

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO BERNARDO 10B

FLS. 738

Convenção de Condomínio

3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS - SP

Fraterno de Melo Almada Junior - Oficial

Prenotação nº : 589248 - 06/12/2017 Registrado em : 04/01/2018

Valor dos emolumentos no total de R\$ 273.773,49, acha-se discriminado no recibo em anexo.

PARTE I – DO OBJETO

A proprietária e incorporadora **CAMPINAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, com sede na Rua Dezesseis n. 1.027, na cidade de Barretos/SP, inscrita no CNPJ sob o n. 08.736.684/0001-04, neste ato representada por sua bastante procuradora, **SYLVIA GEMHA BIANCO DE AZEVEDO**, brasileira, casada, arquiteta, RG nº 26.728.997-2-SSP/SP, CPF/MF nº 295.273.188-82, domiciliada em Barretos/SP, na Avenida 43 nº0450, nos termos do instrumento de procuração em anexo; tendo efetuado a construção residencial multifamiliar sobre o terreno designado por **LOTE 10B**, oriunda do desmembramento da CHÁCARA FIRMINO COSTA, **objeto da matrícula nº 170.501 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP, situado na Avenida Pe. Guilherme Ary nº 76, nesta cidade**, e promovido o respectivo registro da Instituição e Especificação de Condomínio nos termos do instrumento em anexo, a fim de ser constituído sobre dita construção **UM CONDOMÍNIO POR UNIDADES AUTÔNOMAS**, de partes de propriedade exclusiva e partes de propriedade comum, sob a denominação de Condomínio **RESIDENCIAL SÃO BERNARDO 10B**; em obediência às disposições legais pertinentes, fica o mesmo submetido ao regime da Lei nº 4.591 de 16/12/1964 e alterações posteriores, combinados com os artigos 1.331 a 1.358 da Lei nº 10.406 de 10/01/2002 (Código Civil), cujas disposições que, por exigência dos citados diplomas legais, integram a presente Convenção de Condomínio, o qual se regerá pelas seguintes cláusulas:

CAPÍTULO I – DA DISCRIMINAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES:

Cláusula 1ª – O(s) edifício(s), por sua natureza condominial, compreende partes distintas, a saber:

- a. partes de propriedade exclusiva, constituídas pelas unidades autônomas;
- b. partes e coisas de propriedade e uso comum.

Cláusula 2ª – São consideradas partes de propriedade e uso exclusivo de cada condômino, as unidades autônomas, como tais consideradas os apartamentos, aos quais corresponderão, como partes inseparáveis as frações ideais do terreno e partes comuns, na forma do disposto na Instituição e Especificação do edifício, que ora se transcreve:

PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA:

As partes de propriedade exclusiva são as **UNIDADES AUTÔNOMAS** designadas por **APARTAMENTOS**, num total de 424 unidades, assim distribuídos, designados e descritos:

9

Da descrição das Unidades Autônomas dos Blocos A, B e C

Com exceção dos apartamentos de final "7" localizados no Térreo dos blocos B e C, todos os apartamentos "ponta" são idênticos e cada um possui as seguintes peças: sala, varanda, 2 dormitórios simples, 1 dormitório com banheiro (suíte), banheiro social, área de circulação e cozinha com área de serviço.

Os apartamentos "ponta" de final "7" localizados no Térreo dos Blocos B e C são especialmente adaptados para pessoas portadoras de necessidades especiais (PNE) e cada um possui as seguintes peças: sala, 2 dormitórios simples, banheiro social e cozinha com área de serviço.

Todos os apartamentos "meio" são idênticos e cada um possui as seguintes peças: sala, varanda, 2 (dois) dormitórios com banheiro (suítes), lavabo, área de circulação e cozinha com área de serviço.

Da descrição das Unidades Autônomas do Bloco D

Todos os apartamentos "ponta" são idênticos e cada um possui as seguintes peças: sala, varanda, 1 (um) dormitório com banheiro (suíte), 1 dormitório simples, banheiro social, área de circulação e cozinha com área de serviço.

Todos os apartamentos "meio" são idênticos e cada um possui as seguintes peças: sala, varanda, 2 (dois) dormitórios com banheiro (suítes), lavabo, área de circulação e cozinha com área de serviço.

Nota: A cada apartamento cabe o uso de vaga de garagem de automóvel e/ou motocicletas acessórias vinculadas conforme o quadro abaixo.

Da numeração das Unidades Autônomas

BLOCO A e D	BLOCO B e C	Pavimento Térreo	01/02/03/04/06/07
		1º Pavimento	11/12/13/14/15/16/17/18
	2º Pavimento	21/22/23/24/25/26/27/28	
	3º Pavimento	31/32/33/34/35/36/37/38	
	4º Pavimento	41/42/43/44/45/46/47/48	
	5º Pavimento	51/52/53/54/55/56/57/58	
	6º Pavimento	61/62/63/64/65/66/67/68	
	7º Pavimento	71/72/73/74/75/76/77/78	
	8º Pavimento	81/82/83/84/85/86/87/88	
	9º Pavimento	91/92/93/94/95/96/97/98	
	10º Pavimento	101/102/103/104/105/106/107/108	
	11º Pavimento	111/112/113/114/115/116/117/118	
	12º Pavimento	121/122/123/124/125/126/127/128	
	13º Pavimento	131/132/133/134/135/136/137/138	
	14º Pavimento	141/142/143/144/145/146/147/148	

Das Confrontações das Unidades Autônomas

Critério Descritivo: Descrição considerando o observador olhando de dentro do apartamento na direção da sua porta de entrada, levando-se em consideração que a numeração das unidades foi fixada no sentido anti-horário à partir de quem entra no bloco.

Unidade de final "1": No térreo confrontam pela frente, com a área de circulação; do lado esquerdo com a recepção, do lado direito com a unidade de final "2" e fundos com área livre de uso comum do condomínio. Nos Pavimentos Tipo confrontam pela frente, com a circulação, do lado esquerdo com as unidades de final "8", do lado direito com as unidades de final "2", e no fundo com área livre de uso comum do condomínio.

Unidade de final "2": Nos blocos A, B e C, em todos os Pavimentos confrontam pela frente com a área de circulação, medidores e unidade de final "1"; do lado direito com a unidade de final "3", do lado esquerdo e fundos com área livre de uso comum do condomínio. No bloco D, em todos os Pavimentos confrontam pela frente com a área de circulação, medidores e unidade de final "3"; do lado direito e fundos com área livre de uso comum do condomínio; do lado esquerdo com a unidade de final "1".

Unidade de final "3": Nos blocos A, B e C, em todos os Pavimentos confrontam pela frente, com a área de circulação, medidores e a unidade de final "4"; do lado direito e fundos com área livre de uso comum do condomínio e do lado esquerdo com a unidade de final "2". No bloco D, em todos os Pavimentos confrontam pela frente com a área de circulação, medidores e unidade de final "2"; do lado direito com a unidade de final "4"; do lado esquerdo e fundos com área livre de uso comum do condomínio.

Unidade de final "4": No Térreo confrontam pela frente, com a circulação, "shaft", elevador 1 e escadas, do lado esquerdo com a unidade de final "3", do lado direito com a sala técnica/pressurização da escada, e no fundo com área livre de uso comum do condomínio. Nos Pavimentos Tipo confrontam pela frente, com a circulação, "shaft", elevador 1 e escadas, do lado esquerdo com as unidades de final "3", do lado direito com as unidades de final "5", e no fundo com área livre de uso comum do condomínio.

Unidades de final "5": Existentes Somente nos Pavimentos Tipo, confrontam pela frente, com a circulação, "shaft", shaft de pressurização e escadas, do lado esquerdo com as unidades de final "4", do lado direito com as unidades de final "6", e no fundo com área livre de uso comum do condomínio.

Unidade de final "6": Nos blocos A, B e C, no Térreo, confrontam pela frente, com a área de circulação, medidores e sala técnica centro de medições; do lado direito com a unidade de final "7", do lado esquerdo e fundos com área livre de uso comum do condomínio. Nos Pavimentos Tipo confrontam pela frente, com a área de circulação, medidores e as unidades de final "5"; do lado direito com as unidades de final "7", do lado esquerdo e fundos com área livre de uso comum do condomínio. No bloco D, no Térreo, confrontam pela frente com a área de circulação, medidores e unidade de final "7"; do lado direito e fundos com área livre de uso comum do condomínio; do lado esquerdo com a sala técnica centro de medições. Nos Pavimentos Tipo confrontam pela frente com a área de circulação, medidores e unidade de final "7"; do lado direito e fundos com área livre de uso comum do condomínio; do lado esquerdo com a unidade de final "5".

Unidade de final "7": Nos blocos A, B e C, no Térreo, confrontam pela frente, com a área de circulação, medidores, sala de uso específico e com depósito; do lado direito e fundos com área livre de uso comum do condomínio e do lado esquerdo com a unidade de final "6". Nos Pavimentos Tipo confrontam pela frente, com a área de circulação, medidores e as unidades de final "8"; do lado direito e fundos com área livre de uso comum do condomínio e do lado esquerdo com as unidades de final "6". No bloco D, no Térreo, confrontam pela frente com a área de circulação, medidores e unidade de final "6"; do lado direito com a sala de uso específico e com depósito; do lado esquerdo e fundos com a área livre de uso comum do condomínio. Nos Pavimentos Tipo confrontam pela frente com a área de circulação, medidores e unidade de final "6"; do lado direito com a unidade de final "8"; do lado esquerdo e fundos com a área livre de uso comum do condomínio.

FLS. 743

Unidades de final "8": Existentes somente nos Pavimentos Tipo, confrontam pela frente, com a circulação, do lado esquerdo com as unidades de final "7", do lado direito com as unidades de final "1", e no fundo com área livre de uso comum do condomínio.

VINCULAÇÃO DAS VAGAS DE GARAGEM ACESSÓRIAS AOS APARTAMENTOS

BLOCO A		
APARTAMENTO	VAGA	DESCRIÇÃO
01	15	Descoberta e destravada
02	314 e 314A	Cobertas e travadas
03	315 e 315A	Cobertas e travadas
04	16	Descoberta e destravada
06	316 e 316A	Cobertas e travadas
07	317 e 317A	Cobertas e travadas
11	17	Descoberta e destravada
12	318 e 318A	Cobertas e travadas
13	319 e 319A	Cobertas e travadas
14	18	Descoberta e destravada
15	19	Descoberta e destravada
16	341 e 341A	Cobertas e travadas
17	342 e 342A	Cobertas e travadas
18	20	Descoberta e destravada
21	21	Descoberta e destravada
22	343 e 343A	Cobertas e travadas
23	344 e 344A	Cobertas e travadas
24	22	Descoberta e destravada
25	23	Descoberta e destravada
26	345 e 345A	Cobertas e travadas
27	346 e 346A	Cobertas e travadas
28	24	Descoberta e destravada
31	25	Descoberta e destravada
32	347 e 347A	Cobertas e travadas
33	348 e 348A	Cobertas e travadas
34	26	Descoberta e destravada
35	27	Descoberta e destravada
36	358 e 358A	Cobertas e travadas
37	359 e 359A	Cobertas e travadas
38	28	Descoberta e destravada
41	29	Descoberta e destravada
42	361 e 361A	Cobertas e travadas
43	362 e 362A	Cobertas e travadas
44	30	Descoberta e destravada
45	31	Descoberta e destravada
46	363 e 363A	Cobertas e travadas
47	364 e 364A	Cobertas e travadas
48	32	Descoberta e destravada
51	33	Descoberta e destravada
52	365 e 365A	Cobertas e travadas
53	366 e 366A	Cobertas e travadas
54	34	Descoberta e destravada
55	35	Descoberta e destravada
56	367 e 367A	Cobertas e travadas

