

MINUTA  
CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO



RECROFTLMADO

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TOM PENHA  
Av. Tarumã, nº 505, Cangaíba, São Paulo/SP

juo

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br

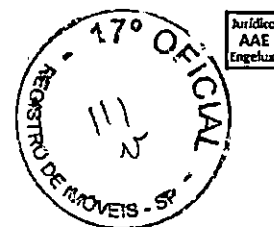
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saes

17º Cartório de Registro de Imóveis  
São Paulo/SP

Esse documento foi assinado digitalmente por VINICIUS SOUZA BERALDO - 27/06/2022 15:13 PROTOCOLO: S22060261815D

## CAPÍTULO I - CONDIÇÕES GERAIS



1.1. A presente Convenção de Condomínio é estabelecida pela:

**JURUENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na Rua dos Pinheiros, 870, 8º andar, conjunto 84, sala L, Pinheiros, CEP: 05422-001, inscrita no CNPJ sob nº 20.147.822/0001-07, ("**Incorporadora**"), na qualidade de Incorporadora do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TOM PENHA**, denominado simplesmente por "**Condomínio**", regido pelas disposições da Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002 (Código Civil), pela Lei nº 4.591/64, pela legislação complementar aplicável e pelas cláusulas e condições desta Convenção e seu respectivo **Regimento Interno**, nos termos do **Artigo 1.334, V** do Código Civil Brasileiro.

**1.1.1.** Esta Convenção de Condomínio, bem como o Regulamento Interno, nos termos do Artigo 1.334, V do Código Civil Brasileiro, após a instalação do Condomínio, será plenamente válida e eficaz, obrigando a todos os proprietários, seus sucessores, dependentes, serviçais, locatários ou outras pessoas que, de qualquer forma a ele se vinculem, inclusive visitantes.

**1.2.** O Condomínio, está situado no município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Tarumã nº 505, Cangaíba, imóvel objeto da matrícula nº **70.164**, do 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

**1.3.** Para os efeitos desta Convenção de Condomínio e seu respectivo Regimento Interno, o Condomínio edilício será regido pelas seguintes condições gerais:

**a)** constitui direito de cada condômino utilizar a respectiva unidade autônoma e partes comuns de acordo com sua destinação, observadas as proibições e restrições constantes do Regimento Interno e desta Convenção de Condomínio;

**b)** sempre que nesta Convenção se fizer menção a condômino ou condôminos:

**b.1)** no que se referir ao uso e utilização de unidade autônoma e parte de propriedade e uso comuns, as regras se estenderão e serão obedecidas pelos titulares de direitos sobre as unidades e por quantos sobre as unidades autônomas tenham posse ou detenção;

**b.2)** no que se referir ao direito de propriedade, as regras se aplicarão ao titular de domínio e se estenderão e serão obedecidas pelo titular de direitos aquisitivos de unidades autônomas;

**b.3)** no que se referir ao dever de contribuir para as despesas de Condomínio, as regras se aplicarão ao titular de domínio, aos titulares de direitos aquisitivos sobre as unidades autônomas, desde que o instrumento de aquisição tenha sido registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, aos titulares de direitos reais ou pessoais sobre as unidades autônomas, desde que a transferência de titularidade tenha sido formalmente comunicada e comprovada ao Condomínio;

**c)** observado o estabelecido nas letras "b.1" e "b.3", acima, o possuidor ou detentor da unidade autônoma, que dela não seja proprietário ou titular de direitos reais ou obrigacionais, não terá qualquer representação perante o Condomínio, ficando o proprietário ou titular dos direitos sobre a unidade responsável pelas infrações e danos por aquele cometido e eventual débito por aquele

SAC

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

www.registradores.onr.org.br

Arquivo AAE Engenharia

17º OFICIAL - REGISTRO DE IMÓVEIS - SP

111 N

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash b51cbd56-1889-417d-ac45-77ba6a39eae

assumido;

**d) O Condomínio é composto por:**

**a) 72 (setenta e duas) unidades, Tipo A (HMP) com vaga**, localizadas na Torre A, 13º ao 22º pavimento (finais 1, 2, 7 e 8) e na Torre B do 14º ao 21º pavimento (finais 1, 2, 9 e 10);

**b) 72 (setenta e duas) unidades, Tipo A (HIS-2) com vaga**, localizadas na Torre A, 5º ao 12º pavimento (finais 1, 2, 7 e 8) e na Torre B, do 4º ao 13º pavimento (finais 1, 2, 9 e 10);

**c) 30 (trinta) unidades, Tipo A (HIS-1)**, localizadas na Torre A, 1º ao 4º pavimento (finais 1, 2, 7 e 8), na Torre B, no Térreo (finais 9 e 10) e do 1º ao 3º pavimento (finais 1, 2, 9 e 10);

**d) 218 (duzentas e dezoito) unidades, Tipo B (HIS-1)**, localizadas na Torre A, 1º ao 22º pavimento (finais 3 a 6), na Torre B, no Térreo (finais 5 a 8) e do 1º ao 21º pavimento (finais 3 a 8);

As **12 (doze) unidades**: (finais 05 a 08) Tipo B-HIS-1, localizadas no Térreo da Torre B, (finais 03 a 06) tipo B – HIS-1, localizadas no 1º pavimento da Torre A e (finais 05 a 08) tipo B – HIS-1 localizadas no 1º pavimento da Torre B poderão ser adaptáveis para **Portadores de Necessidades Especiais- P.N.E.**, conforme solicitação e enquadramento do adquirente.

O Condomínio possuiu **144 (cento e quarenta e quatro) vagas** de garagem de tamanho médio, cabendo aos condôminos titulares das unidades **Tipo A (HMP) com vaga** e **Tipo A (HIS-2) com vaga**, a utilização de áreas comuns para a guarda e estadia de veículos de passeio, observando, para tanto que a cada uma destas unidades condominiais será destinado o uso de 01 (uma) vaga de garagem, mediante sorteio.

As vagas de garagem numeradas de nº 01 até 68 estão localizadas no 2º subsolo, e as vagas de nº 69 a 142 no 1º subsolo (sendo 61 vagas cobertas e 13 vagas descobertas), e terão a necessidade de manobrista. O Condomínio possuirá, ainda, em área comum, 2 (duas) vagas de garagem para veículo, destinadas a pessoas portadoras de deficiência (P.C.D.), localizadas no 1º subsolo (01 vaga descoberta) e no 2º subsolo (01 vaga), desde que respeitada a sua destinação específica.

Caso existam, entre os titulares das unidades **Tipo A (HMP) com vaga** e **Tipo A (HIS-2) com vaga**, portadores de necessidades especiais, estes terão preferência no sorteio pelas vagas P.C.D. Havendo mais de 2 (dois) titulares, far-se-á sorteio entre eles.

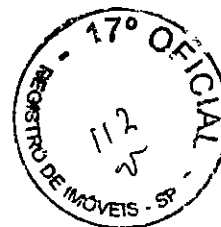
Possuirá ainda 07 (sete) vagas para motos, sendo 02 (duas) vagas localizadas no 2º subsolo e 05 (cinco) vagas localizadas no 1º subsolo, além de bicicletário localizado no 2º subsolo.

As Torres terão as seguintes denominações:

**TORRE A: ESMERALDA;**

**TORRE B: TURQUESA.**

O Condomínio abrangerá **ÁREAS DE USO COMUM** e **ÁREAS DE USO PRIVATIVO**, a saber:



MICROFILMADO

Esse documento foi assinado digitalmente por VINÍCIUS SOUZA BERALDO - 27/06/2022-15:13 PROTOCOLO: S22060261815D



## ÁREAS DE USO COMUM

São aquelas assim definidas no artigo 3º da Lei nº 4.591/64, no §2º do artigo 1.331 do Código Civil e na Convenção de Condomínio, descritas no presente memorial de incorporação, havidas como insuscetíveis de divisão, locação, cessão, permuta e alienação, indissolúvelmente ligadas às demais coisas; além do terreno sobre o qual se assenta a construção, as fundações; os montantes das colunas e vigas; os pisos de concreto armado; paredes externas e divisórias entre partes comuns e propriedades singulares; instalações de água, luz, esgotos, águas pluviais, telefones, inclusive as caixas, troncos e ramais de entrada de cada unidade autônoma; e, tudo mais que por sua natureza ou função sejam de uso comum, ainda que não expressamente descrita ou discriminada neste instrumento.

### PAVIMENTO TÉRREO TORRE A/IMPLANTAÇÃO

Conterá, em área de uso comum, Hall Acesso, L. Imperm., escada de acesso para os pavimentos superiores e inferiores com porta corta fogo, Áreas de circulação, S.Press.Esc. (área técnica), 02 (duas) Áreas de Lazer Descoberta, Quadra Recreativa Gramada, Churrasqueira, Salão de Festas, Sala de Ginástica, Espaço Kids/Teen, 02 lav. PCD, APA, Hall de Acesso, Poços para 9 (nove) Elevadores, Escada de Acesso aos pavimentos inferiores.

### 1º SUBSOLO

Conterá, rampa de acesso de veículos, portão basculante, área de circulação e manobra coberta, Elev., Sala ADM., Hall acesso, Portaria, escada de acesso para o pavimento superior, WC, 01 escada de acesso para o pavimento superior e inferior com porta corta fogo Torre B, circulação vertical composta por poço para 4 (quatro) elevadores da Torre B, 02 Caixas D'água, Acesso Insp. Cx. D'água, S. DG, C.Med. da Torre B, Quadros TB, S.Press. Escada, circulação e manobra descoberta, Telecom, circulação vertical composta por poço para 4 (quatro) elevadores da Torre A, 01 escada de acesso para o pavimento superior e inferior com porta corta fogo Torre A.

Possuirá ainda 74 (setenta e quatro) vagas de garagem, sendo 61 (sessenta e uma) vagas cobertas e 13 (treze) vagas descobertas para guarda e estacionamento de veículos de passeio de tamanho médio, além de 05 (cinco) vagas destinadas a estacionamento de motos e 01 (uma) vaga descoberta para portadores de deficiência (P.C.D.)

### 2º SUBSOLO

Conterá, rampa de acesso de veículos, área de circulação e manobra, portão basculante, 02 caixas d'água, Bombas, bicicletário, 02 vestiários de Funcionários, A.P.A Func., A.C., escada de acesso para o pavimento superior com porta corta fogo, circulação vertical composta por poço para 4 (quatro) elevadores da Torre B, Hall Elev., Reserv. AP, depósito de lixo, Trat. Aprov. Ap., Reserv. Reapr. Águas Proven. Cobert. Imperm., D.M.L, escada de acesso para o pavimento superior com porta corta fogo Torre A, poço molas, área sem uso.

Possuirá ainda 68 (sessenta e oito) vagas de garagem cobertas para guarda e estacionamento de veículos de passeio de tamanho médio, além de 02 (duas) vagas destinadas a estacionamento de motos e 01 (uma) vaga para portadores de deficiência (P.C.D)

## TORRE A

### 1º AO 4º PAVIMENTO

Os Pavimentos conterão, em área de uso comum, hall elevadores, área de circulação vertical composta por poço para 4 (quatro) elevadores, escadaria e porta corta fogo, área técnica e espaço para passagem de dutos (duto de pressurização).

Possuirá, em área privativa, **08 (oito) apartamentos**, que receberão os finais 01 a 08, assim distribuídas:

- a) Finais 01 a 08: Tipo A (HIS-1), destinadas a **Habitação de Interesse Social**;

#### **5º PAVIMENTO AO 12º PAVIMENTO**

Os Pavimentos conterão, em área de uso comum, hall elevadores, circulação, área de circulação vertical composta por poço para 4 (quatro) elevadores, escadaria e porta corta fogo, área técnica e espaço para passagem de dutos (duto de pressurização).

Possuirá, em área privativa, **08 (oito) apartamentos**, que receberão os finais 01 a 08, assim distribuídas:

- a) Finais 01, 02, 07 e 08: Tipo A (HIS-2) com **vaga**, destinadas a **Habitação de Interesse Social**;
- b) Finais 03, 04, 05 e 06: Tipo B (HIS-1), destinadas a **Habitação de Interesse Social**.

#### **13º PAVIMENTO AO 22º PAVIMENTO**

Os Pavimentos conterão, em área de uso comum, hall elevadores, circulação, área de circulação vertical composta por poço para 4 (quatro) elevadores, escadaria com porta corta fogo, área técnica e espaço para passagem de dutos (duto de pressurização).

Possuirá, em área privativa, **08 (oito) apartamentos**, que receberão os finais 01 a 08, assim distribuídas:

- a) Finais 01, 02, 07 e 08: Tipo A (HMP) com **vaga**, destinadas a **Habitação de Mercado Popular**;
- b) Finais 03, 04, 05 e 06: Tipo B (HIS-1), destinadas a **Habitação de Interesse Social**.

### **TORRE B**

#### **TÉRREO**

O Pavimento conterá, em área de uso comum, hall elevadores, área de circulação vertical composta por poço para 4 (quatro) elevadores, escadaria e porta corta fogo, área técnica e espaço para passagem de dutos (duto de pressurização), Brinquedoteca, 02 Lav.PCD, Hall de acesso, Lavanderia Coletiva e circulação.

Possuirá, em área privativa, **06 (seis) apartamentos**, que receberão os finais 05 a 10, assim distribuídas:

- a) Finais 05 a 08: Tipo B (HIS-1), destinadas a **Habitação de Interesse Social**;
- b) Finais 09 a 10: Tipo A (HIS-1), destinadas a **Habitação de Interesse Social**;

#### **1º ao 3º PAVIMENTO – TORRE B**

Os Pavimentos conterão, em área de uso comum, hall elevadores, área de circulação vertical composta por poço para 4 (quatro) elevadores, escadaria com porta corta fogo, área técnica e espaço para passagem de dutos (duto de pressurização).

Possuirá, em área privativa, **10 (dez) apartamentos**, que receberão os finais 01 a 10, assim distribuídas:

- a) Finais 01, 02, 09 e 10: Tipo A (HIS-1), destinadas a **Habitação de Interesse Social**;
- b) Finais 03, 04, 05, 06, 07 e 08: Tipo B (HIS-1), destinadas a **Habitação de Interesse Social**.



#### 4º PAVIMENTO AO 13º PAVIMENTO

Os Pavimentos conterão, em área de uso comum, hall elevadores, circulação, área de circulação vertical composta por poço para 4 (quatro) elevadores, escadaria com porta corta fogo, área técnica e espaço para passagem de dutos (duto de pressurização).

