

**MEMORIAL DESCRITIVO**  
**ESPECIFICAÇÕES E ACABAMENTOS**

**Empreendimento: La Vista Jardim Avelino**

**RUA JOSÉ DOS REIS, 1029 – VILA PRUDENTE - SÃO PAULO/SP**

*Nota Importante:*

As imagens, ilustrações, artes, plantas humanizadas, perspectivas e filmes 3D referentes ao imóvel, apresentadas em qualquer tipo de material publicitário, mídia, redes sociais e no stand de vendas, são meramente ilustrativas e artísticas, podendo apresentar variações em relação ao produto final devido o desenvolvimento dos projetos executivos e da necessidade de adequações técnicas ou do atendimento a posturas legais. Todos os itens que não constarem, expressamente, no presente Memorial Descritivo, quer nas unidades autônomas, quer nas áreas comuns, não constituem obrigações dos incorporadores em fornecer, entregar e/ou instalar.

**1 INFRAESTRUTURA**

**FUNDAÇÃO**

1	Tipo de fundação	Estaca Hélice Contínua e Tubulão conforme normas da ABNT.
---	------------------	---

**2 SUPRA-ESTRUTURA**

**ESTRUTURA CONVENCIONAL**

1	Prédio e Edificações	Alvenaria Estrutural e lajes de concreto armado.
2	Rampas de acesso/Piscina	Concreto armado

**ALVENARIA ESTRUTURAL**

1	Bloco de Concreto Estrutural	Resistências variadas conforme projeto estrutural
---	------------------------------	---

**3 VEDAÇÕES**

**ALVENARIA DE VEDAÇÃO**

1	Espessura mínima da parede, sem considerar o revestimento	Bloco comum de Concreto – 09 cm, 11cm, 14cm e 19cm, conforme projeto executivo.
---	---	---

**4 COBERTURAS**

**COBERTURA**

1	Estrutura	Madeira ou Metálica
2	Cobrimento	Telha de Fibrocimento onduladas com espessura de 6mm
3	Captação	Rufos metálicos, calhas metálicas e condutores providos de grelhas hemisférica.

**5 REVESTIMENTOS, ACABAMENTOS E PINTURA**

**REVESTIMENTOS, ACABAMENTOS E PINTURA**

<b>AMBIENTE</b>	<b>PISO, RODAPÉ E SOLEIRA</b>	<b>PAREDE</b>	<b>TETO</b>	<b>PEITORIL</b>
-----------------	-------------------------------	---------------	-------------	-----------------

<b>ÁREA PRIVATIVA</b>	Sala / Circulação	Laje em concreto com piso laminado	Pintura látex sobre gesso liso.	Pintura látex sobre gesso liso.	Pingadeira em pedra ou pré-moldado de concreto na janela.
	Dormitórios	Laje em concreto com piso laminado	Pintura látex sobre gesso liso.	Pintura látex sobre gesso liso.	Pingadeira em pedra ou pré-moldado de concreto na janela.
	Banheiro	Piso cerâmico marcas Incefra, Vilagres, Cecrisa, Eliane, Incepa, ou similar	Revestimento Cerâmico, Incefra, Vilagres, Cecrisa, Eliane, Incepa, ou similar nas paredes do box e paredes hidráulicas (parede da pia), do piso até a altura do forro. Nas demais paredes pintura látex sobre gesso liso e rodapé cerâmico.	Pintura látex sobre gesso liso ou forro de gesso.	Pingadeira em pedra ou pré-moldado de concreto na janela.
	Cozinha	Piso cerâmico marcas Incefra, Vilagres, Cecrisa, Eliane, Incepa, ou similar	Revestimento Cerâmico, Incefra, Vilagres, Cecrisa, Eliane, Incepa, ou similar na parede hidráulica do piso até a altura da sanca /forro (parede da pia). As demais paredes receberão pintura látex sobre gesso liso.	Pintura látex sobre gesso liso ou forro de gesso / sanca (para ocultação de tubulações hidráulicas).	-
	Terraço / Área de Serviço	Piso cerâmico marcas Incefra, Vilagres, Cecrisa, Eliane, Incepa, ou similar com rodapé 5 cm do mesmo material.	Textura raspada ou rolada sobre massa e Revestimento Cerâmico, Incefra, Vilagres, Cecrisa, Eliane, Incepa, ou similar, assentadas em uma faixa de 150cm apenas na parede hidráulica, sobre o tanque.	Pintura látex sobre gesso liso ou forro de gesso.	Guarda corpo em ferro.

**REVESTIMENTOS, ACABAMENTOS E PINTURA – ÁREAS COMUNS**

<b>AMBIENTE</b>	<b>PISO, RODAPÉ E SOLEIRA</b>	<b>PAREDE</b>	<b>TETO</b>	<b>PEITORIL</b>
-----------------	-------------------------------	---------------	-------------	-----------------

<b>ÁREA COMUM</b>	Portaria/ Delivery	Revestimento Cerâmico, Incefra, Vilagres, Cecrisa, Eliane, Incepa ou similar.	Pintura látex sobre gesso liso ou drywall.	Pintura látex sobre gesso liso ou forro de gesso.	Pingadeira em pedra ou pré-moldado de concreto nas janelas.
	Salões com copas e Áreas de Lazer Internas e Externas (Festas, Gourmet, Jogos, Fitness, Brinquedoteca, Coworking)	Cerâmica ou Porcelanato nas marcas Portobello, Portinari, Eliane, Incepa, Incefra, ou piso laminado, ou vinílico, ou carpete ou emborrachado.	Pintura látex sobre gesso liso ou drywall.	Pintura látex sobre gesso liso ou forro de gesso.	Pingadeira em pedra ou pré-moldado de concreto nas janelas.
	Lavanderia coletiva	Cerâmica ou Porcelanato nas marcas Portobello, Portinari, Eliane, Incepa, Incefra ou similar.	Pintura látex sobre gesso liso ou drywall.	Pintura látex sobre gesso liso ou forro de gesso.	Pingadeira em pedra ou pré-moldado de concreto nas janelas.
	Depósito de lixo	Revestimento cerâmico, Incefra, Vilagres, Cecrisa, Eliane, Incepa ou similar.	Revestimento cerâmico, Incefra, Vilagres, Cecrisa, Eliane, Incepa, ou similar do piso ao teto.	Pintura látex sobre gesso liso ou forro de gesso.	-
	Banheiros dos Salões, Banheiros PNE e WC Portaria	Cerâmica ou Porcelanato nas marcas Portobello, Portinari, Eliane, Incepa, Incefra, ou similar	Pintura látex sobre gesso liso.	Pintura látex sobre gesso liso ou forro de gesso.	Pingadeira em pedra ou pré-moldado de concreto nas janelas.
	Vestiários e Copa Funcionários e DML	Cerâmica ou Porcelanato nas marcas Portobello, Portinari, Eliane, Incepa, Incefra ou similar	Cerâmica ou Porcelanato PEI 4 nas marcas Portobello, Portinari, Eliane, Incepa, Incefra, assentadas do piso ao teto na área reservada ao box, e pintura látex sobre gesso liso nas demais paredes.	Pintura látex sobre gesso liso ou forro de gesso.	Pingadeira em pedra ou pré-moldado de concreto nas janelas.

Hall Térreo	Cerâmica ou Porcelanato nas marcas Portobello, Portinari, Eliane, Incepa, Incefra ou similar	Pintura látex sobre gesso liso ou drywall.	Pintura látex sobre gesso liso ou forro de gesso.	-
Hall Andares	Cerâmica ou Porcelanato nas marcas Portobello, Portinari, Eliane, Incepa, Incefra ou similar.	Pintura látex sobre gesso liso ou drywall.	Pintura látex sobre gesso liso ou forro de gesso.	-
Caixa de Escada	Piso de concreto regularizado com pintura na cor concreto.	Aplicação de Textura.	Aplicação de Textura.	-
Áreas técnicas	Concreto ou cimentado.	Caição, pintura látex ou pintura esmaltada.	Caição ou pintura látex.	-
Pet Place e Praça	Gramado e equipamentos específicos	Aplicação de textura raspada ou rolada sobre massa.	-	-
Oficina de Bicicleta e Estacionamento	Piso Drenante	Aplicação de textura raspada ou rolada sobre massa.	-	-
Área entorno da Piscina	Cerâmica ou Porcelanato nas marcas Portobello, Portinari, Eliane, Incepa, Incefra ou pedra.	Aplicação de textura raspada ou rolada sobre massa.	-	-
Playground	Piso emborrachado com gramado natural	Aplicação de textura raspada ou rolada sobre massa.	-	-
Fachadas externas das torres	-	Aplicação de textura raspada ou rolada sobre massa.	-	-

## 6 ESQUADRIAS E SEUS COMPLEMENTOS

PORTAS			
AMBIENTE	MATERIAL	TIPO E MODELO DIMENSÃO	MARCA
Portas internas dos apartamentos e áreas comuns Internas	Madeira	Kit porta pronta em madeira, uma folha de abrir lisa, miolo colmeia – Dimensões de acordo com projeto de arquitetura e ou projetos específicos.	Reflorestadores Unidos, Sincol, Randa, Pormade, 3N Jorsil, Lavrasul, Vert ou similar

Acessos Externos de ambientes de Áreas Comuns	Alumínio	1 folha (porta) de abrir quando necessário com veneziana	Jap, Esaf, Sasasaki, OGB Esquadrias, MP Alumínio, Atlântica, Aluminc ou similar
Escadaria	Metálica Corta-Fogo	1 Folha de abrir, lisa atendendo ao projeto de Bombeiros. Não será entregue guarnições para essa tipologia de porta.	-

### JANELAS E BASCULANTES

AMBIENTE	MATERIAL	TIPO E MODELO DIMENSÃO	MARCA
Apartamentos e Áreas comuns	Alumínio e Vidro	Os caixilhos serão na cor branca com modelos de correr, abrir e maxim ar de acordo com o projeto de arquitetura e com dimensões variadas conforme os ambientes onde serão instalados e projetos específicos.	Jap, Esaf, Sasasaki, OGB Esquadrias, MP Alumínio, Atlântica, Aluminc ou similar
Portaria	Alumínio	1 folha de vidro 4mm com blindagem.	Jap, Esaf, Sasasaki, OGB Esquadrias, MP Alumínio, Atlântica, Aluminc ou similar

### FECHADURAS

ESQUADRIA	TIPO E MODELO	MARCA
Porta Entrada	Fechadura de embutir completa, para porta externa, padrão de acabamento simples.	Pado, Haga, Soprano, La Fonte, Yale, Arouca ou Imab.
Porta Dormitório / Escritório/Banheiro / Lavabo	Fechadura de embutir completa, para porta interna/WC, padrão de acabamento simples.	Pado, Haga, Soprano, La Fonte, Yale, Arouca ou Imab.
Janela Dormitório	Fecho ou trinco do próprio caixilho.	-

### BATENTES

ITEM	AMBIENTE E LOCAL	LARGURA EM RELAÇÃO A PAREDE	MATERIAL / ACABAMENTO	FIXAÇÃO	TIPO DE GUARNIÇÃO / ACABAMENTO
1	Porta - entrada	Rente	Madeira e pintura	Espuma expansiva	Madeira e pintura
2	Porta - dormitório	Rente	Madeira e pintura	Espuma expansiva	Madeira e pintura
3	Porta - banheiro	Rente	Madeira e pintura	Espuma expansiva	Madeira e pintura
4	Porta - cozinha	N/A	N/A	N/A	N/A

### ESQUADRIAS ESPECIAIS, PORTÕES, GRADES, BOX, CORRIMÃOS

AMBIENTE	MATERIAL	TIPO E MODELO	MARCA
Caixa D'água	Metálico	Alçapão com caixilho e trinco acoplados.	N/A - Serralheiro
Garagem	Metálico	Portão de ferro.	N/A - Serralheiro

Sacada	Metálico	Guarda corpo em ferro com seção circular e/ou quadrada (tipo paliteiro).	N/A - Serralheiro
Cobertura	Metálico	Escada Marinheiro, barra de ferro redonda ½", a projetar.	N/A - Serralheiro
Escada /Rampa	Metálico	Corrimão em ferro.	N/A - Serralheiro
Piscina e Pet-Place	Metálico	Guarda corpo em ferro com seção circular e/ou quadrada (tipo paliteiro).	N/A - Serralheiro

## 7 INSTALAÇÕES

### INSTALAÇÕES ELÉTRICAS-

O apartamento terá pontos de iluminação no teto, pontos de interruptores, tomadas, antena, telefone Interfone e Campainha com quantidade de acordo com o projeto de Instalações Elétricas.

