

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

“CONDOMÍNIO CLIMA BOTHÂNICO”

BLOCO “1” - “EDIFÍCIO ACÁCIA”

BLOCO “2” - “EDIFÍCIO LÍRIO”

BLOCO "3" - "EDIFÍCIO JASMIM”

BLOCO "4" - “EDIFÍCIO ORQUIDEA”

RUA DOMICIANO LEITE RIBEIRO, N°51

CAPÍTULO “1”

Do Objeto:

Artigo 1º:

O Condomínio regular-se-á pelas disposições da **Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964**, da **Lei 10.406 de 10/01/2002** e pela presente Convenção.

Artigo 2º:

Constituem propriedades comuns a todos os Condôminos inalienáveis, indivisíveis, acessórias, indissoluvelmente ligadas às unidades autônomas e que são as mencionadas no **Artigo 1331 do Código Civil**, todas aquelas que por sua natureza ou função sejam de uso comum, e muito especialmente as seguintes: o terreno onde serão construídos os edifícios, as fundações, os montantes, as colunas, as vigas, os pisos de concreto armado, as escadas e partes externas dos edifícios, os ornamentos da fachada, os halls de entrada e

"Condomínio Clima Bothânico"

de escada, os encanamentos troncos de entrada e saída de água, gás, esgoto e telefone, os poços dos elevadores, casa das máquinas, caixas d' água superiores, a cobertura da caixa d'água, laje Impermeabilizada, barriletes, além de: **a) 2º Subsolo:** Locais destinados a bicicletário, studio de som, gerador, depósitos, espaço recreativo para a pratica de: tênis, bicicross, skate, atividades poliesportiva, miniquadra gramada, mini quadra de basquete, churrasqueira; **b) 1º Subsolo:** DG telefonia, sauna, repouso, sala de ginástica (fitness) repouso, sanitário e vestiários, piscina adulto com toboágua, deck, molhado, piscina infantil. solarium, piscina biribol, piscina coberta aquecida; **c) no pavimento térreo do Bloco 1,** locais destinados a salão de jogos juvenil, 2 lavabos e lan ouse; **d) no pavimento térreo do Bloco 2,** locais destinados a salão de festas Infantil com copa, (2) lavabos e fraldário, escritório, salão de jogos infantil e (2) lavabos; **e) no pavimento térreo do Bloco 3 ,** locais destinados a (3) salas de administração com (1) W.C, salão de festas adulto com copa, hall e (2) lavabos, depósito, espaço mulher e salão de jogos adultos; **f) no pavimento térreo do Bloco 4,** locais destinados a vestiários masculino e feminino para funcionários, local destinado a cinema, sala de estar e lavabo, copa para funcionários e apartamento destinado a moradia do zelador; **g) Pavimento Térreo Externo do Conjunto,** locais destinados a portaria, portaria geral com W.C., locais destinados a palco de teatro, jardins, praças, espelho d'água, playground espaço recreativo para pratica de bocha, espaço gourmet, pet play, pomar, área verde e mirante, **16 vagas** para visitantes destinadas ao estacionamento de **16 automóveis** de passeio e **8 vagas** destinadas a estacionamento de **8 motos** para delivery Identificadas pelos nºs **1 à 8** : e em especial a garagem composta pelas **584 vagas** individuais e indeterminadas para automóveis de passeio de pequeno, médio e grande porte, operadas com auxílio de manobrista na

"Condomínio Clima Bothânico"

garagem do 1 ° e 2° **Subsolo**, correspondendo a cada apartamento dos **bloco "1" e "4"**, o direito a **1 vaga** e a cada um dos demais o direito a **2 vagas**, tendo ainda como coisas comuns, 1 vaga sem numeração específica destinada a zeladoria, **8 vagas** para o estacionamento de **8 carros** para delivery, **4 vagas** para caminhões e **39 vagas** para o estacionamento de **39 motos** de uso comum.

Artigo 3º:

São consideradas de propriedade e uso exclusivo de cada condômino, aquelas denominadas autônomas, pertencentes individualmente e de pleno direito a cada um, e que corresponde aos **388 apartamentos residenciais**, e as **162 vagas** para o estacionamento de **162 automóveis** de passeio, operadas sem o auxílio de manobrista, localizadas no 1° e 2° Subsolo destinando-se para automóveis de passeio de pequeno, médio e grande porte .