Possuirá, em área privativa, **10 (dez) apartamentos**, que receberão os finais 01 a 10, assim distribuídas:

- a) Finais 01, 02, 09 e 10: Tipo A (HIS-2) com vaga, destinadas a Habitação de Interesse Social;
- b) Finais 03, 04, 05, 06, 07 e 08: Tipo B (HIS-1), destinadas a Habitação de Interesse Social.

#### 14º PAVIMENTO AO 21º PAVIMENTO

Os Pavimentos conterão, em área de uso comum, hall elevadores, área de circulação vertical composta por poço para 4 (quatro) elevadores, escadaria com porta corta fogo, área técnica e espaço para passagem de dutos (duto de pressurização).

Possuirá, em área privativa, **10 (dez) apartamentos**, que receberão os finais 01 a 10, assim distribuídas:

- c) Finais 01, 02, 09 e 10: Tipo A (HMP) com vaga, destinadas a Habitação de Mercado Popular;
- d) Finais 03, 04, 05, 06, 07 e 08: Tipo B (HIS-1), destinadas a Habitação de Interesse Social.

#### BARRILETE – TORRE A

O Barrilete possuirá, em área de uso comum, hall, poço para 4 (quatro) elevadores, Duto Press, C. Bom. Inc., 02 C. Polia Elev., escadaria com porta corta fogo, espaço para passagem de dutos, barrilete e lajes impermeabilizadas com calhas em alvenaria impermeabilizadas.

#### CAIXA D'AGUA/ COBERTURA- TORRE A

Possuirá, em área de uso comum, 02 (dois) alçapão, 02 (duas) caixas d'água e laje impermeabilizada.

#### BARRILETE – TORRE B

O Barrilete possuirá, em área de uso comum, hall, poço para 4 (quatro) elevadores, Duto Press, C. Bom. Inc., 02 C. Polia Elev., escadaria com porta corta fogo, espaço para passagem de dutos, barrilete e lajes impermeabilizadas com calhas em alvenaria impermeabilizadas e Telhado.

#### CAIXA D'AGUA/ COBERTURA- TORRE B

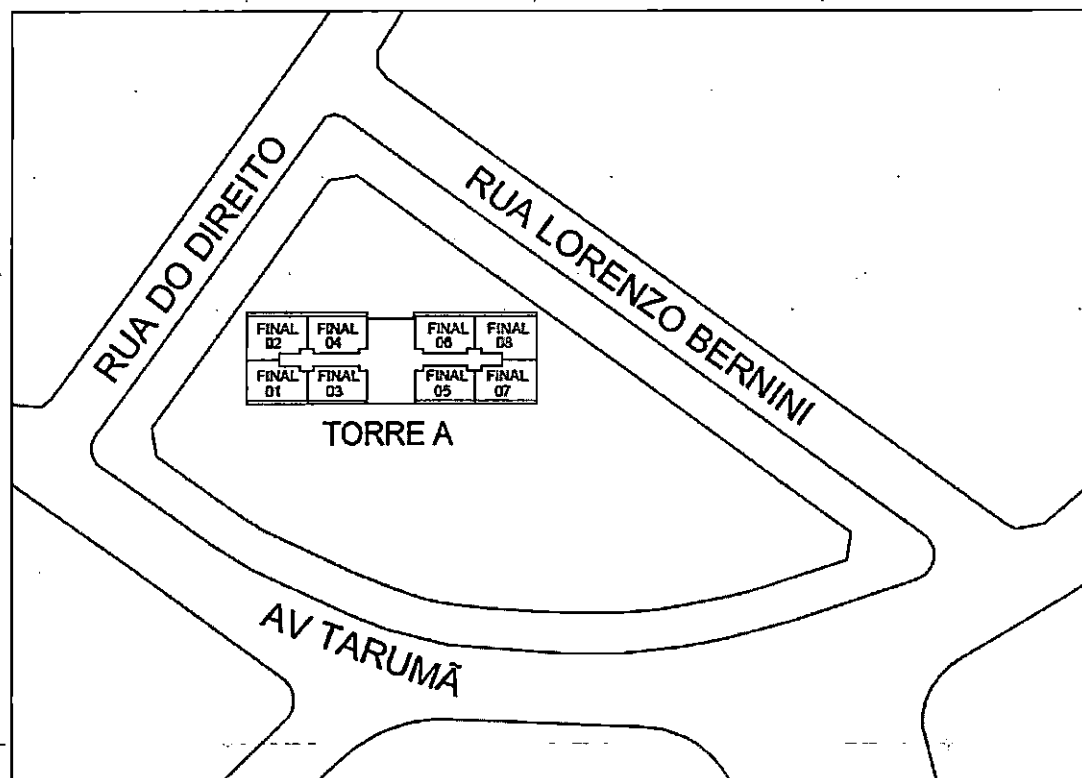
Possuirá, em área de uso comum, 02 (dois) alçapão, 02 (duas) caixas d'água e laje impermeabilizada.

### ÁREAS DE USO PRIVATIVO

#### 1º PAVIMENTO AO 22º PAVIMENTO – TORRE A

Em área de uso privativo, os Pavimentos possuirão **08 (oito) apartamentos**, que receberão os finais 01 a 08, assim distribuídas.

Adotadas as descrições acima, bem como o croqui ilustrativo abaixo, tem-se que os Apartamentos se localizam nos Pavimentos da seguinte forma, adotando-se por referência quem da Av. Tarumã olha para o Empreendimento:



Apartamento final 01, que se localiza na parte da frente do edifício, do lado esquerdo, confrontando pela frente com área de uso comum do empreendimento, do lado direito com área de uso comum hall e com o Apartamento final 03, do lado esquerdo com área de uso comum, e aos fundos com o Apartamento final 02 com área de uso comum com o hall.

Apartamento final 02, que se localiza na parte dos fundos do edifício, do lado esquerdo, confrontando pela frente com área de uso comum hall e com o Apartamento final 01, do lado direito com área de uso comum hall e com Apartamento final 04, do lado esquerdo e aos fundos com área de uso comum.

Apartamento final 03, que se localiza na parte da frente do edifício, confrontando pela frente com área de uso comum, pela esquerda com área de uso comum hall e o Apartamento final 01, pelos fundos com área de uso comum hall e direita com área de uso comum e hall de elevadores.

Apartamento final 04, que se localiza na parte dos fundos do edifício, confrontando pela frente com área de uso comum hall e pela direita com área de uso comum e hall de escada, pela esquerda com o Apartamento final 02 e com área de uso comum hall e aos fundos com área de uso comum.

Apartamento final 05, que se localiza na parte da frente do edifício, confrontando pela frente com área de uso comum, pela esquerda com área de uso comum e hall de elevadores, do lado direito com área de uso comum hall e Apartamento de final 07, e pelos fundos com área de uso comum hall.

Apartamento final 06, que se localiza na parte dos fundos do edifício, confrontando pela frente

com área de uso comum hall e pela direita com o Apartamento final 08 e com área de uso comum hall, pela esquerda com área de uso comum e hall de escada e fundos com área de uso comum.

Apartamento final 07, que se localiza na parte da frente do edifício, do lado direito, confrontando pela frente com área de uso comum, pela esquerda com o Apartamento final 05 e área de uso comum hall, do lado direito com área de uso comum, e aos fundos com o Apartamento final 08 e área de uso comum com o hall.

Apartamento final 08, que se localiza na parte dos fundos do edifício, do lado direito, confrontando pela frente com o Apartamento final 07 e área de uso comum hall, do lado direito com área de uso comum, do lado esquerdo com o apartamento de final 06 e área de uso comum.

As áreas de uso privativo acima descritas são compreendidas pelas seguintes UNIDADES AUTÔNOMAS, a saber:

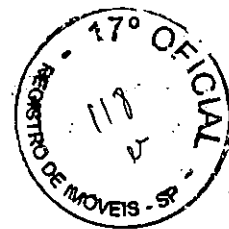
1º Pavimento	Apartamentos nº 0101, 0102, 0103, 0104, 0105, 0106, 0107, 0108.
2º Pavimento	Apartamentos nº 0201, 0202, 0203, 0204, 0205, 0206, 0207, 0208.
3º Pavimento	Apartamentos nº 0301, 0302, 0303, 0304, 0305, 0306, 0307, 0308.
4º Pavimento	Apartamentos nº 0401, 0402, 0403, 0404, 0405, 0406, 0407, 0408.
5º Pavimento	Apartamentos nº 0501, 0502, 0503, 0504, 0505, 0506, 0507, 0508.
6º Pavimento	Apartamentos nº 0601, 0602, 0603, 0604, 0605, 0606, 0607, 0608.
7º Pavimento	Apartamentos nº 0701, 0702, 0703, 0704, 0705, 0706, 0707, 0708.
8º Pavimento	Apartamentos nº 0801, 0802, 0803, 0804, 0805, 0806, 0807, 0808.
9º Pavimento	Apartamentos nº 0901, 0902, 0903, 0904, 0905, 0906, 0907, 0908.
10º Pavimento	Apartamentos nº 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008.
11º Pavimento	Apartamentos nº 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108.
12º Pavimento	Apartamentos nº 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208.
13º Pavimento	Apartamentos nº 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308.
14º Pavimento	Apartamentos nº 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408.
15º Pavimento	Apartamentos nº 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508.
16º Pavimento	Apartamentos nº 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608.
17º Pavimento	Apartamentos nº 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708.
18º Pavimento	Apartamentos nº 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808.
19º Pavimento	Apartamentos nº 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908.
20º Pavimento	Apartamentos nº 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008.
21º Pavimento	Apartamentos nº 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108.
22º Pavimento	Apartamentos nº 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208.

### ÁREAS DE USO PRIVATIVO PAVIMENTO TÉRREO – TORRE B

Em área de uso privativo, o Pavimento Térreo possuirá 06 (seis) apartamentos, que receberão os

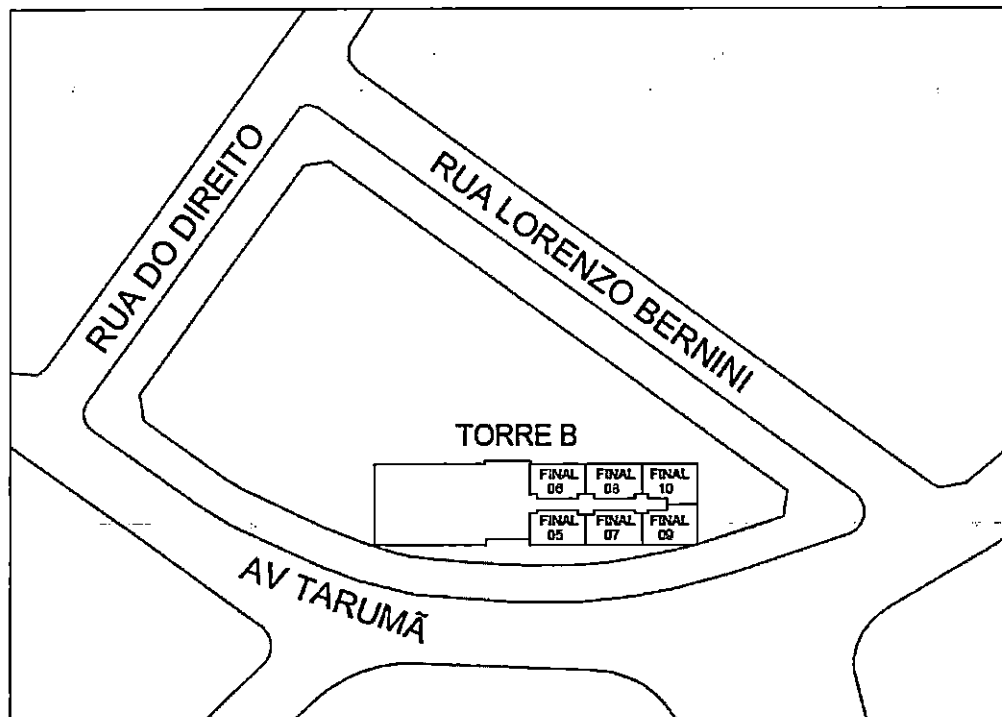


finais 05 a 10, assim distribuídas.



MICROFILMADO

Adotadas as descrições acima, bem como o croqui ilustrativo abaixo, tem-se que os Apartamentos se localizam nos Pavimentos da seguinte forma, adotando-se por referência quem da Av. Tarumã olha para o Empreendimento:



Apartamento final 05, que se localiza na parte da frente do edifício, confrontando pela frente com área de uso comum, pela esquerda com área de uso comum e hall de elevadores, do lado direito com área de uso comum hall e Apartamento de final 07, e pelos fundos com área de uso comum hall.

Apartamento final 06, que se localiza na parte dos fundos do edifício, confrontando pela frente com área de uso comum hall e pela direita com o Apartamento final 08 e com área de uso comum hall, pela esquerda com área de uso comum e hall de elevadores e fundos com área de uso comum.

Apartamento final 07, que se localiza na parte da frente do edifício, confrontando pela frente com área de uso comum, do lado direito com o Apartamento final 09 e com área de uso comum hall, do lado esquerdo com o Apartamento final 05 com área de uso comum hall e aos fundos com área de uso comum e com hall.

Apartamento final 08, que se localiza na parte dos fundos do edifício, confrontando pela frente com área de uso comum hall, do lado direito com o Apartamento final 10 e com área de uso comum hall, do lado esquerdo com o Apartamento final 06 e com área de uso comum hall e aos fundos com área de uso comum.