Toda a instalação elétrica será executada mediante projetos específicos de empresa especializada, de acordo com as normas técnicas. Serão executados os serviços que compreendem força, luz, telefone, entrada de energia, para-raios e demais instalações que se façam necessárias.

Os materiais a serem adotados são:

- Fios e cabos: em cobre, marca: Reicon, Cooperthree, Corfio, Cobrecom, Nambei, Pirelli, Ficap, Conducab, Coflex, Sil ou similar;
- Eletroduto: em tubos polivinílicos ou polietileno;
- Quadro de distribuição: em caixas embutidas com portas de ferro, fibra ou PVC e disjuntores, marcas: Pial, CEMAR, Eletromar, Steck, Schineider, Hager, Siemens, Tigre ou similar;
- Interruptores e tomadas: serão instalados interruptores e tomadas das marcas Pial Legrand, Perlex, Lorenzetti, Iriel, Weg, Alumbra, Steck, ABB, Siemens, Building ou similar.

Todas as unidades serão entregues apenas com previsão (Infraestrutura seca - somente conduíte sem a passagem de fiação) de telefone e antena coletiva, sendo a definição da utilização a cargo do proprietário.

Todos os dormitórios serão dotados de Infraestrutura seca p/ antena (apenas tubulação e espelho cego).

Será previsto chuveiro elétrico para os vestiários da área comum, e previsão de carga elétrica no quadro para futura instalação de ar-condicionado em algumas áreas decoradas.

Será executada a infraestrutura de ponto de energia, dreno e carga no quadro para um (01) ponto conforme projeto específico, para futura instalação de aparelho de ar-condicionado tipo Split por conta do proprietário adquirente. A localização do ponto previsto para eventual instalação do Aparelho Condensador do Ar-Condicionado ficará na varanda. Não será entregue rede frigorífera.

Será instalado sistema de Interfone (com tubulação, fiação, equipamentos) ou Solução Tecnológica Equivalente para intercomunicação entre as unidades e a portaria.

Serão instaladas luminárias nas áreas comuns de acordo com os projetos executivos.

Serão utilizadas lâmpadas do tipo PL ou LED nas áreas comuns, colaborando para a eficiência energética do empreendimento.

### INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

O apartamento terá pontos de água fria, esgoto e água quente (Chuveiro por aquecedor de passagem a gás), e quantidades respectivas de acordo com o projeto de Instalações Hidráulicas.

Serão utilizados tubos e conexões da marca TIGRE, CARDINALI, AMANCO ou similar. Poderão ser utilizados sistemas de tubulação flexível de polietileno reticulado (PEX).

Será entregue previsão para futura instalação sob responsabilidade e custos pelo Condomínio, de medidores individual de consumo.

Será entregue a tubulação de dreno para equipamentos de Ar-condicionado nos Dormitórios casal dos apartamentos.

Serão utilizados arejadores nas torneiras e descarga dual-flush para as bacias sanitárias, colaborando na redução de consumo de água do empreendimento e em sua sustentabilidade.

LOUÇAS E METAIS						
1	Pia de cozinha ou copa de salão de festas e funcionários	Bancada	Material		Granito	
		Cuba	Material		Aço inoxidável	
		Metais	Válvula	Material	PVC cromado	
				Marcas	Esteves, G3 e Astra	
			Sifão	Material	PVC com copo rosqueável	
				Marcas	Esteves, G3 e Astra	
Torneira	Marcas	Perflex, Forusi, Deca, Tigre, Fani, Jiwi, Fabrimar, Lorenzetti e Docol				
2	Lavatório de banheiro	Bancada	Material		Granito	
		Cuba ou lavatório	Tipo		Cuba de embutir oval	
			Material		Louça	
			Marcas		Logasa, Icasa, Deca, Docol, Celite, Incepa, Icasa, Lorenzetti e Hervy	
		Metais	Válvula	Material	PVC cromado	
				Marcas	Esteves, G3 e Astra	
			Sifão	Material	PVC com copo rosqueável	
				Marcas	Esteves, G3 e Astra	
			Torneira	Marcas	Perflex, Forusi, Deca, Fani, Tigre, Jiwi, Fabrimar, Lorenzetti e Docol	
			3	Vaso sanitário	Bacia e caixa acoplada	Marcas
4	Tanque de lavar roupa	Tanque	Material		Louça	
			Marcas		Logasa, Icasa, Deca, Docol, Celite, Incepa, Icasa, Lorenzetti e Hervy	
		Metais	Válvula	Material	PVC cromado	
				Marcas	Esteves, G3 e Astra	
			Sifão	Material	PVC com copo rosqueável	
				Marcas	Esteves, G3 e Astra	
			Torneira	Marcas	Perflex, Forusi, Deca, Tigre, Fani, Jiwi, Fabrimar, Lorenzetti e Docol	

SISTEMAS ESPECÍFICOS			
1	Instalação de gás	Alimentação (rede pública ou armazenado)	Rede de concessionária – COMGÁS.
		Sistema (coletivo ou individual)	Previsão de individualização por unidade.
		Nº de pontos 02 fogão e Aquecedor de Passagem	Haverá um ponto na cozinha, e um ponto para aquecedor de passagem.
		Material (tubos e conexões)	Cobre ou pex multicamadas.
		Dispositivos (registros e medidores)	Haverá um registro tipo globo, em cada unidade, na parte interna da área de serviço. Haverá medição única de consumo localizada no abrigo de entrada de gás da COMGÁS. Os medidores individuais poderão ser instalados pelo condomínio posteriormente às suas expensas (entregue apenas previsão de individualização).

2	Instalações mecânicas	Exaustão mecânica	Sim
		Pressurização de escada	Sim
		Sistema de bombas	Conforme projeto executivo de hidráulica.
3	Elevador	Marca	Vilarta, Alfa elevadores, Atlas Schindler, Thyssenkrupp e Otis.
		Acabamento da cabine	Painel em inox ou pintura padrão automotiva.
		Botoeira	Aço inoxidável
		Modelo	Sem casa de máquinas
4		Outro	-

## 8 COMPLEMENTOS DO EMPREENDIMENTO

COMPLEMENTOS			
1	Piscina	Tipo e estrutura	Estrutura em concreto convencional
		Equipamentos	Bomba e filtro
		Revestimento interno e piso do entorno	Material Cerâmico
2	Muros divisórios ou de Fechamento	Material	Bloco de concreto com acabamento em textura rolada
3	Calçadas periféricas	Material	Concreto regularizado vassourado.
4	Passeios	Material	Concreto regularizado vassourado.
5	Playground	Piso	Emborrachado
		Equipamentos	Será executado de acordo com especificação do projeto executivo.
6	Pet-Place e Praça	Piso	Gramma Natural
		Equipamentos	Será executado de acordo com especificação do projeto executivo.
7	Academia	Piso	Emborrachado ou vinílico.
		Equipamentos	Equipamentos de ginástica de acordo com projeto executivo
8	Churrasqueira	Equipamentos	Churrasqueira com coifa e exaustão mecânica
9	Lavanderia coletiva	Equipamentos	Máquina de lavar e Secar/ Tanque
10	Brinquedoteca	Piso	Emborrachado ou vinílico.
		Equipamentos	Mobiliário de acordo com projeto executivo
11	Coworking	Piso	Emborrachado ou vinílico.
		Equipamentos	Mobiliário de acordo com projeto executivo
12	Delivery	Piso	Material Cerâmico
		Equipamentos	Mobiliário de acordo com projeto executivo
13	Salão de Festas e Jogos	Piso	Material Cerâmico
		Equipamentos	Mobiliário de acordo com projeto executivo
14	Bicicletário	Piso	Drenante
		Equipamentos	Será executado de acordo com especificação do projeto executivo.

### Observações IMPORTANTES

- As áreas comuns serão entregues equipadas e decoradas conforme projetos executivos.
- A aquisição do chuveiro/ ducha ficará a cargo dos proprietários.
- Será executada a infraestrutura de ponto de energia, dreno e carga no quadro para um (01) ponto conforme projeto específico, para futura instalação de aparelho de ar-condicionado tipo Split por conta do proprietário adquirente. A localização do ponto previsto para eventual instalação do Aparelho Condensador do Ar-Condicionado ficará na varanda. Não será entregue rede frigorífera.

- O empreendimento será entregue com a vegetação implantada por meio de mudas conforme a especificação do projeto paisagístico.
- Não será permitido fechamentos da sacada (terraço ou varanda) com vidros.
- As imagens apresentadas nas perspectivas, anúncios, ou qualquer outra forma de veiculação, representam artisticamente a fase adulta da vegetação especificada no projeto de paisagismo.
- As imagens, plantas humanizadas, material de divulgação publicitário e promocional apresentados no stand, mídias, folders, anúncios, outdoors, ou qualquer outra forma de veiculação são ilustrativas e artísticas, podendo apresentar variações em relação ao término do empreendimento em função do desenvolvimento dos projetos executivos e das necessidades de adequações técnicas ou atendimentos a postulados legais.
- Não serão fornecidos pela Incorporadora/Construtora quaisquer outros elementos de decoração, equipamentos ou acabamentos não mencionados expressamente neste Memorial.
- No desenvolvimento dos projetos de Instalações (Estrutura, Elétrica, Hidráulica, Bombeiro, Exaustão e Ar-Condicionado) poderão ocorrer pequenas variações nas medidas internas dos ambientes (cômodos) deslocando elementos estruturais para mais ou menos, as quais não excederão 5 % (cinco por cento) as medidas e a posição dos equipamentos (portas, vãos, janelas, etc.) para adaptar as necessidades do projeto.

E por assim estarem as partes justas e contratadas, assinam o presente Memorial Descritivo de Acabamento em 02 vias de igual forma e teor junto com as testemunhas abaixo.

São Paulo, **DIA** de **MÊS\_EXTENSO** de **ANO**.

NOME\_SPE

CNPJ\_SPE INICIO\_USUARIOS\_SPE

ASSINATURA\_USUARIO\_SPE

---

NOME\_USUARIO\_SPE

CPF/CNPJ\_USUARIO\_SPE FIM\_USUARIOS\_SPE

**COMPRADOR(ES):** INICIO\_REPETIDOR

ASSINATURA

---

NOME

CPF/CNPJ FIM\_REPETIDOR

**TESTEMUNHA(S):**

INICIO\_GERENTE\_REGIONAL

ASSINATURA\_GERENTE\_REGIONAL

---

NOME\_GERENTE\_REGIONAL

CPF/CNPJ\_GERENTE\_REGIONAL FIM\_GERENTE\_REGIONAL

INICIO\_COORD\_VENDAS

ASSINATURA\_COORD\_VENDAS

---

NOME\_COORD\_VENDAS

CPF/CNPJ\_COORD\_VENDAS FIM\_COORD\_VENDAS

*Esta folha faz parte do documento MEMORIAL DESCRITIVO - ESPECIFICACOES E ACABAMENTOS - Empreendimento: LA VISTA JARDIM AVELINO - RUA JOSÉ DOS REIS, 1029 – VILA PRUDENTE - SÃO PAULO/SP  
Arquivo VLP-CCV-ANEXO I-MEM-R01 - MEMORIAL DESCRITIVO-CONTRATO CLIENTE – R01*

QUEBRA\_PAGINA

**MINUTA DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**  
**“LA VISTA JARDIM AVELINO”**

Por este instrumento, e na melhor forma de direito, as partes signatárias ao final assinadas, Condôminas do Condomínio, estabelecem a presente Convenção de Condomínio, de conformidade com o Código Civil Brasileiro e com a Lei 4.591/64 e demais disposições legais, que abrangerá todo o empreendimento.