29

57	368 e 368A	Cobertas e travadas
58	36	Descoberta e destravada
61	37	Descoberta e destravada
62	369 e 369A	Cobertas e travadas
63	370 e 370A	Cobertas e travadas
64	38	Descoberta e destravada
65	39	Descoberta e destravada
66	371 e 371A	Cobertas e travadas
67	378 e 378A	Cobertas e travadas
68	40	Descoberta e destravada
71	41	Descoberta e destravada
72	379 e 379A	Cobertas e travadas
73	380 e 380A	Cobertas e travadas
74	42	Descoberta e destravada
75	43	Descoberta e destravada
76	381 e 381A	Cobertas e travadas
77	382 e 382A	Cobertas e travadas
78	44	Descoberta e destravada
81	45	Descoberta e destravada
82	383 e 383A	Cobertas e travadas
83	384 e 384A	Cobertas e travadas
84	46	Descoberta e destravada
85	47	Descoberta e destravada
86	385 e 385A	Cobertas e travadas
87	386 e 386A	Cobertas e travadas
88	48	Descoberta e destravada
91	49	Descoberta e destravada
92	387 e 387A	Cobertas e travadas
93	373 e 373A	Cobertas e destravadas
94	50	Descoberta e destravada
95	51	Descoberta e destravada
96	372 e 372A	Cobertas e destravadas
97	388 e 388A	Cobertas e travadas
98	52	Descoberta e destravada
101	53	Descoberta e destravada
102	311 e 311A	Cobertas e destravadas
103	312 e 312A	Cobertas e destravadas
104	54	Descoberta e destravada
105	55	Descoberta e destravada
106	313 e 313A	Cobertas e destravadas
107	360 e 360A	Cobertas e destravadas
108	56	Descoberta e destravada
111	57	Descoberta e destravada
112	377 e 377A	Cobertas e destravadas
113	376 e 376A	Cobertas e destravadas
114	58	Descoberta e destravada
115	59	Descoberta e destravada
116	375 e 375A	Cobertas e destravadas
117	374 e 374A	Cobertas e destravadas
118	60	Descoberta e destravada

BLOCO B		
APARTAMENTO	VAGA	DESCRIÇÃO
01	192	Descoberta e destravada
02	264 e 264A	Cobertas e travadas
03	265 e 265A	Cobertas e travadas
04	193	Descoberta e destravada
06	266 e 266A	Cobertas e travadas
07	09	Descoberta e destravada
11	194	Descoberta e destravada
12	273 e 273A	Cobertas e travadas
13	274 e 274A	Cobertas e travadas
14	195	Descoberta e destravada
15	196	Descoberta e destravada
16	275 e 275A	Cobertas e travadas
17	276 e 276A	Cobertas e travadas
18	197	Descoberta e destravada
21	198	Descoberta e destravada
22	277 e 277A	Cobertas e travadas
23	278 e 278A	Cobertas e travadas
24	199	Descoberta e destravada
25	200	Descoberta e destravada
26	279 e 279A	Cobertas e travadas
27	280 e 280A	Cobertas e travadas
28	201	Descoberta e destravada
31	202	Descoberta e destravada
32	281 e 281A	Cobertas e travadas
33	282 e 282A	Cobertas e travadas
34	203	Descoberta e destravada
35	204	Descoberta e destravada
36	283 e 283A	Cobertas e travadas
37	284 e 284A	Cobertas e travadas
38	205	Descoberta e destravada
41	206	Descoberta e destravada
42	285 e 285A	Cobertas e travadas
43	286 e 286A	Cobertas e travadas
44	207	Descoberta e destravada
45	208	Descoberta e destravada
46	287 e 287A	Cobertas e travadas
47	288 e 288A	Cobertas e travadas
48	209	Descoberta e destravada
51	210	Descoberta e destravada
52	289 e 289A	Cobertas e travadas
53	290 e 290A	Cobertas e travadas
54	211	Descoberta e destravada
55	212	Descoberta e destravada
56	291 e 291A	Cobertas e travadas
57	292 e 292A	Cobertas e travadas
58	213	Descoberta e destravada
61	214	Descoberta e destravada
62	293 e 293A	Cobertas e travadas
63	294 e 294A	Cobertas e travadas
64	215	Descoberta e destravada
65	216	Descoberta e destravada

66	295 e 295A	Cobertas e travadas
67	296 e 296A	Cobertas e travadas
68	217	Descoberta e destravada
71	218	Descoberta e destravada
72	297 e 297A	Cobertas e travadas
73	327 e 327A	Cobertas e travadas
74	219	Descoberta e destravada
75	220	Descoberta e destravada
76	328 e 328A	Cobertas e travadas
77	329 e 329A	Cobertas e travadas
78	238	Descoberta e destravada
81	239	Descoberta e destravada
82	330 e 330A	Cobertas e travadas
83	331 e 331A	Cobertas e travadas
84	240	Descoberta e destravada
85	241	Descoberta e destravada
86	332 e 332A	Cobertas e travadas
87	333 e 333A	Cobertas e travadas
88	242	Descoberta e destravada
91	243	Descoberta e destravada
92	334 e 334A	Cobertas e travadas
93	335 e 335A	Cobertas e travadas
94	244	Descoberta e destravada
95	245	Descoberta e destravada
96	336 e 336A	Cobertas e travadas
97	337 e 337A	Cobertas e travadas
98	246	Descoberta e destravada
101	247	Descoberta e destravada
102	338 e 338A	Cobertas e travadas
103	340 e 340A	Cobertas e travadas
104	248	Descoberta e destravada
105	249	Descoberta e destravada
106	349 e 349A	Cobertas e travadas
107	350 e 350A	Cobertas e travadas
108	250	Descoberta e destravada
111	251	Descoberta e destravada
112	356 e 356A	Cobertas e travadas
113	259 e 259A	Cobertas e destravadas
114	252	Descoberta e destravada
115	253	Descoberta e destravada
116	260 e 260A	Cobertas e destravadas
117	357 e 357A	Cobertas e travadas
118	254	Descoberta e destravada
121	255	Descoberta e destravada
122	261 e 261A	Cobertas e destravadas
123	262 e 262A	Cobertas e destravadas
124	256	Descoberta e destravada
125	257	Descoberta e destravada
126	263 e 263A	Cobertas e destravadas
127	272 e 272A	Cobertas e destravadas
128	258	Descoberta e destravada
131	01	Descoberta e destravada
132	325 e 325A	Cobertas e destravadas

133	326 e 326A + nº 09 moto	Cobertas e destravadas
134	02	Descoberta e destravada
135	03	Descoberta e destravada
136	339 e 339A + nº 10 moto	Cobertas e destravadas
137	351 e 351A	Cobertas e destravadas
138	04	Descoberta e destravada
141	05	Descoberta e destravada
142	352 e 352A + nº 05 moto	Cobertas e destravadas
143	353 e 353A + nº 06 moto	Cobertas e destravadas
144	06	Descoberta e destravada
145	07	Descoberta e destravada
146	354 e 354A + nº 07 moto	Cobertas e destravadas
147	355 e 355A + nº 08 moto	Cobertas e destravadas
148	08	Descoberta e destravada

BLOCO C		
APARTAMENTO	VAGA	DESCRIÇÃO
01	164	Descoberta e destravada
02	389 e 389A	Cobertas e travadas
03	390 e 390A	Cobertas e travadas
04	165	Descoberta e destravada
06	391 e 391A	Cobertas e travadas
07	10	Descoberta e destravada
11	166	Descoberta e destravada
12	392 e 392A	Cobertas e travadas
13	393 e 393A	Cobertas e travadas
14	167	Descoberta e destravada
15	168	Descoberta e destravada
16	394 e 394A	Cobertas e travadas
17	395 e 395A	Cobertas e travadas
18	169	Descoberta e destravada
21	170	Descoberta e destravada
22	396 e 396A	Cobertas e travadas
23	397 e 397A	Cobertas e travadas
24	171	Descoberta e destravada
25	172	Descoberta e destravada
26	398 e 398A	Cobertas e travadas
27	399 e 399A	Cobertas e travadas
28	173	Descoberta e destravada
31	174	Descoberta e destravada
32	400 e 400A	Cobertas e travadas
33	401 e 401A	Cobertas e travadas
34	175	Descoberta e destravada
35	176	Descoberta e destravada
36	402 e 402A	Cobertas e travadas
37	403 e 403A	Cobertas e travadas
38	177	Descoberta e destravada
41	178	Descoberta e destravada
42	404 e 404A	Cobertas e travadas
43	405 e 405A	Cobertas e travadas

44	179	Descoberta e destravada
45	180	Descoberta e destravada
46	406 e 406A	Cobertas e travadas
47	407 e 407A	Cobertas e travadas
48	181	Descoberta e destravada
51	182	Descoberta e destravada
52	408 e 408A	Cobertas e travadas
53	409 e 409A	Cobertas e travadas
54	183	Descoberta e destravada
55	184	Descoberta e destravada
56	410 e 410A	Cobertas e travadas
57	411 e 411A	Cobertas e travadas
58	185	Descoberta e destravada
61	186	Descoberta e destravada
62	412 e 412A	Cobertas e travadas
63	413 e 413A	Cobertas e travadas
64	187	Descoberta e destravada
65	188	Descoberta e destravada
66	414 e 414A	Cobertas e travadas
67	415 e 415A	Cobertas e travadas
68	189	Descoberta e destravada
71	190	Descoberta e destravada
72	416 e 416A	Cobertas e travadas
73	417 e 417A	Cobertas e travadas
74	191	Descoberta e destravada
75	11	Descoberta e destravada
76	418 e 418A	Cobertas e travadas
77	419 e 419A	Cobertas e travadas
78	12	Descoberta e destravada
81	13	Descoberta e destravada
82	420 e 420A	Cobertas e travadas
83	421 e 421A	Cobertas e travadas
84	14	Descoberta e destravada
85	61	Descoberta e destravada
86	422 e 422A	Cobertas e travadas
87	423 e 423A	Cobertas e travadas
88	62	Descoberta e destravada
91	63	Descoberta e destravada
92	270 e 270A	Cobertas e travadas
93	271 e 271A	Cobertas e travadas
94	64	Descoberta e destravada
95	65	Descoberta e destravada
96	298 e 298A	Cobertas e travadas
97	301 e 301A	Cobertas e travadas
98	66	Descoberta e destravada
101	67	Descoberta e destravada
102	303 e 303A	Cobertas e travadas
103	304 e 304A	Cobertas e travadas
104	68	Descoberta e destravada
105	69	Descoberta e destravada
106	306 e 306A	Cobertas e travadas
107	309 e 309A	Cobertas e travadas
108	70	Descoberta e destravada

fr

111	71	Descoberta e destravada
112	310 e 310A	Cobertas e travadas
113	424 e 424A	Cobertas e destravadas
114	72	Descoberta e destravada
115	73	Descoberta e destravada
116	320 e 320A	Cobertas e travadas
117	321 e 321A	Cobertas e travadas
118	74	Descoberta e destravada
121	75	Descoberta e destravada
122	267 e 267A	Cobertas e destravadas
123	268 e 268A	Cobertas e destravadas
124	76	Descoberta e destravada
125	77	Descoberta e destravada
126	269 e 269A	Cobertas e destravadas
127	299 e 299A	Cobertas e destravadas
128	78	Descoberta e destravada
131	79	Descoberta e destravada
132	300 e 300A	Cobertas e destravadas
133	302 e 302A	Cobertas e destravadas
134	80	Descoberta e destravada
135	81	Descoberta e destravada
136	305 e 305A	Cobertas e destravadas
137	307 e 307A	Cobertas e destravadas
138	82	Descoberta e destravada
141	83	Descoberta e destravada
142	308 e 308A + nº 01 moto	Cobertas e destravadas
143	322 e 322A + nº 02 moto	Cobertas e destravadas
144	84	Descoberta e destravada
145	85	Descoberta e destravada
146	323 e 323A + nº 03 moto	Cobertas e destravadas
147	324 e 324A + nº 04 moto	Cobertas e destravadas
148	86	Descoberta e destravada