Apartamento final 09, que se localiza na parte da frente do edifício, do lado direito, confrontando pela frente com área de uso comum, do lado direito com área de uso comum, do lado esquerdo com o Apartamento final 07 e com área de uso comum hall e aos fundos com o Apartamento final

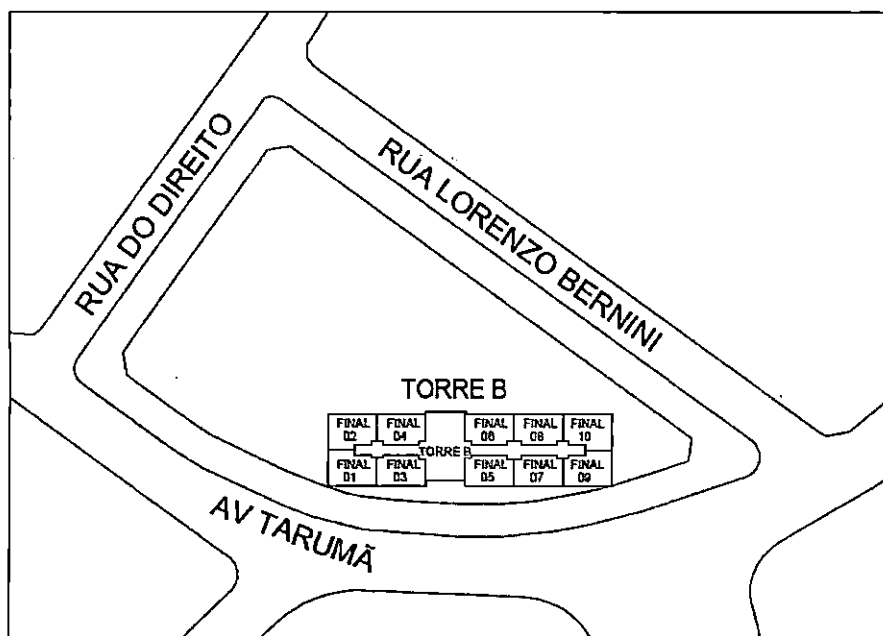
10 e com área de uso comum.

Apartamento final 10, que se localiza na parte dos fundos do edifício, do lado direito, confrontando pela frente com o Apartamento final 09 e com área de uso comum, confrontando pela direita com área de uso comum e fundos com área de uso comum, do lado esquerdo com o Apartamento final 08 e com área de uso comum hall.

### 1º PAVIMENTO AO 22º PAVIMENTO – TORRE B

Em área de uso privativo, os Pavimentos possuirão **10 (dez) apartamentos**, que receberão os finais 01 a 10, assim distribuídas.

Adotadas as descrições acima, bem como o croqui ilustrativo abaixo, tem-se que os Apartamentos se localizam nos Pavimentos da seguinte forma, adotando-se por referência quem da Av. Tarumã olha para o Empreendimento:



Apartamento final 01, que se localiza na parte da frente do edifício, do lado esquerdo, confrontando pela frente com área de uso comum do empreendimento, do lado direito com área de uso comum hall e com o Apartamento final 03, do lado esquerdo com área de uso comum, e aos fundos com o Apartamento final 02 com área de uso comum com o hall.

Apartamento final 02, que se localiza na parte dos fundos do edifício, do lado esquerdo, confrontando pela frente com área de uso comum hall e com o Apartamento final 01, do lado direito com área de uso comum hall e com Apartamento final 04, do lado esquerdo e aos fundos com área de uso comum.

Apartamento final 03, que se localiza na parte da frente do edifício, confrontando pela frente com área de uso comum, pela esquerda com área de uso comum hall e o Apartamento final 01, pelos fundos com área de uso comum hall e direita com área de uso comum e hall de elevadores.





**Apartamento final 04**, que se localiza na parte dos fundos do edifício, confrontando pela frente com área de uso comum hall e pela direita com área de uso comum e hall de escada, pela esquerda com o Apartamento final 02 e com área de uso comum hall e aos fundos com área de uso comum.

*Apartamento final 05*, que se localiza na parte da frente do edifício, confrontando pela frente com área de uso comum, pela esquerda com área de uso comum e hall de elevadores, do lado direito com área de uso comum hall e Apartamento de final 07, e pelos fundos com área de uso comum hall.

Apartamento final 06, que se localiza na parte dos fundos do edifício, confrontando pela frente com área de uso comum hall e pela direita com o Apartamento final 08 e com área de uso comum hall, pela esquerda com área de uso comum e hall de elevadores e fundos com área de uso comum.

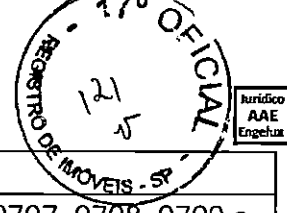
**Apartamento final 07**, que se localiza na parte da frente do edifício, confrontando pela frente com área de uso comum, do lado direito com o Apartamento final 09 e com área de uso comum hall, do lado esquerdo com o Apartamento final 05 com área de uso comum hall e aos fundos com área de uso comum.

**Apartamento final 08,** que se localiza na parte dos fundos do edifício, confrontando pela frente com área de uso comum hall, do lado direito com o Apartamento final 10 e com área de uso comum hall, do lado esquerdo com o Apartamento final 06 e com área de uso comum hall e aos fundos com área de uso comum.

**Apartamento final 09**, que se localiza na parte da frente do edifício, do lado direito, confrontando pela frente com área de uso comum, do lado direito com área de uso comum, do lado esquerdo com o Apartamento final 07 e com área de uso comum e aos fundos com o Apartamento final 10 e com área de uso comum.

**Apartamento final 10**, que se localiza na parte dos fundos do edifício, do lado direito, confrontando pela frente com o Apartamento final 09 e com área de uso comum, confrontando pela direita com área de uso comum e fundos com área de uso comum, do lado esquerdo com o Apartamento final 08 e com área de uso comum.

<b>Térreo</b>	Apartamentos nº 0005, 0006, 0007, 0008, 0009 e 0010.
<b>1º Pavimento</b>	Apartamentos nº 0101, 0102, 0103, 0104, 0105, 0106, 0107, 0108, 0109 e 0110.
<b>2º Pavimento</b>	Apartamentos nº 0201, 0202, 0203, 0204, 0205, 206, 207, 208, 209 e 210.
<b>3º Pavimento</b>	Apartamentos nº 0301, 0302, 0303, 0304, 0305, 0306, 0307, 0308, 0309 e 0310.
<b>4º Pavimento</b>	Apartamentos nº 0401, 0402, 0403, 0404, 0405, 0406, 0407, 0408, 0409 e 0410.
<b>5º Pavimento</b>	Apartamentos nº 0501, 0502, 0503, 0504, 0505, 0506, 0507, 0508, 0509 e 0510.
<b>6º Pavimento</b>	Apartamentos nº 0601, 0602, 0603, 0604, 0605, 0606, 0607, 0608, 0609 e



	0610.
7º Pavimento	Apartamentos nº 0701, 0702, 0703, 0704, 0705, 0706, 0707, 0708, 0709 e 0710
8º Pavimento	Apartamentos nº 0801, 0802, 0803, 0804, 0805, 0806, 0807, 0808, 0809 e 0810.
9º Pavimento	Apartamentos nº 0901, 0902, 0903, 0904, 0905, 0906, 0907, 0908, 0909 e 0910.
10º Pavimento	Apartamentos nº 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009 e 1010.
11º Pavimento	Apartamentos nº 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109 e 1110.
12º Pavimento	Apartamentos nº 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209 e 1210.
13º Pavimento	Apartamentos nº 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309 e 1310.
14º Pavimento	Apartamentos nº 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409 e 1410.
15º Pavimento	Apartamentos nº 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509 e 1510.
16º Pavimento	Apartamentos nº 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609 e 1610.
17º Pavimento	Apartamentos nº 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709 e 1710.
18º Pavimento	Apartamentos nº 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809 e 1810.
19º Pavimento	Apartamentos nº 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909 e 1910.
20º Pavimento	Apartamentos nº 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009 e 2010.
21º Pavimento	Apartamentos nº 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109 e 2110.

5. DAS ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS ATRIBUÍDAS ÀS UNIDADES AUTÔNOMAS, ISOLADAMENTE CONSIDERADAS:

APARTAMENTOS TIPO A (HMP) COM VAGA (72X)

Sala Jantar/Estar, APA (área de preparo de alimentos), banheiro, 2 dormitórios, com direito ao uso de 1 (uma) vaga de garagem.

APARTAMENTOS FINAIS 01, 02, 07 e 08 (13º AO 22º PAVIMENTO) – TORRE A

APARTAMENTOS FINAIS 01, 02, 09 e 10 (14º AO 21º PAVIMENTO) – TORRE B

Área privativa total	37,310 m²
Área de uso comum	25,075 m²
Área Real relativo a vaga	10,020 m²
Área real total	72,405 m²



Fração ideal	0,0030049
--------------	-----------

#### **APARTAMENTOS TIPO A (HIS-2) COM VAGA (72X)**

Sala Jantar/Estar, APA (área de preparo de alimentos), banheiro, 2 dormitórios, com direito ao uso de 1 (uma) vaga de garagem.

APARTAMENTOS FINAIS 01, 02, 07 e 08 (5º AO 12º PAVIMENTO) – TORRE A

APARTAMENTOS FINAIS 01, 02, 09 e 10 (4º AO 13º PAVIMENTO) – TORRE B

Área privativa total	37,310 m <sup>2</sup>
Área de uso comum	25,075 m <sup>2</sup>
Área Real relativo a vaga	10,020 m <sup>2</sup>
Área real total	72,405 m <sup>2</sup>
Fração ideal	0,0030049

#### **APARTAMENTOS TIPO A (HIS-1) (30X)- SEM VAGA**

Sala Jantar/Estar, APA (área de preparo de alimentos), banheiro, 2 dormitórios.

APARTAMENTOS FINAIS 01, 02, 07 e 08 (1º AO 4º PAVIMENTO) – TORRE A

APARTAMENTOS FINAIS 09 e 10 (TÉRREO) – TORRE B

APARTAMENTOS FINAIS 01, 02, 09 e 10 (1º AO 3º PAVIMENTO) – TORRE B

Área privativa total	37,310 m <sup>2</sup>
Área de uso comum	21,107 m <sup>2</sup>
Área real total	58,417 m <sup>2</sup>
Fração ideal	0,0025294

#### **APARTAMENTOS TIPO B (HIS-1) (218X)- SEM VAGA**

Sala Jantar/Estar, APA (área de preparo de alimentos), banheiro, 2 dormitórios.

APARTAMENTOS FINAIS 03 a 06 (1º AO 22º PAVIMENTO) – TORRE A

APARTAMENTOS FINAIS 05 a 08 (TÉRREO) – TORRE B

APARTAMENTOS FINAIS 03 a 08 (1º AO 21º PAVIMENTO) – TORRE B

Área privativa total	33,250 m <sup>2</sup>
Área de uso comum	18,811 m <sup>2</sup>
Área real total	52,061 m <sup>2</sup>
Fração ideal	0,0022542

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

**3.1.** O condômino poderá exercer direitos e deverá cumprir obrigações, a saber:

#### **(A) DIREITOS:**

(a.1) usar as partes de propriedade e uso exclusivos e as de propriedade e uso comuns com as restrições decorrentes da estrutura do Condomínio, exercendo sobre elas todos os direitos que a lei lhe confere, esta Convenção e o Regimento Interno, com observância das normas de boa vizinhança;





(a.2) convocar assembleia geral na forma prescrita nesta Convenção, e a ela comparecer, podendo votar, ser votado e dela participar, estando quite com suas contribuições condominiais, nos termos do Artigo 1.335, III, do Código Civil Brasileiro;

(a.2.1) participar votar, ainda que não esteja quite, nas deliberações das assembleias gerais que exijam o *quorum* da unanimidade, estabelecido por lei e/ou por esta Convenção.

(a.3) examinar livros e arquivos condominiais, podendo obter cópias mediante prévio pagamento dos valores correspondentes ao gasto;

(a.4) formular queixas e reclamações ao Síndico ou Administradora, por escrito e com urbanidade;

(a.5) recorrer das decisões proferidas pelo Síndico, à assembleia geral;

(a.6) realizar modificações ou benfeitorias nas unidades autônomas, desde que não afetem ou prejudiquem a solidez e segurança do Condomínio e sejam realizados em horário comercial, que respeitem as disposições legais pertinentes às reformas, inclusive a norma de reforma ABNT NBR 16.280 e sejam observadas as disposições a esse respeito estipuladas nesta Convenção e no Regimento Interno. Somente poderão ser alteradas as paredes internas das unidades, excetuando-se aquelas paredes que possuam instalações de uso comum. No caso de qualquer alteração, haverá perda de garantias das áreas modificadas ou alteradas.

(a.7) utilizar as áreas, serviços e benefícios disponibilizados pelo Condomínio, sem qualquer exclusividade ou direito de preferência, respeitando a presente Convenção, o Regimento Interno, as regulares decisões assembleares e as demais normas administrativas a respeito, emanadas pelos órgãos de administração do Condomínio. O uso exclusivo de determinadas áreas e bens comuns por condômino ou grupo de condôminos só poderá ser feito se previsto nesta Convenção ou autorizado por regular decisão tomada em assembleia geral.

#### **(B) DEVERES:**

(b.1) contribuir com as despesas de Condomínio, de acordo com os critérios estabelecidos nesta Convenção;

(b.2) manter atualizado seu cadastro junto aos registros do Condomínio, protocolando junto à Administradora documento escrito contendo quaisquer alterações. Da mesma forma, o proprietário ou titular de direitos aquisitivos sobre unidade autônoma, sempre que ceder o uso da mesma, a título gratuito ou oneroso, deverá comunicar tal fato à Administradora, por escrito, em até 30 (trinta) dias da ocorrência o fato;

(b.3) executar, em sua própria unidade autônoma e às expensas próprias, obra e serviço, para atender ao disposto no item 4.3;

(b.4) destinar a unidade autônoma à finalidade prevista nesta Convenção, vedando-se utilização diversa, ainda que de forma temporária e de pouca intensidade;

(b.5) não jogar gorduras ou resíduos sólidos nos ralos dos pisos, pias ou lavatórios, bem como limpar semestralmente os ralos evitando entupimento e mau cheiro;



MICROFILMADO

(b.6) não sobrecarregar a estrutura e as lajes das edificações com pesos superiores aos previstos nos projetos executivos;

(b.7) abster-se da prática de atos que impliquem em consumo de energia além da capacidade prevista para sua unidade autônoma;

(b.8) não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas, sendo permitida a instalação e colocação de proteção nas janelas, como redes e/ou grades e/ou vidros, em cor e modelo definidos pelos órgãos de administração do Condomínio e observados os quóruns de autorização do item 5.13 desta Convenção;

(b.9) não utilizar sua unidade autônoma de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos demais condôminos, ou que ofenda aos bons costumes;

(b.10) Em conformidade com a Lei Estadual Antitabagista nº 13.541, fica estritamente proibida a utilização de cigarro ou derivados do tabaco em áreas de uso comum do condomínio, sejam elas fechadas ou parcialmente fechadas.

