Texto extraído da página 1:

OOVN OUD  
  
MINUTA  
  
©  
Z  
=  
oe)  
lal  
z  
oO  
Oo  
Lu  
a  
3.  
Zz  
Liu  
>  
Zz  
©  
O  
  
wy. 3s  
’ '  
  
Esse documento foi assinado digitalmente por VINICIUS SOUZA BERALDO - 27/06/2022 15:13 PROTOCOLO: S22060261815D  
  
CONDOMINIO RESIDENCIAL TOM PENHA  
Av. Taruma, n2 505, Cangaiba, Sdo Paulo/SP  
  
eo e  
  
aeeageeged/ /-Gpoe-P/ L y-6881-9GPq1LSq YseY oO ayI6Ip o xdse'oeoepi|en/iq'610'1U0'sesopesysi6eu//:scyy asseoe ‘apeplojua}ne e JEOWUeA Bled  
NX  
  
172 Cartério de Registro de Imdéveis  
  
Sao Paulo/SP  
  
Pagina 1 de 50  
  
Minuta Conven¢do de Condominio Residencial Tom Penha  
  
Tom Penha\_Conv Cond\_rev10

Texto extraído da página 2:

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash b51cbd56-1889-417d-ac45-77ba6a39eaee  
  
CAP{TULO | - CONDICOES GERAIS  
  
1.1. A presente Convencdo de.Condominio é estabelecida pela:  
  
JURUENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA., sociedade empresaria limitada com sede na  
Cidade de Sao Paulo, Estado de Sao Paulo na Rua dos Pinheiros, 870, 82 andar, conjunto 84, sala L,  
Pinheiros, CEP:, 05422-001, inscrita no CNPJ sob n2& 20.147.822/0001-07, (“Incorporadora”)na  
qualidade de Incorporadora do CONDOM{NIO RESIDENCIAL TOM PENHA, denominado simplesmente  
por “Condominio”, regido pelas disposigdes da Lei n° 10.406, de 10 de Janeiro de 2002 (Céddigo Civil),  
pela Lei n° 4.591/64, pela legislagdo complementar aplicavel e pelas clausulas econdicdes desta  
Convengdo e seu respectivo Regimento Interno, nos termos do Artigo 1.334, V do Codigo Civil  
Brasileiro.  
  
1.1.1. Esta Conven¢ado de Condominio, bem como o Regulamento Interno, nos termos do Artigo 1.334,  
V do Cédigo Civil Brasileiro, apds a instalagdo do Condominio, sera plenamente valida e eficaz,  
obrigando a todos os proprietarios, seus sucessores, dependentes, servicais, locatdrios ou outras  
pessoas que, de qualquer forma a ele se vinculem, inclusive visitantes.  
  
1.2. O Condominio, esta situado no municipio de Sao Paulo, Estado de Sao Paulo, na Av. Taruma Ao  
505, Cangaiba, imdvel objeto da matricula n° 70.164, do 172 Cartério de Registro de Iméveis de Sao  
Paulo/SP.  
  
1.3. Para os efeitos desta Convengdo de Condominio e seu respectivo Regimento Interno, o  
Condominio edilicio sera regido pelas seguintes condicées gerais:  
  
a) constitui direito de cada condémino utilizar a respectiva unidade autOnoma e partes comuns de  
acordo com sua destinacdo, observadas as proibigoes e restrig¢Ses constantes do Regimento Interno e  
desta Convencgao de Condominio;  
  
b) sempre que nesta Convencdo se fizer mengdo a condémino ou condéminos:  
  
b.1) no que se referir ao uso e utilizagdo de unidade aut6noma e parte de propriedade e uso comuns,  
as regras se estenderdo e serdo obedecidas pelos titulares de direitos sobre as unidades e por quantas  
sobre as unidades aut6nomas tenham posse ou detencao;  
  
b.2) no que se referir ao direito de propriedade, as regras se aplicardo ao titular de dominio e se  
estenderao e serado obedecidas pelo titular de direitos aquisitivos de unidades aut6nomas;  
  
b.3) no que se referir ao dever de contribuir para as despesas de Condominio, as regras se aplicarao a0  
titular de dominio, aos titulares de direitos aquisitivos sobre as unidades auténomas, desde que"  
instrumento de aquisi¢ao tenha sido registrado no Cartdério de Registro de Iméveis competente, aos  
titulares de direitos reais ou pessoais sobre as unidades auténomas, desde que a transferéncia de  
titularidade tenha sido formalmente comunicada e comprovada ao Condominio;  
  
C) observado o estabelecido nas letras “b.1” e “b.3”, acima, o possuidor ou detentor da unidade  
  
auténoma, que dela ndo seja proprietario ou titular de direitos reais ou obrigacionais, n3o tera  
qualquer representagdo perante o Condominio, ficando o proprietario ou titular dos direitos sobre a  
unidade responsavel pelas infrag¢des e danos por aquele cometido e eventual débito por aquel  
  
Minuta Convengdo de Condominio Residencial Tom Penha Pagina 2 de  
Tom Penha\_Conv Cond\_rev10  
  
MIGHOFILMADG  
  
GS1819Z090ZZS ‘O1IODOLONd EL:S1 2Z0Z/90/ZZ - ODTVYAE VZNOS SNIDINIA Jod ajuew}e}!61p Qpeulsse 10} ojUaNDOp assy

Texto extraído da página 3:

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash b51cbd56-1889-417d-ac45-77ba6a39eaee  
  
assumido;  
  
d) O Condominio é composto por:  
  
a) 72 (setenta e duas) unidades, Tipo A (HMP) com vaga, localizadas na Torre A, 132 ao 222,  
pavimento (finais 1, 2, 7 e 8) e na Torre B do 142 ao 212 pavimento (finais 1, 2, 9 e 10);  
  
b} 72 (setenta e duas) unidades, Tipo A (HIS-2) com vaga, localizadas na Torre A, 52 ao 422  
pavimento (finais 1, 2, 7 e 8) e na Torre B, do 42 ao 132 pavimento (finais 1, 2, 9 e 10);  
  
c) 30 (trinta) unidades, Tipo A (HIS-1), localizadas na Torre A, 12 ao 42 pavimento (finais 1, 2, 7  
e 8), na Torre B, no Térreo (finais 9 e 10) e do 12 ao 32 pavimento (finais 1, 2, 9 e 10);  
  
d) 218 (duzentas e dezoito) unidades, Tipo B (HIS-1), localizadas na Torre A, 12 ao 229  
pavimento (finais 3 a 6), na Torre B, no Térreo (finais 5 a 8) e do 12 ao 212 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 2.06)  
tipo B — HIS-1, localizadas no 12 pavimento da Torre A e (finais 05 a 08) tipo B — HIS-1 localizadas no 12  
pavimento da Torre B poderdo ser adaptaveis para Portadores de Necessidades Especiais- P.N.E.,  
conforme solicitagdo e enquadramento do adquirente.  
  
\_ OCondominio possuiu 144 (cento e quarenta e quatro) vagas de garagem de tamanho médio, cabendo  
  
aos condéminos titulares das unidades Tipo A (HMP) com vaga e Tipo A (HIS-2) com vaga, a utilizacao  
de areas comuns para a guarda e estadia de veiculos de passeio, observando, para tanto que a cada  
uma destas unidades condominiais sera destinado o uso de 01 (uma) vaga de garagem, mediante  
sorteio.  
  
As vagas de garagem numeradas de n2 01 até 68 estdo localizadas no 22 subsolo/e as vagas de n2 69 a  
142 no 12 subsolo! (sendo 61 vagas cobertas e 13 vagas descobertas),!/e terdo a necessidade de  
manobrista. ‘O:Condominio possuira, ainda, em area comum, 2 (duas) vagas de garagem para veicula,  
destinadas a pessoas portadoras de deficiéncia (P.C.D.), localizadas no 12 subsolo (01 vaga descoberta}  
e no 22 subsolo (01 vaga), desde que respeitada a sua destina¢ao especifica.  
  
Caso existam, entre os titulares das unidades Tipo A {(HMP) com vaga e Tipo A (HIS-2) com vaga,  
portadores de necessidades especiais, estes terdo preferéncia no sorteio pelas vagas P.C.D. Havendo  
mais de 2 (dois) titulares, far-se-a sorteio entre eles.  
  
Possuira ainda 07 (sete) vagas para motos, sendo O02 (duas) vagas localizadas no 22 subsolo e 05 (cinco)  
vagas localizadas no 12 subsolo, além de bicicletario localizado no 22 subsolo.  
  
As Torres terdo as seguintes denominacées:  
  
TORRE A: ESMERALDA;  
TORRE B: TURQUESA.  
  
O Condominio abrangera AREAS DE USO COMUM e AREAS DE USO PRIVATIVO, a saber:  
  
Minuta ConvencGo de Condominio Residencial Tom Penha Pagina 3 de 50  
Tom Penha\_Conv Cond\_revid  
  
MICROFILMADO  
  
—  
  
|  
  
—  
  
—  
  
—  
  
AS1L819Z090ZZS :O1ODOLONd £1:SF-SZ0Z/90/ZZ - ODTVWHA VZNOS SAPDINIA od euewjey61p opeulsse oy ojUsLUNdOp assy

Texto extraído da página 4:

\_  
  
Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash b51cbd56-1889-417d-ac45-77ba6a39eaee  
  
wy’ ;  
AREAS DE USO COMUM S  
SMB:  
  
Sao aquelas assim definidas no artigo 32 da Lei n2 4.591/64, no §22 do artigo 1.331 do EA « na  
Convengdo de Condominio, descritas no presente memorial \_de incorporac3o, havidas como  
insuscetiveis de divisdo, locagdo, cesséo, permuta e alienagdo, indissoluvelmente ligadas as demais  
coisas; além do terreno sobre o qual se assenta a construcdo, as fundacgdes; os montantes das colunas  
e vigas; os pisos de concreto armado; paredes externas e divisérias entre partes comuns e  
propriedades singulares; instalagdes de agua, luz, esgotos, aguas pluviais, telefones, inclusive as caixas,  
troncos e ramais de entrada de cada unidade aut6noma; e, tudo mais que por sua natureza ou funcao  
sejam de uso comum, ainda que n&o expressamente descrita ou discriminada neste instrumento.  
  
PAVIMENTO TERREO TORRE A/IMPLANTACAO  
  
Contera, em area de uso comum, Hall Acesso, L. Imperm., escada de acesso para os pavimentos  
superiores e inferiores com porta corta fogo, Areas de circulagdo, S.Press.Esc. (area técnica), 02  
(duas) Areas de Lazer Descoberta, Quadra Recreativa Gramada, Churrasqueira, Salado de Festas,  
Sala de Gindstica, Espacgo Kids/Teen, 02 lav. PCD, APA, Hall de Acesso, Pocos para 9 (nove)  
Elevadores, Escada de Acesso aos pavimentos inferiores.  
  
12 SUBSOLO  
  
Contera, rampa de acesso de veiculos, portao basculante, drea de circulagdo 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, circulagdo vertical composta  
por poco para 4 (quatro) elevadores da Torre B, 02 Caixas D’agua, Acesso Insp. Cx. D’dgua, S. DG,  
C.Med. da Torre B, Quadros TB, S.Press. Escada, circulagdo e manobra descoberta, Telecom, circulacado  
vertical composta por pogo para 4 (quatro) elevadores da Torre A, 01 escada de acesso para o  
pavimento superior e inferior com porta corta fogo Torre A.  
  
Possuird 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 veiculos de passeio de tamanho médio,  
além de 05 (cinco) vagas destinadas a estacionamento de motos e 01 (uma) vaga descoberta para  
portadores de deficiéncia (P.C.D.)  
  
2° SUBSOLO  
  
Contera, rampa de acesso de veiculos, area de circulac¢3o e manobra, port3o basculante, 02 caixas  
d’agua, Bombas, bicicletario, 02 vestidrios de Funciondrios, A.P.A Func., A.C., escada de acesso para o  
pavimento superior com porta corta fogo, circulagdo vertical composta por pogo para 4 (quatro)  
elevadores da Torre B, Hall Elev., Reserv. AP, depdsito de lixo, Trat. Aprov. Ap., Reserv. Reapr. Aguas  
Proven. Cobert. Imperm., D.M.L, escada de acesso para o pavimento superior com porta corta fogo  
Torre A, poco molas, area sem uso.  
  
Possuira ainda 68 (sessenta e oito) vagas de garagem cobertas para guarda e estacionamento de  
veiculos de passeio de tamanho médio, além de 02 (duas) vagas destinadas a estacionamento de  
motos e 01 (uma) vaga para portadores de deficiéncia (P.C.D)  
  
TORRE A  
  
12 AO 42 PAVIMENTO  
  
Minuta Convencdo de Condominio Residencial Tom Penha  
Tom Penha\_Conv Cond\_rev10  
  
GS1L819Z090ZZS ‘O1IODOLONd EL:S1 2Z0Z/90/ZZ - ODTIWYAE VZNOS SNIDINIA Jod ajuewje}!61p opeulsse 10} o}UaUNDOp assy  
  
MICROFILMADO

Texto extraído da página 5:

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash b51cbd56-1889-417d-ac45-77ba6a39eaee  
  
Os Pavimentos conterao, em area de uso comum, hall elevadores, area de circ “Vertical  
composta por poco para 4 (quatro) elevadores, escadaria e porta corta fogo, area técnica e espaco  
para passagem de dutos (duto de pressurizacdo). /  
  
Possuira, em area privativa, 08 (oito) apartamentos, que receberdo os finais 01 a 08, assim distribuidas;  
a) Finais 01 a 08: Tipo A (HIS-1), destinadas a Habitacdo de Interesse Social;  
  
52 PAVIMENTO AO 122 PAVIMENTO  
  
Os Pavimentos conterdo, em area de uso comum, hall elevadores, circulagéo, area de circulagao  
vertical composta por poco para 4 (quatro) elevadores, escadaria e porta corta fogo, area técnica e  
espaco para passagem de dutos (duto de pressurizac¢ao).  
  
Possuira, em area privativa, 08 (oito) apartamentos, que receberdo os finais 01 a 08, assim distribuidas:  
a) Finais 01, 02, 07 e 08: Tipo A (HIS-2) com vaga, destinadas a Habitacdo de Interesse Social; |  
b) Finais 03, 04, 05 e 06: Tipo B (HIS-1), destinadas a Habitacdo de Interesse Social.  
  
132 PAVIMENTO AO 222 PAVIMENTO  
  
Os Pavimentos conteréo, em\_drea de uso comum, hall elevadores, circulagaéo, area de circulacao  
vertical composta por poco para 4 (quatro) elevadores, escadaria com porta corta fogo, area técnica-e  
espaco para passagem de dutos (duto de pressurizacdo).  
  
Possuira, em area privativa, 08 (oito) apartamentos, que receberdo os finais 01 a 08, assim distribuidas;  
a) Finais 01, 02, 07 e 08: Tipo A (HMP) com vaga, destinadas a Habitac3o de Mercado Popular: |  
b) Finais 03, 04, OS e 06: Tipo B (HIS-1), destinadas a Habitacdo de Interesse Social.  
  
TORRE B  
  
TERREO  
  
O Pavimento conterd, em area de uso comum, hall elevadores, area de circulagdo vertical composta  
por poco para 4 (quatro) elevadores, escadaria e porta corta fogo, d4rea técnica e espaco para  
passagem de dutos (duto de pressuriza¢do), Brinquedoteca, 02 Lav.PCD, Hall de acesso, Lavanderia  
Coletiva e circulacdo.  
  
Possuira, em area privativa, 06 (seis) apartamentos, que receberdo os finais 05 a 10, assim distribuidas:  
a) Finais 05 a 08: Tipo B (HIS-1), destinadas a Habitacdo de Interesse Social;  
b) Finais 09 a 10: Tipo A (HIS-1), destinadas a Habitacdo de Interesse Social;  
  
12 ao 32 PAVIMENTO — TORRE B  
  
Os Pavimentos conteréo, em \_drea\_ de uso comum, hall elevadores, area de circulacdo vertical  
composta por poco para 4 (quatro) elevadores, escadaria com porta corta fogo, area técnica e espaco  
para passagem de dutos (duto de pressuriza¢do).  
  
Possuira, em area privativa, 10 (dez) apartamentos, que receberdo os finais 01 a 10, assim distribuidas:  
  
a) \_Finais 01, 02, 09 e 10: Tipo A (HIS-1), destinadas a Habitaco de Interesse Social: /  
  
b) Finais 03, 04, 05, 06, 07 e 08: Tipo B (HIS-1), destinadas a Habitacgdo de Interesse Social.  
  
Minuta Conven¢do de Condominio Residencial Tom Penha Pagina 5 de 50  
Tom Penha\_Conv Cond\_revi0  
  
MICROFILMADO  
  
|  
  
ssg  
  
d aquauien6ip OpeuIsse 10} OJUBWNDOpP 2  
  
—\_—  
  
GSl8L9Z0907ZS ‘O1TODOLOUd €1:S1 2202/90/22 - OG IWHAd VZNOS SNIDINIA 40  
  
i

Texto extraído da página 6:

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash b51cbd56-1889-417d-ac45-77ba6a39eaee  
  
42 PAVIMENTO AO 132 PAVIMENTO |  
Os Pavimentos conteraéo, em area de uso comum, hall elevadores, circulagdo, ar Culacao  
vertical composta por poco para 4 (quatro) elevadores, escadaria com porta corta fogo, area técnica e  
espaco para passagem de dutos (duto de pressuriza¢do).  
  
Possuira, em area privativa, 10 (dez) apartamentos, que receber4o os finais 01 a 10, assim distribuidas:  
a) Finais 01, 02, 09 e 10: Tipo A (HIS-2) com vaga, destinadas a Habitacdo de Interesse Social;  
b) \_ Finais 03, 04, 05, 06, 07 e 08: Tipo B (HIS-1), destinadas a Habitagdo de Interesse Social. /  
  
142 PAVIMENTO AO 212 PAVIMENTO  
  
Os Pavimentos conterao, em area de uso comum, hall elevadores, area de circulacao vertical  
composta por poco para 4 (quatro) elevadores, escadaria com porta corta fogo, area técnica e espaco  
para passagem de dutos (duto de pressuriza¢ao)}.  
  
