARTIGO 49** - Fica assegurado o direito à Incorporadora de indicar a administradora para o 1º exercício correspondente ao período de 02 anos.

**ARTIGO 50** - Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa e absoluta renúncia a qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja para dirimir quaisquer dúvidas oriundas desta Convenção e do Regimento Interno.

São Paulo, 10 de fevereiro de 2009.



**GAMA E SOUZA - ARQUITETURA E ENGENHARIA LTDA**  
Celso da Gama e Souza  
(Instituidora / Especificadora)

13.º TABELIAO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP - Bel. AVELINO LUIS MARQUES  
RUA PRINCESA ISABEL, 363 - BROOKLIN PAULISTA - CEP 04601-001 - TEL/FAX: (11) 5041-7622

Requerido For. Semelhança SAV Econômico (S) firma(s) de  
CELSO DA GAMA E SOUZA (0000)  
São Paulo, 10 de fevereiro de 2009 Em Test. da Verdade  
ONFRE SERGIO FERREIRA VALIM - ESCRIVÃO AUTORIZADO Nº 13027  
ONFRE SERGIO FERREIRA VALIM - ESCRIVÃO Nº 13027  
Válido somente com o Selo de Autenticidade - 13027

6º OFRI 439.721