BLOCO D		
APARTAMENTO	VAGA	DESCRIÇÃO
01	97	Descoberta e destravada
02	98	Descoberta e destravada
03	99	Descoberta e destravada
04	100	Descoberta e destravada
06	101	Descoberta e destravada
07	102	Descoberta e destravada
11	103	Descoberta e destravada
12	104	Descoberta e destravada
13	105	Descoberta e destravada
14	106	Descoberta e destravada
15	107	Descoberta e destravada
16	108	Descoberta e destravada
17	109	Descoberta e destravada
18	110	Descoberta e destravada
21	111	Descoberta e destravada
22	112	Descoberta e destravada
23	113	Descoberta e destravada

[Handwritten mark]

24	114	Descoberta e destravada
25	115	Descoberta e destravada
26	116	Descoberta e destravada
27	117	Descoberta e destravada
28	118	Descoberta e destravada
31	119	Descoberta e destravada
32	120	Descoberta e destravada
33	121	Descoberta e destravada
34	122	Descoberta e destravada
35	123	Descoberta e destravada
36	124	Descoberta e destravada
37	125	Descoberta e destravada
38	126	Descoberta e destravada
41	127	Descoberta e destravada
42	128	Descoberta e destravada
43	129	Descoberta e destravada
44	130	Descoberta e destravada
45	131	Descoberta e destravada
46	227	Descoberta e destravada
47	228	Descoberta e destravada
48	229	Descoberta e destravada
51	230	Descoberta e destravada
52	231	Descoberta e destravada
53	232	Descoberta e destravada
54	233	Descoberta e destravada
55	234	Descoberta e destravada
56	235	Descoberta e destravada
57	236	Descoberta e destravada
58	237	Descoberta e destravada
61	221	Descoberta e destravada
62	222	Descoberta e destravada
63	223	Descoberta e destravada
64	224	Descoberta e destravada
65	225	Descoberta e destravada
66	226	Descoberta e destravada
67	132	Descoberta e destravada
68	133	Descoberta e destravada
71	134	Descoberta e destravada
72	135	Descoberta e destravada
73	136	Descoberta e destravada
74	137	Descoberta e destravada
75	138	Descoberta e destravada
76	139	Descoberta e destravada
77	140	Descoberta e destravada
78	141	Descoberta e destravada
81	142	Descoberta e destravada
82	143	Descoberta e destravada
83	144	Descoberta e destravada
84	145	Descoberta e destravada
85	146	Descoberta e destravada
86	147	Descoberta e destravada
87	148	Descoberta e destravada
88	149	Descoberta e destravada

91	150	Descoberta e destravada
92	151	Descoberta e destravada
93	152	Descoberta e destravada
94	153	Descoberta e destravada
95	154	Descoberta e destravada
96	155	Descoberta e destravada
97	156	Descoberta e destravada
98	157	Descoberta e destravada
101	158	Descoberta e destravada
102	159	Descoberta e destravada
103	160	Descoberta e destravada
104	161	Descoberta e destravada
105	162	Descoberta e destravada
106	163	Descoberta e destravada
107	87	Descoberta e destravada
108	88	Descoberta e destravada
111	89	Descoberta e destravada
112	90	Descoberta e destravada
113	91	Descoberta e destravada
114	92	Descoberta e destravada
115	93	Descoberta e destravada
116	94	Descoberta e destravada
117	95	Descoberta e destravada
118	96	Descoberta e destravada

DAS ÁREAS DAS UNIDADES

Apartamentos "ponta"

Unidades	Quantidade	Área (m ²)
Apartamentos térreos finais 2, 3 e 6 blocos A, B e C e final 7 bloco A (com duas vagas de carro cobertas)	10	
Área Construída Privativa (APTO)		60,000
Área Construída Privativa (VAGAS)		20,700
Área Construída de Uso Comum		25,990
Área Construída Total		106,690
Área Descoberta Privativa (VAGAS)		0,000
Área Descoberta de Uso Comum		32,944
Área Construída mais Área descoberta		139,634
Fração Ideal do Terreno	0,2603%	47,64086m ²
Apartamento térreo final 7 blocos B e C (com uma vaga de carro descoberta)	2	
Área Construída Privativa (APTO)		60,000
Área Construída Privativa (VAGAS)		0,000
Área Construída de Uso Comum		23,120
Área Construída Total		83,120
Área Descoberta Privativa (VAGAS)		10,350
Área Descoberta de Uso Comum		29,306
Área Construída mais Área descoberta		122,776
Fração Ideal do Terreno	0,2316%	42,38810m ²

PC

Apartamentos tipo finais 2, 3, 6 e 7 blocos A, B e C (com duas vagas de carro cobertas)	146	
Área Construída Privativa (APTO)		60,000
Área Construída Privativa (VAGAS)		20,700
Área Construída de Uso Comum		25,990
Área Construída Total		106,690
Área Descoberta Privativa (VAGAS)		0,000
Área Descoberta de Uso Comum		32,944
Área Construída mais Área descoberta		139,634
Fração Ideal do Terreno	0,2603%	47,64086m ²

Apartamentos tipo finais 2, 3, 6 e 7 blocos B e C (com duas vagas de carro e uma de moto cobertas)	10	
Área Construída Privativa (APTO)		60,000
Área Construída Privativa (VAGAS)		22,700
Área Construída de Uso Comum		26,360
Área Construída Total		109,060
Área Descoberta Privativa (VAGAS)		0,000
Área Descoberta de Uso Comum		33,413
Área Construída mais Área descoberta		142,473
Fração Ideal do Terreno	0,2640%	48,31804m ²

Apartamentos térreos finais 2, 3, 6 e 7 bloco D (com uma vaga de carro descoberta)	4	
Área Construída Privativa (APTO)		55,400
Área Construída Privativa (VAGAS)		0,000
Área Construída de Uso Comum		21,421
Área Construída Total		76,821
Área Descoberta Privativa (VAGAS)		10,350
Área Descoberta de Uso Comum		27,152
Área Construída mais Área descoberta		114,323
Fração Ideal do Terreno	0,2146%	39,27671m ²

Apartamentos tipo finais 2, 3, 6 e 7 bloco D (com uma vaga de carro descoberta)	44	
Área Construída Privativa (APTO)		55,400
Área Construída Privativa (VAGAS)		0,000
Área Construída de Uso Comum		21,421
Área Construída Total		76,821
Área Descoberta Privativa (VAGAS)		10,350
Área Descoberta de Uso Comum		27,152
Área Construída mais Área descoberta		114,323
Fração Ideal do Terreno	0,2146%	39,27671m ²

Apartamentos "meio"

Unidades	Quantidade	Área (m²)
Apartamentos finais 1 e 4 (térreo) e 1, 4, 5 e 8 (tipo) blocos A, B, C e D (com uma vaga de carro descoberta)	208	
Área Construída Privativa (APTO)		57,170
Área Construída Privativa (VAGAS)		0,000
Área Construída de Uso Comum		22,074
Área Construída Total		79,244
Área Descoberta Privativa (VAGAS)		10,350
Área Descoberta de Uso Comum		27,981
Área Construída mais Área descoberta		117,575
Fração Ideal do Terreno	0,2211%	40,46636m2

Cláusula 3ª – São coisas e partes de propriedade e uso comum a todos os condôminos, havidas como partes indivisíveis e acessórias, impossíveis de qualquer destinação isolada, indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas e demais coisas, todas aquelas que por sua natureza e função sejam de uso comum, como referidas no artigo 3º da Lei 4.591/64 combinado com o §2º do artigo 1.331 do Código Civil, tais como o terreno condominial sobre o qual se assenta a edificação e seus muros divisórios, as fundações, estrutura de concreto armado, paredes externas, paredes divisórias entre as unidades autônomas, os tetos, ornamento de fachada, encanamentos, fios, troncos, entradas e saídas de todos os respectivos ramais que servem as dependências comuns, condutores de águas pluviais, e muito especialmente:

Nas Edificações Principais:

NO SOBRESSOLO

- **BLOCOS A, B, C e D:** 04 caixas de escadas de acesso aos blocos, 08 elevadores, 01 depósito, vias de circulação e rampa de acesso ao Térreo.

NO TÉRREO

- **BLOCOS A, B e C:** recepção, circulação, 2 elevadores, 3 "shaft`s", "shaft" de pressurização, caixa de escadas, central de hidráulica, 2 centrais de elétrica, 2 centrais de telemática, 4 medidores, sala técnica/centro de medições, medidor de gás, sala técnica/pressurização da escada, sala de uso específico com dois banheiros e depósito.
- **BLOCO D:** recepção, circulação, 2 elevadores, 3 "shaft`s", "shaft" de pressurização, caixa de escadas, central de hidráulica, 2 centrais de elétrica, 2 centrais de telemática, 2 medidores, sala técnica/centro de medições, medidor de gás, sala técnica/pressurização da escada, sala de uso específico com dois banheiros e depósito.

NOS PAVIMENTOS TIPO

- **BLOCO A (1º ao 11º):** caixa de escadas, circulação, 2 elevadores, 3 "shaft`s", "shaft" de pressurização, central de hidráulica, 2 centrais de elétrica, 2 centrais de telemática e 4 medidores, em cada pavimento.
- **BLOCOS B e C (1º AO 14º):** caixa de escadas, circulação, 2 elevadores, 3 "shaft`s", "shaft" de pressurização, central de hidráulica, 2 centrais de elétrica, 2 centrais de telemática e 4 medidores, em cada pavimento.

[Handwritten signature]

- **BLOCO D (1º AO 11º):** caixa de escadas, circulação, 2 elevadores, 3 "shafes" ²⁵⁸ "FL Shaft" de pressurização, central de hidráulica, 2 centrais de elétrica, 2 centrais de telemática e 2 medidores, em cada pavimento.

NA COBERTURA

- **BLOCOS A, B, C e D:** caixa d'água e telhado com telhas trapézio termo acústicas, apoiado sobre estrutura metálica com platibanda.

Nas Edificações Complementares localizadas no térreo, parte externa dos blocos:

- 01 Portaria contendo um banheiro, uma recepção/DG e uma sala de telefonia;
- 03 Portões de acesso, sendo um de pedestres, um de entrada de veículos e outro de saída de veículos;
- 01 lixeira coberta com dois compartimentos, sendo um para lixo orgânico e outro para lixo reciclável;
- 01 Quiosque de serviços com uma copa, um local para banho, uma lavanderia e uma varanda;
- 10 Áreas de lazer coberto que contemplam:
 - 04 Quiosques simples (LC2, LC5, LC9 e LC11)
 - 02 Salões Pizza/Churrasco (LC7 e LC13) contendo dois WC, um espaço com churrasqueira, pia e bancada, um espaço com forno de pizza pia e bancada
 - 01 Fitness (LC8), contendo salão, dois vestiários/sanitários sendo um masculino e outro feminino
 - 01 Salão de Festas (LC10) contendo salão, circulação, dois banheiros, cozinha, área de serviço, depósito, administração, copa, churrasqueira, copa dos funcionários, vestiário com dois WC e varanda
 - 01 Quiosque do futebol (LC12) contendo churrasqueira e pia
 - 01 Brinquedoteca/ Salão de Jogos (LC14) contendo um salão para jogos, um salão para brinquedoteca e uma varanda
- 08 Áreas de Lazer descobertas que contemplam:
 - 02 Áreas livres (LD1 e LD7)
 - 01 Piscina (LD2) contendo uma piscina para uso adulto e uma piscina para uso infantil, um lava pés e uma ducha
 - 03 Playgrounds (LD3, LD4 e LD6)
 - 01 Quadra de grama (LD5)
 - 01 Gazebo (LD8)
- 04 Vagas de garagem sem numeração destinadas ao uso de pessoas portadoras de necessidades especiais (PNE) identificadas pelo respectivo símbolo universal, 1 vaga para carga e descarga identificada pela sigla "C/D" e duas vagas para embarque e desembarque identificadas pela sigla E/D.

Enfim, tudo o mais que, pela sua natureza e/ou destinação, for de uso comum dos condôminos.

§único - É expressamente proibida a execução de qualquer obra de construção nas áreas denominadas de acesso, salvo as instalações próprias para o seu uso, sendo que estas deverão ser enquadradas na legislação referente à edificação, uso e ocupação do solo, cabendo ao Condomínio a aprovação ou regularização de quaisquer obras ou melhorias executadas junto aos órgãos públicos competentes.

