

MINUTA DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO

“VENTANAS NATURE RESORT”

INTRÓITO

O **CONDOMÍNIO “VENTANAS NATURE RESORT”**, localizado na Avenida Ruy Antunes Correa, N° 150 na Barra da Tijuca, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, tem destinação residencial com serviços, e é constituído por partes de uso e propriedade exclusiva e por partes de uso e propriedade comuns.

CAPÍTULO I DO OBJETO

Artigo 1º - O Condomínio fica sujeito à presente Convenção de Condomínio, que se rege pelas disposições da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, pela Lei Federal 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Novo Código Civil Brasileiro), pela legislação complementar aplicável e pelas cláusulas e condições desta Convenção, que deverá ser observada e cumprida fiel e integralmente por todos os condôminos.

Artigo 2º - Constituem partes de propriedade e uso exclusivo, **pertencentes individualmente e de pleno direito a cada condômino, as 286** (duzentos e oitenta e seis) **UNIDADES RESIDENCIAIS** divididas em 03 (três) blocos, tendo cada um dos Blocos 1 e 3, as unidades numeradas de 101/1001, 102/1002, 103/1003, 104/904, 105/905, 106/1006, 107/1007, 108/1008; aptos 1004 e 1005 com dependências na cobertura, apartamentos 1101 e 1102,. O Bloco 2, unidades numeradas de 101/1001, 102/1002, 103/1003, 104/904, 105/905, 106/1006, 107/907, 108/1008, 109/1009, 110/1010, 111/1011, 112/912; aptos 1004, 1005, 1007 e 1012, com dependências na cobertura, apartamentos 1101 e 1102.

Parágrafo Primeiro: As **286** (duzentas e oitenta e seis) unidades autônomas residenciais possuem as seguintes áreas:

BLOCOS I E III

UNIDADES	ÁREA PRIVATIVA (m2)	ÁREA COMUM (m2)	ÁREA GLOBAL (m2)
101/1001	105,39	78,85	184,24
102/1002	105,39	78,85	184,24
103/1003	102,97	77,33	180,30
104/904	105,65	79,40	185,05
105/905	105,65	79,40	185,05
106/1006	102,97	77,33	180,30
107/1007	105,39	78,85	184,24
108/1008	105,39	78,85	184,24
1004 (apt c/dep na cob.)	187,96	113,28	301,24
1005 (apt c/dep na cob.)	187,96	113,28	301,24
1101	365,00	190,31	555,31
1102	365,00	190,31	555,31

BLOCO II

UNIDADES	ÁREA PRIVATIVA (m2)	ÁREA COMUM (m2)	ÁREA GLOBAL (m2)
101/901	85,66	63,29	148,95
102/902	85,66	63,29	148,95
103/903	71,97	52,93	124,90
104/904	71,52	52,69	124,21
105/905	70,37	51,87	122,24
106/906	71,58	52,65	124,23
107/907	71,52	52,69	124,21
108/908	71,97	52,93	124,90
109/909	85,66	63,29	148,95
110/910	85,66	63,29	148,95
111/911	71,58	52,65	124,23
112/912	70,37	51,87	122,24
1001, 1002, 1009, 1010	87,30	64,57	151,87
1003 e 1008	70,80	52,26	123,06
1004 e 1007 apt c/dep na cob.	170,46	98,62	269,08
1005 e 1012 apt c/dep na cob.	136,45	86,74	223,19
1006 e 1011	71,59	52,66	124,25
1101	347,23	181,16	528,39
1102	347,21	170,67	517,88

Parágrafo Segundo: A cada uma das unidades autônomas que compõem o empreendimento, corresponde uma fração ideal de terreno e partes comuns. A saber:

BLOCOS I E III.

UNIDADES	FRAÇÕES IDEAIS
101/1001	0,003355622
102/1002	0,003355622
103/1003	0,003291211
104/904	0,003379394
105/905	0,003379394
106/1006	0,003291211
107/1007	0,003355622
108/1008	0,003355622
1004 (apt c. dep na cob.)	0,004821242
1005 (apt c. dep na cob.)	0,004821242
1101	0,008099457
1102	0,008099457

BLOCO II.

UNIDADES	FRAÇÕES IDEAIS
101/901	0,002693759
102/902	0,002693759
103/903	0,002252847
104/904	0,002242400
105/905	0,002207522
106/906	0,002240837
107/907	0,002242400
108/908	0,002252847
109/909	0,002693759
110/910	0,002693759
111/911	0,002240837
112/912	0,002207522
1001, 1002, 1009, 1010	0,002747886
1003 e 1008	0,002223974
1004 e 1007 (apts c/dep na cob.)	0,004197302

1005 e 1012 (apts c/dep na cob.)	0,003691652
1006 e 1011	0,002241084
1101	0,007710039
1102	0,007263415

VAGAS DE GARAGEM.

VAGAS	No. DE REPETIÇÕES	FRAÇÕES IDEAIS
21, 22, 23, 24, 169 e 170 do subsolo	06 vezes	0,000244663
01 a 20, 25 a 168, 171 a 298 do subsolo	292 vezes	0,000244663
06 a 13, 16 a 55, 58 a 78, 102 a 181, 184 a 214 do pavimento acesso	180 vezes	0,000244663
100, 101, 182 e 183 do pavimento acesso	04 vezes	0,000244663

→ **TOTAL DAS FRAÇÕES IDEAIS = 1,0000**

Artigo 3º - Constituem propriedade comum dos condôminos, havidas como inalienáveis e indivisíveis, além das citadas no artigo 3º da Lei nº 4591/64 e no art. 1.331, § 2º do Novo Código Civil, mais aquelas que, por sua natureza ou função sejam de uso comum, ou seja, o terreno, as fundações, as áreas internas ou de ventilação, os locais de medidores de luz, força, gás, água e telefone, fios e seus respectivos encanamentos-troncos, os ramais destinados às dependências de propriedade e uso comum, os elevadores, suas máquinas e peças, as vigas e colunas, os pisos de concreto armado, as partes externas das paredes perimetrais do edifício, os ornamentos de fachadas, as calhas, as partes externas das janelas, os corredores, as escadas, passagens sociais e de serviço, registros e bombas com os respectivos pertences, halls, caixas d'água, calçadas, passarelas de acesso às vias e logradouros públicos e tudo mais que se destine ao uso comum dos condôminos e mais as seguintes:

SUBSOLO

Partes comuns: Refeitório, cozinha, sala, banho, circ., quarto, alojamento (3), sanit./vest. Masc., sanit./vest. diarista, sanit. fem. diarista, depósito (3), c. bombas piscina, c. bombas inc. (3), c. bombas recalque (3), reservatório de reuso (3), reservatório inferior (5), caixa elevador (12), escada incêndio (3), bicicletário (3), circ. (2), depósito de lixo (3), rampa vem do acesso (2), estacionamento para 298 (duzentos e noventa e oito) vagas, sendo 06 (seis) vagas de dimensões 2,50x10,00 e 292 (duzentas e noventa e duas) vagas de dimensões 2,50x5,00.

ACESSO GERAL/PUC/G1.

Partes comuns: Guarita/WC, jardins, circulação de veículos, estacionamento descoberto para 242 (duzentos e quarenta e duas) vagas, sendo 58 (cinquenta e oito) vagas de visitantes de dimensões 2,50x5,00, 04 (quatro) vagas de dimensões 2,50x6,00, 180 (cento e oitenta) vagas de dimensões 2,50x5,00, calçada, bar, espaço leitura, praça convivência, piscina infantil, piscina adulto, área de recreação, cozinha gourmet, churrasqueira, sauna, proj. do ETE, proj. reserv. De retardo (2), P.V.I. do subsolo (3), SPA e rampa que vem do subsolo (2).