Possuira, em area privativa, 10 (dez) apartamentos, que receberdo os finais 01 a 10, assim distribuidas:  
c) Finais 01, 02, 09 e 10: Tipo A (HMP) com vaga, destinadas a Habitacgéo de Mercado Popular; |  
d) Finais 03, 04, 05, 06, 07 e 08: Tipo B (HIS-1), destinadas a Habitacao de Interesse Social.  
  
BARRILETE — TORRE A  
  
O Barrilete possuira, em area de uso comum, hall, poco para 4 (quatro) elevadores, Duto Press, ‘€.  
Bom. Inc., 02 C. Polia Elev., escadaria com porta corta fogo, espaco para passagem de dutos, barrilete  
e lajes impermeabilizadas com calhas em alvenaria impermeabilizadas.  
  
CAIXA D’AGUA/ COBERTURA- TORRE A  
Possuira, em area de uso comum, 02 (dois) algapdo, 02 (duas) caixas d’dgua e laje impermeabilizada.  
  
BARRILETE — TORRE B  
  
O Barrilete possuira, em \_drea de uso comum, hall, poco para 4 (quatro) elevadores, Duto Press, C.  
Bom. inc., 02 C. Polia Elev., escadaria com porta corta fogo, espaco para passagem de dutos, barrilete  
e lajes impermeabilizadas com calhas em alvenaria impermeabilizadas e Telhado.  
  
CAIXA D‘AGUA/ COBERTURA- TORRE B  
  
Possuira, em area de uso comum, 02 (dois) alcapao, 02 (duas) caixas d’agua e laje impermeabilizada. /  
  
AREAS DE USO PRIVATIVO  
12 PAVIMENTO AO 222 PAVIMENTO — TORRE A  
Em area de uso privativo, os Pavimentos possuirdo 08 (oito) apartamentos, que receberdo os finais 01  
  
a 08, assim distribuidas.  
  
Adotadas as descrigdes acima, bem como 0 croqui ilustrativo abaixo, tem-se que os Apartamentas  
se localizam nos Pavimentos da seguinte forma, adotando-se por referéncia quem da Av. Taruma  
olha para o Empreendimento:  
  
Minuta Conven¢do de Condominio Residencial Tom Penha Pagina 6 de 50  
Tom Penha\_Conv Cond\_rev10  
  
ASTBt9Z090ZZS ‘O1ODO.LONd EL:SL ZZ0Z/9OZ - OD TWHAE WZNOS SNIDINIA JOd aquawuey61p opeulsse 10} ojUaUMOOp assy  
  
MICROFILMADG

Texto extraído da página 7:

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash b51cbd56-1889-417d-ac45-77ba6a39eaee  
  
a  
ae  
  
TORRE A  
  
Apartamento final O01, que se localiza na parte da frente do edificio, do lado esquerdo,  
confrontando pela frente com area de uso comum do empreendimento, do lado direito com area  
de uso comum hall e com o Apartamento final 03, do lado esquerdo com area de uso comum, e  
aos fundos com o Apartamento final 02 com area de uso comum com o hall.  
  
Apartamento \_final\_02, que se localiza na parte dos fundos do edificio, do lado esquerdo,  
confrontando pela frente com area de uso comum hall e com o Apartamento final 01, do fado  
direito com area de uso comum hall e com Apartamento final 04, do lado esquerdo e aos fundos  
com area de uso comum.  
  
Apartamento final 03, que se localiza na parte da frente do edificio, confrontando pela frente com .  
  
area de uso comum, pela esquerda com area de uso comum hall e o Apartamento final 01, pelos  
fundos com area de uso comum hall e direita com drea de uso comum e hall de elevadores.  
  
Apartamento final 04, que se localiza na parte dos fundos do edificio, confrontando pela frente  
com area de uso comum hall e pela direita com area de uso comum e hall de escada, pela  
esquerda com o Apartamento final 02 e com area de uso comum hall e aos fundos com area de  
uso comum.  
  
Apartamento final 05, que se localiza na parte da frente do edificio, confrontando pela frente.com  
area de uso comum, pela esquerda com area de uso comum e hall de elevadores, do lado direito  
com area de uso comum hall e Apartamento de final 07, e pelos fundos com area de uso comum  
hall.  
  
Apartamento final 06, que se localiza na parte dos fundos do edificio, confrontando pela frent  
  
Minuta Convencdio de Condominio Residencial Tom Penha . . Pagina 7 de 5  
Tom Penha\_Conv Cond\_revi0 :  
  
m  
n  
n  
©  
Q  
°  
Q  
Cc  
3  
®  
Es  
3  
Ss  
»  
n  
Q.  
=]  
D  
rot  
sc)  
2.  
a  
a  
3  
®  
Es  
®  
3  
}  
g  
<  
Zz  
Q  
Cc  
n  
n  
[e)  
Cc  
N  
>  
Ww  
m  
av  
>  
r  
0  
e)  
:  
N  
nN  
S  
®  
@  
S  
io)  
N  
Ny)  
a  
os  
vU  
a  
e)  
o  
le)  
ie)  
[e)  
=  
je)  
io?)  
N  
N  
io)  
®  
fo)  
Nd  
®  
oo  
a  
O

Texto extraído da página 8:

tl  
  
Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash b51cbd56-1889-417d-ac45-77ba6a39eaee  
  
fa.  
  
‘com area de uso comum hall e pela direita com o Apartamento final 08 e com area de uso  
  
\_ Apartamentos n° 0401, 0402, 0403, 0404, 0405, 0406, 0407, 0408.  
  
hall, pela esquerda com area de uso comum e hall de escada e fundos com area de uso comum.  
  
Apartamento final 07, que se localiza na parte da frente do edificio, do lado direito, confrontando  
pela frente com area de uso comum, pela esquerda com o Apartamento final 05 e area de uso  
comum hall, do lado direito com area de uso comum, e aos fundos com o Apartamento final 08 e  
area de uso comum com o hall.  
  
Apartamento final 08, que se localiza na parte dos fundos do edificio, do lado diréito, -  
  
confrontando pela frente com o Apartamento final 07 e area de uso comum hall, do lado direito  
com area de uso comum, do lado esquerdo com o apartamento de final 06 e area de uso comum.  
  
As areas de uso privativo acima descritas séo compreendidas pelas seguintes UNIDADES  
AUTONOMAS, a saber:  
  
Apartamentos n? 0101, 0102, 0103, 0104, 0105, 0106, 0107, 0108.  
Apartamentos n2? 0201, 0202, 0203, 0204, 0205, 0206, 0207, 0208.  
Apartamentos n° 0301, 0302, 0303, 0304, 0305, 0306, 0307, 0308.  
  
Apartamentos n2? 0501, 0502, 0503, 0504, 0505, 0506, 0507, 0508.  
Apartamentos n? 0601, 0602, 0603, 0604, 0605, 0606, 0607, 0608.  
Apartamentos n2? 0701, 0702, 0703, 0704, 0705, 0706, 0707, 0708.  
Apartamentos n? 0901, 0902, 0903, 0904, 0905, 0906, 0907, 0908.  
Apartamentos n2 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008.  
Apartamentos n° 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108.  
Apartamentos n2 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208.  
  
132 Pavimento | Apartamentos n? 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308.  
142 Pavimento | Apartamentos n2 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408.  
  
Apartamentos n2 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508.  
Apartamentos n2 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608.  
Apartamentos n?2 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708.  
  
182 Pavimento | Apartamentos n? 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808.  
202 Pavimento | Apartamentos n2 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008.  
Apartamentos n® 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108.  
Apartamentos n® 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208.  
  
152 Pavimento  
162 Pavimento  
  
172 Pavimento  
  
212 Pavimento  
  
222 Pavimento  
  
AREAS DE USO PRIVATIVO PAVIMENTO TERREO — TORRE B  
  
Em area de uso privativo, o Pavimento Térreo possuira 06 (seis) apartamentos, que receberdO US  
  
Minuta Convencdo de Condominio Residencial Tom Penha Pagina 8 de 50  
Tom Penha\_Conv Cand\_rev10  
  
¢  
2  
  
\?  
  
MICROFILQO Fy5  
  
GS1L819Z090ZZS ‘O1IODOLONd EL:S1 2Z0Z/90/ZZ - OATVYAE VZNOS SNIDINIA Jod ajuewje}!61p opeulsse 10} ojUauNDOp assy

Texto extraído da página 9:

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash b51cbd56-1889-417d-ac45-77ba6a39eaee  
  
@  
  
finais OS a'10, assim distribuidas.  
  
Adotadas as descricdes acima, bem como o croqui ilustrativo abaixo, tem-se que os Apartamentos  
  
‘se localizam nos Pavimentos da seguinte forma, adotando-se por referéncia quem da Av. Taruma  
  
olha para o Empreendimento:  
  
Apartamento final 05, que se localiza na parte da frente do edificio, confrontando pela frente com  
Grea de uso comum, pela esquerda com area de uso comum e hall de elevadores, do lado direito  
com area de uso comum hall e Apartamento de final 07, e pelos fundos com Grea de uso comum  
hall.  
  
Apartamento final 06, que se localiza na parte dos fundos do edificio, confrontando pela frente  
com area de uso comum hall e pela direita com o Apartamento final 08 e com area de uso comum  
hall, pela esquerda com area de uso comum e hall de elevadores e fundos com area de uso comum.  
  
Apartamento final 07, que se localiza na parte da frente do edificio, confrontando pela frente com  
grea de uso comum, do lado direito com o Apartamento final 09 e com Grea de uso comum hall, do  
lado esquerdo com o Apartamento final 05 com area de uso comum hall e aos fundos com dreade  
uso comum e com hall.  
  
Apartamento final 08, que se localiza na parte dos fundos do edificio, confrontando pela frente  
com drea de uso comum hall, do lado direito com o Apartamento final 10 e com area de\_uso  
comum hall, do lado esquerdo com o Apartamento final 06 e com area de uso comum hall e aos  
fundos com érea de uso comum.  
  
Apartamento final 09, que se localiza na parte da frente do edificio, do lado direito, confrontando  
pela frente com Grea de uso comum, do lado direito com Grea de uso comum, do lado esquerdo  
com o Apartamento final 07 e com area de uso comum hall e aos fundos com o Apartamento fina  
  
Minuta Convencdo de Condominio Residencial Tom Penha  
Tom Penha\_Conv Cond\_rev10  
  
Pagina 9 de 50  
  
MICROFILMADO  
  
GS1L819Z090ZZS ‘O1IODOLONd EL:S1 2202/90/22 - OATWYAE VZNOS SNIDINIA Jod ajuewje}!61p opeulsse 10} ojUaUNDOp assy

Texto extraído da página 10:

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash b51cbd56-1889-417d-ac45-77ba6a39eaee  
  
10 e com area de uso comum.  
  
Apartamento final 10, que se localiza na parte dos fundos do edificio, do lado direito, rontando  
pela frente com o Apartamento final 09 e com area de uso comum, confrontando pela direita com  
area de uso comum e fundos com Grea de uso comum, do lado esquerdo com o Apartamento final  
08 e com area de uso comum hall.  
  
12 PAVIMENTO AO 222 PAVIMENTO — TORRE B  
  
Em area de uso privativo, os Pavimentos possuirdo 10 (dez) apartamentos, que receberdo os finais  
01a 10, assim distribuidas.  
  
Adotadas as descri¢des acima, bem como o croqui ilustrativo abaixo, tem-se que os Apartamentos  
se localizam nos Pavimentos da seguinte forma, adotando-se por referéncia quem da Av. Taruma  
olha para o Empreendimento:  
  
Apartamento final 01, que se localiza na parte da frente do edificio, do lado esquerdo,  
confrontando pela frente com Grea de uso comum do empreendimento, do lado direito com Grea  
de uso comum hail e com o Apartamento final 03, do lado esquerdo com Gdrea de uso comum, e aos  
fundos com o Apartamento final 02 com drea de uso comum como hall.  
  
Apartamento final 02, que se localiza na parte dos fundos do edificio, do lado esquerdo,  
confrontando pela frente com area de uso comum hall e com o Apartamento final 01, do\ lado  
direito com Grea de uso comum hall e com Apartamento final 04, do lado esquerdo e aos fundos  
com area de uso comum.  
  
Apartamento final 03, que se localiza na parte da frente do edificio, confrontando pela frente com  
drea de uso comum, pela esquerda com drea de uso comum hall e o Apartamento final 01, pelos  
fundos com Grea de uso comum hall e direita com Grea de uso comum e hall de elevadores.  
  
Minuta Convencdo de Condominio Residencial Tom Penha Pagina 10 de 50  
Tom Penha\_Conv Cond\_rev10  
  
MICROFILMADG  
  
GS1L819Z090ZZS ‘O1IODOLONd EL:S1 2Z07Z/90/ZZ - OATVYAE VZNOS SNIDINIA Jod ajuewje}!61p opeulsse 10} ojUaUNDOp assy

Texto extraído da página 11:

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash b51cbd56-1889-41 7d-ac45-77ba6a39eaee  
  
Apartamento final 04, que se localiza na parte dos fundos do edificio, confrontando pela frente  
com area de uso comum hall e pela direita com Grea de uso comum e hall de escada, pela esquerda  
com o Apartamento final 02 e com drea de uso comum hall e aos fundos com area de uso comum.  
  
Apartamento final 05, que se localiza na parte da frente do edificio, confrontando pela frente,.com  
area de uso comum, pela esquerda com drea de uso comum e hall de elevadores, do lado direito  
com area de uso comum hall e Apartamento de final 07, e pelos fundos com area de uso comum  
hall.  
  
Apartamento final 06, que se localiza na parte dos fundos do edificio, confrontando pela frente  
com Grea de uso comum hall e pela direita com o Apartamento final 08 e com area de uso comum  
hall, pela esquerda com area de uso comum e hall de elevadores e fundos com Grea de uso comum.  
  
Apartamento final 07, que se localiza na parte da frente do edificio, confrontando pela frente com  
area de uso comum, do lado direito com o Apartamento final 09 e com area de uso comum hall,  
do lado esquerdo com o Apartamento final 05 com drea de uso comum hall e aos fundos com area  
de uso comum.  
  
Apartamento final 08, que se localiza na parte dos fundos do edificio, confrontando pela frente  
com area de uso comum hall, do lado direito com o Apartamento final 10 e com area de uso  
comum hall, do lado esquerdo com o Apartamento final 06 e com area de uso comum hall e aos  
fundos com area de uso comum.  
  
Apartamento final 09, que se localiza na parte da frente do edificio, do lado direito, confrontando  
pela frente com area de uso comum, do lado direito com area de uso comum, do lado esquerdo  
com o Apartamento final 07 e com area de uso comum eé aos fundos com o Apartamento final 10:e  
com area de uso comum.  
  
Apartamento \_final\_10, que se localiza na parte dos fundos do edificio, do lado direito,  
confrontando pela frente com o Apartamento final 09 e com area de uso comum, confrontando  
pela direita com area de uso comum e fundos com area de uso comum, do lado esquerdo como  
Apartamento final 08 e com area de uso comum.  
  
Apartamentos n° 0005, 0006, 0007, 0008, 0009 e 0010.  
  
Apartamentos n2 0101, 0102, 0103, 0104, 0105, 0106, 0107, 0108, 0109,e  
12 Pavimento 0110  
  
Apartamentos n° 0201, 0202, 0203, 0204, 0205, 206, 207, 208, 209 e 210:  
  
Apartamentos n2 0301, 0302, 0303, 0304, 0305, 0306, 0307, 0308, 0309 e-  
32 Pavimento 0310  
  
. Apartamentos n2 0401, 0402, 0403, 0404, 0405, 0406, 0407, 0408, 0409 e  
42 Pavimento 0410  
  
Apartamentos n® 0501, 0502, 0503, 0504, 0505, 0506, 0507, 0508, 0509 e  
52 Pavimento 0510  
  
Apartamentos n2® 0601, 0602, 0603, 0604, 0605, 0606, 0607, 0608, 0609 e  
  
Minuta Convencdo de Condominio Residencial Tom Penha a Pagina 11 de 5  
Tom Penha\_Conv-Cond\_rev1i0  
  
MICROFILMADO  
  
GS18L9Z090ZZS ‘O1IODOLONd EL:S1 2202/90/22 - OATIVYAE VZNOS SNIDINIA Jod ajuewje}!61p opeulsse 10} ojUaUNDOp assy

Texto extraído da página 12:

s  
  
Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash b51cbd56-1889-417d-ac45-77ba6a39eaee  
  
5.  
  
Apartamentos n® 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309 e  
132 Pavimento 1310  
Apartamentos n® 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409 e  
142 Pavimento  
1410.  
152 Pavimento  
. Apartamentos n® 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609 e  
162 Pavimento 1610  
Apartamentos n2 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709 e  
172 Pavimento 1710  
. Apartamentos n2 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809 e  
182 Pavimento 1810  
  
. Apartamentos n? 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909 e  
192 Pavimento 1910  
  
. Apartamentos n2 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009 e  
202 Pavimento 7010  
  
. Apartamentos n® 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109 e  
212 Pavimento 5110  
  
Apartamentos n® 0801, 0802, 0803, 0804, 0805, 0806, 0807, 0808, 0809 e  
82 Pavimento 0810  
  
Apartamentos n® 0901, 0902, 0903, 0904, 0905, 0906, 0907, 0908, 0909 e  
92 Pavimento 0910  
  
Apartamentos n® 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009 e  
102 Pavimento 1010  
Apartamentos n2 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109 e  
112 Pavimento 1110  
  
. Apartamentos n® 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209 e  
122 Pavimento 1210  
  
en  
  
, 0704, 0705, 0706, 0707, 0708  
  
Apartamentos n2 0701, 0702, 0703  
0710  
  
Apartamentos n2 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509 e  
1510.  
  