CAPÍTULO II – DO USO, FRUIÇÃO E DESTINAÇÃO:

Cláusula 4ª – O Condomínio tem destinação exclusivamente residencial, para todas as UNIDADES, não sendo permitido o seu uso sob pretexto algum, para qualquer outra utilização.

§1º - Objetivando manter a uniformidade residencial do Condomínio, de caráter eminentemente social, que deve sempre ser preservado pelos condôminos, indistintamente, as restrições estabelecidas neste artigo estendem-se às unidades que, por qualquer modo estiverem quitadas ou venham a ser adquiridas.

§2º - A inobservância da finalidade eminentemente residencial das UNIDADES por parte dos condôminos implicará na adoção pelo Condomínio das medidas judiciais cabíveis, para sanar o inadimplemento caracterizado, sem prejuízo das penalidades administrativas estabelecidas nesta Convenção.

§3º - Fica estabelecido que as vagas de estacionamento para veículos de tamanhos adequados ao seu espaço, são Vagas de Garagem Acessórias aos Apartamentos e terão sua utilização determinada conforme o quadro acima.

§ 4º - Além das Vagas de Garagem Acessórias dos Apartamentos, o condomínio conterà mais as seguintes vagas de uso comum e especial: 4 vagas sem numeração destinadas ao uso de pessoas portadoras de necessidades especiais (PNE) identificadas pelo respectivo símbolo universal, 1 vaga para carga e descarga identificada pela sigla "C/D", duas vagas para embarque e desembarque identificadas pela sigla E/D e 10 vagas cobertas e demarcadas para motocicletas sem numeração.

§ 5º - Fica expressamente proibido, em qualquer hipótese, o estacionamento de qualquer veículo, especialmente as motocicletas, fora dos espaços demarcados para tal fim.

§6º - É vedada a realização de qualquer edificação nas áreas de uso comum, sem a devida aprovação dos órgãos públicos competentes e da Assembléia Geral do Condomínio, respeitando-se o quórum específico de 2/3 definido em lei.

Cláusula 5ª – Os condôminos no exercício de seus direitos, para uso e gozo da respectiva unidade autônoma e das partes e coisas de uso comum, deverão observar, além das cláusulas, condições e estipulações constantes do título aquisitivo, as normas constantes da presente Convenção e, bem assim, as normas, obrigações e disposições do interesse geral comunitário.

Cláusula 6ª – No interior de cada UNIDADE o seu proprietário ou adquirente, familiares, empregados, hóspedes e dependentes terão a liberdade de ação compatível com as normas de boa ordem, bons costumes, segurança, sossego, saúde e bem estar dos condôminos das demais UNIDADES, evitando-se assim o uso nocivo da propriedade.

Cláusula 7ª - Os condôminos ficam diretamente responsáveis por todos os atos ou infrações praticados pessoalmente ou por qualquer das pessoas referidas no artigo anterior, no interior de sua unidade ou em qualquer parte ou dependência de uso comum do Condomínio.

Cláusula 8ª – Todas as partes de uso comum, tanto as destinadas ao acesso das UNIDADES, assim como todas as vias de acesso ao Condomínio, as áreas verdes ajardinadas, áreas de lazer, devem estar livres e desimpedidas, não podendo nelas ser depositado e guardado qualquer objeto, a não ser a mobília definida para essas áreas.

Cláusula 9ª – Todas as reclamações ou exigências dos condôminos relativas ao uso e gozo das UNIDADES e das partes e dependências de uso comum, no que se refere à sua conservação e limpeza, deverão ser registradas, por escrito, no livro de reclamações e sugestões existente na Portaria, para conhecimento do Sub-Síndico e do Síndico que determinarão as providências cabíveis, conforme o disposto nesta Convenção.

CAPÍTULO III – DOS ENCARGOS DO CONDOMÍNIO:

9

Cláusula 10ª - Constituem despesas comuns do condomínio e que serão obrigatoriamente rateadas a todos os condôminos proprietários de unidades que constituem o Condomínio, inclusive para os titulares de unidades quitadas, na proporção das respectivas frações ideais de terreno:

- a. as relativas a asseio, limpeza, conservação, reparação ou reconstrução das partes ou dependências comuns do Condomínio;
- b. as relativas a conservação dos jardins, áreas verdes, vias de acesso, áreas de lazer, passagem e demais partes e espaços livres;
- c. as relativas ao consumo de água, energia e iluminação das partes de dependências comuns do Condomínio, inclusive reparos nas bombas de sucção de água, quando for o caso;
- d. os prêmios de seguro correspondentes ao Condomínio;
- e. os impostos e taxas, multas e quaisquer outros tributos fiscais que incidem ou venham a incidir sobre as partes e coisas comuns e demais dependências do Condomínio;
- f. a remuneração do Administrador, Síndico ou Sub-Síndicos, bem como de todos os empregados e quaisquer outros serviços do Condomínio, e ainda os seguros de acidentes, contribuições aos Institutos de Previdência e demais encargos de natureza trabalhista e assistência social;
- g. manutenção de extintores de incêndio, motores, acessórios e bombas;
- h. outras despesas gerais efetuadas, ordinariamente, no interesse do Condomínio ou consideradas, por esta Convenção, como encargos da Administração;
- i. eventuais provisões aprovadas pela Assembléia Geral, com destinação própria para aplicação no ano seguinte.

Cláusula 11ª - Compete à Assembléia Geral fixar o orçamento anual das despesas comuns, obrigando-se todos os condôminos a contribuírem para o custeio de tais despesas, mediante rateio na proporção das respectivas frações ideais.

§1º - Os condôminos pagarão mensalmente até o décimo dia de cada mês, a sua quota no rateio normal das despesas e encargos do Condomínio, e no caso de despesas extraordinárias, na forma e condições que forem estipuladas na Assembléia Geral que as aprovou, sendo que o não cumprimento dessa obrigação implicará o condômino nas penalidades e multas previstas nesta Convenção.

§2º - Nos termos do artigo 1.340 do Código Civil, as despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.

Cláusula 12ª - Ficarão a cargo exclusivo de cada condômino as despesas decorrentes de atos que praticar. Outrossim, o condômino que der causa ao aumento das despesas comuns por motivo de seu interesse pessoal, pagará pelo excesso correspondente.

Cláusula 13ª - As importâncias excedentes da receita anual serão incorporadas no exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado pela Assembléia Geral Ordinária.

Cláusula 14ª - As despesas mensais serão relacionadas detalhadamente pelo Síndico, inclusive citando os nomes dos empregados e das firmas fornecedoras ou repartição arrecadadora, com as importâncias correspondentes aos pagamentos a serem efetuados.

Cláusula 15ª - No caso de despesas extraordinárias, poderá a Assembléia Geral, a seu prudente critério, determinar sejam elas feitas, total ou parcialmente, a débito do "Fundo de Reserva", quando o seu montante, na oportunidade, tenha excedido o limite estabelecido no §2º da cláusula 40ª, e desde que esse débito seja comportado pelo excesso existente.

Cláusula 16ª - Para efeitos tributários, cada UNIDADE será tratada como unidade isolada, contribuindo o respectivo condômino diretamente com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos.

CAPÍTULO IV – DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO:

Cláusula 17ª - A administração do condomínio caberá a um Síndico, que será auxiliado por um Sub-Síndico, pessoa física, ambos eleitos em Assembléia Geral Ordinária entre os condôminos proprietários e moradores, na forma prevista nesta Convenção, cujo mandato não poderá exceder dois anos, sendo permitida a reeleição.

§1º - As funções administrativas do Síndico, ressalvadas apenas aquelas de caráter personalíssimo, poderão ser delegadas a empresa especializada em administração de condomínio, devidamente contratada após aprovação em Assembléia Geral.

§2º - O Síndico será assistido por um Conselho Fiscal e um Conselho Consultivo, constituídos na forma adiante referida.

Cláusula 18ª - O Síndico e o Sub-Síndico perceberão remuneração, em contrapartida aos serviços prestados ao Condomínio, consistente na isenção do pagamento da taxa de condomínio, e/ou recebimento de um valor mensal a título de ajuda de custo, conforme deliberação da Assembléia Geral Ordinária em cada exercício, que fixará o respectivo valor, a ser pago juntamente com as despesas de condomínio, constando, obrigatoriamente, das previsões orçamentárias anuais.

Cláusula 19ª - Na eventualidade do Síndico e Sub-Síndico cometerem irregularidade grave, o presidente do Conselho Consultivo ou seu substituto imediato, deverá suspender imediatamente o responsável de suas funções e convocar Assembléia Geral Extraordinária para deliberar sobre a destituição do mesmo.

§1º - O Síndico e Sub-Síndico não são responsáveis pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do Condomínio no exercício regular de suas atribuições. Responderão, todavia, perante terceiros, pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que derem causa por culpa ou dolo.

§2º - O Síndico e Sub-Síndico poderão ser destituídos de suas funções, por deliberação dos condôminos em Assembléia Geral especialmente convocada para esse fim.

§3º - No caso de destituição, deverão os destituídos continuar no cargo, salvo motivo impeditivo relevante, pelo prazo de trinta dias, dentro do qual será procedida a respectiva substituição, na forma prevista nesta Convenção.

§4º - Na hipótese de ocorrência de "motivo impeditivo relevante" previsto no parágrafo anterior, que torne impossível a permanência do Síndico ou Sub-Síndico destituído até sua substituição de forma regular, o Sub-Síndico ou o membro mais votado do Conselho Consultivo assumirá a administração em caráter excepcional e até a investidura do novo eleito, restringindo porém, suas atividades às medidas urgentes ou inadiáveis que, a seu critério, tenham por finalidade evitar ou prevenir quaisquer prejuízos e atender situações que demandem pronta solução.

Cláusula 20ª - O Síndico e Sub-Síndico, poderão renunciar a seus cargos, estando porém obrigados a comunicarem por escrito a intenção de renúncia ao Conselho Consultivo, com antecedência mínima de trinta dias, dentro do qual será convocada Assembléia Geral Extraordinária para a eleição de substitutos, permanecendo os anteriores no exercício de seus cargos durante o mesmo prazo.

Cláusula 21ª - Em qualquer caso, destituição ou renúncia, cessadas as funções do Síndico ou Sub-Síndicos, deverão imediatamente após a Assembléia Geral que aprovou a destituição ou após a aceitação da renúncia, prestar contas de sua gestão ao Conselho Fiscal e Conselho Consultivo, entregando desde logo, todos os livros, documentos, pertences e valores que estejam em seu poder, assim como quaisquer outros documentos que interessem ao Condomínio.



Cláusula 22ª - No exercício de suas atribuições, o Síndico e o Sub-Síndico deverão, igualmente, observar e fazer cumprir pelos condôminos, todas as cláusulas, normas e condições gerais, estabelecidas à bem do interesse geral do Condomínio.

Cláusula 23ª - Das decisões do Síndico ou Sub-Síndico caberá recurso junto ao Conselho Consultivo, que se reunirá para deliberar sobre o assunto, informando a decisão às partes envolvidas.