Bloco I: Lounge externo (4), copa (2), bar, espaço de convivência, rampa pedestre, jardim, WC (4), circ. (8), dep., lounge xadrex, caixa elevador (4), hall elev., med. (6), hall social (3), escada incêndio (2), espaço leitura, espaço gula e ECT;

Bloco II: Lounge externo (4), copa, espaço diversão (2), WC (3), circ., dep., espaço TV, espaço alegria, caixa elevador (4), hall elev. (2), circulação coberta (3), WC especiais, med. (8), hall social (2), escada incêndio (2) e ECT;

Bloco III: Lounge externo (4), espaço saúde, WC (4), circ. (8), dep. (2), espaço pintura, caixa elevador (4), hall elev., espaço arte, espaço descontração (2), med. (6), hall social (3), escada incêndio (2) e ECT;

1º, 3º, 5º, 7º e 9º Pavimento nos Blocos 1 e 3.

Partes comuns: Cx. de elevador (4), escada incêndio, antecâmara (2), duto da antecâmara (2), lixo (2), hall elev. (2), circulação (2), Gás (2), esp. (2) e hid. (2).

Partes privativas: 04 (quatro) apartamentos constituídos de: hall, sala, varanda, circulação, quarto (2), suíte, banho, banho suíte, quarto rev., WC, a. serv. e cozinha. (col. 01, 02, 07 e 08), 04 (quatro) apartamentos constituídos de: sala, varanda, circulação, quarto (2), vest./suíte, banho, banho suíte, quarto rev., WC, a. serv. e cozinha. (col. 03, 04, 05 e 06).

2º, 4º, 6º e 8º Pavimento nos Blocos 1 e 3.

Partes comuns: Cx. de elevador (4), escada incêndio, antecâmara (2), duto da antecâmara (2), lixo (2), hall elev. (2), circulação (2), Gás (2), esp. (2) e hid. (2).

Partes privativas: 04 (quatro) apartamentos constituídos de: hall, sala, varanda, circulação, quarto (2), suíte, banho, banho suíte, quarto rev., WC, a. serv. e cozinha. (col. 01, 02, 07 e 08), 04 (quatro) apartamentos constituídos de: sala, varanda, circulação, quarto (2), vest./suíte, banho, banho suíte, quarto rev., WC, a. serv. e cozinha. (col. 03, 04, 05 e 06)

10º Pavimento nos Blocos 1 e 3.

Partes comuns: Cx. de elevador (4), escada incêndio, antecâmara (2), duto da antecâmara (2), lixo (2), hall elev. (2), circulação (2), Gás (2), esp. (2) e hid. (2).

Partes privativas: 04 (quatro) apartamentos constituídos de: hall, sala, varanda, circulação, quarto (2), suíte, banho, banho suíte, quarto rev., WC, a. serv. e cozinha. (col. 01, 02, 07 e 08), 02 (dois) apartamentos constituídos de: sala, varanda, circulação, quarto (2), vest./suíte, banho, banho suíte, quarto rev., WC, a. serv. e cozinha. (col. 03 e 06), 02 (dois) apartamentos constituídos de: sala, varanda, escada helicoidal de acesso às dependências, circulação, quarto (2), vest./suíte, banho, banho suíte, quarto rev., WC, a. serv. e cozinha. (col. 04 e 05)

Dep. do 10º Pavimento e Cobertura nos Blocos 1 e 3.

Partes comuns: Cx. de elevador (4), escada incêndio, antecâmara (2), duto da antecâmara (2), lixo (2), hall elev. (2) e circulação (2).

Partes privativas: 02 (duas) dependências dos apartamentos no pavto abaixo constituídos de: hall, escada e terraço. (col. 04 e 05), 02 (duas) coberturas constituídas de: terraço, sala, circulação, quarto, vest./quarto (2), vest./suíte, banho, banho suíte, hall, quarto empreg., WC, a. serv. e copa/cozinha. (1101 e 1102)

Telhado nos Blocos 1 e 3.

Partes comuns: Telhado (2), calha impermeabilizada (3), C. M. ex. mecânica (2), área descoberta c/ 3 (três) caixas d'água de 15.000 lt em cada (2), C. M. elev. (2), circ. (2), duto da antecâmara (2) e escada incêndio.

1º, 3º, 5º, 7º e 9º Pavimento no Bloco 2.

Partes comuns: Cx. de elevador (4), escada incêndio, antecâmara (2), duto da antecâmara (2), lixo (2), hall elev. (2), circulação (4), Gás (2), esp. (2) e hid. (2).

Partes privativas: 04 (quatro) apartamentos constituídos de: hall, sala, varanda, circulação, quarto (2), suíte, banho, banho suíte, WC e cozinha. (col. 01, 02, 09 e 10), 06 (seis) apartamentos constituídos de: sala, varanda, circulação, quarto, suíte, banho, banho suíte e cozinha. (col. 03, 05, 06, 08, 11 e 12), 02 (dois) apartamentos constituídos de: hall, sala, varanda, circulação, quarto, suíte, banho, banho suíte e cozinha. (col. 04 e 07)

2º, 4º, 6º e 8º Pavimento no Bloco 2.

Partes comuns: Cx. de elevador (4), escada incêndio, antecâmara (2), duto da antecâmara (2), lixo (2), hall elev. (2), circulação (4), Gás (2), esp. (2) e hid. (2).

Partes privativas: 04 (quatro) apartamentos constituídos de: hall, sala, varanda, circulação, quarto (2), suíte, banho, banho suíte, WC e cozinha. (col. 01, 02, 09 e 10), 06 (seis) apartamentos constituídos de: sala, varanda, circulação, quarto, suíte, banho, banho suíte e cozinha. (col. 03, 05, 06, 08, 11 e 12), 02 (dois) apartamentos constituídos de: hall, sala, varanda, circulação, quarto, suíte, banho, banho suíte e cozinha. (col. 04 e 07)

10º Pavimento no Bloco 2.

Partes comuns: Cx. de elevador (4), escada incêndio, antecâmara (2), duto da antecâmara (2), lixo (2), hall elev. (2), circulação (4), Gás (2), esp. (2) e hid. (2).

Partes privativas: 04 (quatro) apartamentos constituídos de: hall, sala, varanda, circulação, quarto (2), suíte, banho, banho suíte, WC e cozinha. (col. 01, 02, 09 e 10), 04 (quatro) apartamentos constituídos de: sala, varanda, circulação, quarto, suíte, banho, banho suíte e cozinha. (col. 03, 06, 08 e 11), 02 (dois) apartamentos constituídos de: hall, sala, varanda, escada heliocoidal de acesso às dependências, circulação, quarto, suíte, banho, banho suíte e cozinha. (col. 04 e 07), 02 (dois) apartamentos constituídos de: sala, varanda, circulação, escada heliocoidal de acesso às dependências, quarto, suíte, banho, banho suíte e cozinha. (col. 05 e 12).

Dep. do 10º Pavimento e Cobertura no Bloco 2.

Partes comuns: Cx. de elevador (4), escada incêndio, antecâmara (2), duto da antecâmara (2), lixo (2), hall elev. (2), circulação (2), Gás (2) e esp. (2). (2).

Partes privativas: 02 (duas) dependências dos apartamentos no pavto abaixo constituídos de: terraço, dep., circ., banho e escada. (col. 04 e 07), 02 (duas) dependências dos apartamentos no pavto abaixo constituídos de: terraço, sala, circ., banho e escada. (col. 05 e 12), 01 (uma) cobertura constituída de: terraço, sala, circulação (2), quarto (2), suíte (2), banho, banho suíte (2), quarto empreg., WC, a. serv. e cozinha. (1102), 01 (uma) cobertura constituída de: terraço, sala, circulação (2), quarto (2), suíte, banho, banho suíte, quarto empreg., WC, a. serv. e cozinha. (1101).