DAS AREAS E FRACOES IDEAIS ATRIBUIDAS AS UNIDADES AUTONOMAS, ISOLADAMENTE  
  
CONSIDERADAS:  
  
APARTAMENTOS TIPO A (HMP) COM VAGA (72X)  
  
Sala Jantar/Estar, APA (area de preparo de alimentos), banheiro, 2 dormitérios, com direito ao uso de  
1 (uma) vaga de garagem.  
  
APARTAMENTOS FINAIS 01, 02, 07 e 08 (132 AO 222 PAVIMENTO) — TORRE A  
  
APARTAMENTOS FINAIS 01, 02, 09 e 10 (142 AO 212 PAVIMENTO) — TORRE B  
  
Area de uso comum  
Area Real relativo a vaga  
Area real total  
  
Minuta ConvencGo de Condominio Residencial Tom Penha , Pagina 12 de 50  
Tom Penha\_Conv Cond\_rev10  
  
MICROFILMADO  
  
GS1819Z090ZZS ‘O1IODOLONd EL:S1 2202/90/22 - ODTWYAE VZNOS SNIDINIA Jod ajuewje}!61p opeulsse 10} ojUauNDOp assy

Texto extraído da página 13:

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash b51cbd56-1889-417d-ac45-77ba6a39eaee  
  
. Fracdo ideal 0,0030049 :  
APARTAMENTOS TIPO A (HIS-2}) COM VAGA (72X)  
  
Sala Jantar/Estar, APA (area de preparo de alimentos), banheiro, 2 dormitdrios, com direito ao uso  
1 (uma) vaga de garagem.  
  
APARTAMENTOS FINAIS 01, 02, 07 e 08 (52 AO 122 PAVIMENTO) — TORRE A  
  
APARTAMENTOS FINAIS 01, 02, 09 e 10 (42 AO 132 PAVIMENTO) — TORRE B  
  
APARTAMENTOS TIPO A (HIS-1) (30X)- SEM VAGA  
  
Sala Jantar/Estar, APA (area de preparo de alimentos), banheiro, 2 dormitérios.  
APARTAMENTOS FINAIS 01, 02, 07 e 08 (12 AO 42 PAVIMENTO) — TORRE A  
APARTAMENTOS FINAIS 09 e 10 (TERREO) — TORRE B  
  
APARTAMENTOS FINAIS 01, 02, 09 e 10 (12 AO 32 PAVIMENTO) — TORRE B  
  
APARTAMENTOS TIPO B (HIS-1) (218X}- SEM VAGA  
  
Sala Jantar/Estar, APA (area de preparo de alimentos), banheiro, 2 dormitérios.  
APARTAMENTOS FINAIS 03 a 06 (12 AO 222 PAVIMENTO) — TORRE A  
APARTAMENTOS FINAIS 05 a 08 (TERREO) — TORRE B  
  
APARTAMENTOS FINAIS 03 a 08 (12 AO 212 PAVIMENTO) — TORRE B  
  
Area privativa total  
Area de uso comum  
Area real total  
Fracao ideal  
  
GS1L8L9Z090ZZS ‘O1IODOLONd EL:S1 2202/90/22 - OATVYAE VZNOS SNIDINIA Jod ajuewje}!61p opeulsse 10} o}UaUNDOp assy  
  
@ CAPITULO Ill — DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDOMINOS  
3.1. O condémino podera exercer direitos e devera cumprir obrigacées, a saber:  
  
(A) DIREITOS:  
  
{a.1) usar as partes de propriedade e uso exclusivos e as de propriedade e uso comuns com as  
restri¢des decorrentes da estrutura do Condominio, exercendo sobre elas todos os direitos que a lei  
lhe confere, esta Convencao e o Regimento Interno, com observancia das normas de boa vizinhan¢a;  
  
Minuta CanvengGo de Condominio Residencial Tom Penha Pagina 13 de 50  
Tom Penha\_Conv Cond\_revi0  
  
BECROFILMADO

Texto extraído da página 14:

a  
  
Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash b51cbd56-1889-417d-ac45-77ba6a39eaee  
  
t  
sv Cow  
  
aa  
Ls  
a  
  
votar, ser votado e dela participar, estando quite com suas contribuig¢des condominiais, nos termos do  
Artigo 1.335, Ill, do Cédigo Civil Brasileiro;  
  
(a.2.1) participar votar, ainda que nao esteja quite, nas deliberagdes das assembleias gerais que exijam  
0 quorum da unanimidade, estabelecido por lei e/ou por esta Convencao.  
  
(a.3) examinar livros e arquivos condominiais, podendo obter cdépias mediante prévio pagamento dos  
valores correspondentes ao gasto;  
  
(a.4) formular queixas e reclamacées ao Sindico ou Administradora, por escrito e com urbanidade;  
(a.5) recorrer das decisdes proferidas pelo Sindico, a assembleia geral; |  
  
(a.6) realizar modificagdes ou benfeitorias nas unidades auténomas, desde que nado afetem ou  
prejudiquem a solidez e seguranca do Condominio e sejam realizados em horario comercial; que  
respeitem as disposicdes legais pertinentes as reformas, inclusive a norma de reforma ABNT NBR  
16.280 e sejam observadas as disposi¢ées a esse respeito estipuladas nesta Convencdo e no  
Regimento Interno. Somente poderdo ser alteradas as paredes internas da unidades, excetuando-se  
aquelas paredes que possuam instalacdes de uso comum. No caso de qualquer alteracdo, havera  
perda de garantias das areas modificadas ou alteradas.  
  
(a.7) utilizar as dreas, servigos e beneficios disponibilizados pelo Condominio, sem qualquer  
  
exclusividade ou direito de preferéncia, respeitando a presente Convencao, o Regimento Interno, as  
regulares decisdes assembleares e as demais normas administrativas a respeito, emanadas pelos  
orgdos de administragcdo do Condominio. O uso exclusivo de determinadas areas e bens comuns por  
condémino ou grupo de condéminos so podera ser feito se previsto nesta Convengao ou autorizado  
por regular decisdo tomada em assembleia geral.  
  
(B) DEVERES:  
  
(b.1) contribuir com as despesas de Condominio, de acordo com os critérios estabelecidos nesta  
Convencao;  
  
(b.2) manter atualizado seu cadastro junto aos registros do Condominio, protocolando junto a  
Administradora documento escrito contendo quaisquer alteragdes. Da mesma forma, o proprietario  
ou titular de direitos aquisitivos sobre unidade auténoma, sempre que ceder o uso da mesma, a titulo  
gratuito ou oneroso, devera comunicar tal fato a Administradora, por escrito, em até 30 (trinta) dias.da  
ocorréncia 0 fato;  
  
(b.3) executar, em sua prdpria unidade aut6noma e as expensas proprias, obra e servico, para atender  
ao disposto no item 4.3;  
  
{b.4) destinar a unidade auténoma a finalidade prevista nesta Convencgao, vedando-se utilizacdo  
diversa, ainda que de forma temporaria e de pouca intensidade;  
  
(b.5) néo jogar gorduras ou residuos sdlidos nos ralos dos pisos, pias ou lavatdérios, bem como limpa  
semestralmente os ralos evitando entupimento e mau cheiro;  
  
Minuta ConvencGo de Condominio Residencial Tom Penha Pdégina 14 de 50  
Tom Penha\_Conv Cond\_revi0  
  
|  
  
ENCROFILMADD  
  
—  
  
~~  
  
GL8L9ZO9NCZS :O1ODO.LONd E1:S1 ZZ0Z/90/ZZ - ODIWYHAT VZAOS SNIDINIA 40d ajUawjey!6ip opeuisse 10} o}UsWINDOp assy  
  
[P  
  
|

Texto extraído da página 15:

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash b51cbd56-1889-417d-ac45-77ba6a39eaee  
  
“  
iJ  
  
“8  
  
KS  
  
-f  
(b.6) nado sobrecarregar a estrutura e as lajes das edificacdes com pesos superiored 4oeprevistos nos  
  
projetos executivos;  
  
(b.7) abster-se da pratica de atos que impliquem em consumo de energia além da capacidade prevista  
para sua unidade auténoma; |  
  
(b.8) ndo alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas, sendo permitida:a  
  
instalagdo e colocacdo de protecdo nas janelas, como redes e/ou grades e/ou vidros, em cor e modelo  
definidos pelos orgdos de administracgdo do Condominio e observados os quoruns de autorizacao,do  
item 5.13 desta Convencdo;  
  
(b.9) nao utilizar sua unidade aut6noma de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e seguranca  
dos demais condéminos, ou que ofenda aos bons costumes;  
  
(b.10) Em conformidade com a Lei Estadual Antitabagista n2 13.541, fica estritamente proibida-a  
utilizagdo de cigarro ou derivados do tabaco em areas de uso comum do condominio, sejam. elas  
fechadas ou parcialmente fechadas.  
  
(b.11) nao locar suas vagas de garagem a terceiros estranhos ao Condominio; /  
  
(b.12) 6 proibido lavar veiculos na garagem;  
(b.13) manter, preservar e conservar em perfeitas condigdes de uso as areas privativas, efetuando-a  
manutenc¢do preventiva das mesmas, observando-se, para tanto, as orientagdes constantes do Manual  
do Proprietario e a forma como foram entregues por ocasido da instalacdo do Condominio, sob pena  
de perda de garantia;  
  
(b.14) como coproprietario e, portanto, corresponsavel, manter preventivamente o conjunto de  
edificagé6es que compdem o Condominio, conforme estabelecido nas Normas Técnicas Brasileiras, no  
Manual do Proprietaério e no Manual de Areas Comuns, obrigando-se a permitir o acesso do  
profissional destacado pela Incorporadora e/ou construtora para proceder as vistorias técnicas  
necessdrias, sob pena de perda de garantia;  
  
(b.15) conservar e fazer a manutencdo adequada das esquadrias de suas Unidades Auténomas,  
principalmente as de ferro e aluminio, através de aplicacdes periddicas de lubrificantes ,  
impermeabilizantes, tais como, vaselina, WD-40, ou similares;  
  
3.2 Sem prejuizo das restrig¢des presentes nesta Convencao, fica terminantemente proibido aos  
Condéminos:  
  
a) \_instalar nas paredes do CONDOMINIO fios ou condutores de qualquer espécie, colocar placas,  
avisos, letreiros, cartazes, anuncios ou propagandas na sua parte externa ou nas janelas,  
terracos, varandas e amuradas, areas e corredores do prédio, prejudicando sua estética, ou usar  
maquinas, aparelhos ou instala¢des que provoquem trepidacGes e ruidos excessivos;  
  
b) \_ praticar jogos, fora dos locais previamente designados para tal finalidade; /  
  
Minuta Convencdo de Condominio Residencial Tom Penha Pagina 15 de 50  
Tom Penha\_Conv Cond\_revid  
  
™  
  
SS  
  
GSL8L9Z090ZZS ‘O1ODO.LONd €1:ST-ZZ07Z/90/ZZ - OC TIWHAE VZAOS SNIDINIA Jod ejuswe}161p Opeuisse 10) ojusWINDOp assy

Texto extraído da página 16:

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash b51cbd56-1889-417d-ac45-77ba6a39eaee  
  
tai ra  
  
a).  
  
Ve. &  
  
7° Ox  
  
a sz  
  
a da\_edi cac¢do  
arélhos que  
  
c) | empregar qualquer processo de aquecimento suscetivel de ameacar a seg  
ou prejudicar a higiene e limpeza, sendo expressamente proibida a utilizacdo  
utilizem queima de gas nos apartamentos;  
  
d) \_\_instalar e colocar aparelhos de ar condicionado onde nao exista carga elétrica adequada para  
este fim;  
  
e) \_ realizar qualquer tipo de alteragdo, remogdo, abertura ou instalagéo de equipamentos na  
fachada, visando manter a integridade do empreendimento.  
  
3.3. Sdo equiparados aos proprietdrios, para os fins do item anterior, os titulares de direito reais ou  
pessoais sobre as unidades auténomas, em especial no que respeita a obrigacdo de contribuir para as  
despesas de Condominio, na proporgao fixada nesta Convengdo. Para os fins do aqui disposto os  
érgdos de administracdo do Condominio verificardo o cadastro de condéminos existente nos arquives  
condominiais.  
  
CAPITULO IV— DA ADMINISTRACAO DO CONDOMINIO  
4.1. ORGAOS DE ADMINISTRACAO  
  
4.1.1. Sdo orgaos de administracao do Condominio:  
(a) por imposicdo legal - Sindico; |  
(b) por convencdo — Conselho Fiscal e Subsindico; /  
  
(c) por contratagdo - a Administradora contratada nos termos estabelecidos no respectivo  
contrato que, firmado em observancia as disposicdes desta Convencao.  
  
4.1.2. Para os fins da presente Convengdo sera denominado Corpo Diretivo 0 grupo formado pelo  
Sindico, Subsindico, se eleito, e membros do Conselho Fiscal.  
  
4.2. PLANO GERAL DE ADMINISTRACAO  
  
4,2.1. Competira a Administradora, com o apoio do Corpo Diretivo e com recursos condominiais,  
buscar minimizar custos e maximizar resultados operacionais na organizagdo dos servicos que  
interessem ao funcionamento global do Condominio, bem como em suas instalagdes, especialmente,  
no que se referir aos servicos de seguranca, de manutencao, de limpeza, de remocao de lixo ou outras  
partes comuns que sirvam a todo do conjunto arquitetdnico.  
  
4.2.1.1. Seréo firmados pela Incorporadora contratos de manutencao para todos e quaisquer  
equipamentos das areas comuns, notadamente elevadores, bombas de agua potavel e aguas pluviais,  
iluminagao, antena coletiva e interfones, port6es automaticos das garagens e outros. Por sua vez,  
cabera ao Condominio providenciar a manutencdo dos méveis, utensilios e equipamentos instalados  
nas areas comuns e piscina.  
  
4.2.1.2. Os contratos de manutengao firmados pela Incorporadora, em especial aqueles referentes aos  
elevadores, serdo cedidos ao Condominio, apds a Assembleia Geral Ordinaria de Instalagdo, sem  
  
Minuta Convencdo de Condominio Residencial Tom Penha Pagina 16 de 50  
Tom Penha\_Canv Cond\_revi0  
  
MICROFILMADO  
  
GS1L8L9Z090ZZSXO1ODOLONd EL:S1 2202/90/22 - ODIVYAE VZNOS SNIDINIA 40d ajuewjey!6ip opeursse Joy o}TetuADOP assy

Texto extraído da página 17:

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash b51cbd56-1889-417d-ac45-77ba6a39eaee  
  
, +f" O&  
ia  
  
‘ e  
%,  
  
necessidade de qualquer anuéncia, devendo o Condominio manter a referida co tratacdiogcorh a  
mesma prestadora de servicos pelo perfodo minimo de 2 (dois) anos, para resguardar-as rantias  
contratuais e a qualidade do equipamento e servico.  
  
MICROFILMADOQ  
  
4.2.2. As reformas, reparos, instalag¢do ou retirada em qualquer dependéncia do Condominio, de  
maquinas, aparelhos, utensilios e equipamentos, cujo custo ndo conste do orcamento anual, nem)  
sejam de carater emergencial, devem ser previamente autorizadas pelo Sindico.  
  
4,2.3. As areas de circulagdo e de acesso ao Condominio deverdo permanecer limpas e desobstruidas,  
salvo durante a realizacdo de servigos prévia e expressamente autorizados pela Administradora, sob  
pena de aplicacado das sanc6es previstas nesta Convencao.  
  
4.2.3.1. As notificagdes, intimacgSes, exigéncias ou recomendacées dirigidas pelas Autoridades Publicas  
a qualquer condémino serao por estes atendidas e cumpridas por sua conta exclusiva, sob pena de se  
sujeitar as san¢des correspondentes.  
  
4.2.4. Se a exigéncia da Autoridade Publica disser respeito a areas comuns e/ou comuns de. uso  
exclusivo, a Administradora promovera o atendimento e cobrara as respectivas despesas de todos ou  
daquele que deu causa, quando for o caso.  
  
4.2.5. O arquivo do Condominio contara com:  
  
(a) Livro de Atas das Assembleias Gerais — sero Javradas atas das assembleia gerais, em livro prdprio  
ou em folhas auténomas, posteriormente anexadas ao livro, as quais serdo assinadas pelo respectivo  
Presidente e pelo Secretario. Referido livro sera aberto, encerrado, encadernado e rubricado pelo  
Sindico. A Administradora providenciara para que o livro, cépia desta Convencdo e do Regimento  
Interno estejam a disposi¢do dos Condéminos, para consulta, durante a assembleia geral;  
  
(b) Lista de Presenga - a ser anexada ao Livro de Atas, podendo o Sindico optar para que o Condominio  
tenha um livro de presenga;  
  
(c) Livro de Ocorréncia — 0 Sindico e/ou Administradora somente tomarao conhecimento de pedidos e  
reclamagdes de qualquer assunto sobre os quais tinham que atuar, se feito por escrito diretamenté no  
Livro de Ocorréncias ou encaminhado por carta protocolada;  
  
(d) Livro de atas das reunides do Conselho Fiscal;  
  
(e) Livro de Protocolo e outros que a pratica aconselhar;  
  
,  
  
(f} Documentos de propriedade do Condominio, em especial, (i) Auto de Conclusdo (habite-se)\* fii}  
Alvara do Corpo de Bombeiros; (iii) Instrumento de Instituicdo, Especificagdo e Convencao de  
Condominio registrado; (iv) Cépia de todos os projetos, inclusive executivos; (v) Termos de garantia  
dos bens e equipamentos adquiridos pelo Condominio; (vi) outros documentos que sejam solicitados  
pelos Orgaos publicos;  
  
—,  
“~~ $181 920902ZS :O1ODO. LOYA-€1:S1 ZZ0Z/90/ZZ - OGTWHAE VZNOS SNIOINIA Od a]UEW/eVBip opeuisse [of o}UswNoop 98  
  
(g) Cadastro de condéminos; /  
(h) Documentos contabeis do Condominio. /  
Minuta ConvengGo de Candominio Residencial Tam Penha Pagina 17 de 50  
  
Tom Penha\_Conv Cond\_rev1i0

Texto extraído da página 18:

u  
  
a  
  
@)  
  
Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash b51cbd56-1889-417d-ac45-77ba6a39eaee  
  
4.2.6. O Condominio jamais podera ser responsabilizado por obrigacdes, dividas, ¢  
  
multas, Gnus ou encargos assumidos pelos condéminos, ainda que derivados de obras, instalacdes,  
servicos e benfeitorias incorporadas ao Condominio.  
  