Cláusula 24ª - Compete ao Síndico:

- a. representar ativa e passivamente o Condomínio, em Juízo ou fora dele, bem como perante as repartições públicas ou órgãos públicos federais, estaduais ou municipais e terceiros em geral, em assuntos de interesse comum nos limites das atribuições conferidas por Lei ou pela presente Convenção;
- b. superintender a administração geral do Condomínio;
- c. cumprir e fazer cumprir a Lei, Convenção e o Regimento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da Assembléia, submetendo-se a supervisão dos membros do Conselho Fiscal e Conselho Consultivo;
- d. admitir, advertir, suspender e demitir os empregados do Condomínio, mediante a aprovação do Conselho Consultivo;
- e. determinar e fiscalizar os serviços dos empregados;
- f. aprovar reparos urgentes e demais obras necessárias à conservação e segurança de quaisquer dependências ou áreas comuns do Condomínio, até o limite estabelecido pela Assembléia Geral;
- g. convocar as Assembléias Gerais Ordinárias nas épocas próprias e as extraordinárias quando julgar conveniente e sempre que lhe for requerido, fundamentalmente, pelo Conselho Consultivo ou por um grupo de condôminos que representem no mínimo a fração de um quarto dos titulares das unidades do Condomínio, quando se tratar de assunto de interesse do Condomínio;
- h. prestar a qualquer tempo, ao Conselho Consultivo ou a qualquer condômino, informações sobre atos da Administração;
- i. prestar contas de sua gestão, mensalmente, ao Conselho Fiscal e anualmente a Assembléia Geral Ordinária, devidamente documentadas e acompanhadas de relatório, balancetes mensais e anuais, movimento financeiro do Condomínio, inclusive relacionando o saldo bancário, bem como preparo e apresentação de previsão orçamentária para o exercício seguinte;
- j. manter em sua guarda, além de livros contábeis necessários ao exercício da Administração, com sua escrituração e lançamentos rigorosamente em dia, os livros de Atas de Reuniões do Conselho Consultivo e das Assembléias Gerais, de Presença, Caixa e Comprovante de Despesas, todos eles devidamente abertos, rubricados e encerrados por três membros do Conselho Consultivo, entregando-os rigorosamente em ordem, ao seu substituto, eleito em Assembléia Geral;
- k. proceder à cobrança, inclusive em Juízo, das quotas que couberem em rateio aos condôminos das despesas normais ou extraordinárias do Condomínio, aprovadas pela Assembléia Geral, assim como das multas e de quaisquer outras penalidades pecuniárias cabíveis por infração legal ou das disposições desta Convenção;
- l. dar imediato conhecimento à Assembléia Geral da existência de procedimento judicial ou administrativo de interesse do Condomínio;
- m. realizar o seguro do Condomínio contra risco de incêndio e/ou outros sinistros;
- n. manter serviços permanentes de portaria e de segurança, estabelecendo vigilância contínua em todo o Condomínio, de forma a manter o sossego e respeito aos bons costumes, por parte dos moradores;
- o. exercer a administração interna do Condomínio, no que diz respeito a sua vigilância, limpeza, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores;
- p. comunicar aos condôminos, nos oito dias subseqüentes às Assembléias, o que tiver sido deliberado nas mesmas;
- q. praticar todos os atos que lhe atribuírem a presente Convenção e o Regimento Interno.

Cláusula 25ª – Compete ao Sub-Síndico:

[Handwritten mark]

- a. auxiliar na administração em estreita colaboração com o Síndico;
- b. zelar pela ordem interna de seus respectivos blocos e pelo fiel cumprimento desta Convenção, levando ao conhecimento do Síndico quaisquer irregularidades que constatarem, a fim de que sejam tomadas as providências que se fizerem necessárias e aplicadas as multas e penalidades cabíveis;
- c. solicitar ao Síndico, obedecendo às disposições desta Convenção, as verbas necessárias à realização de pequenos reparos e quando necessário, a convocação de Assembléia Geral Extraordinária;
- d. colaborar com o Síndico e com o Conselho Consultivo na elaboração de ~~orçamento~~ previsão orçamentária a ser apresentada em cada exercício à consideração da Assembléia Geral Ordinária.

Cláusula 26ª – O Condomínio terá um Conselho Consultivo composto de sete membros efetivos e respectivos suplentes, eleitos pela Assembléia Geral, dentre os condôminos residentes no Condomínio, com mandato de dois anos, permitida a reeleição.

Cláusula 27ª – Compete ao Conselho Consultivo:

- a. funcionar como órgão de assessoria do Síndico e dos Sub-Síndico na solução de problemas ligados a vida condominial;
- b. mediante solicitação do Síndico, do Sub-Síndico e de condôminos, intervir em impasse entre eles criado, visando solucioná-lo;
- c. comunicar aos condôminos, por escrito, eventuais irregularidades na gestão do Condomínio;
- d. autorizar reparos, reformas ou serviços em unidades quando se verificar a hipótese prevista, no §3º da cláusula 47ª desta Convenção;
- e. abrir, encerrar e rubricar os livros próprios da Administração, assim como os livros de Atas de suas reuniões e das Assembléias Gerais, e ainda do livro de Presença;
- f. julgar os recursos interpostos pelos condôminos dos atos do Síndico, inclusive a aplicação de multas por infrações das disposições desta Convenção, devendo tais recursos ser apreciados em reuniões ordinárias, com a presença dos Conselheiros e, depois de registrada as respectivas decisões no livro de Atas de Reuniões, comunicá-las, por escrito, ao Síndico para os devidos fins e ao(s) recorrente(s) através de notificação;
- g. aprovar e fiscalizar os atos do Síndico e Sub-Síndico, supervisionando a administração geral do Condomínio.
- h. cumprir e fazer cumprir a Lei, esta Convenção e o Regimento Interno;
- i. suspender o Síndico e Sub-Síndico de suas funções na eventualidade de uma contravenção ou irregularidade grave, a seu critério;
- j. aprovar a admissão, suspensão ou demissão dos empregados efetuados pelo Síndico.
- k. colaborar com a Administração na fiscalização dos serviços comuns de conservação e limpeza relativos ao edifício, mantendo regularmente contato com a mesma, em nome dos condôminos, com objetivo de solucionar, rapidamente e sempre que possível, questões ou problemas de rotinas.

Cláusula 28ª – O Conselho Consultivo reunir-se-á ordinariamente uma vez por mês e extraordinariamente a pedido de qualquer de seus membros, ou do Síndico ou Sub-Síndico, mediante convocação por escrito.

§1º - A presença dos Conselheiros às reuniões será obrigatória, perdendo o mandato o Conselheiro que faltar a três reuniões consecutivas salvo por motivo de moléstia ou quando licenciado, cabendo aos suplentes, nos casos de licença e vacância, exercerem automaticamente a substituição dos membros efetivos.

§2º - Das reuniões do Conselho Consultivo, serão lavradas Atas no "Livro de Reuniões do Conselho Consultivo", com termos de abertura e encerramento, assinados pelos seus membros e cujas folhas deverão ser rubricadas.

§3º - As despesas com aquisição de material e as de expediente necessárias ao regular funcionamento do Conselho Consultivo, serão atendidas mensalmente pelo Síndico, como encargo normal do Condomínio.



Cláusula 29ª – O Condomínio terá um Conselho Fiscal, composto por, no mínimo, três membros efetivos e respectivos suplentes, eleitos pela Assembléia Geral, dentre os condôminos residentes no Condomínio, com mandato de dois anos, permitida a reeleição.

Cláusula 30ª – Compete ao Conselho Fiscal :

- a. examinar mensalmente e anualmente as contas e balancetes apresentados pelo Síndico, devendo oferecer parecer escrito dos Conselheiros, a ser lido na Assembléia Geral;
- b. auxiliar o síndico na elaboração e apresentação da Previsão Orçamentária para aprovação na Assembléia Geral Ordinária de cada ano;
- c. fiscalizar o emprego fiel das verbas orçamentárias aprovadas pela Assembléia Geral;
- d. aprovar, juntamente com o síndico, o orçamento das obras necessárias, com observância das limitações regulares e do aprovado em Assembléia Geral;
- e. acompanhar a situação financeira do Condomínio, bem como a movimentação das contas e aplicações, auxiliando o síndico na administração das contas do Condomínio.

CAPÍTULO V - DAS ASSEMBLÉIAS:

Cláusula 31ª - As Assembléias Gerais serão realizadas anualmente em caráter ordinário, por convocação do Síndico ou Administradora, ou a qualquer tempo em caráter extraordinário, por convocação dos mesmos ou do Conselho Consultivo, ou ainda por condôminos que representem no mínimo a fração de um quarto dos titulares de apartamentos do Condomínio.

§1º - As convocações que deverão ser feitas com a antecedência mínima de oito dias indicarão o resumo da "Ordem do Dia", a data, a hora e o local da Assembléia, e serão assinados por quem as convocar.

§2º - As convocações deverão ser protocoladas para os apartamentos dos condôminos ou endereçadas mediante carta registrada para o endereço dos titulares das unidades que estiverem desocupadas, sendo também divulgadas pela sua afixação obrigatória nos quadros de avisos do Condomínio.

§3º - A assembléia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião, nos termos do artigo 1.354 do Código Civil.

Cláusula 32ª - As Assembléias Gerais serão instaladas, em primeira convocação, com a presença dos condôminos que representem no mínimo metade mais um dos titulares das unidades que compõem o Condomínio e com qualquer número em segunda convocação, que ocorrerá no mínimo meia hora depois da primeira, permitidas ambas convocações por um só anúncio ou edital.

§ primeiro – Antes de iniciar-se a reunião, cada condômino lançará no "Livro de Presença", o seu nome e assinatura, e a indicação precisa da unidade de que é proprietário.

§ segundo - Tratando-se de Assembléia cuja Ordem do Dia contenha itens com quórum especial previsto em Lei ou na presente Convenção, deverá ser observado o quórum mínimo exigido tanto na primeira convocação quanto na segunda, sendo que se não for atingido o quórum necessário a votação dos itens não poderá ser efetuada

Cláusula 33ª - As Assembléias serão presididas por um condômino especialmente aclamado, o qual escolherá entre os presentes, o secretário, que deverá lavrar a Ata dos trabalhos em livro próprio, não sendo permitido ao Síndico ou Sub-Síndico, presidir ou secretariar os trabalhos da Assembléia.

Cláusula 34ª – Nas deliberações das Assembléias Gerais somente o titular ou um dos titulares de unidade terá direito a um voto relativo à sua unidade, conforme § único do artigo 1.352 do Código Civil, computando-se os resultados das votações por maioria de votos, calculados sobre o número de presentes, verificados pelas assinaturas lançadas no “Livro de Presença”.

§1º - Será exigida maioria qualificada ou unanimidade para as matérias a que sejam previstas em Lei e pela presente Convenção.

§2º - Havendo mais de um proprietário de uma mesma unidade autônoma, deverão estes escolherem qual deles será o representante, que deverá se credenciar na Assembléia para as votações.

§3º - É lícito fazer-se o condômino representar, nas assembléias, por procurador com poderes especiais, condômino ou não, desde que não seja o próprio Síndico ou Sub-Síndico.

§4º - Os condôminos em atraso com suas obrigações condominiais, quer sejam as habituais ou excepcionais, poderão participar das Assembléias Gerais, porém não terão direito a voto.

Cláusula 35ª – A Assembléia Geral Ordinária, realizar-se-á obrigatoriamente até a segunda quinzena do mês de março de cada ano e a ela compete:

- a. discutir e aprovar o relatório as contas apresentadas pelo Síndico referentes ao ano findo, que serão previamente submetidas ao exame do Conselho Consultivo, juntamente com os livros fiscais, documentos de despesas e receitas, contas correntes bancárias, bem como o balancete do respectivo exercício;
- b. deliberar sobre a previsão orçamentária do ano em curso destinada às despesas normais de conservação do Condomínio, das dependências e demais partes comuns, manutenção de seus serviços e correlatas, determinando e fixando, quando necessário, as contribuições dos condôminos para a constituição ou reposição do “Fundo de Reserva”, observando-se os limites e condições previstos nesta Convenção.
- c. eleger o Síndico, Sub-Síndico e os membros efetivos e suplentes do Conselho Fiscal e do Conselho Consultivo;
- d. fixar a remuneração do Síndico, Sub-síndicos e dos funcionários do Condomínio, tais como faxineiros, guardas e outros;
- e. selecionar e contratar administradora para o Condomínio;
- f. apreciar as demais matérias constantes da “Ordem do Dia”;
- g. deliberar sobre assuntos de interesse geral; e
- h. modificar o Regimento Interno, observado o quórum mínimo exigido.

§1º - O Síndico e Sub-Síndico farão fixar, nos locais próprios do Condomínio, e com antecedência mínima de quinze dias da data da Assembléia, cópias de seu relatório, de suas contas e da previsão orçamentária para o ano em curso, assim como dos pareceres do Conselho Consultivo.