Telhado no Bloco 2.

Partes comuns: Telhado (5), calha impermeabilizada (12), C. M. ex. mecânica (2), área descoberta c/ 3 (três) caixas d'água de 15.000 lt em cada (2), C. M. elev. (2), circ. descoberta (2), hall (2), duto da antecâmara (2) e escada incêndio.

Parágrafo Primeiro: Todo o empreendimento terá capacidade para o total de **540 (quinhentos e quarenta)** vagas para guarda de automóveis tipo passeio, distribuídas da seguinte forma:

:

O SUBSOLO terá capacidade de estacionamento de 298 (duzentos e noventa e oito) vagas cobertas, numeradas de 001 a 298.

O PAVIMENTO DE ACESSO GERAL/PUC/G1 terá capacidade de estacionamento de 242 (duzentos e quarenta e duas) vagas descobertas, numeradas de 001 a 242. Todas descobertas:

Parágrafo Segundo: As vagas de garagem são distribuídas da seguinte forma:

As vagas de nos. 001 a 005, 014, 015, 056, 057, 079 a 099, 215 a 242 situadas no pavimento de acesso são destinadas aos visitantes.

A cada uma das unidades 101/1001, 102/1002, 103/1003, 104/1004, 105/1005, 106/1006, 107/1007, 108/1008 dos Blocos 1 e 3, bem como as unidades 401/1001, 402/1002, 509/1009, 510/1010, 1004, 1005, 1007 e 1012 do Bloco 2, caberá o direito de uso indistinto de 02 vagas de garagem, dentre as vagas de nºs 001 a 020, 025 a 168, 171 a 298 situadas no subsolo e as vagas de nºs 006 a 013, 016 a 055, 058 a 078, 100 a 214 situadas no pavimento de acesso.

A cada uma das unidades 101/301, 102/302, 103/1003, 104/904, 105/905, 106/1006, 107/907, 108/1008, 109/ 409 , 110/410, 111/1011 e 112/912 do Bloco 2, caberá o direito de uso indistinto de 01 vaga de garagem, dentre vagas de nºs 001 a 020, 025 a 168, 171 a 298 situadas no subsolo e as vagas de nºs 006 a 013, 016 a 055, 058 a 078, 100 a 214 situadas no pavimento de acesso.

A cada uma das unidades 1101 e 1102 dos Blocos 1, 2 e 3, caberá o direito de uso indistinto de 01 vaga de garagem dentre as vagas de nºs 001 a 020, 025 a 168, 171 a 298 situadas no subsolo e as vagas de nºs 006 a 013, 016 a 055, 058 a 078, 100 a 214 situadas no pavimento de acesso, e, ainda:

- ⇨ a unidade 1101 do Bloco 1 tem direito ao uso da vaga no. 21 do subsolo;
- ⇨ a unidade 1102 do Bloco 1 tem direito ao uso da vaga no. 22 do subsolo;
- ⇨ a unidade 1101 do Bloco 2 tem direito ao uso da vaga no. 23 do subsolo;
- ⇨ a unidade 1102 do Bloco 2 tem direito ao uso da vaga no. 24 do subsolo;
- ⇨ a unidade 1101 do Bloco 3 tem direito ao uso da vaga no. 169 do subsolo; e,
- ⇨ a unidade 1102 do Bloco 3 tem direito ao uso da vaga no. 170 do subsolo.

Parágrafo Terceiro: Desde que a concessionária de serviço público, CEDAE, obrigue a instalação de dispositivo para tratamento total ou parcial dos esgotos sanitários, a manutenção destes equipamentos será de responsabilidade do condomínio.

Parágrafo Quarto: Será de responsabilidade dos condôminos o pagamento das despesas com ligações definitivas de água, força e energia elétrica, gás, telefone, esgoto, águas pluviais, na proporção da fração ideal de sua unidade, e ainda, do valor correspondente às despesas com execução do projeto e implantação das benfeitorias de uso comum.

CAPÍTULO II

DO USO, FRUIÇÃO E DESTINAÇÃO

Artigo 4º - Todas as pessoas, condôminos e ocupantes, a qualquer título, que residem no Condomínio, suas famílias e empregados, são obrigados a cumprir, respeitar e fiscalizar a observância das disposições desta Convenção, que só poderá ser alterada no todo ou em parte, desde que assim fique resolvido, a qualquer tempo, por decisão da Assembléia dos Condôminos com quorum mínimo de 2/3 (dois terços) do total das frações ideais, devendo as modificações constar de escritura pública ou instrumento particular devidamente registrado.

Parágrafo Único - São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, os adquirentes, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas, em especial na obrigação de contribuir para as despesas do condomínio, na proporção fixada nesta Convenção, bem como responder pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas, juros moratórios e correção monetária.

Artigo 5º - Em caso de venda, doação, legado, usufruto, cessão de direitos, locação ou qualquer forma legal de transação, que importe na transferência da propriedade, ou da posse de seus respectivos apartamentos, os adquirentes, quer da propriedade, quer da posse, ficam automaticamente obrigados à observância de todos os dispositivos desta Convenção, ainda que nenhuma referência a esta cláusula seja feita no contrato público ou particular, pelo qual se efetive a transferência e aquisição da propriedade ou da posse.

Artigo 6º - Os ocupantes a qualquer título, que não sejam proprietários das ou da unidade que ocupam, excetuando o caso de locatários, não terão, perante o Condomínio, qualquer representação, ficando o proprietário responsável pelas infrações por aqueles cometidas.

Artigo 7º - São direitos de cada condômino:

- a) usar, gozar e dispor da parte de sua propriedade exclusiva como melhor lhe aprouver, desde que, fiquem, respeitadas as disposições, desta convenção, de forma, também, a não prejudicar igual direito dos demais condôminos e a não comprometer a segurança, higiene e o bom nome do Condomínio;
- b) usar da coisa comum conforme o seu destino e sobre ela exercer todos os direitos que confere a presente Convenção;
- c) reivindicar sua unidade de terceiros que a ocupem, vendê-la, gravá-la, alugá-la, transferindo a sua propriedade e posse independente da anuência dos demais condôminos.

Artigo 8º - São deveres de cada condômino, ocupantes, suas famílias e empregados:

- a) cumprir, fazer cumprir, respeitar e fiscalizar a observância do disposto nesta Convenção, do disposto na Lei 4591/64, e no regulamento interno, aprovado em Assembléia dos Condôminos e do disposto na legislação pertinente;
- b) concorrer na proporção fixada para sua unidade, com as despesas necessárias à conservação, funcionamento, limpeza e segurança do prédio, inclusive para o seguro deste, qualquer que seja a sua natureza, aprovadas em Assembléias, na forma prevista nesta Convenção e nos artigos 1334, inciso I e 1340 do Novo Código Civil Brasileiro;
- c) suportar, na mesma proporção, os ônus a que tiver ou ficar sujeito o prédio, em seu conjunto;
- d) zelar pelo asseio e segurança do prédio, devendo o lixo dos apartamentos ser acondicionado em sacos plásticos perfeitamente fechados e colocados em local e horário previstos em Assembléia, para coleta, por funcionários do Condomínio;
- e) exigir do Síndico ou administrador as providências que forem necessárias ao cumprimento fiel da presente Convenção;
- f) comunicar ao Síndico qualquer caso de moléstia epidêmica para fins de providências junto à Saúde Pública;
- g) facilitar ao Síndico e seus prepostos, o acesso às unidades de sua propriedade;
- h) permitir o acesso em sua unidade para correções de vazamentos ou entupimentos das unidades superiores à sua, devendo toda despesa de consertos, reparos e pintura das partes afetadas ser coberta pelo proprietário da unidade causadora do dano.