4.2.7. Os condéminos, ocupantes e/ou seus empregados serdo responsaveis por todos os danos e  
prejuizos a que derem causa ou que forem causados ao Condominio, correndo por sua conta=e  
responsabilidade exclusiva os custos, 6nus e encargos para a correspondente reparacdo e pataea  
satisfacdo de perdas e danos, inclusive os eventualmente causados a vizinhos ou terceiros.  
  
4.3. OBRAS EM GERAL  
  
4.3.1, A realizacdo de obras no Condominio depende de aprovacdo: '  
  
(a) de 2/3 dos condéminos, se voluptudrias; ’  
(b) da maioria dos condéminos, se uteis;  
  
(c) de 2/3 dos votos dos condéminos, para realizagdo de obras, em partes comuns, em acréscimo as ja  
existentes, a fim de Ihes facilitar ou aumentar a utilizac¢do, nado sendo permitidas, entretanto,  
construgdes nas partes comuns suscetiveis de prejudicar a utilizagdo dos demais condéminos, em suas  
  
partes exclusivas ou comuns;  
  
(d) da unanimidade dos condéminos, para a construcdo de outro pavimento.  
  
~~  
  
AS18L9Z090ZZS :O1ODOLONd €1:S1 ZZ0Z/90/2Z - OATWHAE VZNOS SNIOINIA s0d-exuawWey!61p opeulsse Jo} o}UeUNDOP assy  
  
4.3.2. As obras ou reparagdes necessarias podem ser realizadas, independentemente de autorizacao,  
pelo Sindico ou pela Administradora, facultando-se sua realizagdo por qualquer condémino, em caso  
de omissdo ou impedimento daqueles. Se as obras ou reparos necessdrios forem urgentes e  
importarem em despesas excessivas, determinada sua realizacdo, o Sindico, a Administradora ou o  
condémino que tomou a iniciativa de empreendé-las dara ciéncia os demais condéminos em  
assembleia geral, que devera ser convocada imediatamente. Nao sendo urgentes as obras ou reparos  
necessarios que importarem em despesas excessivas, somente poderdo ser efetuadas apds  
deliberagdo dos condéminos em assembleia geral, especialmente convocada pelo Sindico, pela  
Administradora ou por qualquer condémino, em caso de omissao ou impedimento dos primeiros.  
  
4.3.3. O condémino que realizar obras ou reparos necessdarios sera reembolsado das despesas que  
efetuar, ndo tendo direito a restituigdo no caso de obras ou reparos de outra natureza, embora de  
interesse comum.  
  
4.3.4. O condémino que desejar proceder a modificagdes em sua unidade aut6noma devera  
previamente comunicar, por escrito, ao Sindico e/ou Administradora do Condominio. Referido  
comunicado devera especificar o conteudo da modificagdo, ser acompanhado de plantas e desenhos,  
estudos de cargas, etc. O comunicado devera ser feito com antecedéncia minima de 20 (vinte) dias  
contados da data que se pretende iniciar as modificagdes. O Sindico e/ou a Administradora poderao  
ndo autorizar o inicio das obras de modificagdo se constatarem que as mesmas colocam em risco  
edificacdo, alteram areas comuns ou afetam direitos dos demais condéminos, exceto se estas fore  
aprovadas por unanimidade dos Condéminos, em Assembleia Geral convocada para tanto.  
  
—  
  
Minuta Convencdo de Condominio Residencial Tom Penha Pagina 18 de 50  
Tom Penha\_Conv Cond\_rev10

Texto extraído da página 19:

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash b51cbd56-1889-417d-ac45-77ba6a39eaee  
  
5 a)  
L  
4.3.4.1. Fica esclarecido que a comunicacdo ao Sindico e/ou a AdministradoraNta gligah a/  
  
necessidade de aprovagdo junto aos <6rgdos publicos competentes e obtencg30~da~ Ticenca  
administrativa, quando assim exigido por lei. A execugaéo das modificagdes correrd por conta,  
responsabilidade e as expensas do respectivo condémino que deverd observar as normas  
condominiais.vigentes e a legislagdo e posturas determinados pelo Poder Publico. Fica consignado que  
independentemente de autorizagdo do Sindico e/ou da Administradora, 0 condémino devera  
subordinar a modifica¢gdo a analise técnica e assun¢do de responsabilidade por profissional habilitado,  
com recolhimento de Anotacdo de Responsabilidade Técnica, que responda pela modificagao,  
incluindo projeto e execugao, inclusive em aspectos estruturais, de instalagdes, vedagdes e demais  
garantias. O condémino ficara responsavel perante o Condominio e terceiros por atos e omissGes  
decorrentes das modificacdo implementadas. Fica desde ja determinado que as obras e/ou reformas  
deverdo ser seguidas as diretrizes que constam na Norma de Reforma ABNT NBR 16.280.  
  
4.3.4.2. Por ocasido da montagem de moveis, armarios, gabinetes e outros, os responsaveis  
contratados pelos Condéminos deverdo se atentar para que nao sejam danificados ou retirados os  
sif6es e flexiveis das pias dos banheiros e cozinhas, ou ainda perfurem inadvertidamente parte da  
canalizacdo elétrica-ou hidraulica. O Condémino sera responsavel pelos danos e/ou prejuizos causadés  
pelas pessoas que contratar.  
  
4.3.5. 0 condémino, em cuja unidade aut6noma forem realizadas obras, sera responsavel pela perfeita  
limpeza dos elevadores, areas, corredores e outros locais por onde transitarem materiais de  
constru¢ao ou entulhos, os quais ndo poderao ser depositados, sem anuéncia da Administradora, em  
qualquer area de uso comum. Ocorrendo tal depésito sera de sua responsabilidade o pagamento das  
despesas de sua remocdo e armazenamento em local adequado, sem embargo de poder ser imputada  
multa ao condémino, em caso de atitude reiterada, por descumprimento de norma convencional.  
  
4.3.6. Havendo necessidade de reparos nas unidades aut6nomas, decorrentes de problemas  
construtivos, a Administradora comunicaré o condémino para que este tome as providéncias  
necessarias a execu¢do dos mesmos, correndo as obras por conta e risco do respectivo condémino. Na  
hipdtese dos problemas serem oriundos de area de uso comum, a responsabilidade e custeio das  
obras cabera ao Condominio e/ou a respectiva torre.  
  
4.4. SINDICO  
  
4.4.1. O Condominio sera representado legalmente por um Sindico, pessoa ffsica ou juridica,  
condémino ou nao, salvo quando aplicado o disposto nos pardgrafos 12 e 22 do art. 1.348 do Codigo  
Civil, bem como sera administrado e gerido pela Administradora ou pelo Sindico, conforme atribuigdes  
estabelecidas nesta Convengdo e no contrato de administracdo firmado com aquela. O prazoedo  
mandato do Sindico sera de 02 (dois) anos, admitida a reeleicdo, por uma ou mais vezes. A  
Incorporadora ira proceder a indicagdo do sindico profissional ou empresa especializada para exercer  
0 mandato nos primeiros 06 meses, as expensas do Condominio, tendo em vista as caracteristicas do  
Empreendimento e a necessidade de implantacdo do condominio e das contratagGes iniciais, em  
especial das empresa de manutengdo dos equipamentos obrigatérios. Tendo em vista. as  
caracteristicas de todo o Condominio e visando assegurar seu pleno éxito na medida em que foi ele  
concebido, até as 02 (duas) primeiras gest6es do Condominio, cabera a Incorporadora, as expensas do  
Condominio, indicar o Sindico, podendo optar por “Sindico Profissional”.  
  
4.4.2. Cabera ao Sindico no exercicio de suas funcdes zelar pela manutencao e conservacao das partes  
  
Minuta Conven¢Go de Condominio Residencial Tom Penha Pagina 19 de 50  
Tom Penha\_Conv Cond\_revi0  
  
MICRGFILMADO  
  
peuisse 10} ojuawNnoop assy  
  
—  
  
~~  
  
——~0G18197Z090ZZS ‘O1ODO.LOUd EL :S1 2202/90/22 - OCIWYAE VZNOS SNIOINIA Jod ajuawjeybip o

Texto extraído da página 20:

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash b51cbd56-1889-417d-ac45-77ba6a39eaee  
  
a  
“  
vir a  
comuns condominiais, bem como pelo recebimento de todas as contribuicdes co iniais, Gu sz  
recursos serdo utilizados para o pagamento das despesas condominiais . Overs -& e  
4.4.3. Cabera ao Sindico, ainda, no exercicio de suas funcdes e com recursos condominiais: |  
  
(a) representar ativa e passivamente o Condominio, em juizo ou fora dele, bem como praticar todos os  
atos em defesa dos interesses comuns, nos limites da lei, para o que lhe sdo conferidos os necessaries  
poderes, especialmente para receber citacdo, firmar compromisso, confessar, transigir, desistir,  
receber e dar quitagao. Para os fins de defesa dos interesses comuns o Sindico fica autorizado a  
contratar advogado habilitado, apds prévia aprovacdo do Conselho Fiscal do Condominio;  
  
(b) apresentar para aprovacdo dos conddéminos o orcamento anual para o correspondente exercicio  
social, que tera duracdo de 01 (um) ano, iniciando-se em 01 de Abril de cada ano e encerrando-se no  
dia 31 de Margo do ano subsequente. O inicio e término do exercicio social poderao ser alterados em  
decorréncia de disposi¢ao legal ou em razdo de deliberacgdo da assembleia geral;  
  
(c) elaborar demonstragdo mensal das despesas efetuadas, apresentando aos condéminos, quando  
solicitado, a documentacdo correspondente, que deverd ser arquivada pelo prazo legal;  
  
(d) fazer concorréncias ou tomada de precos para a contratac¢ao de produtos e servicos de interesse  
do Condominio;  
  
~  
  
(e) ordenar qualquer reparo ou adquirir o que for necessario para o desenvolvimento da vida  
condominial, submetendo previamente a aprovacdo do Conselho Fiscal as despesas extra  
orcamentarias;  
  
(f) mandar executar reparos em dreas, instalagdes e equipamentos comuns danificados e que gerem  
despesas excessivas, independentemente de consulta aos cond6minos e-ao Conselho Fiscal, em casos  
emergenciais, comunicando assim que possivel, em assembleia geral, a massa condominial;  
  
(g) cumprir e fazer cumprir a presente Convencao, o Regimento Interno, as regulares deliberacSes das  
assembleias gerais, e as determinacdes dos poderes publicos;  
  
(h) advertir verbalmente ou por escrito 0 condémino infrator de qualquer disposicéo da presente  
Convencdo, do Regimento Interno, bem como das regulares deliberacdes tomadas em assembleias  
gerais;  
  
(i) receber e dar quitagdo em nome do Condominio, movimentar contas bancarias do mesmo,  
emitindo e endossando cheques, depositando as importancias recebidas em pagamento, /etc.,  
aplicando os respectivos valores, inclusive as parcelas referentes ao Fundo de Reserva, em instituieao  
financeira de primeira linha, sendo-lhe vedada a utilizagdo de recursos condominiais para fazer  
aplicacdes de risco;  
  
(j) contratar seguros contra sinistros que importem em destruigado total ou parcial do Condominio,  
bem como o de responsabilidade civil contra terceiros, atentando para que os valores de cobertura  
sejam suficientes para recompor o patriménio destruido, fazendo constar da respectiva apolic  
  
previsdo da reconstrucao, ainda que parcial da torre;  
  
Minuta ConvencGo de Condominio Residencial Tom Penha Pagina 20 de 50  
Tam Penha\_Conv Cond\_rev10  
  
~~  
  
GSt819Z090ZZS ‘O1IOSOTONd E1:S1 7202/90/22 - ODIWYAE VZNOS SNIDINIA 40d ajuewipeHOip opeuisse lof Ofuewns0p assy ———-  
  
™

Texto extraído da página 21:

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash b51cbd56-1889-417d-ac45-77ba6a39eaee  
  
>)  
  
-  
  
fey,  
  
+  
  
constitufdos pelos Condéminos, atentando sempre para as disposig¢des desta Convencdo, das aia  
decis6es assembleares e da lei;  
  
UICROFILMADD  
  
(I) responsabilizar-se pelo arquivo do Condominio, transferindo-o aos seus sucessores; |  
  
(m) providenciar abertura, numeracdo, rubrica e encerramento dos mencionados livros  
administrativos pertencentes ao Condominio;  
  
(n) manter guardada durante o prazo de 05 (cinco) anos, ou outro que venha a ser legalmente  
determinado, toda documenta¢ao contabil relativa ao Condominio;  
  
~~  
  
™ GS1L819Z09022S ‘O1ODOLOUd Eb:S1 2202/90/22 - OAIWYAE VZNOS SAIDINIA Jod ajuatw|e}!tp-opeulsse Toy ejuawinoop assy  
  
(o) dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir e punir empregados contratados pelo Condominio,  
submetendo-os a disciplina adequada, procedendo ao registro de todos, nos prazos legais, recolhendo  
os tributos (INSS, PIS, FGTS) previstos em Lei;  
  
(p) emitir e enviar, ou providenciar para que sejam emitidos e enviados, os carnés de cobranga a-cada  
condémino;  
  
(q) pagar pontualmente as impostos, taxas e despesas devidas pelo Condominio; 7  
  
(r) enviar, ou providenciar para que sejam enviadas, cartas de convocac&o aos condéminos para  
participacdo nas assembleias gerais;  
  
(s) providenciar o registro das atas das assembleias gerais, remetendo cdépia ao condémino no prazo  
estabelecido nesta Convencao;  
  
(t) zelar pelo bom funcionamento das areas e equipamentos comuns, areas de uso exclusivo, areas de  
circulagao, estacionamento e jardins, bem como pela coordenac4o das atividades dos empregadés e  
contratados pelo Condominio.  
  
(u) elaborar e implantar o Programa de Manutencdo Preventiva da area comum do condominio  
conforme norma NBR 5674. /  
  
4.4.4. Nao podera ser eleito para ocupar qualquer cargo do Corpo Diretivo do Condominio, de outros  
Orgdos que venham a ser criados, ou de assessoria, 0 cond6émino que tenha sido multado ou acionado  
judicialmente para cobranga de valores devidos ao Condominio nos dois exercicios sociais anteriores  
ao da elei¢do ou que esteja em atraso nas contribuicdes condominiais.  
  
4.4.4.1. Os condéminos que estiverem ocupando qualquer cargo no Condominio automaticamente’o  
perderdo em razdo de inadimplemento posterior a elei¢do, e desde que o estado de inadimpléncia  
permanega por prazo igual ou superior a 10 (dez) dias do data em que a obrigacdo deveria ter.sido  
cumprida.  
  
4.4.5. O Sindico, na hipdtese de renuncia, impedimento ou auséncia, sera substituido por um dos  
Subsindicos, se eleitos, dando-se preferéncia, sempre, ao mais idoso entre eles, o qual cumularda a  
funcgSes pelo tempo que restar do mandato daquele que foi substituido.  
  
Minuta Convencdo de Condominio Residencial Tom Penha Pagina 21 de 50  
Tom Penha\_Conv Cond\_revi0

Texto extraído da página 22:

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash b51cbd56-1889-417d-ac45-77ba6a39eaee  
  
4.4.5.1. Caso os condéminos decidam pela ndo eleigao de Subsindicos, na hipdt  
impedimento ou auséncia do Sindico, este sera substituido pelo mais idoso membro  
Fiscal.  
  
4.4.5.2. Sempre que um membro do Conselho Fiscal assumir as funcdes do Sindico devera convocar  
assembleia geral no prazo de até 30 (trinta) dias de sua posse, para eleicdo do novo Sindico, cujo  
mandato vigorara pelo tempo que restar do mandato daquele que foi substituido.  
  
4.4.6. O Sindico nado é responsavel pessoalmente pelas obrigacdes contraidas em nomé.do  
Condominio, desde que tenha agido no exercicio regular de suas atribuigdes respondendo, porém,  
pelo excesso de representacao e pelos prejuizos a que der causa pela pratica de atos ilicitos, conforme  
disciplina a let civil.  
  
4.4.7. As fungdes dos membros do Corpo Diretivo séo de natureza ndo remunerada, salvo deliberac&o  
em contrario tomada por maioria simples (metade mais um) dos presentes a assembleia geral.  
  
4.4.7.1. Fica desde logo estipulado que em caso de aprovacdo de remuneracdo, esta nado podera  
ultrapassar ao valor equivalente ao valor do condominio.  
  
4.4.7.2. O acima disposto relativo a remuneragdo do Sindico e Subsindico nao se aplicara na hipétese  
desses cargos serem ocupados por terceiros, ndo condéminos e que tenham sido contratados para-o  
desempenho do cargo.  
  
4.4.8. E proibido aos membros do Corpo Diretivo: (a) assumir a funcdo de empregado, consultor ou  
prestador de servigos ao Condominio, estendendo essa proibicdo a parentes ou pessoas de seu  
interesse particular; (6) desenvolver atividades comerciais ou de seu interesse pessoal dentro do  
Condominio.  
  
4.4.9. Findo o mandato do Sindico, por que motivo for, este aguardara em seu cargo a posse do séu  
substituto, o que devera ocorrer nos 15 (quinze) dias subsequentes a eleicdo, salvo se de modo  
diferente decidir a Assembieia.  
  
4.5. CONSELHO FISCAL  
  
4.5.1. O Condominio contara com um Conselho Fiscal, cujo mandato tera o prazo de 02 (dois) anos,  
podendo seus membros ser reeleitos. Os conselheiros seraéo eleitos em assembleia geral e  
considerados desde logo empossados.  
  