§ 2º - No caso de eleição dos membros do Conselho Fiscal e do Conselho Consultivo, o presidente da Assembléia Geral ordenará e orientará os respectivos, computando-se os resultados das votações por maioria dos votos, calculados sobre o número de condôminos votantes.

Cláusula 36ª – As Assembléias Gerais Extraordinárias serão convocadas pelo Síndico sempre que for necessário deliberar sobre assunto de solução urgente, nos casos em que forem por eles julgados convenientes, quando lhes for requeridos nas condições previstas na alínea “h” da cláusula 24ª, ou ainda, convocada diretamente por condôminos que representem no mínimo um quarto do Condomínio, observados para a sua convocação, em qualquer hipótese, o processo e prazos determinados pela cláusula 29ª, competindo a tais Assembléias:

- a. apreciar as matérias constantes da “Ordem do Dia”;

9

- b. destituir o Síndico ou Sub-Síndico, a qualquer tempo, desde que convocadas especialmente para esse fim;
- c. modificar a presente Convenção ou o Regimento Interno, observado o quórum mínimo exigido;
- d. modificar a estrutura ou o aspecto arquitetônico do prédio ou o destino do Condomínio, observado o quórum especial exigido ;
- e. realização de inovação que não seja de caráter essencial, a juízo do Conselho Consultivo;

Cláusula 37ª – Os resultados das votações nas Assembléias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias, salvo quando exigido *quorum* especial, serão tomadas em primeira convocação por maioria dos votos dos condôminos presentes que representem no mínimo metade das frações ideais e em segunda convocação por maioria dos votos dos condôminos presentes verificado pelas assinaturas lançadas no “Livro de Presença”, nos termos dos artigos 1.352 e 1.353 do Código Civil.

§ Único – Será exigida maioria qualificada ou unanimidade nos seguintes casos:

- a. maioria que representem no mínimo dois terços da totalidade dos condôminos, para a realização de benfeitorias voluptuárias de interesse geral do Condomínio, nos termos do artigo 1.341 do Código Civil;
- b. maioria que representem no mínimo dois terços da totalidade dos condôminos, para aprovar modificação desta Convenção e do Regimento Interno, nos termos do artigo 1.351 do Código Civil;
- c. maioria que representem no mínimo dois terços dos condôminos restantes, para deliberar sobre a cobrança de multa do condômino infringente dos deveres previstos nesta Convenção, quando não houver disposição expressa de sua aplicação, nos termos do §2º do artigo 1.336 do Código Civil;
- d. maioria absoluta da totalidade dos condôminos, para deliberar a respeito da destituição do Síndico ou Sub-Síndicos, nos termos do artigo 1.349 do Código Civil;
- e. maioria dos condôminos que representem metade mais uma das frações ideais para aprovação de reconstrução ou venda no caso da edificação ser total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, nos termos do artigo 1.357 do Código Civil;
- f. maioria dos condôminos que representem pelo menos dois terços do total das unidades isoladas e frações ideais correspondentes a oitenta por cento do terreno e coisas comuns, para decidir sobre a demolição e reconstrução do prédio, ou sua alienação no caso previsto na cláusula 44ª desta Convenção.
- g. unanimidade para aprovar a mudança de destinação do edifício ou de unidade autônoma, nos termos do artigo 1.351 do Código Civil;
- h. unanimidade para aprovar a construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades autônomas, nos termos do artigo 1.343 do Código Civil;
- i. unanimidade para aprovar quaisquer modificações no aspecto arquitetônico do Condomínio, atendidas sempre as mesmas normas, condições, restrições e estipulações de caráter geral;
- j. unanimidade para aprovar a realização de quaisquer reparos ou reformas que possam afetar as partes externas dos apartamentos e parte de propriedade comum;
- k. será exigida ainda, maioria qualificada ou unanimidade nas deliberações para as quais a lei imponha uma ou outra.

Cláusula 38ª – A boa ordem dos trabalhos das Assembléias Gerais será mantida pelo presidente da mesa, que poderá advertir, cassar a palavra de orador impertinente e mandar retirar-se do recinto os que, por qualquer forma, estiverem perturbando as deliberações.

Cláusula 39ª - As decisões tomadas pelos condôminos em suas Assembléias, serão registradas em livro de Atas aberto, encerrado e rubricado pelos membros do Conselho Consultivo, cuja guarda será confiada ao Administrador ou Síndico, devendo as Atas ser subscritas pelo presidente, pelo secretário e por todos os condôminos presentes.

Cláusula 40ª - As deliberações das Assembléias, regularmente convocadas e instaladas, serão obrigatórias a todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cabendo aos membros da Administração executá-las e fazê-las cumprir.

§ único - Os membros da Administração, no prazo de oito dias subseqüentes às Assembléias Gerais, afixarão em lugares próprios do Condomínio, as deliberações nelas tomadas e enviarão por cartas registradas ou protocoladas, cópias das mesmas deliberações a todos os condôminos.

Cláusula 41ª - Se a Assembléia Geral deixar de se realizar para exercer qualquer dos poderes que lhe competem, dentro de quinze dias após a data de sua designação, caberá ao Juízo competente decidir a respeito, mediante requerimento do Síndico ou dos condôminos, consoante estabelece o artigo 27 da Lei 4.591/64 combinado com §2º do artigo 1.350 do Código Civil.

CAPÍTULO VI - DO FUNDO DE RESERVA:

Cláusula 42ª - Para atender as despesas com as obras de conservação, reparos urgentes e reformas necessárias, até o limite estabelecido em Assembléia Geral e demais encargos não previsto no orçamento anual, fica instituído um "Fundo de Reserva" para aplicação na amortização das despesas que forem mandadas resgatar com ele, através de deliberação em Assembléia Geral Extraordinária especialmente convocada, cujo montante em cada ano, corresponderá no mínimo a dez por cento do respectivo orçamento anual aprovado, devendo ser depositado em caderneta de poupança ou outra aplicação pelo Síndico e repostado quando sofrer diminuição, com observância, porém, quanto às contribuições dos condôminos destinadas a esse fim, do limite estabelecido na alínea "a" do parágrafo primeiro desta cláusula.

§1º - O "Fundo de Reserva" será assim constituído e integrado:

- a. pela taxa de, no mínimo cinco por cento sobre a contribuição mensal de cada condômino para custeio das despesas comuns e ordinárias do Condomínio, cobrada juntamente com a contribuição condominial;
- b. pelas multas por infrações a esta Convenção;
- c. pelos saldos acumulados no fim de cada exercício.

CAPÍTULO VII - DO SEGURO DE INCÊNDIO E RESPONSABILIDADE CIVIL DA DEMOLIÇÃO E RECONSTRUÇÃO:

Cláusula 43ª - O Condomínio fica obrigado a manter o(s) edifício(s) segurado(s) contra riscos de incêndio e outros sinistros, ou qualquer acidente físico que o destrua no tocante ao todo ou em parte, bem como o de responsabilidade civil pela sua existência, uso e manutenção, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do Condomínio, que deverá ser rateado entre os condôminos, fazendo-se seguro por valor não inferior ao seu valor real em Companhia de livre escolha do Conselho Consultivo, fixando-se na apólice os valores de cada unidade autônoma.

§ único - Cada condômino individualmente poderá assegurar as benfeitorias ou melhoramentos introduzidos em sua unidade autônoma, aumentar por sua conta exclusiva o valor do seguro da mesma, arcando com as despesas respectivas diretamente à Companhia Seguradora.

Clausula 44ª - Ocorrendo sinistro total ou que destrua mais de dois terços das edificações, os condôminos se reunirão em Assembléia Geral Extraordinária no prazo máximo de quinze dias, e deliberarão sobre sua reconstrução ou venda do terreno e materiais, por *quorum* mínimo de votos que representem metade mais uma das frações ideais do terreno.

§1º - No caso de ser rejeitada a proposta de reconstrução, far-se-á a partilha do valor do seguro entre os condôminos, sem prejuízo do que receber cada um pelo seguro facultativo de sua unidade.



§2º - No caso de ser aprovada a reconstrução, o valor do seguro será utilizado para tal fim, tendo a reconstrução que guardar obrigatoriamente o mesmo destino, a mesma forma externa e a mesma disposição interna, sendo que, se a indenização paga pela Companhia Seguradora não for suficiente para atender as despesas, concorrerão os condôminos, na proporção de suas quotas-partes no Condomínio para pagamento do excesso, hipótese em que a minoria não poderá ser obrigada a contribuir para a reedificação, podendo então a maioria adquirir as partes dos dissidentes, na forma do disposto nos artigos 14 e seguintes da Lei 4.591/64.

Cláusula 45ª – Em caso de sinistro que destrua menos de dois terços condomínio ou de qualquer dos edifícios que o componham, o Síndico promoverá o recebimento do seguro e a reconstrução ou os reparos das partes danificadas.

Cláusula 46ª – Em caso de condenação de qualquer dos edifícios pela autoridade pública, ou ameaça de ruína, ou nos demais casos previstos pela Lei 6.709/79, os condôminos que representem pelo menos dois terços do total das unidades isoladas e frações ideais correspondentes a oitenta por cento do terreno e coisas comuns, poderão decidir sobre a demolição e reconstrução do prédio, ou sua alienação. A minoria não ficará obrigada a contribuir para as obras, mas assegura-se à maioria o direito de adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, aplicando-se o processo previsto no artigo 15 da Lei 4.591/64.

Cláusula 47ª - O condomínio atendendo as normas da legislação respectiva, fará o seguro de acidente de trabalho em Instituto de Previdência ou Companhia de Seguro escolhida pelo Conselho Consultivo.

CAPÍTULO VIII – DOS DIREITOS, DEVERES E PROIBIÇÕES:

Cláusula 48ª - Constituem direitos dos condôminos de acordo com o artigo 1.335 do Código Civil:

- a. Usar, gozar, fruir e livremente dispor de sua unidade, de acordo com o respectivo destino, desde que não prejudiquem a segurança e solidez do edifício, não causem danos aos demais condôminos e não lhe prejudiquem iguais direitos, não infrinjam as normas legais e os preceitos desta Convenção e seu regulamento, assim como demais obrigações estabelecidas à bem do interesse social comunitário;
- b. usar e gozar das partes comuns do edifício, desde que não impeçam idêntico uso e gozo por parte dos demais condôminos, com as mesmas restrições da alínea anterior, sendo obrigado a todos a zelar e a contribuir para o bom nome do Condomínio;
- c. comparecer às assembleias e nelas discutir e votar livremente, desde que estejam quites com as contribuições condominiais;
- d. examinar a qualquer tempo, mediante solicitação prévia e em horário a combinar, os livros e arquivos da administração do Condomínio, pedindo esclarecimentos e providências ao administrador, Síndico, Sub-Síndico e Conselho Consultivo;
- e. levar ao conhecimento do Síndico, Sub-Síndico ou Conselho Consultivo, quaisquer irregularidades que tomar conhecimento, solicitando ou sugerindo providências.

Cláusula 49ª - Constituem deveres dos condôminos nos termos do artigo 1.336 do Código Civil:

- a. contribuir para as despesas do Condomínio, na proporção de suas frações ideais;
- b. não realizar obras que comprometam a segurança da(s) edificação(ões);
- c. não alterar fachadas, telhados e padrão de construção adotado para o Condomínio, salvo se possuir autorização em Assembleia Geral com aprovação de pelo menos 2/3 (dois terços) dos condôminos;
- 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.

§ 1º – O descumprimento de qualquer dos deveres estabelecidos nesta cláusula, sujeitará o transgressor às penalidades previstas na legislação pertinente e nesta Convenção.

§ 2º - O Condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios, além de multa no percentual máximo permitido na legislação vigente.

§ 3º - Todas as alterações, reparos ou reformas que possam afetar as partes externas das unidades, bem como as partes de propriedade comum a todos, dependem da concordância de 2/3 (dois terços) dos condôminos e de autorização prévia do Conselho Consultivo do Condomínio que deverá verificar se respectivos projetos atendem às restrições da presente Convenção, sem prejuízo da aprovação pelos públicos órgãos competentes, ficando o infrator sujeito às sanções aplicáveis na forma da presente Convenção.