Artigo 9º - É vedado aos condôminos, ocupantes suas famílias e empregados:

- a) alterar a forma externa da fachada, salvo as modificações permitidas nesta Convenção e desde que sejam autorizadas pela Assembléia convocada para esse fim, na qual a decisão será tomada na forma estipulada no artigo 29;
- b) decorar as paredes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto do Condomínio, devendo a pintura externa ser executada sob a ordem da Administração, aprovada em Assembléia;
- c) destinar a unidade de sua propriedade ou que ocupe, utilização diversa da finalidade estabelecida nesta Convenção ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade, à higiene e à segurança dos demais condôminos;
- d) instalar em qualquer dependência ou nas unidades autônomas hospedarias, repúblicas, oficinas, de qualquer natureza, clubes carnavalescos, agremiações ou partidos

- políticos, entidades ou agremiações estudantis, laboratórios de análises químicas, enfermarias, atelieres de corte, costura e chapéus, instituições destinadas à prática de cultos religiosos, bem como para quaisquer destinações não residenciais, comerciais, culturais ou recreativas, peixarias, funerárias, oficinas de qualquer natureza, etc.;
- e) usar, ceder ou alugar as unidades autônomas para fins incompatíveis com a decência e o sossego do Condomínio ou permitir a sua utilização por pessoa de vida ou de maus costumes passíveis de repreensão penal ou policial, ou que, de qualquer modo ou forma, possam prejudicar a boa ordem ou afetar a reputação do prédio;
 - f) remover o pó de tapetes e cortinas e outros pertences nas janelas, promovendo a limpeza de sua unidade em prejuízo das partes comuns;
 - g) estender ou secar roupas, tapetes, toalhas e outros pertences em locais visíveis do exterior do prédio;
 - h) colocar em peitoris, janelas, terraços, áreas de serviço, varandas e amuradas, vasos, enfeites e plantas e quaisquer outros objetos que possam a qualquer momento cair nas áreas externas e internas, tornando perigosa a passagem pelas mesmas;
 - i) violar de qualquer forma a lei do silêncio, usar aparelhos radiofônicos, auto-falantes, televisão, eletrolas, hi-fi e similares, buzinas, instrumentos de sopro, corda, percussão e quaisquer outros, em elevado som, de modo que perturbe o sossego dos condôminos vizinhos;
 - j) promover, sem o conhecimento e anuência prévia do Síndico, festas, reuniões e ensaios em suas unidades ou partes comuns, com orquestras e conjuntos musicais, quaisquer que sejam os gêneros de música;
 - k) usar rádios transmissores e receptores que causem interferência nos demais aparelhos elétricos existentes no prédio e de propriedade e uso dos demais condôminos;
 - l) usar aparelhos como fogões, aquecedores e similares, do tipo que não seja a gás, a eletricidade;
 - m) cuspir, lançar papéis, cinzas, pontas de cigarro, líquidos, lixo e quaisquer outros objetos e detritos por locais e formas que não os previstos no artigo 8º, letra “d”;
 - n) usar toldos externos, sanefas ou equivalentes nas janelas, varandas, terraços, áreas de serviço ou amuradas;
 - o) usar nas pias, ralos, lavatórios, vasos e demais instalações sanitárias das unidades produtos que provoquem entupimentos ou que contenham agentes corrosivos;
 - p) gritar, conversar, discutir em voz elevada, e ainda, pronunciar palavras de baixo calão, nas dependências do Condomínio, áreas de serviço, etc que comprometam o bom nome do prédio, com violação das normas elementares da boa educação;
 - q) utilizar-se dos empregados do Condomínio, para seus serviços particulares no horário de trabalho dos mesmos;
 - r) guardar explosivos e inflamáveis nos apartamentos e dependências, queimar fogos de artifícios de qualquer natureza, nas janelas, varandas, terraços, áreas de serviço e amuradas, ter ou usar instalações ou materiais suscetíveis que, de qualquer forma, possam afetar a saúde e a segurança dos demais moradores do Condomínio, ou de que possa resultar o aumento do prêmio do seguro;
 - s) instalar no Condomínio rádio amador de qualquer amplitude, fios ou condutores, colocar placas, avisos, letreiros, cartazes, anúncios ou reclames na parte externa do Condomínio, nas janelas, terraços, varandas e amuradas, áreas e corredores do prédio, prejudicando a sua estética, e ainda usar máquinas e aparelhos ou instalações que provoquem trepidações ou ruídos excessivos;
 - t) obstruir o passeio, entradas, áreas comuns, vestibulos, corredores, halls, escadas, terraços, elevadores, ainda que em caráter provisório, ou utilizar algumas dessas dependências para qualquer fim que não o de trânsito, sendo proibido nelas, o estacionamento de criados ou visitantes, quer isoladamente, quer em grupos;
 - u) transportar cargas, similares nos elevadores fora dos horários estabelecidos no Regulamento aprovado em Assembléia especialmente convocada para tal fim, observando-se que os materiais de construção deverão ser transportados devidamente acondicionados em sacos plásticos;

- v) abandonar torneiras de água e bicos de gás abertos, ou deixar de consertá-los, quando os mesmos estejam dando, respectivamente, escoamento de água das caixas do prédio e escapamento de gás, com perigo à segurança do condomínio ou do ocupante infrator e a de seus vizinhos;
- x) lavar veículos ou motos nas áreas comuns;
- y) praticar jogos esportivos de qualquer modalidade nos halls de entrada, corredores, terraços e demais dependências comuns do prédio, bem como no interior dos apartamentos, neste caso, perturbando o sossego dos demais moradores, sendo essa prática permitida somente nos locais para tanto previamente designados em Assembléia.

Artigo 10 - As disposições deste capítulo bem como aquelas constantes dos capítulos V e VI deverão ser afixadas em locais próprios para visualização de ciência dos condôminos, à critério do Síndico.

CAPÍTULO III DO SEGURO, DO INCÊNDIO, DA DEMOLIÇÃO, DA RECONSTRUÇÃO, DOS DANOS E OBRAS

Artigo 11 - O Condomínio é obrigado a proceder ao seguro do prédio no prazo da lei, e assim mantê-lo sob as penas da lei, contra riscos de incêndio e outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do Condomínio, discriminando-se, uma a uma, as unidades autônomas e o total das partes comuns, com os respectivos valores.

Parágrafo Primeiro - Cada condômino poderá aumentar, por sua conta exclusiva, o valor do seguro de sua unidade autônoma, para cobrir o valor das benfeitorias, úteis ou voluptuárias, que, porventura, tenha realizado, e, neste caso, pagará diretamente à companhia seguradora o prêmio correspondente ao aumento solicitado.

Parágrafo Segundo - Ficam fazendo parte integrante da presente Convenção, como se cláusulas desta fossem, os artigos 1.357 e 1.358 do Novo Código Civil Brasileiro, cujos termos os condôminos se obrigam a respeitar, quando da ocorrência das hipóteses neles previstas.

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

Artigo 12 - É vedado aos condôminos, ocupantes, suas famílias e empregados causar danos às partes comuns do Condomínio, e aqueles porventura causados deverão ser indenizados por quem o causar, ficando também a cargo de cada condômino a reparação, por sua conta, de todos os danos que às partes comuns ou qualquer das demais unidades do prédio, forem causados por defeitos de má conservação e utilização das instalações na sua propriedade, cabendo aos demais condôminos o direito de exigir daquele que se descuidar do conserto de seu apartamento, o ressarcimento do custeio da reparação geral dos danos daí derivados.

Artigo 13 - Os condôminos são responsáveis pelos danos e estragos praticados nas partes comuns do Condomínio ou nas unidades de outros condôminos, pelos locatários ou ocupantes de seus apartamentos.