**“INTRÓITO”**

O CONDOMÍNIO “LA VISTA JARDIM AVELINO”, doravante denominado, simplesmente, “CONDOMÍNIO”, situar-se na Rua José dos Reis, nº 1.029, Vila Prudente, no 26º Subdistrito – Vila Prudente, 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, possuindo a seguinte descrição:

IMÓVEL: “Prédios e casa situados na Rua José dos Reis, nºs 267, 269 e 271, esquina da Rua Barbosa Camargo e seu respectivo terreno, constituído pelos lotes 13 e 14 da quadra 28 do Parque Vila Prudente, no 26º Subdistrito – Vila Prudente, com a seguinte descrição: Inicia-se no ponto denominado '1', referenciado às coordenadas oficiais do município de São Paulo (DATUM - SAD69, MC-45°W), com as coordenadas (E= 339359.305 m e N= 7390862.847 m), localizado na lateral da Rua José dos Reis com o imóvel nº 1025, distante 29,29 m do alinhamento predial da Rua Francisco Polito; Daí segue acompanhando o alinhamento da Rua José dos Reis com o azimute de 77°02'22" e a distância de 26.08 m até o ponto '4' (E=339384.719 m e N=7390868.696 m); Daí segue em curva à esquerda com o raio de 2,50 m e desenvolvimento de 4.55 m até o ponto '5' (E=339386.382 m e N=7390872.274 m); Daí segue acompanhando o alinhamento da Rua Francisco Polito com o azimute de 332°50'33" e a distância de 38.18 m até o ponto '6' (E=339368.954 m e N=7390906.248 m); Daí deflete à esquerda e segue confrontando com o imóvel nº 1098 da Rua Francisco Polito (Matrícula 103.903 – 6º C.R.I de São Paulo), I.C. 044.069.0012-8 de propriedade de Rubens Meneguetti e Vera Lucia de Mello Meneguetti com o azimute de 257°46'57" e a distância de 18.98 m até o ponto '9' (E=339350.404 m e N=7390902.231 m); Daí deflete à esquerda e segue confrontando com o imóvel nº 1025 da Rua José dos Reis (Matrícula 36.609 – 6º C.R.I. de São Paulo), I.C. 044.069.0008-1 de propriedade José Bispo dos Santos e sua mulher Eliza Moreira dos Santos e Clelia Moreira dos Santos com o azimute de 167°15'52" e a distância de 40.38 m até o ponto '1', ponto este que deu origem a esta descrição, encerrando em uma área superficial de 968,52 m<sup>2</sup> de terreno”.

CONTRIBUINTES: 044.069.0009-8, 044.069.0010-1 e 044.069.0011-1.

As construções existentes no terreno serão objeto de futura demolição.

**CONDIÇÕES GERAIS**

a) O CONDOMÍNIO tem destinação residencial;

a.1) As vagas de garagem de uso comum que integram o Condomínio, somente poderão ser utilizadas por condôminos.

a.2) Nas unidades autônomas denominadas “apartamento” é admitido locação por temporada e/ou períodos de curta duração por meio de contratos de hospedagem ou atípicos, inclusive por plataforma eletrônica, do tipo Airbnb, respeitando-se sempre, as exigências da moral e dos bons costumes.

b) Sempre que nesta convenção se fizer menção a condômino ou condôminos:

b.1) No que se referir ao uso e utilização de unidade autônoma e partes de propriedade e uso comuns, as regras se estenderão e serão obedecidas pelo usuário, a qualquer título, seus familiares e empregados;

b.2) No que se referir ao direito de propriedade, as regras se aplicarão ao titular de domínio e se estenderão e serão obedecidas pelo titular de direito de compra de unidade autônoma;

c) Não obstante o estabelecido na letra "b.1", acima, o usuário da unidade autônoma, que dela não seja proprietário ou titular do respectivo direito de compra, não terá qualquer representação perante o CONDOMÍNIO, ficando o proprietário ou titular desse direito de compra responsável pelas infrações e danos por aquele cometido e eventual débito por aquele assumido;

c.1) Fica ressalvado, no entanto, o direito de o locatário votar nas decisões de assembleia geral, que envolvam despesas ordinárias do CONDOMÍNIO, na hipótese de o condômino-locador a ela não comparecer, consoante o disposto no art. 24, § 4º, da lei n.º 4.591/64;

d) O CONDOMÍNIO é constituído de duas partes distintas, a saber:

d.1) Uma, composta de propriedade e uso comum, inalienável e indivisível, indissolúvelmente vinculada às partes de propriedade e uso exclusivo;

d.2) Outra, composta de propriedade e uso exclusivo;

e) A modificação das condições gerais supra descritas também somente poderá ser promovida com obediência aos requisitos adiante referidos.

## **CAPÍTULO I - DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO COMUNS**

1.1 - As partes de propriedade e uso comuns do CONDOMÍNIO, além das estabelecidas em lei, são as abaixo discriminadas e têm, especialmente, a seguinte localização:

**NO RESERVATÓRIO INFERIOR** - Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: reservatórios, casa de bombas, casa de bombas da piscina, reservatório de aproveitamento de águas pluviais e alçapão.

**NO TÉRREO (IMPLANTAÇÃO)** - Com entrada e saída de pedestres pela Rua José dos Reis e entrada e saída de veículos pela Rua Francisco Polito, conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: medidores, hidrômetro, playground, pet place, acesso ao reservatório inferior por alçapão, lixeira, rampas para pedestres/portadores de necessidades especiais, deck, piscina adulto, piscina infantil, áreas permeáveis, reservatório de controle de escoamento superficial enterrado, bicicletário com capacidade para 20 (vinte) bicicletas, área de circulação de veículos e garagem descoberta do condomínio com 02 (duas) vagas médias para automóveis nºs 14 e 15 e 01 (uma) vaga para portadores de necessidades especiais nº 01, todas de uso comum, numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeito de disponibilidade e discriminação.

No térreo da projeção da torre conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: antecâmara, hall, portaria, espaço delivery, caixa de correio, W.C para pessoa com deficiência(PcD), copa para funcionários, sala de pressurização dotada de porta corta fogo com antecâmara dotadas de porta corta fogo, sala de medidores, shafts, duto de pressurização, 02 (dois) poços de elevadores, lavanderia, depósito de material de limpeza (D.M.L), 02 (dois) vestiários para funcionários, sendo 01 (um) feminino e 01 (um) masculino, brinquedoteca, coworking, caixa de escada dotada de porta corta fogo e circulação.

**NO 1º PAVIMENTO** - Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: 02 (dois) poços de elevadores, circulação, caixa de escada dotada de porta corta fogo com local para cadeira de rodas, duto de pressurização, shafts, marquise e laje impermeabilizada.

**DO 2º AO 17º PAVIMENTO** - Conterá, em cada pavimento, partes de propriedade e uso comum, tais como: 02 (dois) poços de elevadores, circulação, caixa de escada dotada de porta corta fogo com local para cadeira de rodas, duto de pressurização e shafts.

**NO 18º PAVIMENTO** - Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: 02 (dois) poços de elevadores, circulação, caixa de escada dotada de porta corta fogo com local para cadeira de rodas, duto de pressurização, shafts, espaço para ginástica externo/solário, sala de ginástica com terraço, sala de jogos com terraço, 02 (dois) W.Cs, sendo 01 (um) para pessoa com deficiência (PCD), churrasqueira com terraço, salão de festas com terraço e estar descoberto.

**NO BARRILETE** - Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: alçapão, escada marinheiro, barrilete, vazios dos poços de elevador e lajes impermeabilizadas.

**NO RESERVATÓRIO SUPERIOR** - Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: reservatórios superiores, vazio e laje impermeabilizada.

**NO COBERTURA** - Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: laje impermeabilizada e alçapões.

1.2 - As partes de propriedade e uso comuns não são suscetíveis de divisão ou alienação destacada de cada unidade autônoma ou de utilização exclusiva por qualquer condômino, e não podem ser alteradas, retiradas ou substituídas, salvo se houver disposição expressa nesta convenção ou consentimento dos condôminos, tomado em assembleia geral.

## CAPÍTULO II - DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO EXCLUSIVO

2.1 - São, partes de propriedade e uso exclusivo dos condôminos, as 152 (cento e cinquenta e duas) unidades autônomas, à razão de (i) 140 (cento e quarenta) unidades autônomas, denominadas “apartamentos”, sendo 113 (cento e treze) apartamentos de categoria de uso HIS (Habitação de Interesse Social), à razão de 04 (quatro) apartamentos no térreo, 08 (oito) apartamentos por pavimento, distribuídos do 1º ao 13º pavimento e 05 (cinco) apartamentos distribuídos no 14º pavimento e 27 (vinte e sete) apartamentos de categoria de uso HMP (Habitação de Mercado Popular) à razão de 03 (três) apartamentos distribuídos no 14º pavimento e 08 (oito) apartamentos por pavimento, distribuídos do 15º ao 17º pavimento, sendo que os apartamentos os apartamentos nºs 1304, 1404, 1504, 1604 e 1704 localizados, respectivamente, do 13º ao 17º pavimento do 13º ao 17º pavimento poderão ser adaptáveis para pessoa com deficiência (PCD), conforme demanda, e (ii) 12 (doze) vagas autônomas para automóveis nºs M02, M03, M04, M05, M06, M07, M08, M09, M10, M11, M12 e M13, localizadas no térreo., com a seguinte designação numérica:

### DESIGNAÇÃO NUMÉRICA DAS UNIDADES AUTÔNOMAS DO

“LA VISTA JARDIM AVELINO”

#### PAVIMENTO UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNAÇÃO

Térreo Vagas para automóveis M02, M03, M04, M05, M06, M07, M08, M09, M10, M11, M12 e M13

	Apartamento	11, 12, 13 e 14
1º	Apartamento	101, 102, 103, 104, 105, 106, 107 e 108
2º	Apartamento	201, 202, 203, 204, 205, 206, 207 e 208
3º	Apartamento	301, 302, 303, 304, 305, 306, 307 e 308
4º	Apartamento	401, 402, 403, 404, 405, 406, 407 e 408
5º	Apartamento	501, 502, 503, 504, 505, 506, 507e 508
6º	Apartamento	601, 602, 603, 604, 605, 606, 607 e 608
7º	Apartamento	701, 702, 703, 704, 705, 706, 707 e 708
8º	Apartamento	801, 802, 803, 804, 805, 806, 807 e 808
9º	Apartamento	901, 902, 903, 904, 905, 906, 907 e 908
10º	Apartamento	1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007 e 1008
11º	Apartamento	1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107 e 1108
12º	Apartamento	1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207 e 1208
13º	Apartamento	1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307 e 1308
14º	Apartamento	1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407 e 1408
15º	Apartamento	1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507 e 1508
16º	Apartamento	1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607 e 1608
17º	Apartamento	1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707 e 1708

## 2.2 - ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

O APARTAMENTO Nº 11 LOCALIZADO NO TÉRREO DO “LA VISTA JARDIM AVELINO”, possuirá a área privativa de 37,940m<sup>2</sup>, (sendo 35,440m<sup>2</sup> de área coberta e 2,500m<sup>2</sup> de área descoberta) e área comum de 15,364m<sup>2</sup> (sendo 11,750m<sup>2</sup> de área coberta e 3,614m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 53,304m<sup>2</sup> e área total edificada de 47,190m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,007052 e nas outras partes do condomínio.