Cláusula 50ª – É expressamente proibido aos condôminos, sob pena de sujeitarem-se às sanções previstas na legislação pertinente e nas normas desta Convenção:

- a. destinar a unidade à utilização diversa da finalidade do Conjunto Residencial, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos;
- b. embaraçar o uso das partes comuns aos demais condôminos .
- c. Realizar qualquer obra de reparo ou reforma nas partes externas e de propriedade comum sem prévia ciência e autorização do Conselho Consultivo.

§ único - O transgressor ficará sujeito ao pagamento de multa prevista nesta Convenção, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática do ato, cabendo ao Síndico e/ou Sub-Síndicos, com autorização judicial, mandar desmanchá-la, à custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado.

CAPÍTULO IX – DO REGIMENTO INTERNO:

Cláusula 51ª – O Conjunto Residencial reger-se-á para todos os efeitos, além das disposições legais e da Convenção do Condomínio, pelo Regimento Interno na forma das cláusulas seguintes.

§ único - Cumpra aos Síndicos e Sub-Síndicos fiscalizarem o fiel cumprimento deste Regimento Interno, os quais, ao constatarem qualquer infração ao mesmo, deverão advertir o infrator por escrito, sendo permitido a qualquer condômino fazer reclamações ou sugestões, desde que o façam por escrito.

Cláusula 52ª – Além dos deveres relacionados na cláusula 49ª desta Convenção, ficam estabelecidos mais os seguintes, que igualmente sujeitam seus transgressores às sanções previstas nesta Convenção:

- a. manter sempre em boas condições de higiene e habitabilidade sua unidade;
- b. proceder aos necessários reparos e reformas, por sua iniciativa e as suas expensas, em partes de sua propriedade e utilização exclusiva, tais como, pisos internos, revestimentos ou pintura das paredes internas, fechaduras, vitrais, basculantes, janelas, aparelhos sanitários e de iluminação, condutores e tubulações dos ramais internos, até as prumadas d'água, esgoto, eletricidade e demais acessórios, mantendo tudo em bom estado de conservação e funcionamento;
- c. não usar ou consentir que usem, as coisas, dependências e partes comuns para fins diversos daqueles a que se destinam, nem embaraçar o uso das mesmas por outros condôminos;
- d. os condôminos, inclusive os titulares de unidades quitadas, são obrigados a efetuar pontualmente o pagamento mensal de suas respectivas quotas-partes, oriundas do rateio normal das despesas e encargos comuns, sob pena de multa e demais sanções cabíveis conforme o disposto nesta Convenção. E quanto às despesas extraordinárias, ficam obrigados a pagá-las nos prazos e condições determinadas pela Assembléia Geral, tudo nos termos e sob as condições acima

- estabelecidas, sendo que a alienação ou transferências de direito de que trata o artigo 1º da Lei 7.182/84, dependerá de prova de quitação das obrigações do condômino para com o Condomínio;
- e. permitir ingresso em sua unidade, do Síndico, Sub-síndico, seus auxiliares ou prepostos, quando necessário inspeção ou realização de trabalhos relativos a estrutura geral do edifício, sua segurança e solidez ou indispensável à realização de reparos em instalações, serviços e tubulações, nas partes de uso comum e nos apartamentos vizinhos;
 - f. permitir o ingresso, em seu apartamento, no horário comercial, dos representantes de entidades concessionárias de serviços públicos;
 - g. comunicar imediatamente ao Síndico e/ou Sub-Síndico o óbito ou qualquer moléstia contagiosa em pessoas dentro de sua unidade autônoma;
 - h. não consentir que usem suas unidades autônomas para finalidades diversas daquelas a que se destinam, nem usá-las de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos e observando para que sejam respeitadas as disposições em vigor;
 - i. não organizar nas unidades autônomas ou partes de propriedade comum, reuniões públicas, políticas, sociais ou religiosas que possam perturbar a tranquilidade dos demais condôminos;
 - j. não permitir a instituição no Condomínio de repúblicas de estudantes;
 - k. observar e fazer observar as disposições desta Convenção e seu regulamento;
 - l. exigir dos locatários ou dos compradores a obrigatoriedade no cumprimento de todas as cláusulas desta convenção;
 - m. comunicar imediatamente ao Síndico, Sub-Síndico ou ao Conselho Consultivo, por escrito, a alienação ou locação que celebrarem tendo por objeto suas unidades autônomas;
 - n. zelar pela boa ordem e reputação do Condomínio, não praticando atos, nem permitindo o exercício de qualquer atividade nociva ao bom conceito do Condomínio e pagar a multa a que estiver sujeito por transgressão a qualquer cláusula desta convenção;

Cláusula 53ª - Além das proibições relacionadas na cláusula 50ª desta Convenção, ficam estabelecidas mais as seguintes proibições, que igualmente sujeitam seus transgressores às sanções previstas nesta Convenção:

- a. estender roupas, tapetes ou fixar toldos, cartazes, anúncios, placas, letreiros de propaganda ou quaisquer outros objetos em lugares visíveis do exterior, assim como nas entradas e acessos comuns às mesmas, ou qualquer outra parte ou dependências comuns;
- b. não colocar ou deixar nas entradas e acessos de uso comum do condomínio qualquer objeto ou instalações de aparelhos;
- c. sem prejuízo das proibições gerais referentes à locação ou cessão das respectivas unidades, constantes do título aquisitivo, alugá-los ou cedê-los, no todo ou em parte, para atividades ruidosas ou a pessoas de maus costumes, para clube de jogos, dança, carnaval, escolas de música ou dança, para instalação de quaisquer atividades ou depósito de qualquer objeto capaz de causar dano ao Condomínio ou incômodo aos demais condôminos, ou ainda, dar às unidades qualquer outro destino que não estritamente residencial, e ainda, dividir a respectiva unidade autônoma para o fim de aliená-la a mais de uma pessoa separadamente;
- d. colocar ou depositar lixo, detritos, etc., em outros locais que não sejam os coletores e depósitos destinados a este fim;
- e. manter nas respectivas unidades autônomas substâncias, produtos ou instalações de aparelhos que causem perigo à segurança e a solidez do condomínio ou incômodo aos demais condôminos;
- f. usar rádios, vitrolas aparelhos de som, alto falantes ou quaisquer outros instrumentos sonoros, acústicos e musicais em altura ou volume de som que possa perturbar os vizinhos;
- g. fazer ou provocar barulho de qualquer natureza que cause incômodo aos demais moradores, notadamente depois das vinte e duas horas; no período compreendido entre 22:00 h e 7:00 h;
- h. utilizar empregados do Condomínio para serviços particulares;
- i. utilizar as entradas, as rampas e as vias de acesso e demais áreas e dependências comuns, para a guarda ou depósito de quaisquer coisas ou objetos, sob pena de imediata remoção, pelo Síndico ou Sub-Síndico, por conta e risco do responsável, e sem prejuízo das multas ou sanções cabíveis;

- j. intervir ou de qualquer forma influir nas redes, fiações, ligações, instalações, pontos de iluminação, registros, relógios e demais equipamentos gerais de água, luz, gás, esgoto e telefone, devendo sempre ser levadas ao conhecimento do Síndico as irregularidades de funcionamento que venham a ocorrer, ficando os condôminos, exclusivamente responsáveis pelos pagamentos dos reparos necessários, inclusive pela manutenção das bombas de sucção de água;
- k. exercer qualquer atividade ou profissão, mesmo particular, nas unidades autônomas ou nas áreas comuns do edifício que atraia o público;
- l. estacionar veículos fora das vagas de garagem, alugar ou sub-rogar vagas de garagem a pessoas estranhas que não residam no edifício, ou ainda, utilizar os estacionamentos de forma incorreta, prejudicando a circulação dos demais usuários;
- m. Andar de bicicletas, patins ou skates, assim como qualquer brincadeira nas áreas de estacionamento de veículos e nas áreas próximas à portaria do Condomínio;
- n. empinar pipas de qualquer natureza nas áreas comuns do Condomínio;
- o. jogar bola nas áreas comuns do Condomínio, exceto se houver um lugar próprio e determinado para tal fim, como quadra ou campo de futebol;
- p. estabelecer, em qualquer dependência comum dos condôminos ou nas unidades autônomas, enfermarias, oficinas, laboratórios, pensões, bares, escritórios, consultórios, clubes de dança, jogos, recreios, escolas, sede de partidos políticos, estabelecimentos comerciais ou industriais e demais sedes de atividades sociais, religiosas ou outro qualquer que possam desvirtuar a finalidade exclusivamente residencial do prédio, assim como para qualquer fim escuso, ilícito, passível de repressão penal ou policial;
- q. realizar reparos ou quaisquer mudanças ou transferências de móveis ou outros objetos, volumosos ou pesados, de 2ª. a sábado no período das 20:00 h às 8:00 h e domingos e feriados em qualquer horário;
- r. praticar quaisquer outros atos que constituam violação do estabelecido na presente Convenção.

Cláusula 54ª – Os fornecedores somente poderão entrar no Condomínio com autorização dos moradores, sendo que só poderão permanecer o tempo necessário para o desempenho das suas funções, ficando proibida a entrada de vendedores ambulantes e de pessoas com fins de angariar donativos, devendo-se seguir as seguintes normas para acesso ao Condomínio de pessoas não pertencentes ao mesmo:

- a. toda entrega esporádica de caráter pessoal deverá aguardar na portaria o comparecimento do destinatário para receber a encomenda, ou autorização do mesmo para que alguém da portaria receba em seu lugar;
- b. os prestadores de serviços por tempo determinado, terão seu acesso permitido mediante autorização do condômino requisitante, especificando a natureza do serviço, nome e endereço da empresa e identificação do prestador;
- c. as empregadas domésticas e faxineiras diaristas ou mensalistas, deverão ser cadastradas pelo condômino junto à administração do Condomínio, especificando a natureza do serviço, a frequência e a identificação da pessoa empregada;
- d. será permitida a entrada de corretores imobiliários e/ou pessoas interessadas na compra ou locação de apartamentos, mediante autorização por escrito do condômino proprietário, especificando a imobiliária ou corretores autorizados. No caso de imobiliária, os corretores deverão se identificar na portaria e portar autorização por escrito da imobiliária;
- e. os visitantes deverão aguardar do lado de fora do Condomínio a autorização de seu acesso, pelo titular da unidade ou seu ocupante.

Cláusula 55ª – O conserto ou substituição de qualquer peça ou aparelho danificado e danos nas áreas comuns, correrão por conta de quem lhe der causa, ou do condômino responsável.

Cláusula 56ª – O Condomínio não é responsável por furtos e danos de qualquer espécie em carros, motos, bicicletas, etc, causados nas áreas do Condomínio.

Cláusula 57ª – Somente serão permitidas mudanças de segunda a sábado, no horário das 08:00 às 18:00 horas, sendo que os condôminos deverão agendar com o Síndico ou pessoa por ele indicada no mínimo com vinte e quatro horas de antecedência. Antes e posteriormente a mudança, o condômino e o Sub-Síndico ou Síndico farão vistoria em toda área comum por onde devem passar todos os objetos da mudança.

Cláusula 58ª – A mudança, quer seja para ingressar ou sair do Condomínio, só poderá ser efetuada, após a devida comprovação de quitação de todos os débitos com o Condomínio.

Cláusula 59ª – Os contratos de locação deverão ser acompanhados de um exemplar desta Convenção, que deverá fazer parte integrante do contrato, cuja infração ensejará a aplicação de penalidade ao condômino proprietário.

Cláusula 60ª – Somente será permitida a entrada no Condomínio, de veículos portadores de identificação do Condomínio, devendo todos os veículos serem cadastrados, constando o nome do proprietário, apartamento, número da vaga, placa, modelo e cor.

§1º – Caso o condômino esteja com veículo não cadastrado e sem o cartão de identificação deverá se identificar na portaria para a liberação do acesso.