Artigo 14 - As modificações a serem feitas nas coisas de propriedade exclusiva de cada condômino deverão ser previamente comunicadas ao Condomínio, por intermédio do Síndico, sendo por este autorizadas, desde que não afetem a solidez do prédio, nem contrariem as disposições legais e as da presente Convenção, caso em que qualquer dos condôminos poderá se opor à sua realização.

Artigo 15 - O condômino, em cuja unidades forem realizadas obras, será responsável pela perfeita limpeza de elevadores, áreas, corredores e outros locais por onde transitarem materiais de construção ou entulhos, os quais não poderão ser depositados sem anuência do Síndico, em qualquer espaço de uso comum, correndo por sua exclusiva conta e risco os ônus ou prejuízos que resultarem nas partes em razão do transporte dos mencionados materiais de construção e entulhos ou das obras propriamente ditas. Os entulhos deverão ser ensacados e armazenados pelo condômino, dentro de sua unidade autônoma e retirados em dia e hora previamente determinados pelo Síndico.

Artigo 16 - As obras de reformas, transformações ou modificações nos apartamentos, ou nas áreas de uso comum que interessem à harmonia das fachadas externas, internas ou laterais, bem como quaisquer outras não previstas nesta Convenção, necessitarão de consenso unânime dos condôminos a ser manifestado em Assembléia, bem como aprovação dos Poderes Públicos competentes.

Parágrafo Único: As varandas abertas não poderão ser fechadas ou envidraçadas, mesmo em parte, sob qualquer pretexto, advindo daí a co-responsabilidade do Condomínio na obediência a esta exigência. O condômino infrator sofrerá as penalidades previstas em legislação municipal, além das multas cominadas na presente Convenção, independentemente da obrigação de imediata retirada de qualquer modificação porventura feita ou mesmo iniciada.

CAPÍTULO IV

DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO, DO SÍNDICO, DO CONSELHO FISCAL, DAS ASSEMBLÉIAS, DAS DESPESAS E DO FUNDO DE RESERVA

Artigo 17 - O Condomínio será administrado por um Síndico, condômino ou não, pessoa física ou jurídica, podendo inclusive ser contratado para o exercício de tais funções ou eleito em Assembléia Geral Ordinária com mandato de no máximo, 2 (dois) anos, imediatamente empossado, podendo ser reeleito, um Subsíndico e por um Conselho Fiscal composto por 3 (três) membros, residentes no Condomínio, com mandatos iguais ao do Síndico e eleitos pela mesma Assembléia que o eleger; podendo ser reeleitos.

Parágrafo Primeiro: Por ocasião da instalação do Condomínio, a Assembléia Geral nomeará um Síndico, um Subsíndico, e um Conselho Fiscal, todos com mandatos de no máximo 02 (dois) anos, os quais, juntamente com a Companhia Administradora contratada pela Incorporadora, deverão orientar e organizar o Condomínio, obedecendo o disposto nesta Convenção.

Parágrafo Segundo: A Companhia Administradora contratada, deverá assessorar o Condomínio, pelo prazo de 03 (três) anos, contados da sua instalação, na implantação de todos os serviços, internos e externos, bem como na elaboração de normas de conduta e

regulamentos, necessários ao bom funcionamento do Condomínio, facultando a mesma companhia administradora, por indicação da incorporadora, e pelo período correspondente à primeira gestão de 02 anos, acumular, igualmente, as funções de Síndica do Condomínio, podendo tal período ser renovado por decisão Assemblear, caso a Administradora seja Síndica, não haverá necessidade de Subsíndico.

Para tanto, deverá a Companhia Administradora:

- a) implantar a administração operacional interna do empreendimento no que diz respeito ao seu funcionamento e todos os serviços de que o prédio é dotado;
- b) contratar, demitir e treinar empregados, conforme autorização do Síndico, fixando os salários "ad referendum" do Síndico;
- c) exercer e praticar todos os demais atos que lhe forem delegados;
- d) cumprir integralmente todas as obrigações que lhe são atribuídas no contrato de prestação de serviços;
- e) apresentar orçamentos anuais com a definição das cotas a serem pagas no período.

Artigo 18 - Compete ao Síndico:

- a) representar, ativa ou passivamente, o Condomínio perante terceiros, em Juízo e fora dele, e praticar todos os atos em defesa dos interesses comuns, nos limites fixados pela lei e por esta Convenção;
- b) exercer a administração interna do Condomínio no que respeita à sua vigilância, funcionamento, moralidade e segurança, bem como nos serviços que interessem a todos os moradores, podendo admitir e despedir empregados, baixando as instruções e detalhes de seus serviços, inclusive quando solicitado por escrito, pela maioria absoluta dos condôminos, fixando-lhes ordenados compatíveis com as funções e dentro da previsão orçamentária do exercício;
- c) cobrar, inclusive judicialmente, se necessário for, quotas de despesas de todos os condôminos e multas e demais encargos estabelecidas nesta Convenção, na Lei e no Regulamento Interno e nas deliberações das Assembleias Gerais, dando imediato conhecimento à Assembleia de qualquer procedimento judicial ou administrativo, de interesse do Condomínio;
- d) prestar contas do exercício findo à Assembleia dos Condôminos anualmente e, ao Conselho Fiscal periodicamente, com exibição de documentos comprobatórios, enviando cópias dos balancetes a todos os Condôminos;
- e) apresentar o orçamento do exercício, que terá por base a data da instalação do Condomínio;
- f) fazer demonstração mensal das contas do condomínio, apresentando aos condôminos os devidos balancetes;
- g) dentro das previsões orçamentárias administrar as despesas ordinárias, com concorrência e tomada de preços para materiais e serviços contratados, e ainda, ordenando a execução dos mesmos submetendo previamente à aprovação da Assembleia as despesas extra-orçamentárias em caso de urgência, dos Membros do Conselho de administração *ad referendum* da Assembleia.

- h) representar o Condomínio junto às repartições públicas e empresas concessionárias de serviços públicos sobre assuntos que disserem respeito ao Condomínio e suas partes comuns;
- i) advertir, verbalmente ou por escrito, o condômino infrator de qualquer disposição da presente Convenção ou Regulamento Interno;
- j) promover a administração financeira do Condomínio, assim como sua gestão de recursos o que ocorrerá através e por força da denominada conta corrente master da administradora, bem como proceder a aquisição de maquinário, acessórios, equipamentos e afins, todavia competindo-lhe a gestão individual do caixa pequeno do condomínio, ora estabelecido em 02 (dois) salários mínimos, os quais se destinarão à efetivação de despesas cotidianas e/ou emergenciais, obrigando-se o síndico à efetivação de prestação de contas ao conselho de administração em caráter mensal e ou quando se fizer necessária a reposição de tais importâncias, mediante a exibição dos recibos e/ou notas fiscais competentes à demonstração dos gastos.
- k) efetuar o seguro do Condomínio contra incêndio e responsabilidade civil contra terceiros, previsto nesta Convenção, devendo fazer constar da respectiva apólice a previsão da reconstrução do Condomínio no caso de destruição total ou parcial;
- l) convocar as Assembléias e resolver os casos que, porventura, não tiverem solução prevista, expressamente, na lei ou nesta Convenção;
- m) dispor dos seguintes elementos para a administração, que deverão ser, obrigatoriamente, transferidos a seus sucessores, de tudo devendo constar uma relação na ata de eleição de cada novo Síndico: livro de queixas, ocorrências e sugestões, livro de atas, livro de presença nas Assembléias, fichário de empregados, livro de protocolo, livro de documentação de despesas, registro de moradores e outros que a prática aconselhar, além do arquivo de documentos de propriedade do Condomínio, como escrituras, plantas das unidades do Condomínio, etc. Os livros acima deverão ser numerados, abertos e rubricados por quem a Assembléia Geral designar;
- n) fixar as atribuições do Subsíndico;
- o) dar imediato conhecimento à Assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio.