4.5.1.1. O Conselho Fiscal sera composto de 05 (cinco) condéminos, sendo 03 (trés) efetivos e 02 (dois)  
suplentes. Os membros do Conselho Fiscal poderdo eleger, entre si, um para ser o Presidente’ do  
orgao. Nas reunides todos serao convocados e ter&o direito a voto sem distincdo entre efetivos e  
suplentes, salvo se de modo diferente determinar a assembleia geral que os eleger.  
  
4.5.1.2. O numero de conselheiros podera, excepcionalmente, ser aumentado em determinado  
  
mandato, se os presentes a assembleia geral em que a eleicdo ocorrer, concordarem com tal  
aumento.  
  
4.5.2. O Conselho Fiscal terd as seguintes atribuigdes, entre outras que venham a lhe  
  
?  
  
f  
  
OpeuIsse 10} O}|UaWNDOP assy  
  
[  
  
OS SNIDINI/Ad\_e}UaWw|eN161p  
  
“adigi9z090zzs ‘OTOOOLONd E1°SL 2208/90/22 - oaivyag vzn  
  
/  
  
Minuta Conven¢do de Condominio Residencial Tam Penha Pagina 22 de 50  
Tom Penha\_Conv Cond\_rev10

Texto extraído da página 23:

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash b51cbd56-1889-417d-ac45-77ba6a39eaee  
  
‘condéminos, ou entre o Sindico e a Administradora;  
  
especialmente atribuidas: |  
  
(a) assessorar o Sindico e a Administradora, quando necessario, bem como fiscalizar suas ages nas  
solugdes dos problemas que digam respeito ao Condominio; .  
  
i  
HICROFILMAND  
  
(b) dar parecer e/ou autorizar as despesas extra-orcamentdrias nos termos estabelecidos nee  
Conven¢ao; {  
  
(c) emitir parecer sobre contas da Administradora, conferindo-as ou determinando a contratacao.de ° |  
auditoria externa ou de especialista em contas;  
  
E|  
  
(d) analisar os orgamentos apresentados pelo Sindico e/ou Administradora;  
  
~~  
  
(e) comunicar aos condéminos, por carta registrada ou protocolada, as irregularidades comprovadas  
havidas na gestao do Sindico e/ou da Administradora;  
  
™  
  
PS2Z0Z/90/L2 OC TWHARKZNOS S/N IDINIA Jod euawje}!61p opeuisse 10} o}UsWNDOp ass  
  
(f} dirimir dividas e solucionar impasses que, porventura, venham a existir entre o Sindico e as  
  
—  
  
(g) emitir parecer sempre que solicitado pela Administradora e/ou Sindico;  
  
a-  
  
(h) dar solugdo aos casos que o Sindico e/ou a Administradora, em cardter de urgéncia, submeterem  
sua apreciacdo;  
  
(i) assumir, por meio de um de seus integrantes, a sindicatura do Condominio nos casos previstos  
nesta Convencao;  
  
(h) julgar, em grau de recurso, a pedido do interessado, o cabimento das multas ou outras penalidades  
impostas pelo Sindico, encaminhando sua deliberagdo final 4 assembleia; e,  
  
4.5.2.1. O Conselho Fiscal poderd contratar as expensas do Condominio, empresa especializada\_em  
auditoria, de ilibada reputagdo e reconhecimento no mercado, para fins de promover, em auxilio ao  
Conselho Fiscal, a verificagdo das contas condominiais.  
  
4.5.3. Em caso de vacancia de cargo de conselheiro efetivo, automaticamente, assumira um  
conselheiro suplente. Se o numero de conselheiros remanescentes for de 03 (trés), nado sera  
necessaria convocacao de substituto; entretanto, se o numero for menor, o Sindico devera convocar  
assembleia geral para eleic¢do dos substitutos, que completarao o mandato dos substituidos.  
  
GS1l8L9Z0907ZS ‘O1TODOLOUd ©  
  
4.5.4. O Conselho Fiscal se reunira sempre que os interesses do Condominio exigir, devendo o Sindi¢o  
e o representante da Administradora estar sempre presentes as reunides. As decis6es do Conselho  
Fiscal seraéo tomadas pelo voto da maioria, devendo ser Javrada ata, observando-se, no que couber  
quando da realizacgao das reunides do orgdo, as regras estabelecidas para a assembleia geral.  
  
—  
  
4.5.5. Como érgdo de assessoria, as decisdes do Conselho Fiscal ndo vinculam a atuagao do Sindico.  
Quando as decisdes do Sindico contrariarem a orientagao do Conselho Fiscal, o seu Presidente podera  
apresentar recurso a assembleia geral.  
  
Minuta ConvengGo de Condominio Residencial Tom Penha Pagina 23 de 50  
Tom Penha\_Conv Cond\_revi0

Texto extraído da página 24:

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash b51cbd56-1889-417d-ac45-77ba6a39eaee  
  
u  
  
Se CY  
  
ih  
  
4.6. ADMINISTRADORA ar r  
  
t  
  
4.6.1. A Administradora administraré o Condominio, sendo escolhida e conte “énforme/ 3  
estabelecido nesta Convencao.  
  
AICROFILMADO  
  
4.6.2. Tendo em vista as caracteristicas de todo o Condominio e visando assegurar seu pleno éxito na  
medida em que foi ele concebido, durante os 06 (seis) primeiros meses, a gestdo do Condominio,  
cabera a Incorporadora, as expensas do proprio Condominio, mediante a Contratacdd=da  
Administradora para administra-lo, bem como empresas prestadoras de servicos ao Condominio, tais  
como, servi¢os de comunicagdo com fornecimento de sinais de programacado de televisdo,  
comunicag¢ao interna, seguranga, etc. Apds tal perfodo, cabera ao Sindico, com apoio do Conselho  
Fiscal, escolher a Administradora, devendo para tanto, promover uma avaliacdo de, ao menos, 03  
  
(trés) empresas, escolhendo aquela que oferecer melhor custo/beneficio ao Condominio.  
  
4.6.3. Além dos demais expressamente previstos nesta Convengdo e no respectivo contrato de  
administragao, constituem deveres e atribuigdes da Administradora, a serem desenvolvidos-com  
recursos condominiais e exercidos nos limites desta Convencdo, do Regimento Interno de. das  
regulares deliberagdes tomadas em assembleia geral:  
  
——\_,,  
  
- OGIVYAE VZNOS SNIDINIA Jod ejuswe}151p opeuisse 10} ojUsWINDOP Bssq  
  
(a) contratar, coordenar, fiscalizar e administrar os servicos relativos 4 administracdo condominial,  
formulando relatérios periddicos;  
  
(b) auxiliar 0 Sindico na admisséo e demissio de empregados para a coletividade condominial,  
definindo-lhes as fungdes para os efeitos de legislagao trabalhista e da previdéncia social, observadas  
as bases correntes sem prejuizo do orcamento anual;  
  
(c) contratar em nome préprio ou do Condominio, apds aprovagao do Corpo Diretivo, um Supervisor  
de Servicos, sendo que sua remunera¢ao correra sempre por conta do Condominio;  
  
~  
  
(d) autorizar despesas extraordindrias, até 0 maximo de 5% (cinco por cento) do orcamento anual,  
com a prévia autorizagéo do Corpo Diretivo, sendo que qualquer valor ou percentual acima deste  
devera ser objeto de aprovagéo em assembleia geral. Podera a Administradora, ainda, efetuar o  
pagamento das despesas normais de custeio orgamentariamente aprovadas, admitindo-se, quando  
necessario, um acréscimo de, no maximo, 20% ({vinte por cento) sobre o item de despesa orcada,  
corrigida monetariamente conforme a lei, desde que nao ultrapasse o total dos itens orgados, limite  
este de tolerdncia que s6 podera ser ultrapassado mediante prévia autorizacdo da assembleia geral,  
que devera ser convocada e conter entre os itens de sua ordem do dia, um que trate desse assunto;  
  
(e) auxiliar o Sindico na contratagdo de seguros contra sinistros que importem destruigao total ou  
parcial do Condominio, bem como o de responsabilidade civil contra terceiros, atentando para qué 6s  
valores de cobertura sejam suficientes para recompor o patrim6nio destruido, fazendo constar da  
respectiva apolice previsdo da reconstrucdo, ainda que parcial, de cada torre;  
  
asrél9zogozzs ‘(O109CL0Nd €1:SL 2202/90/22  
  
(f) pagar pontualmente as taxas de servicos publicos utilizados pelo Condominio, tais como telefones,  
luz, Agua, esgotos;  
  
(g) manter o arquivo do Condominio, fornecendo cdpias ao condémino que as solicitar e previamente  
pagar as despesas correspondentes;  
  
Minuta Conven¢do de Condominio Residencial Tom Penha Pagina 24 de 50  
Tam Penha\_Conv Cond\_revi0

Texto extraído da página 25:

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash b51cbd56-1889-417d-ac45-77ba6a39eaee  
  
Ly  
')  
  
»  
=  
  
<  
2  
. yy 3  
(h) impor diretamente aos condéminos, a fiel observancia da Convencdo e do Regifgento Interno; de 5  
forma a assegurar os direitos e obrigag¢des mutuas quando da utilizagdo das part das / g  
unidades aut6nomas;  
  
(i) dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir e punir os empregados do Condominio, submetendo-os a ;  
disciplina adequada;  
  
(j) elaborar o orgamento para cada exercicio, justificando-o e submetendo-o ao Corpo Diretivo para  
que estes 0 aprovem previamente, e a assembleia geral, para aprovacao definitiva;  
  
—  
  
(k) emitir e enviar aos condéminos os carnés de cobranca das despesas condominiais e de gn)  
penalidades impostas;  
  
(I) cobrar extrajudicialmente as despesas, multas e demais contribuicdes devidas pelo conddmino  
dando-lhes a conveniente aplicacao;  
  
é  
  
e TO} O}UaUNDOP assy  
  
(m) trazer em boa ordem a escrituragéo das despesas da coletividade condominial, em livros  
adequados, lancgando todas as opera¢ées relativas a administracdo do Condominio;  
  
—  
  
- OGIVYAE VZNOS SNIDINIA JOd ajuaw)ey!6ip opeuiss  
  
(n}) mensalmente disponibilizar ao Corpo Diretivo o demonstrativo das contas do Condominio, |  
encaminhando-o aos condéminos, trimestralmente;  
  
(0) propor ao Sindico a aplicagdo de penalidades aos condéminos faltosos, bem como a instituic3o0 de  
outras, além das previstas na Convencdo; /  
  
(p) entregar ao Sindico todos os documentos pertencentes ao Condominio e que estejam em seu |  
poder, quando encerrada sua administracao;  
  
(q) proceder ao registro de todos os empregados do Condominio nos prazos legais, assim como  
efetuar os recolhimentos de impostos, encargos e beneficios (INSS, PIS, FGTS), previstos na legislacdo;  
  
(r) manter o Livro de Ocorréncias em local de facil acesso e de conhecimento dos condéminos, ficando  
a Administradora obrigada a tomar ciéncia de cada reclamacdo, mediante assinatura que seu  
representante apora no livro, tomando ou encaminhando a reclamagao para as devidas providéncias;  
  
a  
  
GS1l8L9Z0907ZS ‘-O1TODOLOUd E1:S1 2202/90/22  
  
(s) apresentar qualquer documento relativo ao Condominio, especialmente os que se referem ao  
recolhimento de impostos, encargos ou beneficios, extratos bancdrios, ou documentos contabeis de  
qualquer natureza, no prazo maximo de 72 (setenta e duas) horas do recebimento da solicitagao  
escrita feita pelo Sindico;  
  
—  
  
(t) enviar cartas de convocagao para as assembleias gerais, elaborar as atas destas, se assim o desejar  
o Sindico ou o Presidente da assembleia geral, providenciando os respectivos registros e 0  
encaminhamento de cdpias aos condéminos, correndo as despesas por conta do Condominio;  
  
(u) prestar-assisténcia juridica ao Condominio, quando solicitado pelo Sindico, sempre que necessario  
em qualquer circunstancia, correndo as despesas por conta do Condominio.  
  
Minuta Convengdo de Condominio Residencial Tom Penha Pagina 25 de 50  
Tom Penha\_Conv Cond\_rev10

Texto extraído da página 26:

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash b51cbd56-1889-417d-ac45-77ba6a39eaee  
  
Mary  
  
Crh  
  
(v) comparecer a todas as assembleias gerais, a fim de prestar esclarecimen  
prestar contas de suas atividades, aprovar o orgamento que elaborar, entre outro  
  
4.6.4. A Administradora e o Condominio tém a obrigacdo de respeitar e cumprir os termos do contrato  
de administragéo condominial que firmarem, sendo que qualquer infragdo as suas clausulas dara a  
parte lesada pelo descumprimento o direito de notificar por escrito a outra parte, mediante carta  
registrada, especificando a natureza da infra¢do.  
  
4.6.4.1. Recebida a notificagéo, a parte infratora tera o prazo de 30 (trinta) dias para tomar.as  
providéncias necessdrias para solucionar adequadamente o descumprimento ou efetuar pagamento  
das indenizag6es devidas. No caso de auséncia de reparacdo no prazo ora estipulado, a parte lesada  
podera considerar o referido contrato resolvido, sem prejuizo das reivindicagdes legais ou contratuais  
que lhe caibam e sem que, por isso, fique devedora de qualquer indenizaco a outra parte.  
  
4.6.5. A remuneracado da empresa Administradora, bem como a forma de seu pagamento, e outras  
disposi¢des inerentes ao desempenho de suas funcdes, deverdo estar especificadas no respectivo  
contrato de administra¢ao.  
  
CAPITULO V — DAS ASSEMBLEIAS GERAIS  
  
5.1, As assembleias gerais se constituem no érgdo soberano do Condominio, com fungées legislativas-e  
deliberativas dos assuntos a ela relativos e/ou submetidos. As decis6es da assembleia gera! serdo  
consideradas regulares (i) se ndo ofenderem a lei e as normas desta Convencao; (ii) se a matéria de  
deliberag¢ado constar da ordem do dia; (iii) se for observado o quorum regular de aprovacdo das  
matérias; e, (iv) se a convocagao e realizagéo da assembleia geral atenderem as disposicées desta  
Convencao.  
  
5.1.1. As deliberagdes das assembleias gerais do Condominio obrigam a todos os Condéminos,  
independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, bem como a Administradora, desde que  
nao fira seus direitos estabelecidos em contrato ou nesta Convencdo, cabendo ao Sindico e/ou a  
Administradora, executa-las e fazé-las cumprir.  
  
5.1.1.1. Enquanto nao declarada irregular uma deliberacdéo, a mesma sera valida e eficaz, devendo,  
portanto, ser obedecida.  
  
5.2. As assembleias gerais serdo convocadas mediante carta registrada ou protocolada, ou por edital  
publicado na imprensa, e realizadas, preferencialmente, no prdprio Condominio. Sao habilitados ‘a  
promover a convocacgdo das assembleia gerais, apds a instalagdo do Condominio, o Sindico e, em caso  
de recusa ou omissdo deste, os condéminos que representem, pelo menos, um quarto (1/4) dos votos  
do Condominio.  
  
5.2.1. No caso de haver apresentag¢do ao Sindico ou a seu substituto legal, ou, ainda, de requerimento  
firmado por, no minimo, 1/4 (um quarto) do numero total dos condéminos, solicitando a convocagéo  
de uma assembleia geral extraordinaria, devera a mesma ser convocada pela pessoa destinataria, sob  
as penas da lei e desta Convenc¢do, no prazo maximo de 05 (cinco) dias, e realizada, no prazo maximo  
de 10 (dez) dias, contados da recepcdo de seu requerimento. Se, a despeito do que se insere nao,  
houver a convocacdo para a assembleia geral por aquele que recebeu o requerimento, os prdprio  
  
requerentes poderdo fazé-lo diretamente, fixando na ordem do dia item prevendo a aplicacdo d  
  
Minuta ConvengGo de Condominio Residencial Tom Penha Pagina 26 de 50  
Tom Penha\_Conv Cond\_rev10  
  
MICROFILR  
  
Bip opeulsse 10} o}UsUNDOp assy  
  
ajuSWyey!  
  
a  
  
d  
  
ee  
  
~~  
  
GSl8L9Z0907ZS ‘O1TODOLOUd €1:S1) 2202/90/22 - OG IWeAd VZNOS SNIDINIA 40  
  
~~  
  
—

Texto extraído da página 27:

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash b51cbd56-1889-417d-ac45-77ba6a39eaee  
  
ale  
  
1a, \  
  
al  
  
' (a) examinar a lista de registro de presenca e verificar os requisitos necessdrios a instalacdo da |  
  
penalidades aqueles que, contrariando a lei e a presente Convencao, ndo convoca a assembleia  
  
“  
3  
ae)  
MICROFILMADO  
  
5.2.2. A convocac¢ao para a assembleia geral sera encaminhada para as unidades aut6nomas, salvo se o  
condémino tiver comunicado a Administradora, por escrito, outro endereco para o qual deva ser |  
remetida.  
  
5.3. A convocacao para a assembleia geral indicara o resumo da ordem do dia, a data, a hora e 0 local  
de sua realizagao, devendo ser assinada por quem a convocou. |  
  
5.4. Entre a data da convocagdo e da assembleia geral devera mediar um prazo de 08 (oito) dias  
corridos.  
  
~~  
  
yJUSWNDOp essy  
  
5.4.1. As assembleias gerais extraordinarias poderdo ser convocadas com prazo mais curto do que o  
mencionado no item anterior, quando houver comprovada urgéncia.  
  
—,  
Oo 6  
  
5.5. As Assembleias Gerais se realizarao em primeira convocacao com maioria de votos dos  
condéminos presente em assembleia, e que representem pelo menos metade de fracdes ideais do  
Condominio e, em segunda convoca¢do, com qualquer numero de presentes, mediando entre ambas  
o periodo de meia hora, no minimo, ressalvando que para a aprovacdo das matérias constantes da  
Ordem do Dia deverao ser observados os quéruns previstos nesta Conven¢do, conforme artigos 1352  
e 1353 do Codigo Civil.  
  