(b.11) não locar suas vagas de garagem a terceiros estranhos ao Condomínio;

(b.12) é proibido lavar veículos na garagem;

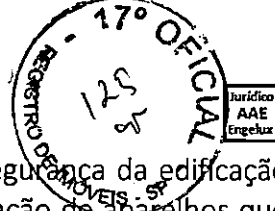
(b.13) manter, preservar e conservar em perfeitas condições de uso as áreas privativas, efetuando a manutenção preventiva das mesmas, observando-se, para tanto, as orientações constantes do Manual do Proprietário e a forma como foram entregues por ocasião da instalação do Condomínio, sob pena de perda de garantia;

(b.14) como coproprietário e, portanto, corresponsável, manter preventivamente o conjunto de edificações que compõem o Condomínio, conforme estabelecido nas Normas Técnicas Brasileiras, no Manual do Proprietário e no Manual de Áreas Comuns, obrigando-se a permitir o acesso do profissional destacado pela Incorporadora e/ou construtora para proceder às vistorias técnicas necessárias, sob pena de perda de garantia;

(b.15) conservar e fazer a manutenção adequada das esquadrias de suas Unidades Autônomas, principalmente as de ferro e alumínio, através de aplicações periódicas de lubrificantes e impermeabilizantes, tais como, vaselina, WD-40, ou similares;

**3.2** Sem prejuízo das restrições presentes nesta Convenção, fica terminantemente proibido aos Condôminos:

- a) instalar nas paredes do **CONDOMÍNIO** fios ou condutores de qualquer espécie, colocar placas, avisos, letreiros, cartazes, anúncios ou propagandas na sua parte externa ou nas janelas, terraços, varandas e amuradas, áreas e corredores do prédio, prejudicando sua estética, ou usar máquinas, aparelhos ou instalações que provoquem trepidações e ruídos excessivos;
- b) praticar jogos, fora dos locais previamente designados para tal finalidade;



- c) empregar qualquer processo de aquecimento suscetível de ameaçar a segurança da edificação ou prejudicar a higiene e limpeza, sendo expressamente proibida a utilização de aparelhos que utilizem queima de gás nos apartamentos;
- d) instalar e colocar aparelhos de ar condicionado onde não exista carga elétrica adequada para este fim;
- e) realizar qualquer tipo de alteração, remoção, abertura ou instalação de equipamentos na fachada, visando manter a integridade do empreendimento.

3.3. São equiparados aos proprietários, para os fins do item anterior, os titulares de direito reais ou pessoais sobre as unidades autônomas, em especial no que respeita à obrigação de contribuir para as despesas de Condomínio, na proporção fixada nesta Convenção. Para os fins do aqui disposto os órgãos de administração do Condomínio verificarão o cadastro de condôminos existente nos arquivos condominiais.

#### **CAPÍTULO IV – DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO**

##### **4.1. ÓRGÃOS DE ADMINISTRAÇÃO**

4.1.1. São órgãos de administração do Condomínio:

- (a) por imposição legal - Síndico;
- (b) por convenção – Conselho Fiscal e Subsíndico;
- (c) por contratação - a Administradora contratada nos termos estabelecidos no respectivo contrato que, firmado em observância às disposições desta Convenção.

4.1.2. Para os fins da presente Convenção será denominado Corpo Diretivo o grupo formado pelo Síndico, Subsíndico, se eleito, e membros do Conselho Fiscal.

##### **4.2. PLANO GERAL DE ADMINISTRAÇÃO**

4.2.1. Competirá à Administradora, com o apoio do Corpo Diretivo e com recursos condominiais, buscar minimizar custos e maximizar resultados operacionais na organização dos serviços que interessem ao funcionamento global do Condomínio, bem como em suas instalações, especialmente, no que se referir aos serviços de segurança, de manutenção, de limpeza, de remoção de lixo ou outras partes comuns que sirvam a todo do conjunto arquitetônico.

4.2.1.1. Serão firmados pela Incorporadora contratos de manutenção para todos e quaisquer equipamentos das áreas comuns, notadamente elevadores, bombas de água potável e águas pluviais, iluminação, antena coletiva e interphones, portões automáticos das garagens e outros. Por sua vez, caberá ao Condomínio providenciar a manutenção dos móveis, utensílios e equipamentos instalados nas áreas comuns e piscina.

4.2.1.2. Os contratos de manutenção firmados pela Incorporadora, em especial aqueles referentes aos elevadores, serão cedidos ao Condomínio, após a Assembleia Geral Ordinária de Instalação, sem a

necessidade de qualquer anuência, devendo o Condomínio manter a referida contratação com a mesma prestadora de serviços pelo período mínimo de 2 (dois) anos, para resguardar as garantias contratuais e a qualidade do equipamento e serviço.

**4.2.2.** As reformas, reparos, instalação ou retirada em qualquer dependência do Condomínio, de máquinas, aparelhos, utensílios e equipamentos, cujo custo não conste do orçamento anual, nem sejam de caráter emergencial, devem ser previamente autorizadas pelo Síndico.

**4.2.3.** As áreas de circulação e de acesso ao Condomínio deverão permanecer limpas e desobstruídas, salvo durante a realização de serviços prévia e expressamente autorizados pela Administradora, sob pena de aplicação das sanções previstas nesta Convenção.

**4.2.3.1.** As notificações, intimações, exigências ou recomendações dirigidas pelas Autoridades Públicas a qualquer condômino serão por estes atendidas e cumpridas por sua conta exclusiva, sob pena de se sujeitar às sanções correspondentes.

**4.2.4.** Se a exigência da Autoridade Pública disser respeito a áreas comuns e/ou comuns de uso exclusivo, a Administradora promoverá o atendimento e cobrará as respectivas despesas de todos ou daquele que deu causa, quando for o caso.

**4.2.5.** O arquivo do Condomínio contará com:

**(a)** Livro de Atas das Assembleias Gerais – serão lavradas atas das assembleia gerais, em livro próprio ou em folhas autônomas, posteriormente anexadas ao livro, as quais serão assinadas pelo respectivo Presidente e pelo Secretário. Referido livro será aberto, encerrado, encadernado e rubricado pelo Síndico. A Administradora providenciará para que o livro, cópia desta Convenção e do Regimento Interno estejam à disposição dos Condôminos, para consulta, durante a assembleia geral;

**(b)** Lista de Presença - a ser anexada ao Livro de Atas, podendo o Síndico optar para que o Condomínio tenha um livro de presença;

**(c)** Livro de Ocorrência – o Síndico e/ou Administradora somente tomarão conhecimento de pedidos e reclamações de qualquer assunto sobre os quais tinham que atuar, se feito por escrito diretamente no Livro de Ocorrências ou encaminhado por carta protocolada;

**(d)** Livro de atas das reuniões do Conselho Fiscal;

**(e)** Livro de Protocolo e outros que a prática aconselhar;

**(f)** Documentos de propriedade do Condomínio, em especial, (i) Auto de Conclusão (habite-se); (ii) Alvará do Corpo de Bombeiros; (iii) Instrumento de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio registrado; (iv) Cópia de todos os projetos, inclusive executivos; (v) Termos de garantia dos bens e equipamentos adquiridos pelo Condomínio; (vi) outros documentos que sejam solicitados pelos órgãos públicos;

**(g)** Cadastro de condôminos;

**(h)** Documentos contábeis do Condomínio.



**4.2.6.** O Condomínio jamais poderá ser responsabilizado por obrigações, dívidas, compromissos, multas, ônus ou encargos assumidos pelos condôminos, ainda que derivados de obras, instalações, serviços e benfeitorias incorporadas ao Condomínio.

**4.2.7.** Os condôminos, ocupantes e/ou seus empregados serão responsáveis por todos os danos e prejuízos a que derem causa ou que forem causados ao Condomínio, correndo por sua conta e responsabilidade exclusiva os custos, ônus e encargos para a correspondente reparação e para a satisfação de perdas e danos, inclusive os eventualmente causados a vizinhos ou terceiros.

### **4.3. OBRAS EM GERAL**

**4.3.1.** A realização de obras no Condomínio depende de aprovação:

(a) de 2/3 dos condôminos, se voluptuárias;

(b) da maioria dos condôminos, se úteis;

(c) de 2/3 dos votos dos condôminos, para realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, não sendo permitidas, entretanto, construções nas partes comuns suscetíveis de prejudicar a utilização dos demais condôminos, em suas partes exclusivas ou comuns;

(d) da unanimidade dos condôminos, para a construção de outro pavimento.

**4.3.2.** As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo Síndico ou pela Administradora, facultando-se sua realização por qualquer condômino, em caso de omissão ou impedimento daqueles. Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o Síndico, a Administradora ou o condômino que tomou a iniciativa de empreendê-las dará ciência os demais condôminos em assembleia geral, que deverá ser convocada imediatamente. Não sendo urgentes as obras ou reparos necessários que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após deliberação dos condôminos em assembleia geral, especialmente convocada pelo Síndico, pela Administradora ou por qualquer condômino, em caso de omissão ou impedimento dos primeiros.

**4.3.3.** O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição no caso de obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

**4.3.4.** O condômino que desejar proceder à modificações em sua unidade autônoma deverá previamente comunicar, por escrito, ao Síndico e/ou Administradora do Condomínio. Referido comunicado deverá especificar o conteúdo da modificação, ser acompanhado de plantas e desenhos, estudos de cargas, etc. O comunicado deverá ser feito com antecedência mínima de 20 (vinte) dias contados da data que se pretende iniciar as modificações. O Síndico e/ou a Administradora poderão não autorizar o início das obras de modificação se constatarem que as mesmas colocam em risco a edificação, alteram áreas comuns ou afetam direitos dos demais condôminos, exceto se estas forem aprovadas por unanimidade dos Condôminos, em Assembleia Geral convocada para tanto.





**4.3.4.1.** Fica esclarecido que a comunicação ao Síndico e/ou à Administradora não elimina a necessidade de aprovação junto aos órgãos públicos competentes e obtenção da licença administrativa, quando assim exigido por lei. A execução das modificações correrá por conta, responsabilidade e às expensas do respectivo condômino que deverá observar as normas condominiais vigentes e a legislação e posturas determinados pelo Poder Público. Fica consignado que independentemente de autorização do Síndico e/ou da Administradora, o condômino deverá subordinar a modificação à análise técnica e assunção de responsabilidade por profissional habilitado, com recolhimento de Anotação de Responsabilidade Técnica, que responda pela modificação, incluindo projeto e execução, inclusive em aspectos estruturais, de instalações, vedações e demais garantias. O condômino ficará responsável perante o Condomínio e terceiros por atos e omissões decorrentes das modificações implementadas. Fica desde já determinado que as obras e/ou reformas deverão ser seguidas as diretrizes que constam na Norma de Reforma ABNT NBR 16.280.

**4.3.4.2.** Por ocasião da montagem de móveis, armários, gabinetes e outros, os responsáveis contratados pelos Condôminos deverão se atentar para que não sejam danificados ou retirados os sifões e flexíveis das pias dos banheiros e cozinhas, ou ainda perfurem inadvertidamente parte da canalização elétrica ou hidráulica. O Condômino será responsável pelos danos e/ou prejuízos causados pelas pessoas que contratar.

**4.3.5.** O condômino, em cuja unidade autônoma forem realizadas obras, será responsável pela perfeita limpeza dos elevadores, áreas, corredores e outros locais por onde transitarem materiais de construção ou entulhos, os quais não poderão ser depositados, sem anuência da Administradora, em qualquer área de uso comum. Ocorrendo tal depósito será de sua responsabilidade o pagamento das despesas de sua remoção e armazenamento em local adequado, sem embargo de poder ser imputada multa ao condômino, em caso de atitude reiterada, por descumprimento de norma convencional.

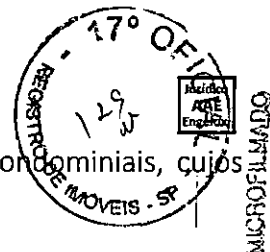
**4.3.6.** Havendo necessidade de reparos nas unidades autônomas, decorrentes de problemas construtivos, a Administradora comunicará o condômino para que este tome as providências necessárias à execução dos mesmos, correndo as obras por conta e risco do respectivo condômino. Na hipótese dos problemas serem oriundos de área de uso comum, a responsabilidade e custeio das obras caberá ao Condomínio e/ou à respectiva torre.

#### **4.4. SÍNDICO**

**4.4.1.** O Condomínio será representado legalmente por um Síndico, pessoa física ou jurídica, condômino ou não, salvo quando aplicado o disposto nos parágrafos 1º e 2º do art. 1.348 do Código Civil, bem como será administrado e gerido pela Administradora ou pelo Síndico, conforme atribuições estabelecidas nesta Convenção e no contrato de administração firmado com aquela. O prazo do mandato do Síndico será de 02 (dois) anos, admitida a reeleição, por uma ou mais vezes. A Incorporadora irá proceder a indicação do síndico profissional ou empresa especializada para exercer o mandato nos primeiros 06 meses, às expensas do Condomínio, tendo em vista as características do Empreendimento e a necessidade de implantação do condomínio e das contratações iniciais, em especial das empresa de manutenção dos equipamentos obrigatórios. Tendo em vista as características de todo o Condomínio e visando assegurar seu pleno êxito na medida em que foi ele concebido, até as 02 (duas) primeiras gestões do Condomínio, caberá à Incorporadora, às expensas do Condomínio, indicar o Síndico, podendo optar por "Síndico Profissional".

**4.4.2.** Caberá ao Síndico no exercício de suas funções zelar pela manutenção e conservação das partes

comuns condominiais, bem como pelo recebimento de todas as contribuições condominiais, cujos recursos serão utilizados para o pagamento das despesas condominiais.