Parágrafo Único:

As áreas e frações ideais das unidades autônomas estão consignadas no Memorial de incorporação, que para os fins e efeitos, fica fazendo parte integrante da presente Convenção de Condomínio.

"Condomínio Clima Bothânico"

CAPÍTULO II:

Do Destino e da Utilização das Partes:

Artigo 4º:

Os apartamentos destinam-se à moradia, sendo seu uso vedado para qualquer outra finalidade.

Artigo 5º:

As partes de uso comum destinam-se às finalidades que lhes são específicas, sendo vedado seu uso para quaisquer outras finalidades;

Artigo 6º:

O uso da garagem será exclusivo para a guarda e o estacionamento de veículos de passeio, com auxílio de manobrista, exceto em relação às vagas de garagem que constituem unidades autônomas, mencionadas no Artigo 3º, as quais serão utilizadas independentemente de uso de manobrista.

Artigo 7º:

Não será permitida a colocação ou a guarda de objetos móveis ou fixos de qualquer espécie ou natureza, na garagem do **1º e 2º subsolos**, cuja finalidade precípua é o estacionamento de automóveis de passeio de acordo com dimensão da vaga respectiva.

Artigo 8º:

Os espaços na garagem não poderão ser vedados ou modificados;

"Condomínio Clima Bothânico"

Artigo 9º:

Os condôminos votarão o Regulamento Interno da garagem, que deverá fazer parte integrante do Regulamento Interno do Prédio.

CAPÍTULO III:

Dos Direitos e Obrigações dos Condôminos:

Artigo 10º:

Ficam assegurados a todos os condôminos, o direito de usar, gozar e dispor das respectivas unidades autônomas, de acordo com o respectivo destino, desde que não infrinjam as normas legais e as contidas nesta Convenção e seu Regulamento Interno;

Parágrafo Único:

As partes suscetíveis de utilização independente, tais como os **388 apartamentos residenciais**, bem como as **162 vagas autônomas** de garagem **localizadas no 1º e 2º Subsolos**, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, sendo que as vagas de garagem somente poderão ser utilizadas por condôminos do empreendimento.

"Condomínio Clima Bothânico"

Artigo 11º:

Fica assegurado a todos os condôminos o direito de usar, gozar das partes comuns do Edifício, desde que não impeçam idêntico uso e gozo dos demais condôminos.

Artigo 12º:

É também direito dos senhores condôminos, comparecer às Assembleias e nelas discutir, votar e ser votado, examinar a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração, assim como também proceder às modificações internas ou reformas em suas unidades, desde que não afetem as limitações de peso e medidas que comportam as estruturas do prédio;

Artigo 13º:

São obrigações de todos os condôminos:

- a) contribuir para as despesas de condomínio, na proporção de suas frações ideais;
- b) não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;
- c) não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;
- d) dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

"Condomínio Clima Bothânico"

Artigo 14º: O condômino que não pagar a sua contribuição, nos respectivos vencimentos, ficará sujeito aos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento), sobre o débito.

Artigo 15º: O condômino que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos **incisos II à IV, do Art. 1331**, pagará a multa prevista nesta convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Parágrafo Único: A multa será aplicada pelo síndico, cabendo recurso a Assembleia Geral, devendo ser paga para Interposição do mesmo.

Artigo 16º: O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio, por deliberação de $\frac{3}{4}$ (três quartos) dos condôminos restantes, será constrangido a pagar multa correspondente ao 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 apurarem.

Artigo 17º: O condômino ou possuidor que, por seu reiterado **comportamento anti-social**, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, por deliberação de $\frac{3}{4}$ (três quartos) dos condôminos restantes, será constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais.

"Condomínio Clima Bothânico"

Parágrafo Único: A multa será aplicada pelo síndico, devendo ser objeto de deliberação na primeira assembleia que se realizar em seguida ao evento, a qual decidirá sobre a manutenção da penalidade ou sobre o recurso eventualmente interposto. Na assembleia o condômino ou possuidor terá direito a ampla defesa.