5.6. As assembleias gerais serdo presididas por condémino eleito ou aclamado, o qual escolhera, entre  
Os presentes, o secretario que lavrara a ata dos trabalhos. E vedado aos membros do Corpo Diretivo  
presidir ou secretariar os trabalhos das assembleias gerais.  
  
5.6.1. Cabera ao Presidente da assembleia geral:  
reunido;  
  
(b) examinar as procuragdes apresentadas, admitindo ou nao o respectivo mandatdario, com recurso  
dos interessados a prdpria assembleia geral; enquanto nao deliberado a respeito, o voto /  
correspondente sera tomado em apartado;  
  
(c) dirigir os trabalhos, determinando os atos que devam ser praticados pelo secretario, colocando 6s  
assuntos em debate e votacdo, aceitando ou nao as propostas apresentadas, podendo, até mesmo, |  
inverter a ordem do dia;  
  
(d) suspender a reunido, em face do adiantado da hora, ou se houver necessidade de coligir elementos  
ou completar informagdes, ou se os trabalhos estiverem tumultuados, ou, ainda, para obter  
declarag6es de votos, podendo transferi-la para outro dia e/ou local mais apropriado;  
  
AS1819Z090ZZS ‘O1ODOLONd EL:S1 2202/90/22 - OATWYAE VZNOS SNIOINIA Jod ayustae!61p opeursse |  
  
(e) assinar a ata da Assembleia Geral: e, |  
  
(f} examinar, também, as declaragées de voto. |  
  
5.6.1.1. O presidente da assembleia geral devera abster-se do voto correspondente a uma de suas  
unidades auténomas, caso seja titular de mais de uma, em decorréncia do direito que tera do voto de  
  
Minuta ConvencGo de Condominio Residencial Tom Penha Pagina 27 de 50  
Tom Penha\_Conv Cond\_rev10

Texto extraído da página 28:

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash b51cbd56-1889-417d-ac45-77ba6a39eaee  
  
iy  
  
oi)  
  
desempate ou se preferir, abdicara da presidéncia, sendo aclamado novo  
encerramento da matéria em discussao.  
  
5.6.1.2. Ocorridas quaisquer das hipdteses indicadas na letra (d), do item 5.6.1, os condéminos  
devergo ser novamente convocados para a assembleia de continuagdo e lavrada Ata da parte  
realizada, ressaltando que as deliberagdes ja tomadas nao poderdo ser alteradas na assembieia de  
continua¢ao, cujas deliberagdes também serao lavradas em ata.  
  
5.7. Nao poderdo tomar parte, tampouco votar nas assembleias gerais, os cond6minos que estiverem  
em atraso no pagamento de suas contribuig¢des ou multas que Ihe tenham sido impostas, salvo.na  
hipdtese de matéria que exija quorum da unanimidade.  
  
5.8. E licito ao conddmino se fazer representar nas assembleias gerais por procurador com poderes  
especiais, condémino ou nao, desde que: (a) ndo seja um membro do Corpo Diretivo ou seus  
respectivos parentes até o terceiro grau; e, (b) cada procurador represente, no maximo, 05 (cinco)  
  
condéminos, sob pena do excedente ser considerado ausente; (C) 0 procurador nado podera ser  
  
votado, ou seja, nado podera fazer parte do Conselho, do Corpo Diretivo ou de qualquer érgao da  
administragao do condominio.  
  
5.8.1. A procuracdo, publica ou particular com firma reconhecida, devera conter poderes especiais-e  
bastantes para que o procurador possa praticar os atos necessarios e contrair obrigacdes perante-o  
Condominio, devendo o instrumento de mandato ser entregue ao representante da Administradora,  
ao Sindico ou ao Presidente da Assembleia, tudo necessariamente antes de iniciadas as deliberacdes.  
  
5.8.2. As pessoas juridicas condéminas serdo representadas na forma prevista no seu contrato ou  
estatuto social, admitindo-se a representac¢ao por procurador constituido pelo representante legal.  
  
5.9. A Administradora deverd providenciar para que os presentes firmem a Lista de Presencas,  
  
indicando o nome, o numero da unidade auténoma para fins de demonstra¢do de presenga e /  
  
verificagdo do quorum, podendo referida lista ser assinada, ao final, pelo Presidente da Assembleia.  
  
5.10. A assembleia geral ordinaria realizar-se-a até o final da primeira quinzena do més de maio de  
cada ano e tera competéncia para:  
  
(a) discutir e votar o relatério e a prestacdo das contas condominiais relativas ao exercicio findo; |  
  
(b) discutir e votar 0 orgamento das despesas para o exercicio em curso, incluindo as contribuigdes  
para o fundo de reserva;  
  
(c) eleger os membros do Corpo Diretivo, quando for o caso, eventualmente fixando a remuneracao: =  
(d) votar as demais matérias constantes da ordem do dia. i  
  
5.11. As assembleias gerais extraordinarias serao realizadas sempre que houver necessidade ou por  
interesse dos Condéminos, a elas competindo:  
  
(a) deliberar sobre as matérias de interesse geral;  
  
Minuta Conven¢do de Condominio Residencial Tom Penha Pdgina 28 de 50  
Tom Penha\_Conv Cond\_rev10  
  
GS1L819Z090ZZS ‘O1IODOLONd EL :S1 2202/90/22 - OATWYAE VZNOS SNIDINIA Jod ajuewje}!61p opeulsse 10} ojUauNDOp assy  
  
MICROFILMADO

Texto extraído da página 29:

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash b51cbd56-1889-417d-ac45-77ba6a39eaee  
  
al  
  
uy  
  
))  
  
duridico  
ARE  
Engehor  
  
(b) deliberar sobre as decis6es do Sindico que tenham sido objeto de recurso de qualquer condémino; |  
  
(c) aprovar solicitagdo de revisio do Regimento Interno; /  
  
(d) destituir quaisquer membros do Corpo Diretivo; |  
  
(e) eleger membros do Corpo Diretivo, em caso de vacancia de cargo; e,  
(f) deliberar sobre outras matérias constantes da ordem do dia.  
  
5.12. Durante as assembleias gerais todo condémino tera direito de fazer uso da palavra, concedendo  
ou nao apartes, mas sempre agindo de modo urbano e cortés, podendo, ainda, solicitar que  
determinadas mencées e/ou ressalvas feitas constem expressamente do texto da ata, bem assim que  
seu voto seja tomado em separado.  
  
5.13. Deverao ser obedecidos, conforme a matéria, os quoruns abaixo para as deliberacdes tomadas  
em assembleia geral, sem prejuizo de outros quoruns previstos nesta Convencao e na lei:  
  
(a) maioria simples de votos por unidade aut6noma\_ presente ou representada na assembleia -  
assuntos gerais, que ndo aqueles que tenham quorum especial, expressamente previstos nesta  
  
Convencdo; (a.1) implementagao de inovacgdes tecnoldgicas; (a.2) mudanga de clausulas e condicées  
  
\_ do contato de administracdo que estiver em curso, com prévio consentimento da Administradorae  
parecer do Conselho Fiscal; {a.3) alterag¢do do Regimento Interno; (a.4) recursos apresentados por,  
  
condémino em razao de aplicagdo de penas pecunidarias a eventuais infragdes e/ou inobservancia  
desta Convencao e/ou do Regimento Interno; {a.5) realizacéo de eventuais obras e benfeitorias viteis  
em geral; (a.6) destituigdo dos membros do Conselho Fiscal e de outros eventuais conselhos,  
comiss6es ou Orgaos constituidos; (a.7) deliberagdo sobre a resolug¢do do contrato de administracao  
firmado com a Administradora em razdo de inadimplemento; (a.8) eleic¢déo dos membros do Corpo  
Diretivo e de outros eventuais conselhos, comiss6es ou Orgaos constituidos;  
  
(b) maioria absoluta de votos por unidade auténoma presente ou representada na assembleia (mais  
  
da metade) - (b.1.) alteragao e/ou adequacdo de determinadas areas comuns, sem mudan¢a total de  
destino; (b.2) destituicdo do Sindico (sem prejuizo do atendimento ao artigo 1.349 do Cédigo Givil);  
(b.3) confirmagao da penalidade imposta ao condémino antissocial; (b.4) aprovaco para que terceiro  
que assuma total ou parcialmente os poderes de representagéo do Condominio, em substituicao ao  
Sindico;  
  
(c) 2/3 (dois tercos) de fracdes ideais de terreno - (c.1.} modificagéo desta Convencio, especialmente  
  
no tocante a utilizagdo das vagas de estacionamento e regras de aplicacdo de penalidades pecuniérias,  
salvo se a alteracdo for decorrente de imposicao legal; bem como nas hipdteses de ter ocorrido"o  
término, qualquer que seja o motivo, do contrato de administracdo firmado com a Administradora;  
(c.2) aprovagéo da autorizagéo para obtengdo de empréstimo; (c.3) realizacdo de benfeitorias  
meramente voluptuarias; (c.4) mudanga total de destino de uso de areas comuns; /  
  
(d) 3/4 (trés quartos) de condéminos - imposig¢éo de multa por nao cumprimento reiterado do  
deveres perante o Condominio;  
  
Minuta Conven¢gdo de Condominio Residencial Tom Penha Pagina 29 de 50  
Tom Penha\_Conv Cond\_revi0  
  
MICROF; ILMADO  
  
GS1819Z090ZZS ‘O1IODOTONd €1:S1 2202/90/22 - OD WHA VZNOS SNIDINIA Jod ajuewje}!61p opeulsse 10} ojUaUNDOp assy

Texto extraído da página 30:

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash b51cbd56-1889-417d-ac45-77ba6a39eaee  
  
£  
  
tety  
  
¢)  
  
» fess  
e) 51% (cinquenta e um por cento) das fracdes ideais de terreno - deliberac3o sobte.a ecOnstrucdo  
BES  
  
:  
  
da edificagdo, ou venda, na hipdtese de destruicdo desta de forma total ou consideravelye; =  
Qo  
  
=  
  
(f) unanimidade de condéminos — (f.1.) mudangas de grande vulto, nos aspectos arquiteténicos das =  
edificag¢des que compdem o Condominio, com a consequente repercussdo em todas as partes visiveis  
do exterior, nao configurando benfeitorias de menor porte; (f.2.) alterac¢do do direito de propriedade  
dos condéminos, nado so no que respeita a sua propriedade exclusiva, como, também, no que=se  
relaciona as partes comuns das quais sdo coproprietarios; (f.3.) eventual demolicao da torre, que nao  
seja decorrente de destruig¢éo em razdo de sinistro; (f.4) construgdo de novo pavimento no ‘solo  
comum com o acréscimo de novas unidades imobilidrias; (f.5) mudanga de destino da edificacdo ou,da  
unidade aut6noma.  
  
—  
  
5.14. Cada unidade auténoma representa 01 (um) voto e o condémino tera direito a tantos votos  
quantos forem as unidades auténomas que lhe pertengam, independentemente da fracao idea! que  
toca a sua unidade no terreno.  
  
—  
Bip opeuisse 10} o}UsUNDOp essy  
  
5.14.1. Os Condéminos poderdo manifestar seu voto por meio de Declaragdo de Voto escrita, que  
deverdo ser encaminhadas a Administradora por carta ou telegrama com aviso de recebimento, ou  
mediante protocolo. O teor da manifestac¢do devera ser claro e especifico ao item da ordem do dia  
objeto de voto, sob pena da declaracdo de voto nao ser considerada.  
  
Suey  
  
5.14.2. Em caso de suspensdo de determinada Assembleia Geral, os presentes 4 mesma poderado  
deliberar no sentido de que, dependendo da relevancia da matéria, os ausentes possam manifestar  
seu voto na sessdo de continuacgao por meio de emissdo de Declarac¢ao de Voto escrita.  
  
5.14.4. S6 serdo admitidas Declaragdes de Voto recebidas antes do inicio de cada deliberacdo. |  
  
5.15. Em caso de empate na votagdo de qualquer matéria caberd ao Presidente da assembieia geral,  
além de seu voto na qualidade de condémino, o direito de proferir o voto de desempate em razao da  
fungdo entdo ocupada.  
  
5.16. Das decis6es tomadas em assembleia geral sera lavrada a ata com resumo dos fatos ocorridos na  
mesma, devendo, também, conter o numero de condéminos presentes e representados e,  
preferencialmente, 0 numero de votos contra ou a favor de qualquer das propostas apresentadas na  
assembleia geral. Referida Ata sera assinada pelo Presidente e pelo secretdrio, bem como pelds  
condéminos que declinarem seu interesse em também firma-la.  
  
5.16.1. A ata da assembleia geral sera levada a registro em Servico de Titulos e Documentos, podendo  
Os presentes a assembleia gera! deliberar pela sua dispensa, o que devera constar expressamente da  
ata que sera encaminhada aos condéminos.  
  
GSL8L9789OZZS ‘OIODOLONd EL:S1 ZZ0Z/98Z - ODIWYAE VZNOSSTHOINIA JOd yu  
  
5.16.2. Quando a ata refletir alteracdo ou acréscimo de dispositivo constante nesta Convencdo, sera  
averbada no Servico de Registro de Imdveis competente.  
  
ee  
  
5.17. A Administradora, em até 10 (dez) dias Uteis subsequentes a realizagdo da assembleia geral  
enviara por copia da Ata a todos os condéminos, sendo que os condéminos presentes a assembleia  
geral terdo igual prazo para apresentarem, por escrito, pedido de esclarecimentos, retificacdes ou  
adendos. Verificada a pertinéncia da solicitacdo, a mesma sera inscrita na ata.  
  
Minuta ConvencGo de Condominio Residencial Tom Penha Pagina 30 de 50  
Tom Penha\_Conv Cond\_revi0  
  
~~.

Texto extraído da página 31:

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash b51cbd56-1889-417d-ac45-77ba6a39eaee  
  
Condominio, salvo quando convocadas por condéminos na forma prevista nesta Convencao. }  
CAPITULO Vi—DO SEGURO  
  
6.1. O Condominio em seu todo sera segurado contra os riscos de inc&ndio ou outros sinistros que  
possam causar sua destrui¢do no todo ou em parte, discriminando-se uma a uma as unidades  
aut6nomas e o total das partes comuns, com respectivos valores. Ademais, o Condominio sera  
segurado contra riscos que importem em responsabilidade civil contra terceiros e conddminos.  
  
6.1.1. Na contratagdo de seguro deverdo ser observados o valor do patriménio envolvido, a  
pertinéncia da contratacdo e os valores indenizatorios, devendo ser contratado tao logo seja possivel,  
a partir da data de instalacdo do Condominio de uso.  
  
6.1.2. Podera cada condémino, por sua conta exclusiva, contratar empresa seguradora prdpria ou  
aumentar o valor do seguro de sua unidade auténoma junto 4 empresa contratada pelo Condominio,  
visando a cobertura de benfeitorias Uteis e/ou voluntarias que, eventualmente, tiver introduzido em  
sua unidade aut6noma, pagando, em qualquer dos casos, o montante correspondente 4 empresa  
seguradora.  
  
6.2. Ocorrido o sinistro parcial que destrua menos de 2/3 (dois tercos) do Condominio, a assembleia  
geral se reunira dentro de 15 (quinze) dias e elegerd uma comiss4o com 03 (trés) conddminos, os  
quais, automaticamente, estardo investidos, juntamente com o Sindico, de poderes para:  
  
(a) receber a indenizagdo do seguro e deposita-la, em nome do Condominio, no estabelecimento  
bancario indicado pela assembleia geral, em conta que renda juros e correcdo monetaria;  
  
(b) abrir concorréncia para a reconstrugéo do Condominio, ou de suas partes destruldas,  
comunicando, no menor tempo possivel, o resultado aos condéminos para a devida e imediata  
deliberacao a respeito; e,  
  
(c) acompanhar os trabalhos de reconstrugao até o final, representando os condéminos junto age /  
construtores, fornecedores, empreiteiros e reparticdes publicas.  
  
6.2.1. Se a indenizagdo paga pela companhia seguradora n@o for suficiente, por qualquer motivo, para  
atender as despesas de reconstrucao, concorreréo os condéminos para o pagamento da diferenga, ria  
propor¢do da fracdo ideal no solo de sua respectiva unidade aut6noma, no prazo e na forma  
estipulados na assembleia geral, ficando ressalvado o direito 4 minoria de recusar-se a fazé-lo,  
hipdtese em que devera ceder a maioria os seus direitos, mediante prévia apuracdo, realizada por  
meio de avaliagao feita por, no minimo, 03 (trés) empresas de reconhecida capacidade técnica.  
  
6.2.2. Ocorrido sinistro total ou que destrua consideravelmente o Condominio, pelo voto de 51%  
(cinquenta e um por cento) de fragées ideais, a assembleia geral poderd deliberar que a edificacao nao/  
seja reconstruida, caso em que autorizara a venda do terreno, partilhando-se o seu preco e o valgy do  
  
Minuta Convencdo de Condominio Residencial Tom Penha Pagina 31 de 50  
Tom Penha\_Conv Cond\_revi0  
  
MICROFILMADD  
  
~~  
  
uunoop essy  
  
- OCIWYAE VZNOSSNIOINIA Jod ajuearex6ip opeursse 10) OPTS  
  
CS181920902ZS -O1ODOLONd EL:S1 CZ0Z790TLe  
  
-\_—\_\_

Texto extraído da página 32:

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash b51cbd56-1889-417d-ac45-77ba6a39eaee  
  
ite  
9  
  
6.2.3. Deliberada a reconstrucgdo da edificagao podera o cond6mino eximir-se do  
respectivas despesas, alienando seus direitos a outros condéminos, mediante avaliacdo  
judicial.  
  
6.3. Ficam fazendo parte integrante da presente Convencado, como se clausulas deste fossem, os  
  
artigos 1.333 a 1.351 do Cédigo Civil Brasileiro e da Lei Federal n° 4.591de Dezembro de 1964, no que |  
  
couber, cujos termos os condéminos se obrigam a respeitar quando da ocorréncia das hipdtese néles  
previstas.  
  