**4.4.3.** Caberá ao Síndico, ainda, no exercício de suas funções e com recursos condominiais:

- (a)** representar ativa e passivamente o Condomínio, em juízo ou fora dele, bem como praticar todos os atos em defesa dos interesses comuns, nos limites da lei, para o que lhe são conferidos os necessários poderes, especialmente para receber citação, firmar compromisso, confessar, transigir, desistir, receber e dar quitação. Para os fins de defesa dos interesses comuns o Síndico fica autorizado a contratar advogado habilitado, após prévia aprovação do Conselho Fiscal do Condomínio;
- (b)** apresentar para aprovação dos condôminos o orçamento anual para o correspondente exercício social, que terá duração de 01 (um) ano, iniciando-se em 01 de Abril de cada ano e encerrando-se no dia 31 de Março do ano subsequente. O início e término do exercício social poderão ser alterados em decorrência de disposição legal ou em razão de deliberação da assembleia geral;
- (c)** elaborar demonstração mensal das despesas efetuadas, apresentando aos condôminos, quando solicitado, a documentação correspondente, que deverá ser arquivada pelo prazo legal;
- (d)** fazer concorrências ou tomada de preços para a contratação de produtos e serviços de interesse do Condomínio;
- (e)** ordenar qualquer reparo ou adquirir o que for necessário para o desenvolvimento da vida condominial, submetendo previamente à aprovação do Conselho Fiscal as despesas extra orçamentárias;
- (f)** mandar executar reparos em áreas, instalações e equipamentos comuns danificados e que gerem despesas excessivas, independentemente de consulta aos condôminos e ao Conselho Fiscal, em casos emergenciais, comunicando assim que possível, em assembleia geral, a massa condominial;
- (g)** cumprir e fazer cumprir a presente Convenção, o Regimento Interno, as regulares deliberações das assembleias gerais, e as determinações dos poderes públicos;
- (h)** advertir verbalmente ou por escrito o condômino infrator de qualquer disposição da presente Convenção, do Regimento Interno, bem como das regulares deliberações tomadas em assembleias gerais;
- (i)** receber e dar quitação em nome do Condomínio, movimentar contas bancárias do mesmo, emitindo e endossando cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamento, etc., aplicando os respectivos valores, inclusive as parcelas referentes ao Fundo de Reserva, em instituição financeira de primeira linha, sendo-lhe vedada a utilização de recursos condominiais para fazer aplicações de risco;
- (j)** contratar seguros contra sinistros que importem em destruição total ou parcial do Condomínio, bem como o de responsabilidade civil contra terceiros, atentando para que os valores de cobertura sejam suficientes para recompor o patrimônio destruído, fazendo constar da respectiva apólice previsão da reconstrução, ainda que parcial da torre;





4.4.5.1. Caso os condôminos decidam pela não eleição de Subsíndicos, na hipótese de renúncia, impedimento ou ausência do Síndico, este será substituído pelo mais idoso membro do Conselho Fiscal.

4.4.5.2. Sempre que um membro do Conselho Fiscal assumir as funções do Síndico deverá convocar assembleia geral no prazo de até 30 (trinta) dias de sua posse, para eleição do novo Síndico, cujo mandato vigorará pelo tempo que restar do mandato daquele que foi substituído.

4.4.6. O Síndico não é responsável pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do Condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições respondendo, porém, pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa pela prática de atos ilícitos, conforme disciplina a lei civil.

4.4.7. As funções dos membros do Corpo Diretivo são de natureza não remunerada, salvo deliberação em contrário tomada por maioria simples (metade mais um) dos presentes à assembleia geral.

4.4.7.1. Fica desde logo estipulado que em caso de aprovação de remuneração, esta não poderá ultrapassar ao valor equivalente ao valor do condomínio.

4.4.7.2. O acima disposto relativo à remuneração do Síndico e Subsíndico não se aplicará na hipótese desses cargos serem ocupados por terceiros, não condôminos e que tenham sido contratados para o desempenho do cargo.

4.4.8. É proibido aos membros do Corpo Diretivo: (a) assumir a função de empregado, consultor ou prestador de serviços ao Condomínio, estendendo essa proibição a parentes ou pessoas de seu interesse particular; (b) desenvolver atividades comerciais ou de seu interesse pessoal dentro do Condomínio.

4.4.9. Findo o mandato do Síndico, por que motivo for, este aguardará em seu cargo a posse do seu substituto, o que deverá ocorrer nos 15 (quinze) dias subsequentes à eleição, salvo se de modo diferente decidir a Assembleia.

#### 4.5. CONSELHO FISCAL

4.5.1. O Condomínio contará com um Conselho Fiscal, cujo mandato terá o prazo de 02 (dois) anos, podendo seus membros ser reeleitos. Os conselheiros serão eleitos em assembleia geral e considerados desde logo empossados.

4.5.1.1. O Conselho Fiscal será composto de 05 (cinco) condôminos, sendo 03 (três) efetivos e 02 (dois) suplentes. Os membros do Conselho Fiscal poderão eleger, entre si, um para ser o Presidente do órgão. Nas reuniões todos serão convocados e terão direito a voto sem distinção entre efetivos e suplentes, salvo se de modo diferente determinar a assembleia geral que os eleger.

4.5.1.2. O número de conselheiros poderá, excepcionalmente, ser aumentado em determinado mandato, se os presentes à assembleia geral em que a eleição ocorrer, concordarem com tal aumento.

4.5.2. O Conselho Fiscal terá as seguintes atribuições, entre outras que venham a lhe ser



especialmente atribuídas:

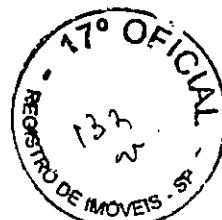
- (a) assessorar o Síndico e a Administradora, quando necessário, bem como fiscalizar suas ações nas soluções dos problemas que digam respeito ao Condomínio;
- (b) dar parecer e/ou autorizar as despesas extra-orçamentárias nos termos estabelecidos nesta Convenção;
- (c) emitir parecer sobre contas da Administradora, conferindo-as ou determinando a contratação de auditoria externa ou de especialista em contas;
- (d) analisar os orçamentos apresentados pelo Síndico e/ou Administradora;
- (e) comunicar aos condôminos, por carta registrada ou protocolada, as irregularidades comprovadas havidas na gestão do Síndico e/ou da Administradora;
- (f) dirimir dúvidas e solucionar impasses que, porventura, venham a existir entre o Síndico e os condôminos, ou entre o Síndico e a Administradora;
- (g) emitir parecer sempre que solicitado pela Administradora e/ou Síndico;
- (h) dar solução aos casos que o Síndico e/ou a Administradora, em caráter de urgência, submeterem à sua apreciação;
- (i) assumir, por meio de um de seus integrantes, a sindicatura do Condomínio nos casos previstos nesta Convenção;
- (h) julgar, em grau de recurso, a pedido do interessado, o cabimento das multas ou outras penalidades impostas pelo Síndico, encaminhando sua deliberação final à assembleia; e,

**4.5.2.1.** O Conselho Fiscal poderá contratar às expensas do Condomínio, empresa especializada em auditoria, de ilibada reputação e reconhecimento no mercado, para fins de promover, em auxílio ao Conselho Fiscal, a verificação das contas condominiais.

**4.5.3.** Em caso de vacância de cargo de conselheiro efetivo, automaticamente, assumirá um conselheiro suplente. Se o número de conselheiros remanescentes for de 03 (três), não será necessária convocação de substituto; entretanto, se o número for menor, o Síndico deverá convocar assembleia geral para eleição dos substitutos, que completarão o mandato dos substituídos.

**4.5.4.** O Conselho Fiscal se reunirá sempre que os interesses do Condomínio exigir, devendo o Síndico e o representante da Administradora estar sempre presentes às reuniões. As decisões do Conselho Fiscal serão tomadas pelo voto da maioria, devendo ser lavrada ata, observando-se, no que couber quando da realização das reuniões do órgão, as regras estabelecidas para a assembleia geral.

**4.5.5.** Como órgão de assessoria, as decisões do Conselho Fiscal não vinculam a atuação do Síndico. Quando as decisões do Síndico contrariarem a orientação do Conselho Fiscal, o seu Presidente poderá apresentar recurso à assembleia geral.





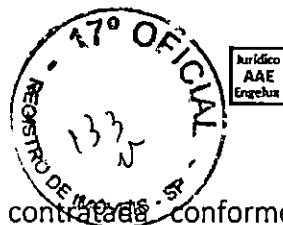
#### 4.6. ADMINISTRADORA

4.6.1. A Administradora administrará o Condomínio, sendo escolhida e contratada conforme estabelecido nesta Convenção.

4.6.2. Tendo em vista as características de todo o Condomínio e visando assegurar seu pleno êxito na medida em que foi ele concebido, durante os 06 (seis) primeiros meses, a gestão do Condomínio, caberá à Incorporadora, às expensas do próprio Condomínio, mediante a Contratação da Administradora para administrá-lo, bem como empresas prestadoras de serviços ao Condomínio, tais como, serviços de comunicação com fornecimento de sinais de programação de televisão, comunicação interna, segurança, etc. Após tal período, caberá ao Síndico, com apoio do Conselho Fiscal, escolher a Administradora, devendo para tanto, promover uma avaliação de, ao menos, 03 (três) empresas, escolhendo aquela que oferecer melhor custo/benefício ao Condomínio.

4.6.3. Além dos demais expressamente previstos nesta Convenção e no respectivo contrato de administração, constituem deveres e atribuições da Administradora, a serem desenvolvidos com recursos condominiais e exercidos nos limites desta Convenção, do Regimento Interno de das regulares deliberações tomadas em assembleia geral:

- (a) contratar, coordenar, fiscalizar e administrar os serviços relativos à administração condominial, formulando relatórios periódicos;
- (b) auxiliar o Síndico na admissão e demissão de empregados para a coletividade condominial, definindo-lhes as funções para os efeitos de legislação trabalhista e da previdência social, observadas as bases correntes sem prejuízo do orçamento anual;
- (c) contratar em nome próprio ou do Condomínio, após aprovação do Corpo Diretivo, um Supervisor de Serviços, sendo que sua remuneração correrá sempre por conta do Condomínio;
- (d) autorizar despesas extraordinárias, até o máximo de 5% (cinco por cento) do orçamento anual, com a prévia autorização do Corpo Diretivo, sendo que qualquer valor ou percentual acima deste deverá ser objeto de aprovação em assembleia geral. Poderá a Administradora, ainda, efetuar o pagamento das despesas normais de custeio orçamentariamente aprovadas, admitindo-se, quando necessário, um acréscimo de, no máximo, 20% (vinte por cento) sobre o item de despesa orçada, corrigida monetariamente conforme a lei, desde que não ultrapasse o total dos itens orçados, limite este de tolerância que só poderá ser ultrapassado mediante prévia autorização da assembleia geral, que deverá ser convocada e conter entre os itens de sua ordem do dia, um que trate desse assunto;
- (e) auxiliar o Síndico na contratação de seguros contra sinistros que importem destruição total ou parcial do Condomínio, bem como o de responsabilidade civil contra terceiros, atentando para que os valores de cobertura sejam suficientes para recompor o patrimônio destruído, fazendo constar da respectiva apólice previsão da reconstrução, ainda que parcial, de cada torre;
- (f) pagar pontualmente as taxas de serviços públicos utilizados pelo Condomínio, tais como telefones, luz, água, esgotos;
- (g) manter o arquivo do Condomínio, fornecendo cópias ao condômino que as solicitar e previamente pagar as despesas correspondentes;



(h) impor diretamente aos condôminos, a fiel observância da Convenção e do Regimento Interno, de forma a assegurar os direitos e obrigações mútuas quando da utilização das partes comuns e das unidades autônomas;

(i) dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir e punir os empregados do Condomínio, submetendo-os à disciplina adequada;

(j) elaborar o orçamento para cada exercício, justificando-o e submetendo-o ao Corpo Diretivo para que estes o aprovem previamente, e à assembleia geral, para aprovação definitiva;

(k) emitir e enviar aos condôminos os carnês de cobrança das despesas condominiais e de eventuais penalidades impostas;

(l) cobrar extrajudicialmente as despesas, multas e demais contribuições devidas pelo condômino, dando-lhes a conveniente aplicação;

(m) trazer em boa ordem a escrituração das despesas da coletividade condominial, em livros adequados, lançando todas as operações relativas à administração do Condomínio;

(n) mensalmente disponibilizar ao Corpo Diretivo o demonstrativo das contas do Condomínio, encaminhando-o aos condôminos, trimestralmente;

(o) propor ao Síndico a aplicação de penalidades aos condôminos faltosos, bem como a instituição de outras, além das previstas na Convenção;

(p) entregar ao Síndico todos os documentos pertencentes ao Condomínio e que estejam em seu poder, quando encerrada sua administração;

(q) proceder ao registro de todos os empregados do Condomínio nos prazos legais, assim como efetuar os recolhimentos de impostos, encargos e benefícios (INSS, PIS, FGTS), previstos na legislação;

(r) manter o Livro de Ocorrências em local de fácil acesso e de conhecimento dos condôminos, ficando a Administradora obrigada a tomar ciência de cada reclamação, mediante assinatura que seu representante aporá no livro, tomando ou encaminhando a reclamação para as devidas providências;

(s) apresentar qualquer documento relativo ao Condomínio, especialmente os que se referem ao recolhimento de impostos, encargos ou benefícios, extratos bancários, ou documentos contábeis de qualquer natureza, no prazo máximo de 72 (setenta e duas) horas do recebimento da solicitação escrita feita pelo Síndico;

(t) enviar cartas de convocação para as assembleias gerais, elaborar as atas destas, se assim o desejar o Síndico ou o Presidente da assembleia geral, providenciando os respectivos registros e o encaminhamento de cópias aos condôminos, correndo as despesas por conta do Condomínio;

(u) prestar assistência jurídica ao Condomínio, quando solicitado pelo Síndico, sempre que necessário em qualquer circunstância, correndo as despesas por conta do Condomínio.

(v) comparecer a todas as assembleias gerais, a fim de prestar esclarecimentos aos condôminos, prestar contas de suas atividades, aprovar o orçamento que elaborar, entre outros



4.6.4. A Administradora e o Condomínio têm a obrigação de respeitar e cumprir os termos do contrato de administração condominial que firmarem, sendo que qualquer infração às suas cláusulas dará à parte lesada pelo descumprimento o direito de notificar por escrito a outra parte, mediante carta registrada, especificando a natureza da infração.

4.6.4.1. Recebida a notificação, a parte infratora terá o prazo de 30 (trinta) dias para tomar as providências necessárias para solucionar adequadamente o descumprimento ou efetuar pagamento das indenizações devidas. No caso de ausência de reparação no prazo ora estipulado, a parte lesada poderá considerar o referido contrato resolvido, sem prejuízo das reivindicações legais ou contratuais que lhe caibam e sem que, por isso, fique devedora de qualquer indenização à outra parte.

4.6.5. A remuneração da empresa Administradora, bem como a forma de seu pagamento, e outras disposições inerentes ao desempenho de suas funções, deverão estar especificadas no respectivo contrato de administração.

## CAPITULO V – DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

5.1. As assembleias gerais se constituem no órgão soberano do Condomínio, com funções legislativas e deliberativas dos assuntos a ela relativos e/ou submetidos. As decisões da assembleia geral serão consideradas regulares (i) se não ofenderem a lei e as normas desta Convenção; (ii) se a matéria de deliberação constar da ordem do dia; (iii) se for observado o *quorum* regular de aprovação das matérias; e, (iv) se a convocação e realização da assembleia geral atenderem às disposições desta Convenção.