Artigo 18º: Nenhum condômino ou possuidor será considerado infrator dos termos da presente Convenção, sem ter recebido aviso do Síndico, notificando de tal violação, e não a tenha sanado no prazo de 10 (dez) dias contados da notificação, salvo se não for possível sanar tal violação nesse prazo. Esse prazo

não será aplicável a reincidências, faltas graves ou violações que envolvam obrigações monetárias, pois nesse caso, as penalidades correspondentes aplicar-se-ão de imediato.

CAPITULO IV: Da Administração

Artigo 19º:

A administração do Condomínio caberá a um Síndico, Condômino ou pessoa jurídica especializada no ramo, eleito bienalmente pela assembleia Geral Ordinária, podendo ser reeleito.

Parágrafo Único:

No caso do Síndico eleito ser um Condômino, este poderá delegar as funções administrativas, a empresa especializada a qual será alvo de aprovação pela assembleia dos condôminos e o fazendo não receberá remuneração.

Artigo 20º:

Compete ao Síndico:

"Condomínio Clima Bothânico"

- a)** convocar a assembleia dos condôminos;
- b)** convocar anualmente, assembleia dos condôminos, na forma prevista nessa convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, eventualmente, eleger seu substituto e alterar o regimento interno;
- c)** representar ativa ou passivamente o Condomínio, em Juízo ou fora dele, praticar todos os atos em defesa dos Interesses comuns, nos limites da Lei, da Convenção e dos Regulamentos;
- d)** dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
- e)** cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento Interno e as determinações da assembleia;
- f)** diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
- g)** elaborar orçamento o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;
- h)** cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;
- i)** prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;

"Condomínio Clima Bothânico"

- j) realizar o seguro da edificação;
- k) indicar sob sua inteira responsabilidade pessoa física ou jurídica, condômino ou não, para exercer a função de administrador do condomínio, devendo tal ato ser submetido à aprovação da assembleia Geral.
- l) transferir ao administrador as atividades típicas de administração.
- m) acompanhar, superintender e fiscalizar as atividades do administrador.
- n) praticar os atos que lhe foram atribuídos pela assembleia Geral.

Artigo 21º:

Juntamente com o Síndico, a assembleia Geral elegerá um Subsíndico, que o substituirá em suas faltas e impedimentos, ficando o mesmo com poderes para representar o condomínio em ações judiciais e natureza trabalhista e nas cobranças judiciais de cotas condominiais e multas;

Parágrafo Único:

Ocorrendo vaga, o Subsíndico convocará Assembleia para eleição de outro Síndico que exercerá o cargo por mais dois anos;

CAPITULO V:

Das Assembleias Gerais

"Condomínio Clima Bothânico"

Artigo 22º:

A Assembleia Geral e a reunião dos Condôminos, será convocada e instalada na forma da Lei e desta Convenção, a fim de deliberar sobre matéria de interesses do Condomínio.

Artigo 23º:

A Assembleia Geral será convocada por carta protocolada ou registrada e entregue aos Condôminos no endereço que para este fim fornecerem, sempre no Brasil ou, a sua falta, na unidade autônoma de que forem proprietários ou Comprissários-Compradores, devendo mediar pelo menos, oito dias, entre a data da Convocação e da realização da Assembleia, sendo obrigatório atualização do cadastro por parte do condômino.

Parágrafo Único:

Da convocação deverá constar obrigatoriamente:

- a) O local, dia e hora da reunião;
- b) A ordem do dia e o "quorum" para a respectiva votação.

Artigo 24º:

A Assembleia Geral Ordinária, reunir-se-á anualmente na forma da Lei, e a Extraordinária, sempre que convocada pelo Síndico ou pelos Condôminos que representam, no mínimo 1/4 (um quarto) do Condomínio, sempre que assim o exigirem os interesses do Condomínio.

"Condomínio Clima Bothânico"

Parágrafo Único:

Sendo convocada a Assembleia por Condôminos, ao Síndico será dada ciência, observando o prazo estabelecido no Artigo 22.

Artigo 25º:

Ressalvadas as exceções previstas em Lei e nesta Convenção, a Assembleia instalar-se-á em primeira convocação, com a presença de Condôminos que representem pelo menos metade das frações ideais, e, em segunda convocação 30 (trinta) minutos depois, pelo voto da maioria simples entre os presentes.