O APARTAMENTO Nº 12 LOCALIZADO NO TÉRREO DO “LA VISTA JARDIM AVELINO”, possuirá a área privativa de 40,540m<sup>2</sup>, (sendo 36,410m<sup>2</sup> de área coberta e 4,130m<sup>2</sup> de área descoberta) e área comum de 15,920m<sup>2</sup> (sendo 12,175m<sup>2</sup> de área coberta e 3,745m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 56,460m<sup>2</sup> e área total edificada de 48,585m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,007307 e nas outras partes do condomínio.

O APARTAMENTO Nº 13 LOCALIZADO NO TÉRREO DO “LA VISTA JARDIM AVELINO”, possuirá a área privativa de 43,520m<sup>2</sup>, (sendo 36,410m<sup>2</sup> de área coberta e 7,110m<sup>2</sup> de área descoberta) e área comum de 16,133m<sup>2</sup> (sendo 12,349m<sup>2</sup> de área coberta e 3,784m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 59,653m<sup>2</sup> e área total edificada de 48,759m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,007403 e nas outras partes do condomínio.

O APARTAMENTO Nº 14 LOCALIZADO NO TÉRREO DO “LA VISTA JARDIM AVELINO”, possuirá a área privativa de 40,800m<sup>2</sup>, (sendo 35,440m<sup>2</sup> de área coberta e 5,360m<sup>2</sup> de área descoberta) e área comum de 15,608m<sup>2</sup> (sendo 11,936m<sup>2</sup> de área coberta e 3,672m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 56,408m<sup>2</sup> e área total edificada de 47,376m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,007164 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS DE FINAIS “01”, “05” E “06” LOCALIZADOS DO 1º AO 17º PAVIMENTO DO “LA VISTA JARDIM AVELINO”, possuirão a área privativa de 35,440m<sup>2</sup> e área comum de 15,151m<sup>2</sup> (sendo 11,587m<sup>2</sup> de área coberta e 3,564m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 50,591m<sup>2</sup> e área total edificada de 47,027m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,006954 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS DE FINAIS “02”, “03” E “07” LOCALIZADOS DO 1º AO 17º PAVIMENTO DO “LA VISTA JARDIM AVELINO”, possuirão a área privativa de 36,410m<sup>2</sup> e área comum de 15,566m<sup>2</sup> (sendo 11,904m<sup>2</sup> de área coberta e 3,662m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 51,976m<sup>2</sup> e área total edificada de 48,314m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,007144 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS DE FINAL “04” LOCALIZADOS DO 1º AO 17º PAVIMENTO DO “LA VISTA JARDIM AVELINO”, possuirão a área privativa de 34,980m<sup>2</sup> e área comum de 14,954m<sup>2</sup> (sendo 11,436m<sup>2</sup> de área coberta e 3,518m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 49,934m<sup>2</sup> e área total edificada de 46,416m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,006863 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS DE FINAL “08” LOCALIZADOS DO 1º AO 17º PAVIMENTO DO “LA VISTA JARDIM AVELINO”, possuirão a área privativa de 36,740m<sup>2</sup> e área comum de 15,706m<sup>2</sup> (sendo 12,011m<sup>2</sup> de área coberta e 3,695m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 52,446m<sup>2</sup> e área total edificada de 48,751m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,007209 e nas outras partes do condomínio.

AS VAGAS AUTÔNOMAS PARA AUTOMÓVEIS NºS M02, M03, M04, M05, M06, M07, M08, M09, M10, M11, M12 E M13 LOCALIZADAS NO TÉRREO DO “LA VISTA JARDIM AVELINO”, possuirão a área privativa de 9,900m<sup>2</sup> e área comum de 10,634m<sup>2</sup> (sendo 1,785m<sup>2</sup> de área coberta e 8,849m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 20,534m<sup>2</sup> e área total edificada de 1,785m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,001071 e nas outras partes do condomínio.

A fração ideal no solo e nas outras partes comuns atende ao parágrafo 3º do artigo 1.331 do Código Civil em vigor, alterado pelo artigo 58 da Lei 10.931/2004.

2.3 - As áreas, em metros quadrados, referidas na presente convenção de CONDOMÍNIO são consideradas como área real, conforme sua identificação no Anexo Auxiliar I da NBR 12.721.

### **CAPÍTULO III - DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS**

3.1 - O condômino poderá exercer direitos e deverá cumprir obrigações, além de se sujeitar às proibições previstas na presente convenção, a saber:

**A) DIREITOS:**

- a.1) Usar, gozar, fruir e dispor livremente da respectiva unidade imobiliária, de acordo com seu destino e finalidade, desde que não prejudiquem a segurança e a solidez do CONDOMÍNIO, que não causem dano aos demais condôminos, e não infrinjam as normas legais ou as disposições contidas nesta Convenção e Regimento Interno, com observância das normas de boa vizinhança;
- a.2) Usar e gozar das partes comuns do CONDOMÍNIO, desde que não impeçam idêntico uso e gozo por parte dos demais condôminos, com as mesmas restrições da alínea anterior;
- a.3) Convocar assembleia geral, pela forma prescrita nesta convenção, bem como participar e votar nas deliberações da Assembleia, podendo nelas discutir, votar e ser votado, desde que esteja quite com o pagamento das cotas condominiais, respeitando-se as disposições próprias desta Convenção;
- a.4) Formular queixas, sugestões e reclamações, por escrito, ao síndico e à administradora, se houver;
- a.5) Recorrer das decisões proferidas pelo síndico à assembleia geral;
- a.6) Realizar modificações ou benfeitorias nas unidades autônomas, desde que não afetem ou prejudiquem a solidez e segurança do CONDOMÍNIO e que respeitem as disposições legais pertinentes às construções, observado o disposto nesta convenção;
- a.7) Examinar livros e arquivos do CONDOMÍNIO, bem como pedir esclarecimentos ao síndico e/ou à administradora;
- a.8) Ser eleito síndico, subsíndico ou membro do Conselho Consultivo;
- a.9) Propor à Assembleia Geral as providências que lhe parecerem adequadas à conservação e defesa do patrimônio comum;
- a.10) Utilizar-se dos eventuais serviços básicos ou facultativos prestados no CONDOMÍNIO, desde que atendidas as normas estabelecidas nesta Convenção.

**B) OBRIGAÇÕES E PROIBIÇÕES:**

- b.1) Atualizar as suas informações cadastrais (principalmente o seu endereço) constante nos registros do CONDOMÍNIO;
- b.2) Não praticar qualquer ato que possa prejudicar o valor, conservação, categoria e boa forma do CONDOMÍNIO e o bem-estar de seus ocupantes, visitantes ou terceiros;
- b.3) Não utilizar as áreas de uso comum para fins diversos daqueles a que se destinam, bem como não agir de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos demais Condôminos, zelando sempre pela moral e bons costumes do CONDOMÍNIO;
- b.4) Não obstruir as passagens ou vias de acesso do CONDOMÍNIO; conservar e zelar pelas áreas de uso comum do CONDOMÍNIO, sendo terminantemente proibido estacionar, pisar ou brincar nas partes que o compõem, salvos nos locais para isso determinados;
- b.5) Permitir, mediante solicitação prévia, ao síndico, à administradora (se houver) e/ou seus prepostos, empregados, ou não, do CONDOMÍNIO, (estes dois últimos devidamente identificados) acesso à unidade autônoma de sua propriedade para fins de execução de obras ou serviços necessários, desde que tais medidas sejam imprescindíveis para manutenção do CONDOMÍNIO;
- b.6) Permitir a entrada do zelador ou de preposto da administradora (se houver) desde que isso se torne imprescindível à inspeção e execução de medidas que se relacionem com o interesse coletivo, inclusive para execução de obras ou serviços necessários, desde que tais medidas sejam imprescindíveis para a manutenção do CONDOMÍNIO ou ainda de empregado da concessionária de gás devidamente identificado para efetuar a leitura do consumo de gás de sua unidade autônoma dentro dos horários estipulados no Regimento Interno;
- b.7) Realizar, em sua unidade autônoma e às expensas próprias, os reparos que se fizerem necessários;
- b.8) Destinar a unidade autônoma à finalidade prevista nesta convenção, vedando-se utilização diversa, ainda que de forma temporária e de pouca intensidade;
- b.9) Não alterar a arquitetura, a forma e/ou a cor da fachada, das esquadrias externas, ou outras partes externas de sua unidade, bem como as do CONDOMÍNIO;

- b.10) Não realizar obras na área privativa que comprometam a segurança e solidez da edificação do CONDOMÍNIO, tais como: alterar ou modificar quaisquer partes componentes dos muros de arrimo dos taludes, lançar mão de qualquer processo de aquecimento ou executar na sua propriedade qualquer instalação que importe sobrecarga elétrica para o CONDOMÍNIO, suscetível de ameaçar a segurança da edificação ou prejudicar-lhes a higiene e limpeza;
- b.11) Não executar reformas ou alterações nos apartamentos que envolvam a remoção, modificação ou abertura de vãos nas alvenarias, inclusive rasgos nas paredes para instalação embutidas de tubulações hidráulicas e/ou elétricas, em função das características estruturais do CONDOMÍNIO;
- b.12) Não modificar as disposições as paredes de divisão da sua unidade autônoma, caso estas constituam estrutura de sustentação do edifício;
- b.13) Não instalar, sem o prévio e expresso consentimento do síndico e/ou da administradora (se houver), novas ligações de água, esgoto, gás e energia elétrica;
- b.14) Contribuir para as despesas gerais que forem fixadas pela Assembleia Geral, na proporção de suas frações condominiais, pagando pontualmente as cotas condominiais mensalmente emitidas, assim como os fundos de ativos e obras, sendo certo que o adquirente de unidade autônoma responde pelos débitos do alienante, inclusive multas, correção monetária e despesas judiciais e honorários de advogado, se for o caso;
- b.15) Não alugar ou vender sua propriedade exclusiva sem dar ciência, ao locatário ou comprador, das restrições e proibições constantes desta Convenção;
- b.16) Não usar, ceder ou alugar as unidades autônomas para fins incompatíveis com a decência e o sossego do CONDOMÍNIO ou permitir sua utilização por pessoa passível de repreensão penal ou policial, ou que, de qualquer forma ou modo, prejudique a boa ordem do CONDOMÍNIO;
- b.17) Não fracionar a respectiva unidade autônoma, para fim de aliená-la ou alugá-la a mais de uma pessoa separadamente, levando sempre ao conhecimento do síndico o nome do inquilino, no caso de locação;
- b.18) Zelar pelo asseio e segurança do CONDOMÍNIO, depositando lixo, detritos e varreduras nos locais apropriados, depois de perfeitamente acondicionados em pequenos sacos plásticos, próprios para tal fim, em local designado pelo Síndico;
- b.19) Não abandonar torneiras de água e bicos de gás abertos ou deixar de consertá-los, quando os mesmos estiverem defeituosos, deles resultando, respectivamente, escoamento de água e vazamento de gás, com perigo à segurança do condômino ou do ocupante infrator e à de seus vizinhos;
- b.20) Não introduzir, nas canalizações ou condutores de qualquer natureza, volumes ou objetos que possam produzir incêndio ou danificá-los;
- b.21) Comunicar ao síndico ou à administradora, (se houver), caso de moléstia epidêmica, para fins de providências junto à saúde pública;
- b.22) Não violar, de forma alguma, a lei do silêncio, de modo a não perturbar o sossego dos condôminos vizinhos, inclusive com o uso e abuso de aparelhos de som, instrumentos musicais, ruídos estranhos, gritos, vozerios, risadas, arrastar móveis, sapatear sobre pisos, especialmente no horário das 22:00 às 8:00 horas;
- b.23) Não praticar jogos fora dos locais previamente designados para tal finalidade;
- b.24) Não instalar nas paredes do CONDOMÍNIO fios ou condutores de qualquer espécie, colocar placas, avisos, letreiros, cartazes, anúncios ou propagandas na sua parte externa ou nas janelas, terraços, varandas e amuradas, áreas e corredores do prédio, prejudicando sua estética, ou usar máquinas, aparelhos ou instalações que provoquem trepidações e ruídos excessivos;
- b.25) Não secar ou remover pó de tapetes, de cortinas ou de outros pertences nas janelas, prejudicando o asseio das partes de propriedade e uso comuns;