Artigo 19 - As funções administrativas poderão ser delegadas pelo Síndico à pessoa física ou jurídica de sua confiança, mediante aprovação de Assembléia Geral dos Condôminos, cuja decisão, será tomada na forma prevista no artigo 28.

Parágrafo Único: No impedimento ocasional do Síndico, as funções de Síndico serão exercidas pelo Subsíndico, e por ausência ou impedimento deste, pelo presidente do Conselho Fiscal sob sua inteira responsabilidade.

Artigo 20 - Das decisões do Síndico caberá recurso para a Assembléia Geral Extraordinária, convocada pelo interessado, conforme artigo 27.

Artigo 21 - O Síndico poderá ser destituído por decisão tomada em Assembléia para esse fim, especialmente convocada, nos termos do artigo 27.

Artigo 22 - Pelos trabalhos prestados em suas funções, o Síndico e o Subsíndico não receberão do Condomínio qualquer remuneração, exceto se for o mesmo contratado

para o exercício de tais funções, cabendo, neste caso, à assembléia geral de condôminos fixar-lhe a remuneração dentro dos parâmetros de mercado.

Artigo 23 - No caso de morte, renúncia ou destituição do Síndico, assumirá as funções de Síndico, o Subsíndico, e por ausência ou impedimento deste, o presidente do Conselho Fiscal, que, até vinte dias após assumir as funções do Síndico, convocará Assembléia Geral Extraordinária para proceder à eleição do novo Síndico, que exercerá o mandato até a realização da próxima Assembléia Geral Ordinária.

Artigo 24 - O Conselho Fiscal será presidido pelo mais idoso de seus membros eleitos e terá as seguintes atribuições:

- a) assessorar o Síndico e fiscalizar a sua ação nas soluções dos problemas que disserem respeito ao Condomínio;
- b) autorizar o Síndico a efetuar despesas extraordinárias não previstas no orçamento ou pela Assembléia Geral Ordinária até o limite que for estabelecido pela Assembléia, bem como a utilização do fundo de reserva até o limite de 30% do mesmo;
- c) emitir parecer mensal sobre as contas do Síndico, conferindo-as, aprovando-as ou rejeitando-as;
- d) prestar assessoria na elaboração das normas de conduta e as alterações que forem necessárias para o uso das partes do Condomínio, sem disposições contrárias aos preceitos desta Convenção o qual obrigará a todos os condôminos, após aprovação em Assembléia.

Parágrafo Primeiro - Pelos trabalhos prestados em suas funções, os membros do Conselho Fiscal e dos demais órgãos administrativos ou de assessoria não receberão do Condomínio qualquer remuneração.

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

Parágrafo Terceiro - Se ocorrer vacância da maioria ou da totalidade dos cargos, a Assembléia Geral será convocada para proceder à nova eleição, observado o disposto no artigo 27.

Parágrafo Quarto - O(s) órgão(s) escolhido(s) pelos condôminos reunir-se-á(ão) sempre que os interesses do Condomínio exigirem, podendo a reunião ser convocada, pelo Síndico. As decisões desse(s) órgão(s) serão tomadas pelo voto da maioria, devendo ser lavrada à ata respectiva.

Artigo 25 - Será realizada anualmente uma Assembléia Geral Ordinária, findo cada exercício, sendo ela soberana para resolver todo e qualquer assunto de interesse do Condomínio, suas dependências e instalações, e que será dirigida por um presidente, eleito no início dos trabalhos, à qual caberá principalmente:

- a) aprovar as contas do exercício findo;
- b) fixar e aprovar o orçamento para o próximo exercício;
- c) eleger o Síndico, Subsíndico e o Conselho Fiscal, na hipótese de encerramento de mandato;
- d) decidir sobre assuntos de interesse geral, além das matérias inscritas na ordem do dia;

Parágrafo Primeiro - A convocação da Assembléia Geral poderá ser efetuada:

- a) pelo Síndico;
- b) por condôminos, que representem no mínimo um quarto (1/4) dos votos do Condomínio.

Parágrafo Segundo - As assembléias gerais serão instaladas, em primeira convocação, com a presença dos condôminos que representem pelo menos $\frac{1}{4}$ (um quarto) do condomínio, e em segunda convocação, 30 (trinta) minutos depois, com qualquer número de presentes, salvo quando exigir quorum especial

Parágrafo Terceiro - As reuniões serão dirigidas por uma mesa presidida pelo condômino que for escolhido pela maioria dos presentes e secretariada por pessoa de livre escolha do presidente eleito, seja condômino ou não.

Artigo 26 - As reuniões ordinárias e extraordinárias serão realizadas mediante convocação por edital colocado em local visível por todos e enviado por carta registrada ou sob protocolo, a cada condômino, com antecedência mínima de oito dias da data fixada para a sua realização e só tratará de assuntos mencionados no referido edital, o qual também indicará o dia, hora e local da reunião.

Artigo 27 - Deverá ser obedecido, conforme a matéria, o seguinte quorum para deliberação em Assembléia Geral:

- a) assuntos gerais, que não os abaixo elencados: maioria simples dos **votos** dos condôminos presentes;
- b) destituição do Síndico, Subsíndico, membros do Conselho Fiscal e dos eventuais órgãos administrativos ou de assessoria: maioria simples dos **votos** dos condôminos presentes;
- b.1) quando a Assembléia for especialmente convocada para o fim estabelecido no artigo 1349 do Novo Código Civil Brasileiro, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o Síndico que praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar convenientemente o Condomínio;
- c) realização de obras úteis no Condomínio: maioria simples dos **votos** dos condôminos presentes;
- d) modifica
ção desta Convenção e do Regulamento Interno, inclusive acréscimo de novas disposições; realização de obras voluptuárias; realização de obras em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização: 2/3 (dois terços) dos **votos** dos condôminos do Condomínio;

- e) as hipóteses de extinção do condomínio e sua eventual reconstrução, reger-se-ão pelo disposto no Capítulo próprio do Código Civil Brasileiro, especialmente em seus artigos 1.357 e seguintes;
- f) imposição de multa por não cumprimento reiterado dos deveres perante o Condomínio; ou por reiterado comportamento anti-social, gerador de incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores: 3/4 (três quartos) dos votos dos condôminos do Condomínio;
- g) construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias; mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária; restrição ou supressão ao direito de uso exclusivo de áreas comuns: unanimidade dos votos dos condôminos do Condomínio.

Artigo 28 - As decisões das Assembléias Gerais serão obrigatórias para todos os condôminos, ainda que vencidos nas deliberações, ou que a ela não tenham comparecido, mesmo que ausentes do domicílio, importando o silêncio em anuência, nos termos do art. 111 do Novo Código Civil Brasileiro.

Artigo 29 - As decisões referentes às modificações desta Convenção e as modificações das partes comuns só poderão ser tomadas em Assembléia especialmente convocada para tal fim, pelo quorum estabelecido no artigo 27.

Artigo 30 - As atas das Assembléias serão registradas no livro próprio, lavradas pelo secretário da mesa, cujas folhas serão rubricadas pelo mesmo e pelo presidente da Assembléia, devendo ser encaminhadas cópias a todos os condôminos no prazo de 10 (dez) dias úteis.

Artigo 31 - Os condôminos poderão fazer-se representar nas reuniões por procuradores com poderes gerais e bastantes para legalmente praticar os atos necessários e contrair obrigações, devendo o instrumento de procuração ter firmas reconhecidas e ser apresentado no início da Assembléia.

Artigo 32 - Os condôminos em atraso no pagamento das quotas que lhes couberem nas despesas de Condomínio, bem como respectivo reajuste monetário, juros e multa, não poderão tomar parte nas deliberações assembleares e, se inobstante a proibição deste artigo, votarem nas Assembléias, os seus votos serão nulos.