5.1.1. As deliberações das assembleias gerais do Condomínio obrigam a todos os Condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, bem como a Administradora, desde que não fira seus direitos estabelecidos em contrato ou nesta Convenção, cabendo ao Síndico e/ou a Administradora, executá-las e fazê-las cumprir.

5.1.1.1. Enquanto não declarada irregular uma deliberação, a mesma será válida e eficaz, devendo, portanto, ser obedecida.

5.2. As assembleias gerais serão convocadas mediante carta registrada ou protocolada, ou por edital publicado na imprensa, e realizadas, preferencialmente, no próprio Condomínio. São habilitados a promover a convocação das assembleias gerais, após a instalação do Condomínio, o Síndico e, em caso de recusa ou omissão deste, os condôminos que representem, pelo menos, um quarto (1/4) dos votos do Condomínio.

5.2.1. No caso de haver apresentação ao Síndico ou a seu substituto legal, ou, ainda, de requerimento firmado por, no mínimo, 1/4 (um quarto) do número total dos condôminos, solicitando a convocação de uma assembleia geral extraordinária, deverá a mesma ser convocada pela pessoa destinatária, sob as penas da lei e desta Convenção, no prazo máximo de 05 (cinco) dias, e realizada, no prazo máximo de 10 (dez) dias, contados da recepção de seu requerimento. Se, a despeito do que se insere não houver a convocação para a assembleia geral por aquele que recebeu o requerimento, os próprios requerentes poderão fazê-lo diretamente, fixando na ordem do dia item prevendo a aplicação de

penalidades àqueles que, contrariando a lei e a presente Convenção, não convocaram a assembleia.

**5.2.2.** A convocação para a assembleia geral será encaminhada para as unidades autônomas, salvo se o condômino tiver comunicado a Administradora, por escrito, outro endereço para o qual deva ser remetida.

**5.3.** A convocação para a assembleia geral indicará o resumo da ordem do dia, a data, a hora e o local de sua realização, devendo ser assinada por quem a convocou.

**5.4.** Entre a data da convocação e da assembleia geral deverá mediar um prazo de 08 (oito) dias corridos.

**5.4.1.** As assembleias gerais extraordinárias poderão ser convocadas com prazo mais curto do que o mencionado no item anterior, quando houver comprovada urgência.

**5.5.** As Assembleias Gerais se realizarão em primeira convocação com maioria de votos dos condôminos presente em assembleia, e que representem pelo menos metade de frações ideais do Condomínio e, em segunda convocação, com qualquer número de presentes, mediando entre ambas o período de meia hora, no mínimo, ressalvando que para a aprovação das matérias constantes da Ordem do Dia deverão ser observados os quóruns previstos nesta Convenção, conforme artigos 1352 e 1353 do Código Civil.

**5.6.** As assembleias gerais serão presididas por condômino eleito ou aclamado, o qual escolherá, entre os presentes, o secretário que lavrará a ata dos trabalhos. É vedado aos membros do Corpo Diretivo presidir ou secretariar os trabalhos das assembleias gerais.

**5.6.1.** Caberá ao Presidente da assembleia geral:

**(a)** examinar a lista de registro de presença e verificar os requisitos necessários à instalação da reunião;

**(b)** examinar as procurações apresentadas, admitindo ou não o respectivo mandatário, com recurso dos interessados à própria assembleia geral; enquanto não deliberado a respeito, o voto correspondente será tomado em apartado;

**(c)** dirigir os trabalhos, determinando os atos que devam ser praticados pelo secretário, colocando os assuntos em debate e 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 necessidade de coligir elementos ou completar informações, ou se os trabalhos estiverem tumultuados, ou, ainda, para obter declarações de votos, podendo transferi-la para outro dia e/ou local mais apropriado;

**(e)** assinar a ata da Assembleia Geral; e,

**(f)** examinar, também, as declarações de voto.

**5.6.1.1.** O presidente da assembleia geral deverá abster-se do voto correspondente a uma de suas unidades autônomas, caso seja titular de mais de uma, em decorrência do direito que terá do voto de





desempate ou se preferir, abdicará da presidência, sendo aclamado novo presidente até o encerramento da matéria em discussão.



5.6.1.2. Ocorridas quaisquer das hipóteses indicadas na letra (d), do item 5.6.1, os condôminos deverão ser novamente convocados para a assembleia de continuação e lavrada Ata da parte realizada, ressaltando que as deliberações já tomadas não poderão ser alteradas na assembleia de continuação, cujas deliberações também serão lavradas em ata.

5.7. Não poderão tomar parte, tampouco votar nas assembleias gerais, os condôminos que estiverem em atraso no pagamento de suas contribuições ou multas que lhe tenham sido impostas, salvo na hipótese de matéria que exija *quorum* da unanimidade.

5.8. É lícito ao condômino se fazer representar nas assembleias gerais por procurador com poderes especiais, condômino ou não, desde que: (a) não seja um membro do Corpo Diretivo ou seus respectivos parentes até o terceiro grau; e, (b) cada procurador represente, no máximo, 05 (cinco) condôminos, sob pena do excedente ser considerado ausente; (C) o procurador não poderá ser votado, ou seja, não poderá fazer parte do Conselho, do Corpo Diretivo ou de qualquer órgão da administração do condomínio.

5.8.1. A procuração, pública ou particular com firma reconhecida, deverá conter poderes especiais e bastantes para que o procurador possa praticar os atos necessários e contrair obrigações perante o Condomínio, devendo o instrumento de mandato ser entregue ao representante da Administradora, ao Síndico ou ao Presidente da Assembleia, tudo necessariamente antes de iniciadas as deliberações.

5.8.2. As pessoas jurídicas condôminas serão representadas na forma prevista no seu contrato ou estatuto social, admitindo-se a representação por procurador constituído pelo representante legal.

5.9. A Administradora deverá providenciar para que os presentes firmem a Lista de Presenças, indicando o nome, o número da unidade autônoma para fins de demonstração de presença e verificação do *quorum*, podendo referida lista ser assinada, ao final, pelo Presidente da Assembleia.

5.10. A assembleia geral ordinária realizar-se-á até o final da primeira quinzena do mês de maio de cada ano e terá competência para:

- (a) discutir e votar o relatório e a prestação das contas condominiais relativas ao exercício findo;
- (b) discutir e votar o orçamento das despesas para o exercício em curso, incluindo as contribuições para o fundo de reserva;
- (c) eleger os membros do Corpo Diretivo, quando for o caso, eventualmente fixando a remuneração; e,
- (d) votar as demais matérias constantes da ordem do dia.

5.11. As assembleias gerais extraordinárias serão realizadas sempre que houver necessidade ou por interesse dos Condôminos, a elas competindo:

- (a) deliberar sobre as matérias de interesse geral;





- (b) deliberar sobre as decisões do Síndico que tenham sido objeto de recurso de qualquer condômino; /
- (c) aprovar solicitação de revisão do Regimento Interno; /
- (d) destituir quaisquer membros do Corpo Diretivo; /
- (e) eleger membros do Corpo Diretivo, em caso de vacância de cargo; e,
- (f) deliberar sobre outras matérias constantes da ordem do dia.

5.12. Durante as assembleias gerais todo condômino terá direito de fazer uso da palavra, concedendo ou não apartes, mas sempre agindo de modo urbano e cortês, podendo, ainda, solicitar que determinadas menções e/ou ressalvas feitas constem expressamente do texto da ata, bem assim que seu voto seja tomado em separado.

5.13. Deverão ser obedecidos, conforme a matéria, os quoruns abaixo para as deliberações tomadas em assembleia geral, sem prejuízo de outros quoruns previstos nesta Convenção e na lei:

(a) maioria simples de votos por unidade autônoma presente ou representada na assembleia - assuntos gerais, que não aqueles que tenham *quorum* especial, expressamente previstos nesta Convenção; (a.1) implementação de inovações tecnológicas; (a.2) mudança de cláusulas e condições do contato de administração que estiver em curso, com prévio consentimento da Administradora e parecer do Conselho Fiscal; (a.3) alteração do Regimento Interno; (a.4) recursos apresentados por condômino em razão de aplicação de penas pecuniárias a eventuais infrações e/ou inobservância desta Convenção e/ou do Regimento Interno; (a.5) realização de eventuais obras e benfeitorias úteis em geral; (a.6) destituição dos membros do Conselho Fiscal e de outros eventuais conselhos, comissões ou órgãos constituídos; (a.7) deliberação sobre a resolução do contrato de administração firmado com a Administradora em razão de inadimplemento; (a.8) eleição dos membros do Corpo Diretivo e de outros eventuais conselhos, comissões ou órgãos constituídos;

(b) maioria absoluta de votos por unidade autônoma presente ou representada na assembleia (mais da metade) - (b.1.) alteração e/ou adequação de determinadas áreas comuns, sem mudança total de destino; (b.2) destituição do Síndico (sem prejuízo do atendimento ao artigo 1.349 do Código Civil); (b.3) confirmação da penalidade imposta ao condômino antissocial; (b.4) aprovação para que terceiro que assuma total ou parcialmente os poderes de representação do Condomínio, em substituição ao Síndico;

(c) 2/3 (dois terços) de frações ideais de terreno - (c.1.) modificação desta Convenção, especialmente no tocante à utilização das vagas de estacionamento e regras de aplicação de penalidades pecuniárias, salvo se a alteração for decorrente de imposição legal; bem como nas hipóteses de ter ocorrido o término, qualquer que seja o motivo, do contrato de administração firmado com a Administradora; (c.2) aprovação da autorização para obtenção de empréstimo; (c.3) realização de benfeitorias meramente voluptuárias; (c.4) mudança total de destino de uso de áreas comuns;

(d) 3/4 (três quartos) de condôminos - imposição de multa por não cumprimento reiterado dos deveres perante o Condomínio;

(e) 51% (cinquenta e um por cento) das frações ideais de terreno - deliberação sobre a reconstrução da edificação, ou venda, na hipótese de destruição desta de forma total ou considerável; e,

(f) unanimidade de condôminos – (f.1.) mudanças de grande vulto, nos aspectos arquitetônicos das edificações que compõem o Condomínio, com a consequente repercussão em todas as partes visíveis do exterior, não configurando benfeitorias de menor porte; (f.2.) alteração do direito de propriedade dos condôminos, não só no que respeita à sua propriedade exclusiva, como, também, no que se relaciona às partes comuns das quais são coproprietários; (f.3.) eventual demolição da torre, que não seja decorrente de destruição em razão de sinistro; (f.4.) construção de novo pavimento no solo comum com o acréscimo de novas unidades imobiliárias; (f.5) mudança de destino da edificação ou da unidade autônoma.

**5.14.** Cada unidade autônoma representa 01 (um) voto e o condômino terá direito a tantos votos quantos forem às unidades autônomas que lhe pertençam, independentemente da fração ideal que toca à sua unidade no terreno.

**5.14.1.** Os Condôminos poderão manifestar seu voto por meio de Declaração de Voto escrita, que deverão ser encaminhadas à Administradora por carta ou telegrama com aviso de recebimento, ou mediante protocolo. O teor da manifestação deverá ser claro e específico ao item da ordem do dia objeto de voto, sob pena da declaração de voto não ser considerada.

**5.14.2.** Em caso de suspensão de determinada Assembleia Geral, os presentes à mesma poderão deliberar no sentido de que, dependendo da relevância da matéria, os ausentes possam manifestar seu voto na sessão de continuação por meio de emissão de Declaração de Voto escrita.

**5.14.4.** Só serão admitidas Declarações de Voto recebidas antes do início de cada deliberação.

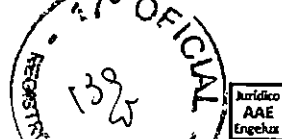
**5.15.** Em caso de empate na votação de qualquer matéria caberá ao Presidente da assembleia geral, além de seu voto na qualidade de condômino, o direito de proferir o voto de desempate em razão da função então ocupada.

**5.16.** Das decisões tomadas em assembleia geral será lavrada a ata com resumo dos fatos ocorridos na mesma, devendo, também, conter o número de condôminos presentes e representados e, preferencialmente, o número de votos contra ou a favor de qualquer das propostas apresentadas na assembleia geral. Referida Ata será assinada pelo Presidente e pelo secretário, bem como pelos condôminos que declinarem seu interesse em também firmá-la.

**5.16.1.** A ata da assembleia geral será levada a registro em Serviço de Títulos e Documentos, podendo os presentes à assembleia geral deliberar pela sua dispensa, o que deverá constar expressamente da ata que será encaminhada aos condôminos.

**5.16.2.** Quando a ata refletir alteração ou acréscimo de dispositivo constante nesta Convenção, será averbada no Serviço de Registro de Imóveis competente.

**5.17.** A Administradora, em até 10 (dez) dias úteis subsequentes à realização da assembleia geral enviará por cópia da Ata a todos os condôminos, sendo que os condôminos presentes à assembleia geral terão igual prazo para apresentarem, por escrito, pedido de esclarecimentos, retificações ou adendos. Verificada a pertinência da solicitação, a mesma será inscrita na ata.



www.registradores.org.br



5.18. As despesas com a convocação e realização das assembleias gerais serão levadas a débito do Condomínio, salvo quando convocadas por condôminos na forma prevista nesta Convenção.

## CAPITULO VI – DO SEGURO

6.1. O Condomínio em seu todo será segurado contra os riscos de incêndio ou outros sinistros que possam causar sua destruição no todo ou em parte, discriminando-se uma a uma as unidades autônomas e o total das partes comuns, com respectivos valores. Ademais, o Condomínio será segurado contra riscos que importem em responsabilidade civil contra terceiros e condôminos.

6.1.1. Na contratação de seguro deverão ser observados o valor do patrimônio envolvido, a pertinência da contratação e os valores indenizatórios, devendo ser contratado tão logo seja possível, a partir da data de instalação do Condomínio de uso.

6.1.2. Poderá cada condômino, por sua conta exclusiva, contratar empresa seguradora própria ou aumentar o valor do seguro de sua unidade autônoma junto à empresa contratada pelo Condomínio, visando a cobertura de benfeitorias úteis e/ou voluntárias que, eventualmente, tiver introduzido em sua unidade autônoma, pagando, em qualquer dos casos, o montante correspondente à empresa seguradora.