- b.26) Não estender roupas, lençóis ou similares em peitoris, janelas, terraços, parte externa da área de serviço, varandas e amuradas, prejudicando a estética do CONDOMÍNIO, ou colocar, nesses mesmos locais, vasos, enfeites, plantas ou quaisquer outros objetos que possam, a qualquer momento, cair nas áreas externas, tornando perigosa à passagem pelas mesmas;
- b.27) Não sobrecarregar a unidade autônoma, de modo a comprometer a capacidade de carga da laje, com peso superior a 150 kg/m<sup>2</sup> (cento e cinquenta quilos por metro quadrado);
- b.28) Evitar a utilização de aparelhos que possam causar sobrecarga elétrica;
- b.29) Não lavar veículo nas vagas de garagem;
- b.30) Não executar ou permitir que se executem serviços de mecânica, funilaria, ou qualquer conserto de veículo nas vagas de garagem;
- b.31) Não instalar toldos, grades ou outras coberturas nas paredes ou janelas externas visíveis ou em outras partes externas do edifício, sendo permitida a instalação e colocação de redes de proteção nas janelas, sacadas e terraços;
- b.32) É proibido o fechamento das varandas/sacadas/terraços, seja por envidraçamento ou qualquer outro material que impeça a circulação ou troca de ar;
- b.33) Não atirar papéis, pontas de cigarro, detritos ou quaisquer objetos pelas janelas ou nas partes ou coisas comuns do CONDOMÍNIO;
- b.34) Não ter e/ou usar objeto, instalação, material, aparelho ou substância tóxica, inflamável, odorífera, suscetível de afetar a saúde dos demais condôminos e ocupantes das unidades autônomas, ou de que possa resultar o aumento do prêmio de seguro do CONDOMÍNIO;
- b.35) Não realizar, nas dependências do CONDOMÍNIO, transporte de móveis, aparelhos, engradados, caixas, caixotes ou outros objetos de volume fora dos horários e das condições estabelecidas no Regimento Interno;
- b.36) Não transportar cargas e bagagens nos elevadores sociais, salvo por motivo de força maior a juízo do síndico e/ou da administradora (se houver) do CONDOMÍNIO.
- b.37) Não manter animais de estimação, em sua respectiva unidade ou nas partes comuns do CONDOMÍNIO que ofereça perigo a tranquilidade e saúde dos condôminos;
- b.38) Não transitar e não permitir que alguém transite no interior do CONDOMÍNIO sem o devido decoro no traje;
- b.39) Não utilizar funcionário do CONDOMÍNIO para serviços particulares;
- b.40) Não permitir a prática de serviços domésticos fora do âmbito de sua propriedade exclusiva;
- b.41) Não deixar objetos pessoais tais como bicicletas, carrinhos de bebê ou carrinhos de feira nas áreas comuns do CONDOMÍNIO, mesmo que seja por pouco tempo.
- b.42) É de responsabilidade do condômino pela limpeza imediata de dejetos do seus animais, quando da utilização do pet place, assim como nas áreas comuns do condomínio, caso venha ocorrer.

3.2 - O condômino é responsável pelos danos a que der causa, seja nas partes de propriedade e uso comuns do CONDOMÍNIO, seja nas unidades autônomas de outros condôminos.

3.3 - O condômino em cuja unidade autônoma forem realizadas obras, será responsável pela perfeita limpeza dos elevadores, áreas comuns, corredores e outros locais por onde transitarem materiais de construção ou entulhos, os quais não poderão ser depositados, sem anuência do síndico, em qualquer área de uso comum. Ocorrendo tal depósito, será de sua responsabilidade o pagamento das despesas de sua remoção e armazenamento em local adequado.

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

##### **A) - DO SÍNDICO E DO SUBSÍNDICO**

4.1 - O CONDOMÍNIO será administrado por um síndico, pessoa natural ou jurídica, que poderá ser condômino ou estranho ao CONDOMÍNIO.

4.1.1 - O síndico será assessorado por um Conselho Consultivo e eventualmente auxiliado por um subsíndico obrigatoriamente condômino, todos residentes no CONDOMÍNIO e, também, eventualmente, por uma administradora.

4.1.2 - Todos os membros indicados nos preceitos anteriores serão eleitos em assembleia geral, sendo desde logo considerados empossados, todos com mandato de 02 (dois) anos, podendo ser reeleitos por igual prazo. O cargo de subsíndico poderá deixar de ser preenchido.

4.1.2.1 - O síndico poderá ser reeleito para apenas um mandato consecutivo, podendo após 02 (dois) mandatos ser eleito para o Conselho Consultivo.

4.1.2.2 - Não obstante os dispositivos mencionados no item 4.1.2.1, supra, fica reservado aos "ex-síndicos", o direito de participarem de novas eleições, após a sua reeleição, desde que entre uma reeleição e outra haja o interregno de pelo menos um mandato.

4.1.3 - Não poderá ser eleito para síndico, subsíndico, membro do Conselho Consultivo ou para outros eventuais órgãos do CONDOMÍNIO o condômino que esteja em débito com as despesas de CONDOMÍNIO, tenha sido multado ou acionado judicialmente para cobrança das quotas-partes de sua responsabilidade nos dois exercícios sociais anteriores ao da eleição.

4.2 - Além das legais, previstas no artigo 1.348 do Código Civil, o síndico tem as seguintes atribuições, devendo atuar com moderação:

a) Fixar atribuições ao subsíndico, se houver;

b) Contratar, após aprovação da Assembleia Geral, a administradora do CONDOMÍNIO.

c) Exercer os atos de gestão do CONDOMÍNIO, no que concerne à conservação, segurança, e moralidade, bem como coordenar a boa execução dos serviços realizados nas áreas comuns do CONDOMÍNIO;

d) Apresentar o orçamento do exercício social, que terá duração de 01 (um) ano, iniciando-se em 1º (primeiro) de abril de cada ano e encerrando-se no dia 31 (trinta e um) de março do ano subsequente, com exceção ao 1º (primeiro) ano, que terá início na data da assembleia de instalação, e término no dia 31 (trinta e um) de março do ano subsequente;

d.1) Manter evidências das manutenções constantes do manual do Síndico quando praticadas por pessoal próprio do condomínio e recibos comprobatórios da execução daquelas realizadas por terceiros. Disponibilizar estes registros a qualquer condômino mediante solicitação prévia e apresentá-los nas Assembleias Ordinárias, com o fim de preservar a integral garantia das áreas e itens comuns, melhorar sua fruição e aumentar sua durabilidade;

e) Fazer demonstração mensal das despesas efetuadas e receitas auferidas, apresentando aos condôminos, quando solicitado, a documentação correspondente, que deverá estar arquivada com o restante dos documentos do CONDOMÍNIO;

f) Fazer concorrências ou tomada de preços para serviços do CONDOMÍNIO, podendo ordenar qualquer reparo ou adquirir o que for necessário, submetendo previamente à aprovação do Conselho Consultivo as despesas extra orçamentárias;

g) Mandar executar quaisquer consertos ou reparos de qualquer vulto, de caráter urgente, nas instalações danificadas, independentemente de consulta aos condôminos e ao Conselho Consultivo, desde que as peculiaridades das medidas a serem tomadas não possibilitem tal consulta prévia;

h) Advertir, verbalmente ou por escrito, o condômino infrator de qualquer disposição da presente convenção e regimento interno;

i) Representar, ativa e passivamente, o CONDOMÍNIO em juízo ou fora dele, receber e dar quitação em nome do CONDOMÍNIO, movimentar contas bancárias do mesmo, emitindo e endossando cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamento etc., aplicando os respectivos valores, inclusive as parcelas referentes ao fundo de reserva, em instituição financeira de escolha conjunta com o Conselho Consultivo;

j) Contratar os seguros do CONDOMÍNIO contra incêndio ou destruição total ou parcial e de responsabilidade civil contra terceiros, devendo fazer constar da respectiva apólice previsão da reconstrução do CONDOMÍNIO, em caso de destruição total ou parcial, além de contratar o seguro por acidentes de trabalho relativos aos empregados do CONDOMÍNIO;

k) Convocar assembleia geral e reunião do Conselho Consultivo e de outros órgãos eventuais e resolver casos que, porventura, não tiverem solução prevista, expressamente, na lei ou nesta convenção;

l) Dispor dos seguintes documentos para a administração, que deverão ser, obrigatoriamente, transferidos aos seus sucessores, tudo devendo constar de relação na ata da eleição de cada novo síndico: livro de atas da assembleia geral; livro de presença de condôminos na assembleia geral; livro de atas das reuniões do Conselho Consultivo; livro caixa; livro de queixas, ocorrências e sugestões; fichário de empregados; livro de moradores; plantas e etc;

m) Providenciar abertura, numeração, rubrica, encadernação, encerramento e registro (se necessário) dos livros;

n) Determinar execução de obras e serviços autorizados pelo Conselho Consultivo, quando inadiváveis, ou pela assembleia geral, nos casos gerais, tanto nas partes de propriedade e uso comuns, quanto nas próprias unidades autônomas, especialmente, neste caso, se não cumpridas pelo condômino suas próprias obrigações;

n.1) Na hipótese de não cumprimento das obrigações pelo condômino, os serviços serão realizados às suas expensas, e, se necessário, o CONDOMÍNIO adiantará o pagamento das despesas, cujo valor será reembolsado dentro de 15 (quinze) dias a contar do recebimento de notificação enviada ao condômino, acrescido de taxa de administração de 20% (vinte por cento);

n.2) Inadimplente o condômino devedor incidirá nas penalidades previstas no capítulo VIII;

o) Admitir e demitir empregados do CONDOMÍNIO, dentro dos critérios e normas legais, fixando-lhes salários e definindo-lhes funções, para os efeitos de legislação trabalhista e de previdência social, observadas as bases correntes, ou contratar empresa e/ou funcionários terceirizados para executar os serviços inerentes ao CONDOMÍNIO, sem prejuízo do orçamento anual;

p) Dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir e punir empregados do CONDOMÍNIO, submetendo-os à disciplina adequada;

q) Emitir e enviar os boletos de cobrança a cada condômino, discriminando todos os valores;

r) Pagar pontualmente as taxas de serviços públicos utilizados pelo CONDOMÍNIO, tais como telefone, energia elétrica, água, gás, esgoto, etc.;

s) Proceder ao registro de todos os empregados do CONDOMÍNIO nos prazos legais, assim como efetuar os recolhimentos de tributos, encargos e contribuições, previstos em lei, na hipótese de não ser contratada empresa terceirizada para executar os serviços do CONDOMÍNIO, pois neste caso a empresa terceirizada será responsável, direta e exclusivamente, pelo registro e pagamento de todos os tributos, encargos e contribuições relativos a seus empregados;

t) Enviar cartas de convocação para a assembleia geral, providenciando os respectivos registros das atas e remetendo cópias aos condôminos;

u) Delegar, total ou parcialmente, poderes de representação ou funções administrativas, especificando-as, quando da delegação, a pessoas naturais ou jurídicas, de sua confiança e sob sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembleia geral, na forma do item 4.20.1, letra "a";

u.1) As funções que exorbitem a mera administração ordinária são indelegáveis, devendo ser exercidas direta e pessoalmente pelo síndico;

v) Impor multa a condômino, auxiliado pela administradora (se houver) e pelo Conselho Consultivo.

4.2.1 - O subsíndico (se houver) tem as seguintes atribuições, devendo atuar com moderação:

a) Assessorar o síndico no desempenho de suas funções;

b) Substituir o síndico durante sua ausência, desde que referida ausência seja formalizada por escrito;

c) Desempenhar eventuais outras funções que venham a ser determinadas em assembleia geral dos condôminos.