6.3.1. Em caso de desapropriagdo do Condominio, a indenizacado sera repartida aos condéminos na  
proporcdo de suas unidades imobiliarias.  
  
CAPITULO VII — DO ORCAMENTO E DOS ENCARGOS COMUNS  
7.1. ORCAMENTO |  
  
7.1.1. A Administradora devera elaborar a proposta org¢amentaria para cada exercicio, justificando-ae,  
encaminhando-a previamente ao Corpo Diretivo para apreciacdo. Em caso de eventual auséncia de um  
administrador contratado, cabera ao Sindico elaborar a mencionada proposta orcamentaria.  
  
7.1.1.1, O encaminhamento da proposta orgamentaria aos condéminos devera ser feito junto coma  
carta de convocagao da assembleia geral ordinaria, a fim de que a mesma possa ser submetida.a  
aprovacdo em assembleia geral.  
  
7.1.2. A aprovagao do orgamento nao deverd ser indevidamente retida ou adiada pelo Corpo Diretivo  
e/ou pelos condéminos permitindo-se, inclusive, a sua aprovacao parcial, na hipdtese de duivida ou  
  
questionamento com relacao a algum ponto relevante. As objecdes e questionamentos deverdo ser /  
  
especificamente apresentados a Administradora, por escrito, dentro de até 30 (trinta) dias apds sua  
apresentacdo do orcamento em assembleia geral.  
  
7.1.3. Fica ajustado que se os condéminos, em assembleia geral, desaprovarem ou fizerem quaisquer  
objegdes ao or¢amento anual proposto, relativamente a determinado(s) item(s) especifico(s), com  
relagdo a este(s), a Administradora deverd reunir-se com o Corpo Diretivo, a fim de juntos dirimirem 0  
impasse, devendo a Administradora, enquanto perdurar a pendéncia, administrar 0 Condominio,  
relativamente aquele(s) item(s), com base no org¢amento anual anterior atualizado pelo IGP-M da  
Fundagdo Getulio Vargas, utilizando como indice inicial o do més de elaboracdo do orcamento anterior  
e o final relativo ao més de confec¢ado do orgamento proposto.  
  
7.1.4. Na hipotese da Administradora e/ou o Sindico encontrarem circunstancias que exijam gastos  
nao or¢ados, imprevistos ou nao projetados na ocasido da elaborac¢ao do orgamento anual e que se  
mostrem necessarios ao desenvolvimento das atividades desenvolvidas no Condominio, se  
emergenciais, poderdo ser realizados e, posteriormente aprovados pelo Corpo Diretivo ou pelos  
condéminos, estes reunidos em Assembleia Geral; caso contrario, deverao ser objeto de prévia  
aprovacao.  
  
7.1.5. Os gastos necessdrios para concluir ou corrigir itens de reforma ou renovacao do Condo  
deverdo ser alvo de orgamento especifico, sujeito 4a aprovagao em assembleia geral.  
  
Minuta ConvencGo de Condominio Residencial Tom Penha Pagina 32 de 50  
Tom Penha\_Conv Cond\_revi0  
  
MICROFILM ADG  
  
d ajuewjeyi6ip opeuisse 10} o}uawNDOp assy  
  
—~—\_  
  
—~G1819209022S -O1ODO LOdd €1:S1 €202/90/22 - OC IWHA VZNOS SNIDINIA 40

Texto extraído da página 33:

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash b51cbd56-1889-417d-ac45-77ba6a39eaee  
  
condéminos pagar as quotas que lhes competir dentro do prazo de 05 (cinco) dias corridos a contar da  
data de recebimento da comunica¢do, caso outra data nao tenha sido estipulada. Alternativamente, a  
Administradora podera, apds autorizagéo do Sindico, utilizar o Fundo de Reserva, desde que o  
montante disponivel seja suficiente, prevendo-se, ao mesmo tempo, sua posterior recomposicao.  
  
7.1.7. A Administradora remetera periodicamente a cada condémino, um balancete contendowas  
receitas e despesas gerais condominiais, sem embargo da prestacdo de contas anual, a=ser  
apresentada na assembleia geral ordinaria.  
  
10} OJUBLUNDOP ossy  
  
7.1.8. O orgamento anual devera compreender um periodo de 12 (doze) meses, com inicio em 01 de  
Abril de cada ano e encerramento em dia 31 de Marco do ano subsequente. O inicio e término do  
exercicio social poderdo ser alterados em decorréncia de disposi¢ao legal ou em razdo de deliberagao  
da assembleia geral. Fica ajustado que o primeiro exercicio social podera ser parcial em raz4o da data  
de instalagao do condominio de uso.  
  
7.2. ENCARGOS COMUNS  
  
~~  
  
GS1L8L9Z0907ZS ‘O1TODOLOUd E1:S1 2202/90/22 - OG WHY VZNOS SNIOINIt0d ajuaw|e}!61p opeuisse  
  
7.2.1. Constituem despesas comuns gerais do Condominio, rateadas entre todos os condéminos na  
  
proporcdo da fracdo ideal de cada\_um, as abaixo elencadas de forma exemplificativa, mas nao  
exaustiva, a saber:  
  
(a) tributo incidentes sobre as partes comuns;  
(b) prémios de seguro, com excluséo do valor correspondente ao seguro facultativo que cada  
condémino queira fazer;  
  
(c) remunerac¢ao da Administradora; |  
(d) remuneragdo do Corpo Diretivo, se aprovada pela assembleia geral, e; /  
  
(e) outras, nao especificadas, mas que sejam necessarias ao funcionamento normal do Condominio €  
ao desenvolvimento de suas atividades e servicos. /  
  
7.2.3. Compete aos condéminos, pagar até o dia 05 (cinco) de cada més, a taxa ordinaria que lhe  
couber, em fungao dos critérios de rateio acima previstos, para atender as despesas previstas para |  
més.  
  
7.2.3.1, Serdo rateadas entre os condéminos, respeitando-se o mesmo critério estabelecido no item  
7.2.1. supra, as despesas extraordinarias e as taxas delas decorrentes, cujo pagamento ocorrera em 15  
(quinze) dias apés a data da realizacdo da assembleia geral que as autorizou, salvo se for estabelecido  
prazo e data diferentes pela assembleia geral ou determinada sua cobranca juntamente com a taxa  
ordinaria.  
  
7.2.4, Ficara a cargo exclusivo de cada condémino, além das despesas decorrentes da sua participacao  
no Condominio, as relativas aos prejuizos causados as partes comuns ou a outras unidad  
aut6nomas, por sua ac¢do ou omissdo na execugao dos trabalhos, reformas e recuperagdes na $s  
  
Minuta Conven¢do de Condominio Residencial Tom Penha Pagina 33 de 50  
Tam Penha\_Conv Cond\_revi0

Texto extraído da página 34:

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash b51cbd56-1889-417d-ac45-77ba6a39eaee  
  
ial  
e,  
  
terq  
  
1?  
  
i  
  
479ON  
  
QO?! fem] 3  
AY) 3 ra  
prépria unidade. | 2 yy A 5  
  
aA: . . a fh: S-P  
7.2.5. O condémino adquirente de unidade aut6noma responde pelos débitos Bs -Fehante, em  
relacdo ao Condominio, inclusive multas e juros moratérios.  
  
7.2.6. O condémino que ceder, por qualquer forma admitida em direito, onerosa ou nado, o uso da sua  
unidade a terceiros, respondera solidariamente pelo pagamento das taxas de condominio, ordinarias  
ou extraordinarias, e por toda e qualquer outra despesa causada por seus cessionarios.  
  
7.2.7. O saldo credor remanescente, em dinheiro, em espécie, em valores ou em titulos de qualquer  
natureza, do orcamento do exercicio sera incorporado ao orcamento do exercicio seguinte, salvo se  
outro destino Ihe for dado pela assembleia geral.  
  
—\_——\_,  
  
7.2.8. O saldo devedor (déficit) verificado a qualquer tempo sera rateado entre os condéminos-e  
arrecadado no prazo de 15 (quinze) dias na proporgao indicada nesta Convengao.  
  
—  
  
7.2.9. O condémino que aumentar as despesas comuns, por sua exclusiva conveniéncia, pagara-o  
excesso que motivar.  
  
CAPITULO VIII —- DO FUNDO DE RESERVA  
  
8.1. O fundo de reserva destina-se a cobrir despesas condominiais extraordinarias e que digam  
respeito a soma de todos os valores desembolsados que ndo se refiram aos gastos rotineiros de  
manuten¢do, conservacdo e funcionamento do Condominio, tais como, obras ou reformas que  
interessem a estrutura condominial; pintura de partes e 4dreas comuns, empenas, pocos de aeracdo-e  
iluminagao; obras destinadas a repor as condi¢des de uso das areas comuns; reposicao e substituicdo  
de méveis, utensilios, equipamentos e ttens de decoracgdo das dreas comuns; consertos e acréscimos  
de construcdo ou instalacdes elétricas, sanitarias, hidraulicas, mecanicas, de seguranc¢a, ‘telefdnicas,  
sem embargo de, quando necessario, ocorrer eventual arrecadac¢do extraordinaria para fazer face a  
essas despesas de carater extraordinario. O fundo de reserva podera também ser utilizado para a  
realizagdo de reparos emergenciais e inadiaveis.  
  
d €L:SL 2202/90/27 - ODIWYAE VZNOS SNIDINIA Jod auawjey!6ip opeuisse 10} ojUaWINDOp assy  
  
8.2. Havera no Condominio um Fundo de Reserva que sera formado e mantido pelo recolhimento de  
uma taxa mensal que equivaler a 5% (cinco por cento) das despesas gerais ordinarias, juros moratorios  
e multas previstas nesta Convencgdo e que venham a ser cobrados dos condéminos.  
  
8.2.1. Em carater excepcional, a assembleia geral poderd deliberar sobre a utilizagdo do fundo de  
reserva de forma diversa da acima prevista, desde que haja relevancia na destina¢gdo da verba. Parasos  
fins do aqui disposto, a convocagdo da assembleia geral devera trazer esse item especificado em sua  
ordem do dia, e o quorum de aprovacdo dessa matéria sera o de 51% dos presentes a assembleia.  
  
asigL9z090zzs :01090 LO  
  
8.3. A Assembleia Geral podera estabelecer o limite do Fundo de Reserva, nado sem antes ouvir.o  
parecer da Administradora e do Conselho Fiscal. Atingindo-se o limite estabelecido, o fundo de reve /  
deixara de ser recolhido até que a cobranga volte a ser necessdria para a sua restauracao ao limite  
minimo de recursos que for estabelecido.  
  
8.4. Ao final de cada més os recursos provenientes da arrecadagao para o fundo de reserva deverap \/  
ser separados da conta usual de movimento do Condominio e, obrigatoriamente, depositados e  
  
Minuta ConvencGo de Condominio Residencial Tom Penha Pagina 34 de 50  
Tom Penha\_Conv Cond\_rev10

Texto extraído da página 35:

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash b51cbd56-1889-417d-ac45-77ba6a39eaee  
  
°o  
SATO,  
Fv ua O  
conta bancaria individualizada, aberta especialmente para esse fim, na qualk@ejam os deBdsitos  
remunerados com juros e correcdo monetaria, conforme legislagdo pertinente. &, # fp  
. S -  
  
CAPITULO IX — DAS PENALIDADES /  
  
9.1. A falta de cumprimento-ou inobservancia de qualquer das estipulagdes desta Convencao e do  
Regimento Interno tornarad o condémino infrator passivel de adverténcia formulada pelo Sindica“Ou  
pela Administradora que, se ndo atender no prazo de 03 (trés) dias, sera convertida em multa eujo  
valor corresponda a 30% (trinta por cento) de sua cota condominial mensal, observadas as demais  
disposi¢des desta Convengado que impliquem em imposiggo de penalidades aos faltosos,  
independentemente das perdas e danos que forem apurados.  
  
9.1.1. Na hipdtese da primeira reincidéncia em infragdo a essa Convencdo, seja ela genérica ou  
especifica, excluida a multa por atraso no pagamento das despesas condominiais, a pena determinada  
no item 9.1. sera acrescida de 50% (cinquenta por cento), independentemente das perdas e danos que  
forem apurados.  
  
9.1.2. O condémino que nao cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o Condominio,  
sejam aqueles genericamente previstos na Lei ou os definidos nesta Conven¢do ou no Regimento  
Interno, podera por deliberagao de % (trés quartos) dos condéminos restantes, tomada em Assembleia  
especialmente convocada, ser constrangido a pagar multa correspondente até o quintuplo no valor  
atribuido a contribui¢do para despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteracao.  
Referida multa podera ser elevada para o décuplo do valor atribuido a contribuigdo para as despesas  
condominiais se o seu reiterado comportamento antissocial gerar incompatibilidade de convivéncia  
com os demais integrantes do Condominio, independentemente das perdas e danos apurados e da  
adocdo de medidas judiciais pertinentes, nos termos do artigo 1.337 do Cddigo Civil. Brasileiro  
  
9.2. Qualquer contribuicdo paga em atraso sera acrescida dos juros moratdrios de 1% ao més, ou  
fragdo deste, da multa de 2% e, ainda, da corregdo monetaria, calculada com base na variagdo do IGP-  
M da FGV ou, no caso de sua inaplicabilidade, com base no IPC da FGV, incidente desde a data do  
inadimplemento da obrigagdo até a data do seu efetivo pagamento. Se o condémino der causa a  
cobran¢a judicial, sera também responsavel pelo pagamento das custas e despesas processuais e  
honordrios advocaticios, calculados na base de 20% (vinte por cento) sobre a quantia devida e  
encargos mencionados. Se a cobranca for amigavel, mas feita por advogado, os honorarios deste  
profissional serao 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 possivel, em razdo de autoriza¢ao legal ou reiteradas  
decis6es judiciais, a multa de 2% (dois por cento) sera substituida, independente de alteracéo desta  
  
Convencao, pela multa de 0,33% ao dia, até o limite de 20%.  
  
9.2.2. As despesas com cobrang¢a judicial, inclusive honorarios advocaticios dos condéminos em atraso  
  
MICROFILMADO  
  
\_—  
  
SSE 10] O]JUBWNDOP essy  
  
~—  
  
ASLSTSZ8Q0ZZS ‘:O1ODOLONd €1:S1 ZZ0Z/90/ZZ - ODTWHAE VZNOS SNIDINIAYOd ejuewyey5ip opeu!  
  
correrdo por conta do Condominio, devendo ser reembolsadas a este quando havidas do conddmino /  
  
devedor.  
  
9.2.3. Salvo deliberagdo.assemblear diversa, o Sindico devera iniciar as providéncias judiciais para  
cobranca das contribuicdes condominiais dentro do prazo de 60 (sessenta) dias contados  
vencimento da obrigagdo, sem embargo da incidéncia dos encargos estipulados no paragrafo primeir  
  
Minuta Conven¢Go de Condominio Residencial Tom Penha Pagina 35 de 50  
Tom Penha\_Conv Cond\_revi0

Texto extraído da página 36:

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash b51cbd56-1889-417d-ac45-77ba6a39eaee  
  
Em caso de procedimento judicial, fica desde ja facultado ao Condominio, cobrar cpa 6) ofodas  
as contas e contribuicdes em atraso, ordinarias ou extraordindrias, vencidas an nn 6)  
desenvolvimento da acdo, até a efetiva execucdo da sentenca.  
  
9.2.4. Ressalvada deliberagdo em cardter excepcional havida em assembleia geral, cuja ordem do dia  
tenha contemplado o assunto, com quorum da maioria absoluta dos presentes (50% mais um), o  
Sindico e a Administradora ndo poderdo, sob qualquer hipétese, deixar de cobrar os encafgos  
decorrentes da mora estipulados nesta Convencdo.  
  
9.3. Os valores de qualquer natureza e titulo devidos e néo pagos ao Condominio pelos condéminos  
serdo considerados titulos executivos extrajudiciais, conforme artigo 784 do Codigo de Processo Civil:  
  
CAP[TULO X - DAS VAGAS DE GARAGEM /  
10.1. | O Condominio possuiu 144 (cento e quarenta e quatro) vagas de garagem de tamanho médio,  
cabendo aos condéminos titulares das unidades Tipo A (HMP) com vaga e Tipo A (HIS-2) com vaga, a  
utiliza¢do de areas comuns para a guarda e estadia de veiculos de passeio, observando, para tanto que  
a cada uma destas unidades condominiais sera destinado o uso de 01 (uma) vaga de garagem,  
mediante sorteio.  
  
10.1.a. As vagas de garagem numeradas de n° 01 até 68 esto localizadas no 22 subsolo, e as vagas  
de n? 69 a 142 no 12 subsolo (sendo 61 vagas cobertas e 13 vagas descobertas), e teraio a necessidade  
de manobrista. O Condominio possuird, ainda, em drea comum, 2 (duas) vagas de garagem pata  
veiculo, destinadas a pessoas portadoras de deficiéncia (P.C.D.), localizadas no 12 subsolo (01 vaga  
descoberta) e no 2° subsolo (01 vaga), desde que respeitada a sua destinacdo especifica.  
  
vaga, portadores de necessidades especiais, estes terdo prefer€ncia no sorteio pelas vagas P.C.D.  
Havendo mais de 2 (dois) titulares, far-se-a sorteio entre eles.  
  
10.1.b Caso existam, entre os titulares das unidades Tipo A (HMP) com vaga e Tipo A (HIS-2) com |  
  
10.1.c Possuird ainda 07 (sete) vagas para motos, sendo 02 (duas) vagas localizadas no 22 subsolo e  
05 (cinco) vagas localizadas no 12 subsolo, além de bicicletario localizado no 22 subsolo.  
  
10.1.1. Nos termos do §1° do art. 1.331 do Cédigo Civil, as vagas de garagem nao poder3o ser  
alugadas, ou alienadas a quaisquer pessoas estranhas ao Condominio. /  
  
10.1.2. Nenhum condémino podera estacionar seu veiculo em outras d4reas que nao sejam aquelas  
determinadas para estacionamento. fl  
10.1.3. A distribuigaéo do modo de uso das vagas de garagem sera efetuada mediante sorteio, realizado  
em Assembleia Geral, apds a conclusdo das obras do Condominio, devendo tal sorteio ser repetido  
com periodicidade maxima de 1 (um) ano.  
  