6.2. Ocorrido o sinistro parcial que destrua menos de 2/3 (dois terços) do Condomínio, a assembleia geral se reunirá dentro de 15 (quinze) dias e elegerá uma comissão com 03 (três) condôminos, os quais, automaticamente, estarão investidos, juntamente com o Síndico, de poderes para:

- (a) receber a indenização do seguro e depositá-la, em nome do Condomínio, no estabelecimento bancário indicado pela assembleia geral, em conta que renda juros e correção monetária;
- (b) abrir concorrência para a reconstrução do Condomínio, ou de suas partes destruídas, comunicando, no menor tempo possível, o resultado aos condôminos para a devida e imediata deliberação a respeito; e,
- (c) acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os condôminos junto aos construtores, fornecedores, empreiteiros e repartições públicas.

6.2.1. Se a indenização paga pela companhia seguradora não for suficiente, por qualquer motivo, para atender as despesas de reconstrução, concorrerão os condôminos para o pagamento da diferença, na proporção da fração ideal no solo de sua respectiva unidade autônoma, no prazo e na forma estipulados na assembleia geral, ficando ressalvado o direito à minoria de recusar-se a fazê-lo, hipótese em que deverá ceder à maioria os seus direitos, mediante prévia apuração, realizada por meio de avaliação feita por, no mínimo, 03 (três) empresas de reconhecida capacidade técnica.

6.2.2. Ocorrido sinistro total ou que destrua consideravelmente o Condomínio, pelo voto de 51% (cinquenta e um por cento) de frações ideais, a assembleia geral poderá deliberar que a edificação não seja reconstruída, caso em que autorizará a venda do terreno, partilhando-se o seu preço e o valor do seguro entre os condôminos na proporção da fração ideal no solo de cada uma das unidades autônomas que o compõem, conforme dispõe o art. 1.357 *caput* e § 2º do Código Civil.

6.2.3. Deliberada a reconstrução da edificação poderá o condômino eximir-se do pagamento das respectivas despesas, alienando seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação amigável ou judicial.

6.3. Ficam fazendo parte integrante da presente Convenção, como se cláusulas deste fossem, os artigos 1.333 a 1.351 do Código Civil Brasileiro e da Lei Federal nº 4.591 de Dezembro de 1964, no que couber, cujos termos os condôminos se obrigam a respeitar quando da ocorrência das hipóteses neles previstas.

6.3.1. Em caso de desapropriação do Condomínio, a indenização será repartida aos condôminos na proporção de suas unidades imobiliárias.

## **CAPITULO VII – DO ORÇAMENTO E DOS ENCARGOS COMUNS**

### **7.1. ORÇAMENTO**

7.1.1. A Administradora deverá elaborar a proposta orçamentária para cada exercício, justificando-a e, encaminhando-a previamente ao Corpo Diretivo para apreciação. Em caso de eventual ausência de um administrador contratado, caberá ao Síndico elaborar a mencionada proposta orçamentária.

7.1.1.1. O encaminhamento da proposta orçamentária aos condôminos deverá ser feito junto com a carta de convocação da assembleia geral ordinária, a fim de que a mesma possa ser submetida à aprovação em assembleia geral.

7.1.2. A aprovação do orçamento não deverá ser indevidamente retida ou adiada pelo Corpo Diretivo e/ou pelos condôminos permitindo-se, inclusive, a sua aprovação parcial, na hipótese de dúvida ou questionamento com relação a algum ponto relevante. As objeções e questionamentos deverão ser especificamente apresentados à Administradora, por escrito, dentro de até 30 (trinta) dias após sua apresentação do orçamento em assembleia geral.

7.1.3. Fica ajustado que se os condôminos, em assembleia geral, desaprovarem ou fizerem quaisquer objeções ao orçamento anual proposto, relativamente a determinado(s) item(s) específico(s), com relação a este(s), a Administradora deverá reunir-se com o Corpo Diretivo, a fim de juntos dirimirem o impasse, devendo a Administradora, enquanto perdurar a pendência, administrar o Condomínio, relativamente àquele(s) item(s), com base no orçamento anual anterior atualizado pelo IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, utilizando como índice inicial o do mês de elaboração do orçamento anterior e o final relativo ao mês de confecção do orçamento proposto.

7.1.4. Na hipótese da Administradora e/ou o Síndico encontrarem circunstâncias que exijam gastos não orçados, imprevistos ou não projetados na ocasião da elaboração do orçamento anual e que se mostrem necessários ao desenvolvimento das atividades desenvolvidas no Condomínio, se emergenciais, poderão ser realizados e, posteriormente aprovados pelo Corpo Diretivo ou pelos condôminos, estes reunidos em Assembleia Geral; caso contrário, deverão ser objeto de prévia aprovação.

7.1.5. Os gastos necessários para concluir ou corrigir itens de reforma ou renovação do Condomínio deverão ser alvo de orçamento específico, sujeito à aprovação em assembleia geral.



7.1.6. Para socorrer a realização de despesas urgentes e indispensáveis à segurança ou conservação do Condomínio, a Administradora e/ou o Corpo Diretivo farão rateio suplementar, cabendo aos condôminos pagar as quotas que lhes competir dentro do prazo de 05 (cinco) dias corridos a contar da data de recebimento da comunicação, caso outra data não tenha sido estipulada. Alternativamente, a Administradora poderá, após autorização do Síndico, utilizar o Fundo de Reserva, desde que o montante disponível seja suficiente, prevendo-se, ao mesmo tempo, sua posterior recomposição.

7.1.7. A Administradora remeterá periodicamente a cada condômino, um balancete contendo as receitas e despesas gerais condominiais, sem embargo da prestação de contas anual, a ser apresentada na assembleia geral ordinária.

7.1.8. O orçamento anual deverá compreender um período de 12 (doze) meses, com início em 01 de Abril de cada ano e encerramento em dia 31 de Março do ano subsequente. O início e término do exercício social poderão ser alterados em decorrência de disposição legal ou em razão de deliberação da assembleia geral. Fica ajustado que o primeiro exercício social poderá ser parcial em razão da data de instalação do condomínio de uso.

## 7.2. ENCARGOS COMUNS

7.2.1. Constituem despesas comuns gerais do Condomínio, rateadas entre todos os condôminos na proporção da fração ideal de cada um, as abaixo elencadas de forma exemplificativa, mas não exaustiva, a saber:

- (a) tributo incidentes sobre as partes comuns;
- (b) prêmios de seguro, com exclusão do valor correspondente ao seguro facultativo que cada condômino queira fazer;
- (c) remuneração da Administradora;
- (d) remuneração do Corpo Diretivo, se aprovada pela assembleia geral, e;
- (e) outras, não especificadas, mas que sejam necessárias ao funcionamento normal do Condomínio e ao desenvolvimento de suas atividades e serviços.

7.2.3. Compete aos condôminos, pagar até o dia 05 (cinco) de cada mês, a taxa ordinária que lhe couber, em função dos critérios de rateio acima previstos, para atender as despesas previstas para o mês.

7.2.3.1. Serão rateadas entre os condôminos, respeitando-se o mesmo critério estabelecido no item 7.2.1. supra, as despesas extraordinárias e as taxas delas decorrentes, cujo pagamento ocorrerá em 15 (quinze) dias após a data da realização da assembleia geral que as autorizou, salvo se for estabelecido prazo e data diferentes pela assembleia geral ou determinada sua cobrança juntamente com a taxa ordinária.

7.2.4. Ficará a cargo exclusivo de cada condômino, além das despesas decorrentes da sua participação no Condomínio, as relativas aos prejuízos causados as partes comuns ou a outras unidades autônomas, por sua ação ou omissão na execução dos trabalhos, reformas e recuperações na sua



própria unidade.

7.2.5. O condômino adquirente de unidade autônoma responde pelos débitos do alienante, em relação ao Condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

7.2.6. O condômino que ceder, por qualquer forma admitida em direito, onerosa ou não, o uso da sua unidade a terceiros, responderá solidariamente pelo pagamento das taxas de condomínio, ordinárias ou extraordinárias, e por toda e qualquer outra despesa causada por seus cessionários.

7.2.7. O saldo credor remanescente, em dinheiro, em espécie, em valores ou em títulos de qualquer natureza, do orçamento do exercício será incorporado ao orçamento do exercício seguinte, salvo se outro destino lhe for dado pela assembleia geral.

7.2.8. O saldo devedor (déficit) verificado a qualquer tempo será rateado entre os condôminos e arrecadado no prazo de 15 (quinze) dias na proporção indicada nesta Convenção.

7.2.9. O condômino que aumentar as despesas comuns, por sua exclusiva conveniência, pagará o excesso que motivar.

## **CAPITULO VIII – DO FUNDO DE RESERVA**

8.1. O fundo de reserva destina-se a cobrir despesas condominiais extraordinárias e que digam respeito à soma de todos os valores desembolsados que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção, conservação e funcionamento do Condomínio, tais como, obras ou reformas que interessem à estrutura condominial; pintura de partes e áreas comuns, empenas, poços de aeração e iluminação; obras destinadas a repor as condições de uso das áreas comuns; reposição e substituição de móveis, utensílios, equipamentos e itens de decoração das áreas comuns; consertos e acréscimos de construção ou instalações elétricas, sanitárias, hidráulicas, mecânicas, de segurança, telefônicas, sem embargo de, quando necessário, ocorrer eventual arrecadação extraordinária para fazer face à essas despesas de caráter extraordinário. O fundo de reserva poderá também ser utilizado para a realização de reparos emergenciais e inadiáveis.

8.2. Haverá no Condomínio um Fundo de Reserva que será formado e mantido pelo recolhimento de uma taxa mensal que equivaler a 5% (cinco por cento) das despesas gerais ordinárias, juros moratórios e multas previstas nesta Convenção e que venham a ser cobrados dos condôminos.

8.2.1. Em caráter excepcional, a assembleia geral poderá deliberar sobre a utilização do fundo de reserva de forma diversa da acima prevista, desde que haja relevância na destinação da verba. Para os fins do aqui disposto, a convocação da assembleia geral deverá trazer esse item especificado em sua ordem do dia, e o *quorum* de aprovação dessa matéria será o de 51% dos presentes à assembleia.

8.3. A Assembleia Geral poderá estabelecer o limite do Fundo de Reserva, não sem antes ouvir o parecer da Administradora e do Conselho Fiscal. Atingindo-se o limite estabelecido, o fundo de reserva deixará de ser recolhido até que a cobrança volte a ser necessária para a sua restauração ao limite mínimo de recursos que for estabelecido.

8.4. Ao final de cada mês os recursos provenientes da arrecadação para o fundo de reserva deverão ser separados da conta usual de movimento do Condomínio e, obrigatoriamente, depositados em



02/07/2022 15:13

Esse documento foi assinado digitalmente por VINICIUS SOUZA BERALDO - 27/06/2022 15:13 PROTOCOLO: S22060261815D

conta bancária individualizada, aberta especialmente para esse fim, na qual sejam os depósitos remunerados com juros e correção monetária, conforme legislação pertinente.



MICROFILMADO

## CAPITULO IX – DAS PENALIDADES

**9.1.** A falta de cumprimento ou inobservância de qualquer das estipulações desta Convenção e do Regimento Interno tornará o condômino infrator passível de advertência formulada pelo Síndico ou pela Administradora que, se não atender no prazo de 03 (três) dias, será convertida em multa cujo valor corresponda a 30% (trinta por cento) de sua cota condominial mensal, observadas as demais disposições desta Convenção que impliquem em imposição de penalidades aos faltosos, independentemente das perdas e danos que forem apurados.

**9.1.1.** Na hipótese da primeira reincidência em infração a essa Convenção, seja ela genérica ou específica, excluída a multa por atraso no pagamento das despesas condominiais, a pena determinada no item 9.1. será acrescida de 50% (cinquenta por cento), independentemente das perdas e danos que forem apurados.

**9.1.2.** O condômino que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o Condomínio, sejam aqueles genericamente previstos na Lei ou os definidos nesta Convenção ou no Regimento Interno, poderá por deliberação de  $\frac{3}{4}$  (três quartos) dos condôminos restantes, tomada em Assembleia especialmente convocada, ser constrangido a pagar multa correspondente até o quádruplo no valor atribuído a contribuição para despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração. Referida multa poderá ser elevada para o décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais se o seu reiterado comportamento antissocial gerar incompatibilidade de convivência com os demais integrantes do Condomínio, independentemente das perdas e danos apurados e da adoção de medidas judiciais pertinentes, nos termos do artigo 1.337 do Código Civil. Brasileiro

**9.2.** Qualquer contribuição paga em atraso será acrescida dos juros moratórios de 1% ao mês, ou fração deste, da multa de 2% e, ainda, da correção monetária, calculada com base na variação do IGP-M da FGV ou, no caso de sua inaplicabilidade, com base no IPC da FGV, 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.

**9.2.1.** Fica desde logo ajustado que, em sendo possível, em razão de autorização legal ou reiteradas decisões judiciais, a multa de 2% (dois por cento) será substituída, independente de alteração desta Convenção, pela multa de 0,33% ao dia, até o limite de 20%.

**9.2.2.** As despesas com cobrança judicial, inclusive honorários advocatícios dos condôminos em atraso correrão por conta do Condomínio, devendo ser reembolsadas a este quando havidas do condômino devedor.

**9.2.3.** Salvo deliberação assemblear diversa, o Síndico deverá iniciar as providências judiciais para a cobrança das contribuições condominiais dentro do prazo de 60 (sessenta) dias contados do vencimento da obrigação, sem embargo da incidência dos encargos estipulados no parágrafo primeiro.

Em caso de procedimento judicial, fica desde já facultado ao Condomínio, cobrar do condômino todas as contas e contribuições em atraso, ordinárias ou extraordinárias, vencidas antes e durante o desenvolvimento da ação, até a efetiva execução da sentença.

9.2.4. Ressalvada deliberação em caráter excepcional havida em assembleia geral, cuja ordem do dia tenha contemplado o assunto, com *quorum* da maioria absoluta dos presentes (50% mais um), o Síndico e a Administradora não poderão, sob qualquer hipótese, deixar de cobrar os encargos decorrentes da mora estipulados nesta Convenção.

9.3. Os valores de qualquer natureza e título devidos e não pagos ao Condomínio pelos condôminos serão considerados títulos executivos extrajudiciais, conforme artigo 784 do Código de Processo Civil.