4.3 - Das decisões do síndico ou do subsíndico caberá recurso para a assembleia geral, na qual os condôminos deliberarão acerca da procedência ou não das mesmas.

4.4 - As funções do síndico, do subsíndico, do Conselho Consultivo e seus suplentes e dos membros de outros órgãos eventuais são de natureza não remunerada. No entanto, a Assembleia que eleger o síndico poderá deliberar sobre eventual remuneração ao síndico e demais membros da administração, por maioria simples (metade mais um) dos presentes.

4.4.1 - A regra prevista na primeira parte do item 4.4 não se aplica na hipótese de a assembleia geral deliberar pela contratação de empresa administradora, uma vez que esta será devidamente remunerada pelos serviços por ela prestados.

4.5 - A destituição do síndico e/ou subsíndico, se houver que praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar convenientemente o CONDOMÍNIO, dar-se-á por deliberação dos votos da maioria absoluta dos condôminos, que representem, pelo menos, metade mais uma das frações ideais, em Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim.

4.6 - Na hipótese de renúncia, destituição ou impedimento do síndico, assumirá as funções o subsíndico, se houver, e, na sua falta ou impedimento, o presidente do Conselho Consultivo.

4.6.1 - O subsíndico, se houver, ou o presidente do Conselho Consultivo, assumindo as funções do síndico, convocará a assembleia geral, que se reunirá dentro de 20 (vinte) dias corridos, contados da vacância do cargo, para fins de eleger novo síndico, cujo mandato vigorará até a realização da próxima assembleia geral ordinária.

## **B) – DO CONSELHO CONSULTIVO**

4.7 - O Conselho Consultivo será constituído de 06 (seis) condôminos, sendo 03 (três) conselheiros titulares e 03 (três) conselheiros suplentes, que elegerão entre si o Presidente do Conselho e terá as seguintes atribuições:

a) Fiscalizar as atividades do síndico e/ou da administradora, se houver; bem como assessorar o síndico e fiscalizar sua ação nas soluções dos problemas;

b) Autorizar o síndico a efetuar despesas extraordinárias não previstas no orçamento aprovado pela assembleia geral, ressalvado o disposto no item 4.2, letra "g";

c) Emitir parecer sobre as contas do síndico, conferindo-as, aprovando-as ou rejeitando-as;

d) Elaborar regulamento e alterações que forem necessários, para uso das áreas recreativas do CONDOMÍNIO;

e) Levar ao conhecimento da Assembleia Geral as irregularidades verificadas na administração do CONDOMÍNIO;

f) Abrir e encerrar o Livro Caixa, bem como rubricar as folhas.

g) Auxiliar o síndico em relação à aplicação de multas aos condôminos infratores.

4.8 - No caso de vacância do cargo de conselheiro titular, seu conselheiro suplente, eleito em assembleia geral ordinária, conforme item 4.7, acima, assumirá suas funções.

4.8.1 - Se ocorrer vacância da maioria ou da totalidade dos cargos, a assembleia geral será convocada para proceder à nova eleição.

4.9 - O Conselho Consultivo reunir-se-á sempre que os interesses do CONDOMÍNIO exigirem, podendo a reunião ser convocada, também, pelo síndico. As decisões do Conselho Consultivo serão tomadas pelo voto da maioria, devendo ser lavrada ata, observado o disposto, no que couber, para as da assembleia geral.

4.10 - Como órgão de assessoria, as decisões do Conselho Consultivo não vinculam a atuação do síndico. Quando a decisão do síndico contrariar aquela do Conselho Consultivo, este poderá recorrer à assembleia geral, que decidirá acerca da procedência ou não de sua decisão.

4.11 - No exercício normal de suas atribuições, o síndico e/ou a administradora (se houver) não serão pessoalmente responsáveis pelas obrigações contraídas em nome e no interesse do CONDOMÍNIO, mas responderão pelos prejuízos a que derem causa, por dolo, culpa, bem como pelos atos que excederem os poderes de administração. Os atos do síndico e/ou da administradora (se houver) podem ser revistos através de Assembleia Geral.

C) - DA ADMINISTRADORA

4.12 - A administradora é órgão facultativo da administração, terá as funções administrativas que lhe forem delegadas pelo síndico e procederá de acordo com suas determinações.

4.12.1 - A administradora, que será empresa especializada no setor, prestará seus serviços por período máximo de 02 (dois) anos, sendo permitida a prorrogação de seu contrato, por períodos sucessivos de idêntica duração.

4.13 - Além dos demais deveres previstos nesta Convenção, constituem deveres e atribuições da administradora do CONDOMÍNIO, caso esta venha a ser contratada:

- a) Preparar a convocação das Assembleias Gerais dos condôminos, por iniciativa prévia ou por solicitação destes;
- b) Admitir e demitir, dentro dos critérios e normas legais, funcionários e empregados do CONDOMÍNIO, fixando-lhes os salários e definindo-lhes as funções, para os efeitos de legislação trabalhista e da Previdência Social, observadas as bases de mercado, sem prejuízo do orçamento anual, com a prévia concordância do síndico.
- c) Providenciar a contratação e manter em dia os seguros do CONDOMÍNIO e dos empregados deste;
- d) Rubricar e manter em seu poder, como depositário, o livro de presença e de atas das Assembleias Gerais, fornecendo cópias autenticadas ao condômino que a solicitar;
- e) Elaborar o orçamento para cada exercício, justificando-o e submetendo-o à aprovação da Assembleia Geral;
- f) Providenciar a cobrança, sob sua responsabilidade, das quotas, multas e demais contribuições devidas pelos condôminos;
- g) Administrar os interesses da coletividade condominial, prestando-lhes contas de sua administração em Assembleia Geral Ordinária;
- h) Fazer em boa ordem a escrituração da despesa da coletividade condominial, em livros adequados, lançando (rigorosamente em dia) todas as operações relativas à administração do CONDOMÍNIO;
- i) Rremeter a cada condômino, em periodicidade a ser definida em Assembleia Geral, a demonstração de despesas e receitas efetuadas;
- j) Manter em seu poder, como depositário, o arquivo do CONDOMÍNIO e os livros de sua contabilidade, inclusive os relativos aos exercícios findos, fornecendo cópias autenticadas ao condômino que as solicitar.
- k) Dar imediata ciência ao síndico das notificações ou intimações judiciais e extrajudiciais que houver recebido;
- l) Submeter à prévia apreciação do síndico todo e qualquer contrato de manutenção, conservação ou convênio que venha ser firmado pelo CONDOMÍNIO;
- m) Entregar ao síndico todos os papéis, livros e documentos pertencentes ao CONDOMÍNIO, quando encerrada sua administração;
- n) Apresentar relatórios ao síndico, quanto aos aspectos de limpeza, conservação, etc., relativos ao CONDOMÍNIO;
- o) Dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir e punir os empregados e funcionários da coletividade condominial, submetendo-os à disciplina adequada;
- p) Manter os Livros de Reclamação do CONDOMÍNIO em local de fácil acesso, com respectiva indicação. Deverá a administradora dar ciência ao síndico, das reclamações eventualmente lançadas e tomar as providências que forem cabíveis;
- q) Manter o Livro de Registro de Moradores do CONDOMÍNIO, bem como quaisquer outros que a prática aconselhar;
- r) Impor multa a condômino, juntamente com o síndico.

## **D) - DA ASSEMBLEIA GERAL**

4.14 - As deliberações conjuntas dos condôminos serão tomadas em assembleia geral, ordinária ou extraordinária, realizada em dependências do próprio CONDOMÍNIO.

4.15 - A convocação da assembleia geral poderá ser efetuada:

- a) Pelo síndico e/ou pela administradora (se houver);
- b) Por condôminos, que representem  $\frac{1}{4}$  (um quarto) dos votos do CONDOMÍNIO.

4.16 - A assembleia geral será convocada por meio de edital de convocação, colocado em local visível do CONDOMÍNIO e enviado, por e-mail mediante confirmação de leitura, a cada condômino, para o endereço registrado no CONDOMÍNIO, e com antecedência mínima de 08 (oito) dias corridos.

4.16.1 - No edital de convocação constará, ainda que abreviadamente, a ordem do dia, sobre a qual deliberarão os presentes, e mais o item "assuntos gerais e de interesse do CONDOMÍNIO".

4.16.2 - Também serão indicados no edital de convocação o dia, a hora e o local da realização da assembleia geral e a disposição de que, não havendo quórum suficiente para instalação da assembleia geral, em primeira convocação, a segunda far-se-á 30 (trinta) minutos após, com qualquer quórum.

4.16.3 - Como exceção, ainda que não conste da ordem do dia, a assembleia geral tomará conhecimento de recurso apresentado por condômino ou pelo Conselho Consultivo de decisão proferida pelo síndico ou por delegação deste, pelo subsíndico ou pela administradora, se houver, e que se refira, especialmente, a esse mesmo condômino ou ao Conselho Consultivo.

4.17 - As reuniões serão dirigidas por mesa composta por um presidente, escolhido por aclamação, entre os condôminos, e secretariada por pessoa de livre escolha do presidente eleito.

4.17.1 - Caberá ao presidente da assembleia geral, que não poderá ser o síndico:

- a) Examinar o livro de registro de presença e verificar os requisitos necessários à instalação da reunião;
- b) Examinar as procurações apresentadas, admitindo, ou não, o respectivo mandatário, com recurso dos interessados à própria assembleia geral; enquanto não deliberado a respeito, o voto dos mesmos será tomado em apartado;
- c) Dirigir os trabalhos, determinando os atos a serem praticados pelo secretário, colocando os assuntos em debate e votação, aceitando, ou não, as propostas apresentadas, podendo, até mesmo, inverter a ordem do dia;
- d) Suspender a reunião, em face do adiantado da hora, ou se houver necessidade de coligir elementos ou completar informações, ou se os trabalhos estiverem tumultuados, transferindo-a para outro dia ou local mais apropriado;
- e) Encerrar o livro de registro de presença e assinar o livro de atas da assembleia geral.

4.18 - Dos trabalhos e deliberações da assembleia geral será lavrada ata, em livro próprio, a qual poderá ser elaborada na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, e conter apenas a transcrição das deliberações tomadas, desde que:

- a) Os documentos ou propostas, submetidos à assembleia geral, assim como as declarações de voto ou dissidência, referidas na ata, sejam numerados seguidamente, autenticados pela mesa e por qualquer condômino que o solicitar, e arquivados no CONDOMÍNIO;
- b) A mesa, a pedido do condômino interessado, autentique exemplar ou cópia de proposta, declaração de voto ou dissidência, ou protesto apresentado.

4.18.1 - A Ata da assembleia geral será lavrada pelo secretário, devendo ser assinada pelo presidente, e levada a registro no registro de títulos e documentos. Poderá a assembleia geral, observado o disposto no item 4.20.1, letra "a", deliberar pela dispensa do registro da ata em registro de títulos e documentos.

4.18.2 - Quando a ata refletir alteração ou acréscimo de dispositivo constante nesta convenção será averbada no registro de imóveis competente.

4.18.3 - A cópia da ata será remetida a cada condômino, dentro de 08 (oito) dias da data da assembleia geral, ainda que não tenha sido objeto de registro, para sua manifestação, também no prazo de 08 (oito) dias, sendo certo que o silêncio caracterizará sua aprovação integral e irrevogável.

4.18.3.1 - Independentemente da manifestação de um condômino, a ata deverá ser levada a registro.

4.18.4 - A manifestação em contrário, por parte de algum condômino, significará recurso à próxima assembleia geral, que julgará a pertinência ou não da manifestação exposta pelo condômino, devendo a decisão ser obedecida, desde logo, por todos os condôminos, inclusive pelo impugnante.