Artigo 26º:

Nas deliberações da Assembleia Geral, os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno, não podendo participar e votar aquele que não estiver em dia com suas obrigações do condomínio.

§ 1º: As deliberações serão tomadas pelo voto da maioria absoluta dos condôminos presentes, exigindo-se voto de condôminos representantes de no mínimo, 2/3 do total das frações ideais para a deliberação sobre alteração da presente Convenção de Condomínio;

§ 2º: Dependerá de aprovação pela unanimidade do condomínio a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária;

Artigo 27º:

Poderá ser convocada Assembleia, dependendo do voto da maioria absoluta de seus membros, especialmente para destituir o Síndico e o Administrador que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.;

12

Parágrafo Único: A Assembleia será presidida por um Condômino eleito pelos presentes, o qual escolherá o secretário, sendo vedado ao Sindico presidir os trabalhos.

Artigo 28º:

Compete à Assembleia Geral Ordinária:

- a) Deliberar sobre as contas do Condomínio;
- b) Discutir e votar o orçamento para o exercício financeiro, compreendendo as despesas de conservação, manutenção e obras do Condomínio;
- c) Eleger o Conselho Fiscal;
- d) Eleger o Sindico e Subsindico;
- e) Fixar fundos de reserva;
- f) Votar as demais matérias constantes na ordem do dia.

Artigo 29º:

Compete à Assembleia Geral Extraordinária:

- a) Destituir o Sindico a qualquer tempo, independentemente de justificação, e eleger seu substituto;
- b) Deliberar sobre matéria de interesse do Condomínio;
- c) Deliberar sobre propostas formuladas por qualquer condômino;
- d) Apreciar as demais matérias constantes da Ordem do dia.

Artigo 30º:

Os Condôminos poderão fazer-se representar na Assembleia Geral através de procuradores, devendo todos serem convocados.

"Condomínio Clima Bothânico"

Artigo 31º:

As deliberações adotadas pelas Assembleias Gerais do Condomínio obrigam a todos os condôminos, independentemente da sua presença nas sessões em que tenham elas sido aprovadas, mesmo nos casos em que o não comparecimento decorra de sua ausência temporária do respectivo domicílio, ou de qualquer outro motivo que impeça a tempestiva entrega ao destinatário, do aviso referente à convocação da Assembleia Geral do Condomínio.

Artigo 32º:

Fica ainda, expressamente pactuado que, se decorridos 15 (quinze) dias a contar do pedido de convocação, não se reunir a Assembleia Geral do Condomínio, para o exercício de qualquer um dos poderes que lhe são conferidos pela Lei ou por esta Convenção, incumbirá ao Poder Judiciário decidir a respeito, mediante requerimento de qualquer condômino.

Artigo 33º:

As deliberações das Assembleias Gerais, constarão de ata lavrada em livro próprio, sendo que, nos oito (oito) dias subsequentes à realização da Assembleia, o Síndico enviará cópias a todos os Condôminos, por carta protocolada ou registrada, das decisões tomadas;

CAPITULO VI:

Do Conselho Fiscal

Artigo 34º:

O Conselho Fiscal será composto de três membros efetivos, todos condôminos, eleitos por um biênio e por maioria de votos, pela mesma Assembleia Geral Ordinária, que eleger o Síndico, sendo permitida a reeleição.

14

Artigo 35º:

Ao Conselho Fiscal, além das atribuições previstas em Lei, compete:

- a) Emitir parecer, sobre prestação de contas do Síndico;
- b) Examinar, trimestralmente, as contas do Condomínio;
- c) Emitir parecer sobre assuntos do Condomínio, quando solicitado pelo Síndico ou por qualquer Condômino interessado;
- d) Emitir parecer sobre a previsão orçamentária apresentada pelo Síndico para o exercício financeiro seguinte.

Parágrafo Único:

Até 48 (quarenta e oito) horas antes da Assembleia Geral Ordinária, independentemente de qualquer convocação especial, o Conselho deverá obrigatoriamente emitir parecer sobre a prestação de contas e a previsão orçamentária. O silêncio do Conselho corresponderá a parecer favorável.