Parágrafo Único - Se a unidade pertencer a mais de uma pessoa, deverá ser designada dentre elas, uma, que mediante mandato especial (procuração específica) represente as demais na Assembléia Geral, sob pena de suspensão temporária do exercício dos direitos e vantagens assegurados pela presente Convenção, incluindo o direito de voto.

Artigo 33 - Cada condômino concorrerá para as despesas de Condomínio, de acordo com o orçamento fixado para o exercício, recolhendo as respectivas quotas em data determinada pelo Síndico, de cada mês a que correspondem, concorrendo, também com as quotas que lhe couber no rateio das despesas extraordinárias.

Parágrafo Primeiro: A fixação da quota parte no rateio das despesas mencionadas no presente artigo, corresponderá a **fração ideal** de cada unidade, e será devida pelos condôminos a partir da data da concessão do "Habite-se", ou da instalação do Condomínio, o que ocorrer por último.

Parágrafo Segundo - Se o vulto das despesas aconselhar que seja feito o recolhimento em prestações, o Síndico deverá fixar os respectivos vencimentos.

Artigo 34 - São consideradas despesas de exclusiva responsabilidade dos condôminos, exemplificativamente:

- a) tributos incidentes sobre as partes comuns do Condomínio;
- b) prêmios de seguro, com exclusão do valor correspondente ao seguro facultativo que cada condômino queira fazer, além dos obrigatórios;
- c) remuneração da administradora e/ou do Síndico Contratado
- d) salários, seguros e encargos previdenciários e trabalhistas, relativos aos empregados do Condomínio;
- e) despesas de manutenção, conservação, limpeza, reparos e funcionamento das partes, dependências, instalações e equipamentos de propriedade e uso comuns;
- f) despesas de luz, força, água, gás, esgoto e telefone do Condomínio;
- g) despesas necessárias à implantação, funcionamento e manutenção dos serviços prestados pelo Condomínio aos condôminos, e tudo o mais que interessa ou tenha relação com as partes de propriedade e uso comuns, ou que os condôminos deliberem fazer como de interesse coletivo, inclusive verba para o fundo de reserva;
- h) custeio de manutenção e de consumo corrente de todos os equipamentos, máquinas e motores de propriedade do Condomínio, ainda que temporária ou permanentemente;
- i) as relativas à manutenção e conservação dos serviços (SERVIÇOS INTERNOS ESSENCIAIS E SERVIÇOS EXTERNOS) de que o empreendimento é dotado, observadas as instruções e recomendações da Administradora e as contidas no Regimento Interno.

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

Artigo 35 - As obras úteis e voluptuárias que interessarem à estrutura integral do Condomínio serão feitas mediante orçamento prévio, obtido em concorrência ou tomada de preços, a ser aprovado em Assembléia Geral, na forma estabelecida no artigo 27, ficando o Síndico encarregado de mandar executá-las.

Artigo 36 - As despesas extraordinárias deverão ser submetidas à aprovação da Assembléia Geral especialmente convocada para esse fim.

Artigo 37 - As obras que interessarem à estrutura integral do Condomínio, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os condôminos, mediante orçamento prévio obtido em concorrência ou tomada de preço e aprovada em Assembléia Geral, cuja decisão será tomada na forma do artigo 27, ficando o Síndico encarregado de mandar executá-las.

Artigo 38 - A renúncia de qualquer condômino, de seus direitos, em hipótese alguma valerá como escusa para exonerá-lo do cumprimento de seus deveres e principalmente, do pagamento dos encargos a que ficar obrigado.

Artigo 39 - As despesas com remoção de coisas e objetos indevidamente depositados em partes comuns do condomínio serão cobradas do proprietário da unidade responsável, independentemente da aplicação da eventual multa cabível.

Artigo 40 - O condômino que agravar as despesas comuns do Condomínio por sua exclusiva conveniência, suportará isoladamente o excesso correspondente.

Artigo 41 - Quando se verificar estrago nas partes comuns e apurando-se que o mesmo não foi causado por qualquer condômino, seu inquilino, ocupante, visitante ou empregado ou não sendo possível determinar o causador, os reparos serão mandados executar pelo Síndico, obedecido o disposto no artigo 40. As despesas necessárias correrão por conta de todos os condôminos.

Artigo 42 - Fica criado o Fundo de Reserva de Condomínio, cobrável juntamente com as contribuições para as despesas comuns, o qual será constituído das seguintes parcelas:

- a) pelos juros moratórios e multas previstas nesta Convenção;
- b) Pelo saldo do orçamento verificado no fim de cada exercício;
- c) pela contribuição mensal de cada condômino a base de 5,0% (cinco por cento) do valor da cota, bem como dos rendimentos da aplicação das verbas do próprio fundo de reserva;
- d) Rendimentos decorrentes da aplicação das verbas do próprio fundo de reserva.

Artigo 43 - As parcelas referentes ao Fundo de Reserva poderão ser utilizadas pelo síndico até o limite de 30% (trinta por cento) mediante aprovação de todos os membros efetivos do Conselho Consultivo, para realização de despesas emergenciais e/ou de comprovada utilidade, ad referendum da Assembléia Geral Extraordinária a ser convocada para deliberação e aprovação de tais gastos;

CAPÍTULO V DAS PENALIDADES

Artigo 44 - A falta de cumprimento ou inobservância de qualquer dos artigos desta Convenção e do Regulamento Interno, tornará o condômino infrator passível de advertência escrita pelo Síndico que, se não atendida no prazo de 3 (três) dias ou mesmo na hipótese de reincidência, será convertida em multa equivalente a 50% (cinquenta por cento) das despesas ordinárias atribuídas à sua unidade no mês anterior, sem prejuízo das perdas e danos que se apurarem.

Parágrafo Único - Na hipótese de reincidência em infração a essa Convenção, seja ela genérica ou específica, excluída a prevista no artigo 47, a multa acima determinada será acrescida de 50% (cinquenta por cento) a cada nova ocorrência.

Artigo 45 - O condômino, ou possuidor, que reiteradamente não cumprir com seus deveres perante o Condomínio, poderá, por deliberação da Assembléia Geral, tomada na forma do artigo 27, impor ao infrator multa especial no valor de até o quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a

reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem, aí incluindo-se os casos de inadimplência sistemática e/ou continuada das cotas de rateio de despesas condominiais cujo pagamento a todos obriga.

Artigo 46 - Além da multa especial prevista no artigo 44 e seu Parágrafo Único, outra multa poderá, por deliberação da Assembléia Geral, tomada na forma do artigo 27, alcançar até o décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, sendo imposta ao condômino ou possuidor que, por reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Artigo 47 - O atraso no pagamento de qualquer quantia acarretará imediata incidência de reajuste monetário, de acordo com a variação percentual acumulada do Índice Geral de Preços-Mercado (IGP-M), divulgada pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como índice-base o do mês anterior ao inicialmente previsto para seu pagamento e como índice-reajuste o do mês anterior ao da efetiva purgação da mora, sempre calculado "pro rata dies", acrescido dos juros de mora de 1% (hum por cento) ao mês, e da multa de 2% (dois por cento), sendo que as penalidades moratórias incidirão sobre o valor principal corrigido monetariamente.

Parágrafo Único - Se o índice acima eleito for extinto ou considerado inaplicável a esses casos, haverá sua imediata substituição por outro índice que espelhe a correção monetária legal.

Artigo 48 - Em caso de alienação ou de compromisso de alienação da unidade autônoma, o condômino alienante se obriga a cientificar o Condomínio, caso em que os boletos relativos às despesas condominiais poderão passar a ser emitidos em nome do adquirente, que será, então, responsável pelo seu pagamento, nos termos do art. 1.334, § 2º, do Novo Código Civil Brasileiro.