4.19 - A assembleia geral ordinária deverá ser realizada até o final do primeiro trimestre após o término do exercício social (item 4.2, letra "d") e a ela competirá, principalmente:

- a) Apreciar e deliberar sobre a prestação de contas do síndico e relatório das atividades da administradora, se houver, tudo relativamente ao exercício social anterior;
- b) Fixar o orçamento anual para o exercício social vincendo e a forma de cobrança das respectivas despesas de CONDOMÍNIO;
- c) Eleger o síndico, subsíndico, os membros do Conselho Consultivo (titulares e suplentes), secretário e de outros eventuais órgãos, quando aplicável;
- d) Conhecer e decidir recurso de condômino ou do Conselho Consultivo;
- e) Decidir sobre assuntos de interesse geral e de outras matérias constantes da ordem do dia.

4.19.1 - A assembleia geral extraordinária decidirá, entre outros itens, sobre:

- a) Matéria específica da assembleia geral ordinária, quando esta não for realizada tempestivamente, ou que tenha surgido posteriormente;
- b) Alteração da presente convenção ou do regimento interno;
- c) Destituição do síndico, subsíndico e/ou dos membros do CONSELHO CONSULTIVO e de outros eventuais órgãos, sem necessidade de motivação para essa decisão;
- d) Substituição da administradora ou restrição de suas funções.
- e) Conhecer e julgar recurso de condômino.

4.20 - Salvo quando exigido quórum especial, para instalação da assembleia geral será observado o seguinte quórum:

- a) 1º (primeira) convocação: maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais;
- b) 2º (segunda) convocação: maioria dos votos dos condôminos presentes.

4.20.1 - Deverá ser obedecido, conforme a matéria, o seguinte quórum para deliberação em assembleia geral:

- a) Destituição do síndico que praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar convenientemente o CONDOMÍNIO; destituição do subsíndico, membros do CONSELHO CONSULTIVO e de outros eventuais órgãos: maioria absoluta de votos do CONDOMÍNIO (metade mais um);
- b) Modificação desta convenção, inclusive acréscimo de novas disposições, com exceção da letra "k", abaixo: 2/3 (dois terços) dos votos do CONDOMÍNIO;
- c) Realização de obras voluptuárias no CONDOMÍNIO: 2/3 (dois terços) dos votos do CONDOMÍNIO;
- d) Realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização: 2/3 (dois terços) dos votos do CONDOMÍNIO, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias ou comuns;

- e) Modificações das partes comuns do CONDOMÍNIO, incluindo modificações dos aspectos arquitetônicos (fachadas) das unidades que constituem o CONDOMÍNIO, assim como a alteração da destinação específica do CONDOMÍNIO ou da unidade imobiliária: 100% (cem por cento) dos votos do CONDOMÍNIO;
- f) Modificação das “Condições Gerais” desta convenção, do “Capítulo V – “Do Seguro”, do “item 1.2” e dos “itens 4.20” e “4.20.1”, total ou parcialmente: unanimidade dos votos do CONDOMÍNIO;
- g) Reconstrução ou venda do terreno e materiais, na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de 2/3 (dois terços) do CONDOMÍNIO: maioria absoluta de votos do CONDOMÍNIO (metade mais um);
- h) Mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária: 100% (cem por cento) dos votos do CONDOMÍNIO;
- i) Cconstrução de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias: 100% (cem por cento) dos votos do CONDOMÍNIO;
- j) Alteração da destinação das áreas de lazer do CONDOMÍNIO: unanimidade dos votos do CONDOMÍNIO;
- k) – alteração das disposições contidas nos Capítulos XI, XII e XIII abaixo: unanimidade dos votos do CONDOMÍNIO.

4.21 - Na assembleia geral, os votos serão proporcionais às frações ideais de terreno e partes comuns, não se computando os votos em branco.

4.21.1 - Em caso de empate na apuração dos votos, além de seu voto normal, caberá o de qualidade (desempate) ao presidente da assembleia geral.

4.21.2 - O condômino em atraso no pagamento de sua quota nas despesas de CONDOMÍNIO, bem como respectivos reajustes monetários, juros e multa, terá suspenso seu direito de deliberação e voto em qualquer matéria, salvo se houver depósito judicial para questionamento de pagamento, exceto quando a matéria exigir unanimidade dos condôminos.

4.22 - As decisões da assembleia geral serão obrigatórias para todos os condôminos, ainda que vencidos nas deliberações, ou que a ela não tenham comparecido, mesmo que ausentes do domicílio e independentemente do recebimento pessoal do edital de convocação, desde que convocados na forma do item 4.16 supra.

4.23 - Se a unidade autônoma pertencer a mais de uma pessoa, deverá ser designada uma delas para que represente as demais na assembleia geral, mediante mandato, sob pena de suspensão temporária do exercício dos direitos e vantagens assegurados pela presente convenção, inclusive do direito de voto.

4.24 - À copropriedade entre marido e mulher não se aplica o acima disposto podendo o direito de voto ser exercido por qualquer dos cônjuges.

4.25 - O locatário poderá votar nas decisões da Assembleia Geral que envolvam despesas ordinárias do CONDOMÍNIO, desde que o locador não esteja presente ou representado por um procurador.

4.26 - O condômino poderá ser representado na assembleia geral por procurador, com poderes gerais para, legalmente, praticar os atos necessários e contrair obrigações, devendo o instrumento de procuração ser depositado em mãos do síndico - que o encaminhará ao presidente da assembleia geral - ou do próprio presidente, tudo antes de iniciadas as deliberações.

4.26.1 - Cada procurador poderá representar apenas um proprietário, independentemente do número de unidades autônomas que este tiver. Para tal fim, será válida procuração outorgada por instrumento particular, com necessidade de firma reconhecida.

4.27 - A assembleia geral se reunirá e deliberará em ato contínuo. Os trabalhos poderão ser suspensos e prosseguirão em data posterior, quer pelo adiantado da hora, quer pela necessidade de coligir elementos ou completar informações, quer por estarem tumultuados os trabalhos.

4.27.1 - O prosseguimento da assembleia geral em outra data independerá de nova convocação, cabendo, exclusivamente, ao presidente da reunião suspensa, definir data, horário e local para prosseguimento, o que deverá ser comunicado aos presentes, quando da suspensão. Na reunião em continuação poderão participar condôminos não presentes na anterior.

4.28 - A assembleia geral ordinária e a extraordinária poderão ser, cumulativamente, convocadas e realizadas no mesmo local, data e hora e instrumentadas em ata única.

#### **E) - DE OUTROS ÓRGÃOS**

4.29 - Além do Conselho Consultivo, a assembleia geral poderá instituir outros órgãos administrativos ou de assessoria, com atribuições que expressamente definir.

4.30 - Esses órgãos complementares terão caráter transitório ou permanente de acordo com os interesses do CONDOMÍNIO. Quando instituídos, adotar-se-ão, quanto a seu procedimento, as normas estabelecidas ao Conselho Consultivo, no que couber, inclusive a natureza não remunerada de suas funções.

4.31 - Em especial, poderá ser instituído um Conselho Fiscal, composto por 03 (três) membros, eleitos pela assembleia, com mandato de 02 (dois) anos, ao qual competirá emitir pareceres sobre as contas do síndico, função que nesta hipótese não mais caberá ao Conselho Consultivo.

#### **CAPÍTULO V - DO SEGURO**

5.1 - O CONDOMÍNIO é obrigado a proceder e manter, sob as penas da lei, o seguro contra riscos de incêndio ou outro sinistro que cause destruição, no todo ou em parte, a ser contratado junto à seguradora idônea, de todas as unidades autônomas e partes comuns que o compõem, discriminando-as, individualmente, com respectivos valores. O síndico e/ou a Administradora (se houver) deverá escolher dentre as seguradoras idôneas

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

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

5.3 - Ocorrido o sinistro total ou que destrua mais de 2/3 (dois terços) do CONDOMÍNIO, a Assembleia Geral se reunirá dentro de 15 (quinze) dias e elegerá uma comissão de 03 (três) condôminos, investidos de poderes para:

- a) Receber a indenização e depositá-la em nome do CONDOMÍNIO, no estabelecimento bancário designado pela Assembleia;
- b) Abrir concorrência para a reconstrução do CONDOMÍNIO ou de suas partes destruídas, comunicando o resultado à Assembleia Geral para a devida deliberação;
- c) Acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os condôminos junto aos construtores, fornecedores, empreiteiros e repartições públicas.

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

5.5 - Caso a Assembleia delibere para que o CONDOMÍNIO não seja reconstruído, deverá autorizar a venda do terreno, partilhando o seu preço e o valor do seguro entre os condôminos, na proporção das respectivas frações ideais de terreno.

#### **CAPÍTULO VI - DOS ENCARGOS COMUNS AOS CONDÔMINOS**

6.1 - São despesas ordinárias do CONDOMÍNIO aquelas atinentes à manutenção e conservação das partes e serviços comuns integrantes do CONDOMÍNIO, inclusive a remuneração do Síndico e/ou da administradora, quando for o caso, as quais serão rateadas, entre os condôminos na proporção da fração ideal atribuída a cada uma das unidades imobiliárias.

6.2 - Cada condômino participará de todas as despesas do CONDOMÍNIO, de acordo com o orçamento fixado para o exercício, assim como das despesas extraordinárias, recolhendo as respectivas quotas no primeiro dia útil de cada mês a que correspondam.

6.2.1 - O síndico enviará a cada condômino, por carta registrada ou sob protocolo, o respectivo aviso.

6.2.2 - Se o vulto das despesas aconselhar que seja feito o recolhimento em prestações, com a autorização do Conselho Consultivo, deverão ser fixados os respectivos vencimentos.

6.3 - As quotas das despesas de CONDOMÍNIO serão devidas por todos os condôminos, incluindo a incorporadora em caso de unidades não comercializadas, mediante rateio proporcional ao número das unidades autônomas, quando da instalação o CONDOMÍNIO, o que se caracterizará pela realização da respectiva assembleia geral de instalação. Para fins de rateio, será levada em consideração a fração ideal de terreno de cada unidade autônoma.

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

- a) Tributos incidentes sobre as partes comuns do CONDOMÍNIO;
- b) Prêmios de seguro, com exclusão do valor correspondente ao seguro facultativo que cada condômino queira fazer, além dos obrigatórios;
- c) Remuneração da administradora, se houver;
- d) Salários, seguros e encargos previdenciários e trabalhistas, relativos aos empregados do CONDOMÍNIO, ou o pagamento da empresa terceirizada responsável pelos serviços do CONDOMÍNIO;
- e) Despesas de manutenção, conservação, limpeza, reparos e funcionamento das partes, dependências, instalações e equipamentos de propriedade e uso comuns, inclusive na hipótese do item 3.3;
- f) Despesas de energia elétrica, água, gás, esgoto e telefone do CONDOMÍNIO;
- g) Despesas necessárias à implantação, funcionamento e manutenção dos serviços prestados pelo CONDOMÍNIO aos condôminos, inclusive em relação à segurança, bem como tudo mais que interessa ou tenha relação com as partes de propriedade e uso comuns, ou que os condôminos deliberem fazer como de interesse coletivo, inclusive verba para o fundo de reserva;
- h) Custeio de manutenção e de consumo corrente de todos os equipamentos, máquinas e motores de propriedade do CONDOMÍNIO, ainda que temporária ou permanentemente a serviço apenas de algum condômino.
- i) Outras despesas autorizadas pela Assembleia Geral.

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

6.6 - Os condôminos suprirão o CONDOMÍNIO das quotas com que tenham de concorrer para as despesas comuns aprovadas em assembleia geral, na forma em que nela ficar decidido, se for alterada a disposição geral constante dos itens 6.2 e 6.2.2.

6.7 - As obras que interessarem à estrutura integral do prédio serão feitas mediante orçamento prévio, obtido em concorrência ou tomada de preços, a ser aprovado em assembleia geral, na forma do item 4.20.1, letra "a", no caso de obras úteis e na forma do item 4.20.1, letra "d", na hipótese de obras voluptuárias, ficando o síndico encarregado de mandar executá-las.