Artigo 36º:

Não poderão ser eleitos para o Conselho Fiscal os condôminos que não poderiam ser eleitos síndicos, isto é, quando estiverem em atraso com suas contribuições do Condomínio;

Artigo 37º:

Os membros do Conselho Fiscal não poderão ser remunerados.

"Condomínio Clima Bothânico"

CAPITULO VII:

Do Orçamento

Artigo 38º:

Constituem despesas do condomínio:

- a) Os prêmios de seguro;
- b) Os tributos Incidentes sobre as partes e coisas comuns do Edifício;
- c) As despesas derivadas do consumo de luz, água e do telefone, das partes e coisas comuns;
- d) A eventual remuneração do Sindico ou da Administradora e dos demais empregados ou funcionários do Condomínio, bem como os respectivos encargos trabalhistas;
- e) **As** despesas de conservação, limpeza, reparos e manutenção do Edifício e suas Instalações de uso comum;
- f) Outras aprovadas pela Assembleia Geral;

Artigo 39º:

O exercício financeiro será de 12 (doze) meses, incumbindo ao Sindico preparar o orçamento para o exercício, estimando as despesas e fixando a receita do Condomínio, a fim de serem objetos de deliberação da Assembleia Geral Ordinária;

Parágrafo Único:

A previsão orçamentária será aprovada por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, permanecendo o Síndico e Conselho Fiscal com poderes para aprovar os reajustes necessários para cobertura de déficits, previamente à Assembleia e nesta obrigatoriamente se não houver manifestação por parte do Conselho/Síndico;

Artigo 41º:

Os Condôminos concorrerão para o custeio das despesas, recolhendo a cota que lhe couber, mediante rateio proporcional as frações ideais de terreno, sendo que as contribuições condominiais serão mensais e autônomas, sem prejuízo do estabelecido quanto ao exercício financeiro;

Parágrafo Único:

A cota condominial de cada condômino será parcelada em 12 (doze) contribuições mensais, vencíveis até o dia 10 (dez) de cada mês de acordo com a previsão;

Artigo 42º:

As despesas extraordinárias serão igualmente rateadas entre os Condôminos, dentro do prazo focado pela Assembleia que as autorizar;

Artigo 43º:

As contribuições ordinárias ou extraordinárias não pagas no respectivo vencimento, serão acrescidas de multa no máximo legal permitido, consoante Artigo 14 e juros moratórios de 1% ao mês, sem prejuízo de sua cobrança judicial por ação executiva;

Artigo 44º:

O atraso no pagamento das contribuições levará o condomínio a cobrar o débito judicialmente, cobrando além dos encargos previstos no Artigo anterior, correção monetária;

Artigo 45º:

Fica instituído também com a presente Convenção, um Fundo de Reserva do Edifício, com vistas a fazer frente, a eventuais despesas extraordinárias de manutenção, e benfeitorias primordiais do Edifício.

§ 1º: O Fundo de Reserva será formado com recursos provenientes de arrecadação do percentual de mais 5% do valor das contribuições ordinárias do Condomínio, cobráveis dos Condôminos simultaneamente com as mesmas.

§ 2º: Fica ainda estipulado que o valor total desse Fundo não poderá ultrapassar a 10% (dez por cento) do Orçamento Anual; o excesso eventualmente verificado deverá ser levado à conta do exercício financeiro subsequente, sempre para a finalidade de fazer frente às despesas de manutenção extraordinária do Condomínio.

§ 3º: Nos casos de transferência de unidade autônoma, o respectivo Fundo de Reserva Individual passará automaticamente aos sucessores do Condômino, independentemente de qualquer outra forma de manifestação de vontade.