## CAPÍTULO X - DAS VAGAS DE GARAGEM

10.1. O Condomínio possuiu **144 (cento e quarenta e quatro)** vagas de garagem de tamanho médio, cabendo aos condôminos titulares das unidades **Tipo A (HMP) com vaga** e **Tipo A (HIS-2) com vaga**, a utilização de áreas comuns para a **guarda e estadia de veículos de passeio**, observando, para tanto que a cada uma destas unidades condominiais será destinado o uso de 01 (uma) vaga de garagem, mediante sorteio.

10.1.a. As vagas de garagem numeradas de nº 01 até 68 estão localizadas no 2º subsolo, e as vagas de nº 69 a 142 no 1º subsolo (sendo 61 vagas cobertas e 13 vagas descobertas), e terão a necessidade de manobrista. O Condomínio possuirá, ainda, em área comum, 2 (duas) vagas de garagem para veículo, destinadas a pessoas portadoras de deficiência (P.C.D.), localizadas no 1º subsolo (01 vaga descoberta) e no 2º subsolo (01 vaga), desde que respeitada a sua destinação específica.

10.1.b. Caso existam, entre os titulares das unidades **Tipo A (HMP) com vaga** e **Tipo A (HIS-2) com vaga**, portadores de necessidades especiais, estes terão preferência no sorteio pelas vagas P.C.D. Havendo mais de 2 (dois) titulares, far-se-á sorteio entre eles.

10.1.c. Possuirá ainda 07 (sete) vagas para motos, sendo 02 (duas) vagas localizadas no 2º subsolo e 05 (cinco) vagas localizadas no 1º subsolo, além de bicicletário localizado no 2º subsolo.

10.1.1. Nos termos do §1º do art. 1.331 do Código Civil, as vagas de garagem não poderão ser alugadas, ou alienadas a quaisquer pessoas estranhas ao Condomínio.

10.1.2. Nenhum condômino poderá estacionar seu veículo em outras áreas que não sejam aquelas determinadas para estacionamento.

10.1.3. A distribuição do modo de uso das vagas de garagem será efetuada mediante sorteio, realizado em Assembleia Geral, após a conclusão das obras do Condomínio, devendo tal sorteio ser repetido com periodicidade máxima de 1 (um) ano.

10.2. Não será permitida a colocação ou a guarda de coisas de qualquer espécie, inclusive veículos de carga ou comerciais nas vagas de garagem, ressalvando-se, porém, quanto a estes últimos, a possibilidade de se utilizarem de vagas previamente designadas pela Administração do Condomínio, exclusivamente pelo tempo necessário para a carga e descarga.

10.2.1. Os veículos estacionados nas áreas de estacionamento do Condomínio deverão estar convenientemente fechados, não se responsabilizando o Condomínio por eventuais danos ou subtrações neles ocorridas.

10.3. A numeração e indicação dos locais das vagas de garagem, localizadas em área de uso comum, nas respectivas plantas são atos meramente enunciativos e para controle de quantidade dessas vagas. Poderá ser alterada por deliberação em Assembleia Geral, visando outra distribuição e localização, desde que não acarrete redução ou aumento dessa mesma quantidade de vagas, vedado, ainda, seu parcelamento ou subdivisão.

10.3.1. O uso da vaga de garagem para deficientes físicos somente poderá ser efetuado por condôminos desde que:

(a) não haja pessoas com deficiência (PCD); e,

(b) haja pronunciamento de interessados em seu uso em assembleia geral ordinária, sendo que na hipótese do número de pretendentes ser maior que o de vagas, será promovido sorteio entre esses.

10.3.1.1. O direito de uso de vagas de deficientes por condôminos não portadores de necessidades especiais, na forma estabelecida nesta Convenção, terá o prazo de duração de 6 (seis) meses ou até a assembleia geral ordinária imediatamente subsequente, o que ocorrer primeiro, mediante o pagamento de um acréscimo mensal equivalente a 30% (trinta por cento) das despesas ordinárias da unidade autônoma do respectivo condômino, do mês anterior.

10.3.1.2. O direito de uso das vagas de garagem de pessoas com deficiência é de caráter provisório e se extinguirá imediata e automaticamente, a partir do momento em que houver morador portador de deficiência no Condomínio, interessado em seu uso.

10.4. Fica ressalvado que a distribuição das vagas, constituídas como áreas comuns de divisão não proporcional, em cada pavimento a elas destinado, bem como sua localização foram efetuadas tendo em vista o projeto aprovado e poderão sofrer alteração em razão do projeto executivo, sem que haja, no entanto, qualquer prejuízo quantitativo.

10.5. É vedada a cessão das vagas a estranhos ao Condomínio.

## **CAPÍTULO XI - DA CONVENÇÃO E REGIMENTO INTERNO**

### **11.1. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**

11.1.1. O Condomínio e todas suas áreas afetas estão sujeitos aos dispositivos deste instrumento e do Regimento Interno, que têm por objeto: (a) regular os direitos e as obrigações de seus condôminos; (b) estabelecer as regras a serem obedecidas quanto ao uso e gozo das coisas privativas e das comuns; (c) definir os limites, responsabilidades e prerrogativas da administração do Condomínio; (d) estipular o fiel cumprimento, em benefício comum, das normas condominiais aqui previstas e das instruções ou regulamentos específicos que forem definidos pela administração do Condomínio.

11.1.2. Este instrumento e suas eventuais alterações, constituindo a lei interna do Condomínio, obrigam não apenas os condôminos atuais e futuros, e seus sucessores a qualquer título, como



também todos aqueles que venham a ingressar, ainda que em caráter temporário, na esfera jurídica do Condomínio.



**11.1.3.** Independentemente de constar, ou não, qualquer cláusula a respeito da obrigatoriedade do cumprimento da Convenção e do Regimento Interno nos instrumentos de aquisição das unidades autônomas, todos os condôminos, coproprietários ou outros que, a qualquer título sejam investidos na posse, uso e gozo das unidades autônomas que integram este Condomínio, àqueles instrumentos aderirão e estarão obrigados a cumpri-los.

**11.1.4.** A ninguém é dado o direito de descumprir as determinações da Convenção e do Regimento Interno sob alegação de desconhecimento total ou parcial de seu conteúdo, já que os mesmos serão na forma da lei e registrados em Cartório Imobiliário competente.

**11.1.5.** Sempre que necessário, os órgãos de administração e deliberação do Condomínio poderão editar normas e regulamentos complementares à esta Convenção.

**11.1.6.** O Síndico em cumprimento de nova legislação ou regulamentação de natureza cogente ou em acatamento imperativo à exigência de autoridade competente, providenciará a elaboração e o registro, se necessário, do novo texto da Convenção de Condomínio e/ou Regimento Interno, no tocante à parte afetada e alterada e distribuirão cópias a todos os condôminos.

**11.1.7.** Em se tratando de simples obediência à Lei, toda e qualquer adaptação procedida entrará em vigor imediatamente ou, se assim e em contrário estipular a lei, na data de sua publicação.

## **11.2. REGIMENTO INTERNO**

**11.2.1.** O Regimento Interno do Condomínio vigora sob as normas estabelecidas no Anexo I, obrigatórias a tantos quantos que a qualquer título ingressem em sua esfera jurídica.

## **CAPÍTULO XII - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS**

**12.1.** A primeira Administradora do Condomínio será contratada pela Incorporadora, assumindo o Condomínio todos os direitos e deveres decorrentes do respectivo contrato de administração, observadas as disposições do item 4.6.2.

**12.1.1.** A remuneração da Administradora, índice de reajustes, periodicidade do contrato e outras normas serão estabelecidos de conformidade com os usos e costumes da ocasião da contratação, considerando, sempre, as características do Condomínio.

**12.2.** A Incorporadora se reserva o direito de ocupar durante os dois primeiros anos de sindicatura, a posição de Síndica do Condomínio, ou indicar um terceiro para esse desiderato, sem necessidade de atender a qualquer dispositivo, por mais especial que seja, constante desta Convenção.

**12.3.** A Incorporadora, após a expedição do auto de conclusão, observados os requisitos previstos nesta Convenção, convocará os condôminos para a assembleia geral de instalação do Condomínio, na qual serão deliberados, dentre outros, os seguintes assuntos: (a) eleição dos membros do Corpo Diretivo, exceção ao Síndico, cujo cargo será ocupado pela Incorporadora; (b) aprovação de orçamento condominial, ainda que provisório; (c) definição da forma de reembolso à Incorporadora em razão de



eventual pagamento por esta de valores de responsabilidade dos condôminos; (d) sorteio de vagas de garagem e definição do uso da área correspondente; (e) outros assuntos que possam interessar aos condôminos.

12.3.1. Os condôminos eleitos serão desde logo considerados empossados, sendo que o respectivo mandato vigorará até a data de realização da segunda assembleia geral ordinária a contar daquela no qual o Condomínio foi instalado.

12.3.2. Deverão ser feitos pelo **CONDOMÍNIO** contratos de manutenção para todos e quaisquer equipamentos das áreas comuns, notadamente elevadores, bombas de água potável e águas pluviais, luz de emergência, antena coletiva e interfones, portões automáticos das garagens. Deverá também o **CONDOMÍNIO** providenciar a manutenção dos móveis, utensílios e equipamentos instalados nas áreas comuns;

12.3.4 Os contratos de manutenção firmados pela **INCORPORADORA**, em especial elevadores, serão cedidos ao **CONDOMÍNIO**, após a Assembleia Geral Ordinária de Instalação, sem a necessidade de qualquer anuência e deverão ser mantidos com a mesma prestadora de serviços pelo período mínimo de 2 (dois) anos, para resguardar as garantias contratuais e a qualidade do empreendimento.

12.3.5. O primeiro orçamento condominial terá como início a data da assembleia de instalação do Condomínio e término em 31 de março do ano subsequente ou até a data de realização da primeira assembleia geral ordinária.

12.3.6. Compete ao Síndico, no prazo de 60 (sessenta) dias seguintes à realização da assembleia geral de instalação do Condomínio, providenciar o cadastramento deste no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda, nos termos da legislação em vigor.

12.4. O Condomínio será considerado definitivamente entregue, constituído e instalado para todos os efeitos jurídicos e legais na data de expedição do auto de conclusão pela Prefeitura de São Paulo.

12.5. Os condôminos concordam com os contratos ajustados pela Incorporadora, mesmo antes da instalação do Condomínio de utilização, aceitando, especialmente, valores e prazos ajustados.

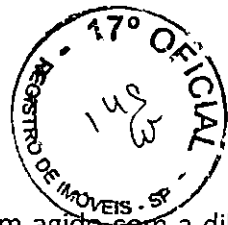
12.6. É permitido à Incorporadora e à empresa de corretagem por ela escolhida, livre de qualquer pagamento ou ônus, manter placas de venda na frente ao Condomínio e de cada torre a integrar o mesmo, bem como a permanência de corretores de plantão em área comum condominiais ou em unidades autônomas liberadas pelos respectivos proprietários, mesmo após a instalação do Condomínio de uso e enquanto a Incorporadora tiver unidades autônomas à venda.

### CAPÍTULO XIII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. 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 normas e disposições



desta Convenção, os quais permanecerão íntegras e em pleno vigor.



MICROFILMADO

**13.2.** Os membros do Corpo Diretivo e a Administradora, desde que tenham agido com a diligência necessária no desempenho de suas atribuições, tampouco o Condomínio poderão ser responsabilizados:

- (a) por prejuízos ocorridos ou decorrentes de furtos ou roubos acontecidos em qualquer dependência comum, inclusive dentro das unidades;
- (b) por sinistros decorrentes de acidentes, extravios e danos que venha a sofrer os condôminos;
- (c) por extravios de quaisquer bens entregues pelos condôminos, aos empregados do Condomínio.
- (d) por extravios de quaisquer tipos de objetos de valor dentro dos veículos estacionados no Condomínio;
- (e) por sinistros decorrentes de acidentes e extravios de peças e danos em bicicletas, motocicletas e assemelhados deixados e/ou estacionadas no Condomínio; e,
- (f) por extravios de correspondências e/ou mercadorias deixadas nos escaninhos de correspondências do Condomínio.

**13.3.** As obrigações pecuniárias constantes desta Convenção e eventuais quantias em atraso serão atualizadas monetariamente desde a data de vencimento das contribuição e/ou obrigação e até a data de seus efetivos pagamentos, automaticamente, para todos os fins e efeitos legais, econômicos, financeiros e administrativos, de acordo com a variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM), publicado pela Fundação Getúlio Vargas, observando-se que:

- (a) na hipótese de o pagamento da quantia devida ocorrer dentro do mês de vencimento da contribuição ou obrigação, a atualização monetária do valor será calculada *pro rata die*, mediante a incidência de fator de correção monetária correspondente a 1/30 da variação do índice adotado ocorrida entre o mês do pagamento e o mês antecedente; e,
- (b) se o pagamento das quantias devidas ocorrer em qualquer mês subsequente ao mês do vencimento da contribuição ou obrigação, a atualização monetária do valor devido será feita até o dia 1º do mês do pagamento, com base na variação do índice adotado e, daí em diante até o dia do efetivo pagamento, mediante a incidência de fator de correção diária correspondente a 1/30 da variação daquele índice ocorrido entre o mês do pagamento e o mês antecedente.

**13.3.1.** Eventual diferença de valor originada em razão de defasagem do índice utilizado por motivo de não divulgação em tempo hábil, será compensada no pagamento imediatamente seguinte.

**13.3.2.** Se, em decorrência de decisão e/ou regulamentação governamental ocorrer a extinção, mudança e/ou desvinculação do índice aqui adotado, como fator para a atualização monetária, tal fato não será considerado exonerador de aplicação da atualização, que passará a ser aplicada por índice que reflita a taxa real de inflação, daquela data em diante, de escolha do Síndico Geral e Conselho Fiscal, "ad referendum" da Assembleia.

13.3.3. Todos os valores constantes desta Convenção e critérios de atualização monetária poderão ser revistos em assembleia geral, cuja convocação traga item específico a esse respeito.

13.4. O condômino ou grupo de condôminos que eventualmente intentar qualquer medida judicial contra o Condomínio deverá dar ciência da mesma à Administradora e ao Conselho Fiscal, a fim de que estes possam assumir, no processo, a intervenção que lhes caiba.

13.5. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo (SP), com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, como o único competente para dirimir ação ou dúvida que, direta ou indiretamente, decorram da presente Convenção.

São Paulo, 02 de janeiro de 2019.  
Termos em que, pede Deferimento.

JURUENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