10.2. Nao sera permitida a colocagao ou a guarda de coisas de qualquer espécie, inclusive veiculos de  
carga Ou comerciais nas vagas de garagem, ressalvando-se, porém, quanto a estes ultimos, a  
possibilidade de se utilizarem de vagas previamente designadas pela Administracgao do Condomini  
exclusivamente pelo tempo necessario para a carga e descarga.  
  
Minuta Convencdo de Condominio Residencial Tom Penha Pagina 36 de 50  
Tom Penha\_Conv Cond\_rev10  
  
MICAOF Mann  
  
—~—  
  
d sjuewyevi6ip opeulsse 10} o|UaWNDOp essy  
  
—\_  
  
GS1L8L9Z0907ZS ‘OTODOLOUd €1:S1 2202/90/22 - OG IWeAd VZNOS SNIDINIA 40

Texto extraído da página 37:

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash b51cbd56-1889-417d-ac45-77ba6a39eaee  
  
Li ©)  
  
id  
  
x  
f (9)  
GC ARE  
CN Engel  
10.2.1. Os veiculos estacionados nas dreas de estacionamento do Condominitodavetaé estar  
convenientemente fechados, néo se responsabilizando o Condominio por eventuais danos ou  
  
subtracgdes neles ocorridas. {  
  
ASCROFILMADO  
  
10.3. A numeragdo e indicacgdo dos locais das vagas de garagem, localizadas em area de uso comum,  
nas respectivas plantas sdo atos meramente enunciativos e para controle de quantidade dessas vagas.  
Podera ser alterada por deliberagdo em Assembleia Geral, visando outra distribuico e localiza¢ao,  
desde que nado acarrete reduc¢do ou aumento dessa mesma quantidade de vagas, vedado, ainda,seu  
parcelamento ou subdivisdo.  
  
10.3.1. O uso da vaga de garagem para deficientes fisicos somente poderd ser efetuado por  
condéminos desde que:  
  
ene  
  
~ GS1L819Z090ZZS ‘O1IODOLONd EL:S1 2202/90/22 - ODTWYAE VZNOS SNIDINIA 48d ajUaw}e}!61p opeulsse 10} o}UBUNDOP assy  
  
(a) ndo haja pessoas com deficiéncia (PCD); e, |  
  
(b) haja pronunciamento de interessados em seu uso em assembleia geral ordindria, sendo que na  
hipdtese do numero de pretendentes ser maior que o de vagas, sera promovido sorteio entre esses.  
  
—..  
  
10,.3.1.1. O direito de uso de vagas de deficiente por condéminos nao portadores de necessidades  
especiais, na forma estabelecida nesta Convencao, tera o prazo de duracdo de 6 (seis) meses ou atéa  
assembleia geral ordinaria imediatamente subsequente, o que ocorrer primeiro, mediante o  
pagamento de um acréscimo mensal equivalente a 30% (trinta por cento) das despesas ordindrias da  
unidade aut6noma do respectivo condémino, do més anterior.  
  
10.3.1.2. O direito de uso das vagas de garagem de pessoas com deficiéncia é de carater provisdria-e  
se extinguira imediata e automaticamente, a partir do momento em que houver morador portador de  
deficiéncia no Condominio, interessado em seu uso.  
  
—  
  
10.4. Fica ressalvado que a distribuicgdo das vagas, constituidas como areas comuns de divisio nao  
proporcional, em cada pavimento a elas destinado, bem como sua localizacao foram efetuadas tendo  
em vista 0 projeto aprovado e poderdo sofrer alteragdo em razdo do projeto executivo, sem que haja,  
no entanto, qualquer prejuizo quantitativo.  
  
~~  
  
10.5. E vedada a cessdo das vagas a estranhos ao Condominio. /  
  
CAPITULO XI - DA CONVENCAO E REGIMENTO INTERNO /  
11.1. CONVENCAO DE CONDOMINIO  
  
11.1.1. O Condominio e todas suas areas afetas esto sujeito aos dispositivos deste instrumento e do  
Regimento Interno, que tém por objeto: (a) regular os direitos e as obrigagdes de seus condéminos;  
(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 administraco do Condominio; (d) estipular  
0 fiel cumprimento, em beneficio comum, das normas condominiais aqui previstas e das instrucdes ou  
regulamentos especificos que forem definidos pela administracdo do Condominio.  
  
11.1.2. Este instrumento e suas eventuais alteragdes, constituindo a lei interna do Condominio,  
obrigam n&o apenas os condéminos atuais e futuros, e seus sucessores a qualquer titulo, com  
  
Minuta Convengdo de Condominio Residencial Tom Penha Pagina 37 de 50  
Tom Penha\_Conv Cond\_revi0

Texto extraído da página 38:

my  
a  
  
Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash b51cbd56-1889-417d-ac45-77ba6a39eaee  
  
47° Gp,  
OKs  
  
¢  
  
Wy  
  
ga esfera jlrjdica  
  
11.1.3. Independentemente de constar, ou nao, qualquer clausula a respeito da obrigatoriedade do  
cumprimento da Convencdo e do Regimento Interno nos instrumentos de aquisi¢ao das unidades  
auténomas, todos os condéminos, coproprietarios ou outros que, a qualquer titulo sejam investidos na  
posse, uso e gozo das unidades auténomas que integram este Condominio, aqueles instrumefitos [  
aderirao e estardo obrigados a cumpri-los.  
  
também todos aqueles que venham a ingressar, ainda que em carater temporari  
do Condominio.  
  
MICROFULMane  
  
11.1.4. A ninguém é dado o direito de descumprir as determinagdes da Convencdo e do Regimento  
Interno sob alegagdo de desconhecimento total ou parcial de seu contetido, j€ que os mesmos sero |  
na forma da lei e registrados em Cartorio Imobilidario competente.  
  
11.1.5. Sempre que necessario, os érgdos de administracdo e deliberagéo do Condominio poderao  
editar normas e regulamentos complementares a esta Convencao.  
  
Sse 10] OJUBWNDOP essy  
  
~~  
  
11.1.6. O Sindico em cumprimento de nova legislagéo ou regulamentac&o de natureza cogente ou em  
acatamento imperativo a exigéncia de autoridade competente, providenciara a elaborac3o eo  
registro, se necessdrio, do novo texto da Convengdo de Condominio e/ou Regimento Interno, no  
tocante a parte afetada e alterada e distribuirdo cépias a todos os condéminos.  
  
11.1.7. Em se tratando de simples obediéncia a Lei, toda e qualquer adaptac4o procedida entrara em  
vigor imediatamente ou, se assim e em contrario estipular a lei, na data de sua publicacao.  
  
11.2. REGIMENTO INTERNO  
  
11.2.1. O Regimento Interno do Condominio vigora sob as normas estabelecidas no Anexo I, |  
obrigatorias a tantos quantos que a qualquer titulo ingressem em sua esfera juridica.  
  
CAPITULO Xil - DAS DISPOSICOES TRANSITORIAS  
  
12.1. A primeira Administradora do Condominio sera contratada pela Incorporadora, assumindo 0  
Condominio todos os direitos e deveres decorrentes do respectivo contrato de administracao,  
observadas as disposicdes do item 4.6.2.  
  
Ud EL:SL ZZ0Z/90/2Z - OATWYAE VZNOS SNIDINIA 40d e}ueHHEY6Ip opeu!  
  
— GS1819209022S ‘O1ODO0LO  
  
12.1.1. A remuneracao da Administradora, indice de reajustes, periodicidade do contrato e outras normas  
serdo estabelecidos de conformidade com os usos e costumes da ocasido da contrata¢So, considerandd,  
sempre, as Caracteristicas do Condominio.  
  
~~  
  
12.2. A Incorporadora se reserva o direito de ocupar durante os dois primeiros anos de sindicatura, a  
posi¢do de Sindica do Condominio, ou indicar um terceiro para esse desiderato, sem necessidade de  
atender a qualquer dispositivo, por mais especial que seja, constante desta Convencio.  
  
12.3. A incorporadora, apdés a expedi¢ao do auto de conclusdo, observados os requisitos previstos  
  
nesta Conven¢ao, convocara os cond6éminos para a assembleia geral de instalacdo do Condominio, na |  
qual serdo deliberados, dentre outros, os seguintes assuntos: (a) eleicSo dos membros do Corpo  
Diretivo, exce¢ao ao Sindico, cujo cargo sera ocupado pela Incorporadora; (b) aprovagdo de orcamento  
condominial, ainda que provisdrio; (c) definicdo da forma de reembolso a Incorporadora em razio d  
  
Minuta Convengdo de Condominio Residencial Tom Penha Pagina 38 de 50  
Tom Penha\_Conv Cond\_revi0

Texto extraído da página 39:

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash b51cbd56-1889-417d-ac45-77ba6a39eaee  
  
ze  
  
aio. dest  
  
eventual pagamento por esta de valores de responsabilidade dos condéminos; (d) sar a \eMel-  
garagem e defini¢do do uso da area correspondente; (e) outros assuntos que possam intéressar aos  
condéminos. |  
  
MICROFILMADO  
  
. 12.3.1. Os condéminos eleitos sero desde logo considerados empossados, sendo que o respectivo  
  
mandato vigorara até a data de realizagdo da segunda assembleia geral ordinaria a contar daquela no  
qual o Condominio foi instalado.  
  
™  
  
12.3.2. Deverdo ser feitos pelo CONDOMINIO contratos de manutencdo para todos e quaisquer  
equipamentos das areas comuns, notadamente elevadores, bombas de agua potavel e aguas pluviais luz  
de emergéncia, antena coletiva e interfones, portées automaticos das garagens. Deverd também\*o  
CONDOMINIO providenciar a manutencdo dos moveis, utensilios e equipamentos instalados nas areas  
comuns;  
  
12.3.4 Os contratos de manutengao firmados pela INCORPORADORA, em especial elevadores, serao  
cedidos ao CONDOMINIO, apds a Assembleia Geral Ordinaria de Instalagdo, sem a necessidade de  
qualquer anuéncia e deverado ser mantidos com a mesma prestadora de servicos pelo periodo minimo de  
2 (dois) anos, para resguardar as garantias contratuais e a qualidade do empreendimento.  
  
12.3.5. O primeiro org¢amento condominial teré como inicio a data da assembleia de instalac3o do  
Condominio e término em 31 de marco do ano subsequente ou até a data de realizacdo da primeira  
assembleia geral ordinaria.  
  
12.3.6. Compete ao Sindico, no prazo de 60 (sessenta) dias seguintes a realizac3o da assembleia geral  
de instalag¢do do Condominio, providenciar o cadastramento deste no Cadastro Geral de Contribuintes  
do Ministério da Fazenda, nos termos da legislacdo em vigor.  
  
12.4. 0 Condominio sera considerado definitivamente entregue, constitufdo e instalado para todos os  
efeitos juridicos e legais na data de expedico do auto de conclusdo pela Prefeitura de Sdo Paulo.  
  
oe  
  
GSL8L9Z090ZZS ‘O1ODO.LONd €1:SL ZZ0Z/90/ZZ - ODTWHAE VZNOS SNIDINIA Jod ejuswey!6rp.opeuisse 10} ojUsUNDOp 8883  
  
12.5. Os condéminos concordam com os contratos ajustados pela Incorporadora, mesmo antes da  
instalagdo do Condominio de utilizagao, aceitando, especialmente, valores e prazos ajustados.  
  
12.6. E permitido a Incorporadora e a empresa de corretagem por ela escolhida, livre de qualquer  
pagamento ou Gnus, manter placas de venda na frente ao Condominio e de cada torre a integrar o  
mesmo, bem como a permanéncia de corretores de plantéo em drea comum condominiais ou’ em  
unidades auténomas liberadas pelos respectivos proprietarios, mesmo apds a\_ instalacdo™do  
Condominio de uso e enquanto a Incorporadora tiver unidades aut6nomas a venda.  
  
CAPITULO XIII - DAS DISPOSICGES GERAIS  
  
13.1. A tolerancia quanto a alguma demora, atraso ou omisséo no cumprimento de quaisquer das  
obrigacgées ajustadas nesta Convenc4o, ou a nao aplicagdo, na ocasido oportuna, das cominacdes nela  
constantes, ndo importara em novacdo ou cancelamento das penalidades, podendo estas ser aplicadas  
a qualquer tempo, caso permanecam suas causas. Fica, outrossim, entendido que a ocorréncia d  
tolerancia ndo implica em precedente, novacao ou modificagao de quaisquer das normas e disposicde  
  
Minuta Conven¢do de Condominio Residencial Tom Penha Pagina 39 de 50  
Tom Penha\_Conv Cond\_rev10

Texto extraído da página 40:

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash b51cbd56-1889-417d-ac45-77ba6a39eaee  
  
desta Convenc¢ao, os quais permanecerdo integras e em pleno vigor.  
  
13.2. Os membros do Corpo Diretivo e a Administradora, desde que tenham agi a diligéncia  
necessaria no desempenho de suas atribuigdes, tampouco o Condominio poderdo ser  
responsabilizados: ;  
  
(a) por prejuizos ocorridos ou decorrentes de furtos ou roubos acontecidos em qualquer dependénitia  
comum, inclusive dentro das unidades; |  
  
(b) por sinistros decorrentes de acidentes, extravios e danos que venha a sofrer os condéminos;  
(c) por extravios de quaisquer bens entregues pelos condéminos, aos empregados do Condominio. |  
  
(d) por extravios de quaisquer tipos de objetos de valor dentro dos veiculos estacionados no  
Condominio;  
  
(e) por sinistros decorrentes de acidentes e extravios de pecas e danos em bicicletas, motocicletas-e  
assemelhados deixados e/ou estacionadas no Condominio; e, /  
  
(f) por extravios de correspondéncias e/ou mercadorias deixadas nos escaninhos de correspondéncias  
do Condominio.  
  
13.3. As obrigagdes pecuniarias constantes desta Convenc3o e eventuais quantias em atraso serdo  
atualizadas monetariamente desde a data de vencimento das contribuicdo e/ou obrigacdo e até a data  
de seus efetivos pagamentos, automaticamente, para todos os fins e efeitos legais, econdmices,  
financeiros e administrativos, de acordo com a varia¢ao do [ndice Geral de Precos de Mercado (IGP),  
publicado pela Fundacdo Getulio Vargas, observando-se que:  
  
(a) na hipdtese de o pagamento da quantia devida ocorrer dentro do més de vencimento: da  
contribui¢do ou obrigacdo, a atualizac¢do monetaria do valor sera calculada pro rata die, mediante a  
incidéncia de fator de corregéo monetaria correspondente a 1/30 da variacdo do indice adotado  
ocorrida entre o més do pagamento e o més antecedente; e,  
  
(b) se o pagamento das quantias devidas ocorrer em qualquer més subsequente ao més do  
vencimento da contribuic¢do ou obrigac¢ao, a atualizacdo monetaria do valor devido sera feita até o dia !  
1° do més do pagamento, com base na variacdo do indice adotado e, dai em diante até o dia do |  
efetivo pagamento, mediante a incidéncia de fator de correcdo didria correspondente a 1/30 da  
varia¢ao daquele indice ocorrido entre o més do pagamento e o més antecedente.  
  
13.3.1. Eventual diferen¢a de valor originada em razado de defasagem do indice utilizado por motivo de  
nao divulgagao em tempo habil, sera compensada no pagamento imediatamente seguinte.  
  
13.3.2. Se, em decorréncia de deciséo e/ou regulamentacgdo governamental ocorrer a extingao,  
mudang¢a e/ou desvincula¢do do indice aqui adotado, como fator para a atualizac3o monetaria, tal fato  
nao sera considerado exonerador de aplicacao da atualizag¢do, que passara a ser aplicada por indice  
que reflita a taxa real de inflagéo, daquela data em diante, de escolha do Sindico Geral e Conselho  
Fiscal, "ad referendum" da Assembleia.  
  
Minuta Conven¢ao de Condominio Residencial Tom Penha Pagina 40 de 50  
Tom Penha\_Conv Cond\_revi0  
  
MICROFILMADO  
  
- OGIVYAE VZNOS SNIDINIA Jod ajuawyey!6Ip opeuisse 10} o}UstUNDOp assy  
  
““asig19z090zzs ?O1ODOLONd €1:S1 Z2Z02790/LZ  
  
/

Texto extraído da página 41:

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash b51cbd56-1889-417d-ac45-77ba6a39eaee  
  
13.3.3. Todos os valores constantes desta Convencao e critérios de atualizagdo mon  
revistos em assembleia geral, cuja convocacdo traga item especifico a esse respeito.  
  
13.4. O cond6émino ou grupo de condéminos que eventualmente intentar qualquer medida judicial  
contra o Condominio devera dar ciéncia da mesma a Administradora e ao Conselho Fiscal, a fim de que  
estes possam assumir, no processo, a intervencdo que lhes caiba. /  
  
13.5. Fica eleito o Foro da Comarca de Sao Paulo (SP), com renuncia expressa a qualquer outro por  
  
mais privilegiado que seja, como o Unico competente para dirimir ac&o ou duvida que, diretaou  
  
Sao Paulo, 02 de janeiro de 2019.  
Termos em que, pede Deferimento.  
  
JURUENA EMPREENDI  
  
a aulo  
de Notas de Sao P ulo  
inbei ;-05418-010 | S50 Pauto/s  
Pine eeew vamp ce, com. BE  
  
Tr  
fh fi?  
  
a  
  
iii NEES P  
  
Minuta Conven¢do de Condominio Residencial Tom Penha Pdgina 41 de 50  
Tom Penha\_Conv Cond\_revi0  
  
GS1L8L9Z090ZZS ‘O1IODOLONd EL:S1 2202/90/22 - OATWYAE VZNOS SNIDINIA Jod ajuewje}!61p opeulsse 10} ojUauNDOp assy