Artigo 46º:

Com o produto das combinações previstas no Artigo 41, serão custeadas as despesas e honorários advocatícios necessários à cobrança das contribuições vencidas;

"Condomínio Clima Bothânico"

CAPITULO VIII:

Do Regulamento Interno

O Regulamento Interno poderá ser complementado ou alterado após a instalação do condomínio, pelo voto da maioria absoluta dos condôminos, e tem como finalidade o presente regulamento a disciplinar a conduta e o comportamento de todos quantos residem neste Edifício, na conformidade com o que determina o **Código Civil, a Lei nº 4.591/64** e posteriores regulamentações. Assim fica ratificada a rigorosa disciplina e observância à Convenção de Condômino, na qual estão expressamente determinados os seguintes deveres e obrigações:

É PROIBIDO:

- 1) Pisar ou brincar nas partes que compõem o jardim, bem como nele intervir, adicionando ou removendo plantas ou mudando o arranjo;
- 2) Depositar objetos ou outros materiais em qualquer das áreas de uso comum, isto é, na entrada social, passagens, escadas, elevadores, garagem. Os volumes assim depositados serão removidos pelo Zelador e somente serão devolvidos após o infrator pagar as despesas e danos porventura ocasionados.
- 3) Permitir a permanência nas áreas comuns do Edifício (corredores, elevadores, hall e garagem) de serviçais, assim como a prática de jogos infantis ou uso de velocípedes, patins, patinetes, etc.
- 4) Modificar as paredes externas e internas do apartamento, por afetarem a segurança e estabilidade do Edifício, bem como modificar a forma ou aspecto externo do mesmo;

- 5) Ter ou usar instalações ou materiais susceptíveis por qualquer forma e afetar a saúde, segurança e a tranquilidade dos demais condôminos, ou que possam acarretar o aumento de seguro comum;
- 6) Utilizar, com volume audível nos apartamentos vizinhos, alto-falantes, rádios, vitrolas, aparelhos de televisão ou quaisquer outros instrumentos musicais ou de ruídos, das 22 às 07 horas da manhã seguinte;
- 7) Estender, bater e secar tapetes ou lençóis e quaisquer roupas, nas janelas ou outros sítios fronteiros, nos quais não poderão instalar varais de que tipos forem, uma vez visíveis do exterior.
- 8) Fazer em sua propriedade, qualquer instalação que importe em sobrecarga para o Edifício, sem conhecimento e autorização do Síndico e do Subsíndico;
- 9) Manter ou guardar substâncias odoríferas que atentem contra a segurança do Edifício ou de seus moradores, tais como produtos químicos, inflamáveis, explosivos, etc;
- 10) Manter, ainda que temporariamente, nos apartamentos animais e aves de qualquer espécie;
- 11) Fazer uso de fogão que não seja a gás ou elétrico, sendo vedado o emprego de outros tipos;
- 12) Atirar pela janela para a rua ou área, no piso dos corredores, escadas, elevadores, garagens e demais dependências do prédio, fragmentos de lixo, papéis, pontas de cigarros ou quaisquer outros objetos;

"Condomínio Clima Bothânico"

- 13)** Lançar o lixo e outras varreduras, em local que não seja apropriado, sem estarem devidamente embrulhados em pacotes reduzidos;
- 14)** Fazer reparos no seu apartamento, promover festividades ou reuniões susceptíveis de prejudicar as coisas comuns ou de perturbar o sossego.
- 15)** Utilizar os empregados do Edifício para serviços particulares, durante o seu horário de trabalho;
- 16)** Colocar vasos, antenas, varais, enfeites ou quaisquer outros objetos na parte externa, sobre os peitoris das janelas e áreas externas do Edifício;
- 17)** Instalar toldos ou cortinas na parte externa do Edifício, colocar faixas ou cartazes, placas, letreiros, avisos, etc, nas partes ou coisas de uso comum;
- 18)** Realizar mudanças, totais ou parciais, sem avisar previamente a administração do prédio, marcando hora e data para a saída ou entrada de móveis ou volumes do Edifício;
- 19)** Utilizar os apartamentos para fins que não sejam estritamente residências;
- 20)** O Zelador, fica autorizado a tomar as providências cabíveis para fazer cumprir o presente regulamento, devendo comunicar as infrações ao Síndico ou Subsíndico, para que os mesmos tomem as medidas necessárias.