§ 2º - A identificação do veículo deverá permanecer no veículo, em local visível, durante todo o tempo de permanência no Condomínio

§ 3º - Somente será permitida a entrada de veículos de visitantes após a liberação do acesso pelo condômino visitado, e se houver vagas de visitantes disponíveis

§ 4º - A velocidade máxima permitida no interior do Condomínio é de 10 Km/ h

Cláusula 61ª – Os portões de acesso de pedestres e de veículos deverão estar constantemente fechados.

Cláusula 62ª - Animais domésticos – é proibido manter no edifício, animais de grande porte ou de raças reconhecidamente agressivas, mesmo de pequeno e médio porte, bem como são proibidos os animais silvestres ou selvagens, répteis ou quaisquer animais nocivos e exóticos e outros que possam representar risco ou incômodo aos condôminos em geral.

§ 1º - São permitidos animais domésticos como cães, gatos, pássaros, etc. desde que mantidos dentro dos apartamentos e que não causem incômodo aos demais moradores

§ 2º - É proibido transitar com animais, mesmo os permitidos, nas áreas comuns do Condomínio, devendo os mesmos serem carregados ou, na impossibilidade, conduzidos em carrinhos ou bolsas, até a área de saída do condomínio, de forma a não circular em áreas comuns e de lazer. O condômino responsável deverá, obrigatoriamente, recolher e limpar todo e qualquer resíduo acidentalmente deixado pelo animal nas áreas comuns do Condomínio

Cláusula 63ª – Academia (Espaço Fitness) - A academia é de uso exclusivo dos moradores do Condomínio, sendo permitida a sua utilização nos seguintes dias e horários:

- de segunda-feira a sábado - das 6:00 h às 22.00 h
- domingos – das 7:00 h às 22:00 h

§ 1º Deverão ser observadas as seguintes regras para sua utilização:

- a) Utilizar a sala somente com tênis ou sapatilha própria para ginástica.
- b) Não será permitido o uso da sala por menores de 16 anos, exceto quando acompanhados (durante todo o tempo) pelos pais e sob responsabilidade dos mesmos;
- c) Não é permitido o uso de garrafas e copos de vidro na sala de ginástica. Somente será permitido o uso de copos plásticos e similares.



d) É proibido fumar no interior da sala de ginástica

e) As chaves da sala de ginástica ficarão na portaria, à disposição dos usuários, que deverão assinar sua retirada no caderno próprio, sendo que o último a sair da sala se responsabilizará pela entrega das chaves na portaria

Cláusula 64ª - PISCINAS

a) As piscinas são de uso exclusivo dos moradores do condomínio e seus eventuais hóspedes, desde que registrados na portaria, sendo sua utilização permitida no seguinte horário :

- 2ª. a 6ª. feira - das 6:00 às 22:00 h
- sábados e domingos - das 8:00 às 22:00 h

b) Não será permitida a permanência de crianças menores de 06 anos de idade nas piscinas sem a presença dos pais ou de um adulto responsável. A presença de crianças de 7 a 12 anos de idade na piscina desacompanhadas é de responsabilidade total dos pais ou responsáveis

c) É proibido realizar brincadeiras na piscina que possam causar danos aos bens do condomínio e às áreas comuns, a exemplo dos jardins, ou interferir no bem estar dos demais usuários;

d) É proibido levar comidas e bebidas à piscina, assim como frascos, copos, garrafas e outros objetos de vidro, porcelana ou similares que ofereçam risco à segurança dos usuários;

e) É proibido transitar nas áreas comuns do Condomínio em trajes de banho (adultos, adolescentes ou crianças.)

f) Os convidados e participantes das festas realizadas nos espaços de lazer do Condomínio não poderão utilizar ou permanecer no local das piscinas.

Cláusula 65ª - PLAY GROUND - Serão permitidas brincadeiras na área definida como "playground", no horário das 8:00 h às 22:00 h, bem como serão permitidas brincadeiras com bicicletas, patins, skates, sob total responsabilidade dos pais, nas áreas de circulação de veículos, exceto nas proximidades da portaria.

Cláusula 66ª - SALÃO DE FESTAS, SALÃO PIZZA/CHURRASCO E QUIOSQUES

- a. Não será cobrada taxa de utilização desses espaços
- b. A reserva deve ser feita na portaria com antecedência máxima de 60 dias .
- c. As desistências deverão ser informadas à portaria com antecedência mínima de 72 h.
- d. Em caso de reserva não cancelada no prazo acima definido e não utilização do espaço será cobrada multa equivalente a 50 % da taxa de condomínio vigente.
- e. O espaço locado deverá ser entregue organizado, com o lixo recolhido e a limpeza pesada efetuada, até às 9:00 h do dia seguinte à utilização, ficando a limpeza final sob responsabilidade do Condomínio
- f. Horários de utilização : o horário de utilização é livre, a partir das 10:00 h devendo, entretanto, ser observado o horário máximo para utilização de aparelhos de som e produção de ruídos que possam incomodar os demais condôminos, conforme abaixo :
- g. - domingo a 5ª. feira - até 22:00 h
- h. - sexta-feira, sábado e véspera de feriados – até 24:00 h
- i. Os convidados deverão permanecer no local restrito à área de realização da festa,

Cláusula 67ª - SALÃO DE JOGOS / BRINQUEDOTECA

- a. O horário permitido para uso do salão de jogos e da brinquedoteca é das 8:00 às 22:00 horas;
- b. As áreas são de uso exclusivo dos moradores do condomínio e seus eventuais hóspedes ou visitantes;
- c. O condômino é responsável por qualquer dano/prejuízo ocorrido durante o período de utilização das áreas de lazer;
- d. O uso da BRINQUEDOTECA é exclusivo para crianças até 12 anos de idade, sendo que as crianças menores de 6 anos deverão ser acompanhadas pelos pais ou responsáveis;
- e. No SALÃO DE JOGOS não será permitida a permanência de crianças menores de 06 anos de idade sem a presença dos pais ou de um adulto responsável. A presença de crianças a partir de 6 anos de idade na área desacompanhadas é de responsabilidade total dos pais e/ou responsáveis.

CAPÍTULO X - DAS PENALIDADES:

Cláusula 68ª - As contribuições ordinárias e extraordinárias de condomínio pagas após os vencimentos fixados nesta convenção, em conformidade com o §3º da Lei nº 4.591/64 combinado com o §1º do artigo 1.336 do Código Civil, sujeitar-se-ão à multa de mora de dois por cento sobre o valor do débito corrigido pela aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo órgão federal competente e aos juros de um por cento ao mês, sempre sobre o débito monetariamente corrigido "pro rata dies", no caso de mora por período igual ou superior a seis meses.

§único - O inadimplente fica ainda sujeito à cobrança judicial a partir do atraso da segunda mensalidade, sem prejuízo de sua responsabilidade pelas custas, honorários de advogados e demais cominações de direito.

Cláusula 69ª - Qualquer condômino que por ato próprio ou de pessoas residentes ou que por qualquer título ocupem sua unidade, ainda que transitoriamente ou eventualmente, infringir a presente Convenção e Regimento Interno, não cumprir os deveres neles relacionados ou atentar contra as proibições por eles previstas, nos termos do § 2º do artigo 1.336 e artigo 1.337 do Código Civil, sujeitar-se-á ao pagamento de multa equivalente a até cinco vezes o valor da contribuição condominial ordinária lançada no mês anterior sobre a respectiva unidade autônoma, a ser cobrada conforme definição abaixo:

1ª infração - advertência escrita protocolada ao condômino

2ª infração - 50% do valor da taxa condominial vigente

A partir da 3ª infração - o dobro da multa aplicada anteriormente, até o limite de 04 (QUATRO) vezes o valor da taxa condominial, que será reaplicada a cada nova infração, observado o interstício de 02 (dois) anos, quando a pontuação será reiniciada.

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

Cláusula 70ª - As multas e penalidades previstas nesta Convenção serão aplicadas sem prejuízo das responsabilidades civis e criminais aplicáveis ao transgressor, apuradas judicialmente.

CAPÍTULO XI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS, GERAIS E TRANSITÓRIAS:

Cláusula 71ª - Considera-se aprovada a presente Convenção, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários, promitentes cessionários e quaisquer ocupantes a qualquer título, nos termos do §2º do artigo 9º da Lei 4.591/64.

Cláusula 72ª - Na omissão dos membros da Administração, cada condômino em nome do condomínio poderá intentar as ações que decorrerem do Condomínio, desta Convenção e do Regimento Interno, devendo sempre ser levado a conhecimento do Síndico o mais breve possível, a fim do mesmo assumir no processo a posição que lhe caiba.

Cláusula 73ª - É vetada qualquer alteração na estrutura e concepção arquitetônica do Condomínio sem a prévia anuência dos autores do projeto, nos termos da legislação em vigor.

Cláusula 74ª - Os proprietários se obrigam por si, seus herdeiros ou sucessores, a qualquer título, ao fiel cumprimento de todas as cláusulas e condições da presente convenção, obrigando-se ainda, a fazer constar nos contratos de venda, locação ou outra forma de oneração das unidades autônomas, a obrigação ora assumida.

Cláusula 75ª - Fica eleito o foro da Comarca da situação do imóvel, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para as questões oriundas deste instrumento, arcando a parte faltosa com as custas judiciais e honorários de advogado da parte inocente, desde já arbitrados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

Cláusula 76ª - É permitido à INCORPORADORA e à empresa de corretagem por ela escolhida, manter placas de venda na frente do CONDOMÍNIO, bem como autorizar a permanência de corretores de plantão, em partes de propriedade e uso comuns do condomínio, ou em unidade autônoma liberada por seus proprietários, mesmo após a instalação do condomínio de utilização, enquanto dita INCORPORADORA tiver unidades autônomas à venda.

Cláusula 77ª - É permitida à INCORPORADORA e à construtora do condomínio, a fixação de placa de bronze ou similar, com sua logomarca, junto à entrada social do condomínio, sendo que os condôminos não a poderão retirar.

Cláusula 78ª - Fica concedido à INCORPORADORA direito de manter por um período de dois anos seu logotipo, ou outro sinal indicativo dos seus nomes e atividades empresariais, nas dependências internas e áreas externas, inclusive na cobertura do condomínio, arcando ela, INCORPORADORA, com os respectivos custos.

Cláusula 79ª - A presente Convenção, ora estatuída pelo(s, a, as) proprietário(s, a, as) do terreno onde fez construir sob sua inteira e exclusiva responsabilidade e especialmente destinado a venda a terceiros, as unidades de fins exclusivamente residenciais, obriga a todos os condôminos indistintamente, seus subrogados, herdeiros e sucessores a qualquer título e a aludida Convenção somente poderá ser alterada ou modificada em Assembléia Geral Extraordinária especialmente convocada, devendo sempre ser atendido em qualquer hipótese, o interesse geral do Condomínio.

Cláusula 80ª - Os casos omissos na presente Convenção, reger-se-ão pela legislação pertinente em vigor e serão resolvidos pela deliberação dos condôminos em Assembléia Geral.

Campinas, 05 de dezembro de 2017.



CAMPINAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA



Reconheço a semelhança da firma sem valor econômico de PAULO TADEU MILAN (Ficha 630027)

Dou fé. Em testemunho da verdade
Campinas-SP 06/12/2017

Ana Flávia Souza Guimarães Casa, Escrivente
Válido com o(s) selo(s) 0195AA765961



3º REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPINAS - SP
FRATERNAL DE MELO ALMADA JUNIOR
OFICIAL

CERTIFICO

Nos termos do § 1º o artigo 19 da Lei 6015 de 31/12/1973 e Lei 6216 de 10/06/1975 que a presente cópia se encontra em conformidade com o original arquivado neste cartório. Dou fé
Campinas,

12 JUN. 2018


Eduardo de Oliveira
Substituto

3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS CAMPINAS	
OFICIAL	R\$ 30,69
Estado	R\$ 8,72
IPESP	R\$ 5,97
SINOREG	R\$ 1,62
TRIBUNAL	R\$ 2,11
Min. Público	R\$ 1,47
ISS	R\$ 1,62
TOTAL	R\$ 52,20