CAPÍTULO VI DOS SERVIÇOS

Artigo 49 – Quando da instalação do Condomínio de utilização, serão obrigatoriamente implantados pelo Condomínio os serviços específicos para exclusiva utilização por todas as pessoas, condôminos, moradores, suas famílias e legítimos ocupantes, a qualquer título.

Artigo 50 – Os serviços acima mencionados, que serão obrigatoriamente mantidos pelo Condomínio, em perfeito e permanente funcionamento, assim se classificam:

a) **SERVIÇOS INTERNOS ESSENCIAIS;**

b) **SERVIÇOS EXTERNOS;**

Parágrafo Primeiro: Caberá à Administradora sugerir valores dos serviços internos opcionais. Ao Síndico caberá o controle das respectivas cobranças e o controle de preços dos prestadores de serviços externos.

Parágrafo Segundo: A prestação desses serviços obedecerá a regulamento administrativo e operacional que vier ser criado pela Administração do Condomínio.

Artigo 51 - Os **SERVIÇOS INTERNOS ESSENCIAIS** são de custeio obrigatório e compulsório de todos os condôminos, no tocante à manutenção e conservação, sendo as respectivas verbas incluídas nas despesas normais de condomínio e rateadas de acordo com o critério estabelecido nesta Convenção. Os **SERVIÇOS INTERNOS ESSENCIAIS** poderão ser utilizados sem cobrança de taxa.

Artigo 52 - Os **SERVIÇOS EXTERNOS** são aqueles obrigatoriamente contratados pelo Condomínio com terceiros, para serem prestados nas dependências do Condomínio, cabendo exclusivamente a cada usuário o respectivo pagamento diretamente ao contratado. A prestação desses serviços obedecerá ao regulamento administrativo e operacional que vier a ser criado pela Administração do Condomínio.

Artigo 53 - Consideram-se SERVIÇOS INTERNOS ESSENCIAIS:

a) - recepção, portaria, garagem, assim entendidos: controle de todas as entradas e saídas do grupamento, tanto de pessoas como de veículos; recebimento e distribuição de volumes e correspondências; pré disposição para controle de som ambiente, segurança 24h, circuito interno de TV;;

b) - administração que, através do gerente, contratado pelo Condomínio, sob a orientação da Administradora, terá as seguintes responsabilidades: supervisão geral do funcionamento do Condomínio e seus serviços, controlando a qualidade dos mesmos, sua regularidade e seus custos; supervisão e controle e manutenção dos jardins, piscina, sanitários masculino e feminino, sauna/ginástica, Lounge externo, espaço convivência, lounge xadrez, espaço leitura, espaço gula, espaço diversão, espaço alegria, espaço pintura, espaço arte, espaço descontração, , contabilidade da cobrança das notas de débito dos serviços opcionais, controle dos eventuais concessionários, locatários ou arrendatários das partes comuns; aplicação da convenção do Condomínio e do Regimento Interno e dos regulamentos, contatos com os condôminos, moradores e ocupantes do grupamento; recrutamento, seleção, treinamento e supervisão de pessoal.

Artigo 54 - A qualidade dos reparos a serem realizados, bem como eventuais danos causados pelo seu executante nas unidades autônomas serão de inteira responsabilidade deste mesmo executante, não cabendo ao condomínio qualquer indenização pelo bem ou produto danificado.

Artigo 55 - Consideram-se SERVIÇOS EXTERNOS os prestados por empresas contratadas pelo Condomínio, a saber:

a) - posto de coleta de lavanderia, para lavagem e passagem dos moradores e ocupantes do Condomínio;

b) - outros serviços de interesse dos condôminos, como convênios com empresa de transporte, manutenção e pequenos reparos, etc.

Artigo 56 – Para a instalação e funcionamento dos serviços externos, o Condomínio deverá ceder, locar ou arrendar a terceiros parte das áreas comuns a eles destinados, ou locar ou arrendar de terceiros unidade(s) autônoma(s) para tanto destinada(s). No caso de locação ou arrendamento a terceiros, a renda proveniente dessa locação ou arrendamento, constituirá receita do Condomínio, inclusive naquilo que concerne às taxas de utilização de suas áreas de uso comum para realização de eventos, quer sejam patrocinados pelos condôminos ou por terceiros, de acordo com a regulamentação a ser expressa através de regimento interno a ser previamente aprovado em Assembléia.

CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 57 - No sentido de ser preservada a harmonia do empreendimento fica assegurado à **INCORPORADORA**, pelo prazo de 3 (três) anos a partir da instalação do Condomínio, o direito de indicar e contratar a administradora do Condomínio.

Parágrafo Único: Será concedido à empresa **INCORPORADORA**, pelo prazo de 10 (dez) anos, contados da data da averbação do Habite-se do empreendimento, o direito de manter no Condomínio placas ou painéis publicitários, luminosos ou não, relativos às suas atividades comerciais e industriais, seus, ou de seus prepostos, bem como a permanência de corretores de plantão, exclusivamente para negociação das unidades da **INCORPORADORA**.

Artigo 58 - A eventual concessão de algum direito especial a determinado condômino, será sempre a título precário, podendo ser revogada a qualquer tempo.

Artigo 59 - O Síndico fica obrigado a treinar equipes para orientação e salvamento entre os condôminos e empregados para prevenção de incêndio do Condomínio.

Artigo 60 - As chaves das casas de máquinas e demais dependências comuns do Condomínio, ficarão sempre em local designado pelo Síndico que as passará aos seus sucessores, quando deixar suas funções; é vedada a permanência dessas chaves em apartamento que não o do Síndico ou de seus representantes do prédio, devendo sempre existir na portaria duplicata das mesmas, para uso de emergência.

Artigo 61 - Só com a anuência expressa do Síndico e mediante solicitação escrita do respectivo condômino, os empregados do Condomínio aceitarão chaves dos apartamentos em caso de ausência, locação, mudança, mudança de inquilino, etc e em qualquer hipótese sob exclusiva e total responsabilidade do condômino interessado.

Artigo 62 - É vedada a entrada nas dependências do prédio, de entregadores, agenciadores, cobradores, ofertantes de coisas ou serviços, vendedores ambulantes, solicitantes e pedintes de qualquer natureza, pessoas com o fim de angariar donativos e misteres semelhantes, compradores de coisas usadas, jornais, garrafas, etc., corretores salvo a hipótese prevista no Parágrafo Único do Artigo 57, O ingresso de qualquer pessoa estranha ao Condomínio só será permitido com a anuência do condômino visitado.

Artigo 63 - O Condomínio não será responsável:

- a) por prejuízos ocorridos ou decorrentes de furtos ou roubos acontecidos em qualquer de suas dependências;
- b) por sinistros decorrentes de acidentes, extravios e danos, que venham a sofrer os condôminos;
- c) por extravios de quaisquer bens entregues pelos condôminos aos empregados do Condomínio;
- d) por roubos de carros, seus acessórios, na garagem ou estacionamento.

Artigo 64 - Incumbe aos funcionários do Condomínio na qualidade de prepostos do Síndico, fiscalizar o fiel cumprimento do Regulamento Interno.

Artigo 65 - A esta Convenção ficarão sujeitos quaisquer futuros condôminos, coproprietários ou outros que, a qualquer título, sejam investidos na posse, uso e gozo das unidades autônomas do Condomínio.

Artigo 66 - Fica eleito o foro da Comarca da situação do imóvel, com renúncia expressa a qualquer outro, para dirimir qualquer ação ou dúvida que, direta ou indiretamente, decorram da presente Convenção.

A presente minuta integra o Memorial de Incorporação nos termos do artigo 32, letra "j" da Lei 4.591/64.

São Paulo, 12 de Novembro de 2007

COREOPSIS EMPREENDIMENTOS S/A

Marco Antonio Dini Pedroso Sérgio de Toledo Segall Gilberto Cymbal