"Condomínio Clima Bothânico"

É DEVER:

- 1)** De todo Condômino, dependente, familiar ou locatário, prestigiar e fazer acatar as decisões do Síndico, Subsíndico e da Assembleia Geral e a esta comparecer, a fim de que as decisões tomadas expressem realmente a vontade condominial.
- 2)** Observar dentro do Edifício a mais rigorosa moralidade e respeito, devendo quaisquer queixas serem encaminhadas, por escrito a Administração;
- 3)** Tratar com respeito os empregados;
- 4)** Notificar imediatamente o Síndico ou o Subsíndico a incidência de moléstia grave ou infectocontagiosa no seu apartamento;
- 5)** Permitir a entrada em seu apartamento, do Síndico ou Subsíndico ou Zelador e das pessoas que o acompanharem, quando isso se tornar necessário à inspeção e execução de medidas que se relacionem com interesse coletivo;
- 6)** Fazer, por sua conta exclusiva, as despesas e os reparos em sua propriedade e contribuir para as despesas aprovadas em Assembleias;
- 7)** Diligenciar no sentido de que seus serviços não se utilizem dos elevadores sociais e pelos quais não podem ser transportados carrinhos, sacolas de feira, bicicletas, etc;
- 8)** Fazer constar como parte integrante dos contratos de locação ou venda, exemplar deste Regulamento, cuja infringência motivará a respectiva rescisão.

CAPITULO IX:
Das Disposições Gerais e Transitórias

Artigo 47º:

A proprietária e Incorporadora será síndica do Condomínio durante o primeiro biênio e a administração do mesmo, será exercida pela mesma ou por quem esta indicar, às expensas do condomínio.

Artigo 48º:

A presente Convenção obriga a todos os condôminos, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, ao fiel e exato cumprimento da presente Convenção de Condomínio e do Regulamento Interno do Prédio, que dela faz parte integrante. Por esse motivo, farão inserir, nos contratos que venham a celebrar, tendo por objetivo a definitiva compra e venda, promessa de compra e venda, cessão ou promessa de direitos aquisitivos, ou quaisquer outros atos, por, mais especiais que sejam, constituídos e translativos de direitos reais sobre as respectivas unidades autônomas, cláusula expressa, segundo a qual também se obrigam os adquirentes do imóvel ou os titulares do direito de uso (isto nos casos de locação ou comodato), a fielmente observar e cumprir todos os seus preceitos, respondendo os locadores, perante o Condomínio, pelas faltas, infrações e multas oriundas de atos ou omissões imputáveis a seus inquilinos ou possuidores, a qualquer título.

Artigo 49º:

A área de **garagem, localizadas no 1º e 2º Subsolos**, composta das **162 vagas autônomas**, para **automóveis** de passeio de pequeno, médio e grande porte identificadas pelos, **nºs P434, P435, P436 e P629, (para automóveis de**

"Condomínio Clima Bothânico"

passeio de pequeno porte; nºs M394, M397, M400, M403, M406, M407, M410, M413, M416, M419, M422, M425, M428, M440, M441, M448, M449, M450, M451, M464, M465, M566, M567, M568, M569, M570, M571, M572, M573, M574, M575, M576, M577, M578, M579, M590, M591, M594, M595, M600, M601, M604, M605, M616, M617, M618, M619, M620, M621, M622, M623, M624, M625, M626, M627, M628, M679, M680, M683, M684, M685, M726, M727 e M728, (para automóveis de passeio de médio porte) e G368, G371, G437, G444 e G676 (para automóveis de passeio de grande porte), localizadas no 2º Subsolo e vagas nºs P68, P69, P70, P71, P79, P80, P81, P82, P231, P232, P233, P234, P249, P250, P251, P252, P253, P254, P255, P260, P261, P262, P263, P264, P265, P266, P267, P268 e P315, (para automóveis de passeio de pequeno porte; nºs M01, M02, M03, M15, M28, M31, M34, M37, M40, M43, M46, M49, M52, M55, M58, M61, M64, M67, M74, M75, M83, M84, M85, M86, M99, M100, M201, M202, M203, M204, M205, M206, M207, M208, M209, M210, M211, M212, M213, M214, M225, M226, M229, M230, M237, M238, M256, M257, M258, M259, M309, M310, M312, M313 e M314, (para automóveis de passeio de médio porte) e G06, G09, 010, G78 e G311 (para automóveis de passeio de grande porte), localizadas no 1º Subsolo e todas operadas sem auxílio de manobrista, sendo parte suscetível de utilização Independente, sujeita-se à propriedade exclusiva, podendo ser utilizada e locada livremente por seu proprietário a terceiros, desde que moradores do empreendimento.

Artigo 50º:

A **INCORPORADORA** é reservado o direito de uso das partes comuns situadas no andar térreo do edifício, para colocação de plantão de vendas e instalação de

"Condomínio Clima Bothânico"

faixas de propaganda, enquanto houver apartamentos à venda, bem como o direito de instalar no acesso à garagem condominial, placa luminosa ou não de sua propaganda pelo período mínimo de 30 anos, ficando ainda reservado à Incorporadora a utilização de áreas comuns para implantação de serviços básicos e opcionais aos condôminos e moradores, através do sistema "pay-per-use", ficando ainda reservado em caráter permanente a Incorporadora o direito de instala na cobertura dos Edifícios placa luminosa de propaganda da mesma.

Artigo 51º:

A INCORPORADORA é reservado o direito de contratar em nome do condomínio e às expensas deste, para o período inicial de 2 (dois) anos, à partir da sua instalação, as empresas prestadoras de serviços ao condomínio em todos os setores, inclusive os de suporte e facilidades, a saber e não restritamente: de administração, gerenciamento de recursos humanos, serviços de comunicação com fornecimento de sinais de programação de televisão, comunicação interna, segurança, etc ...

Artigo 52º:

O Conjunto 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, extravies e danos, que venham a sofrer os condôminos;
- c)** Por extravios de quaisquer bens entregues pelos condôminos aos empregados do Edifício.

Artigo 53º:

Fica o Sindico autorizado ao atendimento de todas as posturas legais, e em especial aos do **CONTRU, FICAM, NR-7, NR-9**, ou quaisquer outras que venham a ser criadas;

CAPITULO X:

DO SEGURO, DA DEMOLIÇÃO E RECONSTRUÇÃO

Artigo 54º:

O Condomínio estará obrigado a manter seguro contra risco de incêndio e outros sinistros, que possam determinar a destruição total ou parcial das edificações, pelo valor de reposição do Edifício, além de responsabilidade civil. O prêmio correspondente será computado nas despesas ordinárias de manutenção da propriedade coletiva, discriminando-se, na respectiva apólice, os valores atribuídos às unidades autônomas e às partes comuns. O Condomínio deverá manter também seguro apropriado, em montantes comercialmente razoáveis, para proteger o Sindico e os Conselheiros contra qualquer responsabilidade, exceto se a referida responsabilidade se originar de culpa grave ou de má conduta intencional.

Artigo 55º:

Aos Condôminos será facultado aumentar, por sua livre iniciativa, o valor do seguro da propriedade individual, de sorte a cobrir o valor pertinente a acréscimos ou benfeitorias que porventura tenham introduzido na unidade autônoma, cabendo-lhe, nesse caso, pagar diretamente à instituição seguradora a diferença de prêmio correspondente à citada majoração.

Artigo 56º:

Em caso de sinistro total, ou que destrua mais de 2/3 (dois terços) do edifício, ou ainda que ameace ruína, a Assembleia Geral se reunirá dentro de 15 (quinze) dias para deliberar sobre a reconstrução ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais e elegerá uma comissão de 03 (três) condôminos para:

I - Receber a indenização e depositá-la em nome do Condomínio, em estabelecimento bancário designado pela Assembleia;

II - Abrir concorrência para reconstrução do prédio ou das partes destruídas;

III - Acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os condôminos junto aos construtores, fornecedores, empreiteiros e repartições públicas.

Parágrafo 1 º:

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

Parágrafo 2º:

Realizada a venda, em que se preferirá, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, será repartido o apurado entre os condôminos, proporcionalmente ao valor das unidades imobiliárias.

Artigo 57º:

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

"Condomínio Clima Bothânico"

Artigo 58:

Para qualquer questão relacionada com a presente Convenção e seu Regulamento, será competente o Foro da Comarca de São Paulo.

Que afinal autorizam o Sr. Oficial do 8º Cartório de Registro de) móveis competentes, a proceder a todas as averbações e registros que se fizerem necessários.

São Paulo, _____ de outubro de 2020

**JAUAPERI INCORPORADORA LTDA.
MARCELO ERNESTO ZARZUR**

**JAUAPERI INCORPORADORA LTDA.
MAURO ALBERTO**