6.7.1 - As obras ou reparações necessárias e urgentes podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

6.7.2 - Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembleia, que deverá ser convocada imediatamente.

6.7.3 - O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

6.8 - As despesas com a remoção e depósito de coisas e objetos deixados em área de propriedade e uso comuns serão cobradas do condômino responsável.

## **CAPÍTULO VII - DO FUNDO DE RESERVA**

7.1 - Para atender às despesas com as obras de conservação, atualização, melhoria e reforma do CONDOMÍNIO e despesas judiciais, não previstas em orçamento, fica criado o fundo de reserva do CONDOMÍNIO, cobrável juntamente com as contribuições para as despesas comuns, o qual será constituído das seguintes parcelas:

- a) 5% (cinco por cento) da contribuição mensal de cada condômino;
- b) Juros moratórios e multas previstas nesta convenção, e que venham a ser cobrados dos condôminos;
- c) 20% (vinte por cento) do saldo verificado no orçamento de cada exercício social;
- d) Rendimentos decorrentes da aplicação das verbas do próprio fundo de reserva.

7.2 - O síndico, desde que autorizado pelo Conselho Consultivo, observado o disposto nos itens 6.7 e seguintes desta convenção, poderá utilizar o fundo de reserva para execução de obras ou serviços considerados inadiáveis.

7.3 - Ressalvado o disposto no item 7.2, a assembleia geral deliberará sobre a utilização do fundo de reserva.

7.4 - O fundo de reserva será mantido em conta bancária especial ou investido em títulos de renda e pertencerá à massa conjunina de pleno direito, não podendo qualquer dos condôminos negociar ou onerar suas aplicações nesse fundo.

## CAPÍTULO VIII - DAS PENALIDADES

8.1 - A falta de cumprimento ou inobservância de quaisquer das estipulações desta convenção tornará o condômino infrator passível de advertência formulada pelo síndico ou multa a ser aplicada conforme a gravidade, no valor entre 01 (uma) e 05 (cinco) vezes o atribuído à contribuição para as despesas condominiais ordinárias da unidade autônoma do infrator, relativa ao mês anterior à data do fato. A gravidade da infração será determinada pelo síndico que, observados os princípios da boa-fé e razoabilidade, estabelecerá o valor da multa a ser aplicada ao condômino infrator.

8.1.1 - Na hipótese de reincidência em infração a essa convenção, seja ela genérica ou específica, excluída a prevista no item 8.3, a multa determinada no item 8.1 será acrescida de 100% (cem por cento).

8.2 - Além das advertências e multas mencionadas nos itens 8.1 e 8.1.1 acima, porém sem delas depender ou vincular-se, a assembleia geral, por decisão tomada por 3/4 (três quartos) dos condôminos restantes, poderá impor ao condômino infrator multa correspondente até o quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais ordinárias da unidade autônoma do infrator, relativa ao mês anterior ao fato, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem, e no caso do condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos no item 3.1, suas alíneas b.3, b.9 e b.10, pagará multa, a ser deliberada por 2/3 no mínimo dos condôminos em Assembleia Geral, não podendo a multa ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

8.2.1 - Na hipótese de reincidência em infração a essa convenção, seja ela genérica ou específica, excluída a prevista no item 8.3, notadamente em razão do comportamento antissocial do condômino infrator, capaz de gerar incompatibilidades de convivência com os demais condôminos, a multa poderá ser até cinco vezes o valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais ordinárias da unidade autônoma do infrator, tomando-se por base a contribuição do mês anterior ao fato.

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

8.3.1 - Se o índice acima eleito for extinto ou considerado inaplicável a esses casos, este será substituído pelo índice que vier a substituí-lo e na sua ausência por outro índice que reflita a variação da inflação no período ad referendum da assembleia geral.

8.3.2 - As despesas com cobrança judicial, inclusive honorários advocatícios, dos condôminos em atraso, correrão por conta do CONDOMÍNIO, devendo ser reembolsadas quando havidas do condômino devedor.

8.3.3 - A administradora (se houver) e/ou o síndico poderá iniciar as providências judiciais para a cobrança das quotas condominiais, desde que o atraso seja superior a 15 (quinze) dias, a partir do vencimento da obrigação.

8.3.4 - Poderá o CONDOMÍNIO representado pelo síndico ou por terceiro investido de tal poder protestar o condômino inadimplente.

8.4 - Na hipótese de infração a qualquer disposição do presente instrumento, o condômino infrator será advertido para correção de sua conduta. Persistindo a inadimplência, o condômino será notificado ou interpelado para, no prazo a ser definido pelo síndico, sanear a obrigação inadimplida, sob pena de incorrer nas penalidades descritas nesta convenção.

8.5 - É facultado ao interessado recorrer, por escrito para a Assembleia Geral, dentro de 30 (trinta) dias contados do recebimento da comunicação da infração, recurso esse, com efeito suspensivo, a ser julgado pela primeira Assembleia que se reunir, não se conhecendo os que forem interpostos fora do prazo; em caso de excepcional gravidade, poderá ser convocada a Assembleia Geral Extraordinária, para julgar o recurso imediatamente.

8.5.1 - No julgamento do recurso, a Assembleia Geral procederá uma instrução sumária e oral sobre os fatos ocorridos que ocasionaram a aplicação da multa, ouvindo o síndico e/ou a administradora (se houver), o condômino em causa, as testemunhas presentes e tomando conhecimento dos demais elementos de acusação e defesa existentes. Em seguida, será julgada a multa, pelo voto da maioria dos presentes na Assembleia.

8.5.2 - As multas eventualmente aplicadas terão vencimento sempre na mesma data de vencimento da contribuição ordinária de condomínio imediatamente subsequente.

8.5.3 - O síndico e/ou a administradora (se houver) não poderá, sob hipótese alguma, deixar de aplicar as multas e, quando for o caso, juros de mora e correção monetária devidos, sob pena de ser responsabilizado pelas verbas que deixar de arrecadar.

8.6. - As multas previstas no presente capítulo seguem as restrições legais atualmente vigentes e aplicáveis ao caso, em especial as disposições do Código Civil relativas ao CONDOMÍNIO edilício. Desta forma, na hipótese de haver permissão legal que possibilite a majoração das multas ora previstas, tais multas serão imediatamente majoradas até o limite máximo, conforme legislação aplicável à época.

8.7 - Em caso de alienação ou de compromisso de alienação da unidade autônoma, o condômino alienante se obriga a cientificar o CONDOMÍNIO, caso em que os boletos relativos às despesas condominiais poderão passar a ser emitidos em nome do adquirente, que será, então, responsável pelo seu pagamento a partir da comunicação formal ao CONDOMÍNIO.

## **CAPÍTULO IX - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

9.1 - A tolerância quanto à demora, atraso ou omissão no cumprimento de qualquer das obrigações ajustadas nesta convenção, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações nela constantes, não importará em novação ou cancelamento das penalidades, podendo estas ser aplicadas a qualquer tempo.

9.1.1 - A ocorrência de tolerância não implica em precedente, novação ou modificação de quaisquer das condições ou itens desta convenção, os quais permanecerão íntegros e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse intercorrido.

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

9.3 - É obrigatório ao condomínio a reserva de um local específico e com chaves para que Incorporadora possa armazenar o material que utilizará para fins de manutenção nos períodos de garantia conforme Manual do Síndico e do Proprietário.

9.4 - O CONDOMÍNIO não será responsável:

- a) Por prejuízos ocorridos ou decorrentes de furtos ou roubos acontecidos em qualquer de suas dependências;
- b) Por sinistros decorrentes de acidentes, extravios e danos, que venham a sofrer os condôminos;
- c) Por extravios de quaisquer bens entregues pelos condôminos aos empregados do CONDOMÍNIO.

9.5 - A denominação do CONDOMÍNIO constante desta Convenção será conservada ad perpetuum pelos condôminos.

9.6 - À INCORPORADORA fica assegurado o direito de enquanto existirem unidades autônomas à venda no CONDOMÍNIO, manter no mesmo, se o quiser, corretores e placas promocionais em madeira, metal ou acrílico, alusivas ao empreendimento, sendo expressamente autorizado o acesso integral ao condomínio e uso das partes comuns pelos corretores enquanto trabalham, inclusive durante os finais de semana e feriados, dentro do horário de 8:00 as 21:00hs.

9.7 - Durante o primeiro ano de atividade, o CONDOMÍNIO poderá ser administrado por uma empresa (pessoa jurídica) especializada indicada pela INCORPORADORA ou por uma pessoa física designada pela INCORPORADORA com notória perícia em Administração de Condomínio.

9.7.1 - A INCORPORADORA ficará facultada a indicar, a seu exclusivo critério, o primeiro síndico pelo mandato de 02 (dois) anos, contados da primeira Assembleia Geral.

9.8 - Pela presente Convenção ficam conferidos ao síndico e à administradora (se houver), poderes para representar o CONDOMÍNIO perante o foro em geral, e, ainda, perante quaisquer repartições públicas de administração direta ou indireta, federais, estaduais ou municipais e concessionárias de serviço público em geral.

9.9 - Ficam conferidos ainda, poderes para o subsíndico (se houver) ou qualquer membro do Conselho Consultivo, representar o CONDOMÍNIO em ações trabalhistas e nos casos em que o síndico não puder comparecer.

9.10 - A utilização de água subterrânea por qualquer modo ou técnica, por condômino, empregado ou prestador de serviço, bem como a perfuração e instalação de poços artesianos e de bombeamento em qualquer trecho do imóvel, fica condicionada à obtenção de autorização e/ou determinação dos órgãos/instituições competentes, sejam elas Municipais, Estaduais ou Federais.

9.11 - As árvores e/ou mudas existentes no CONDOMÍNIO não poderão ser derrubadas ou removidas sem a obtenção de prévia autorização e/ou determinação dos órgãos/instituições competentes, sejam elas Municipais, Estaduais ou Federais.

9.12 - A INCORPORADORA poderá eventualmente, a pedido dos órgãos públicos, firmar eventuais Termos de Compromisso Ambiental, Compensação Ambiental, ou documentos semelhantes, em razão da realização das obras de edificação do CONDOMÍNIO, que deverão ser executados, conservados, realizada manutenção e eventual preservação. Fica certo e ajustado que a partir da instalação do condomínio a responsabilidade por essas obrigações passarão a ser do CONDOMÍNIO, inclusive sendo a ele aplicado eventuais multas pelo descumprimento das obrigações assumidas.

## CAPÍTULO X - DO REGIMENTO INTERNO

10.1 - O presente Regimento Interno é o disciplinador da conduta interna dos condôminos do CONDOMÍNIO.

10.2 - O zelador atenderá às solicitações dos condôminos, obedecendo às disposições da convenção do CONDOMÍNIO e deste Regimento Interno.

10.3 - Quaisquer reclamações apresentadas pelos condôminos deverão ser atendidas prontamente pelo zelador e transmitidas ao síndico às dificuldades porventura existentes.

10.4 - Os serviços dos funcionários do CONDOMÍNIO serão dirigidos pelo zelador, sob supervisão do síndico.

10.4.1 - Caberá aos porteiros ou à pessoa designada pelo síndico e/ou pela administradora do CONDOMÍNIO:

a) Manter o serviço permanente de portaria, impedindo o ingresso de pessoas estranhas, em particular, de vendedores e entregadores. Todos os visitantes deverão informar o nome da pessoa procurada;

b) Ligar e desligar as luzes das dependências comuns do CONDOMÍNIO;

c) Receber correspondências e encomendas destinadas ao CONDOMÍNIO ou aos condôminos, entregando-as aos destinatários, em periodicidade programada pelo síndico.

10.5 - Haverá porteiro na entrada social do CONDOMÍNIO ou em outro local indicado pelo síndico, durante as 24 (vinte e quatro) horas do dia.

10.6 - As chaves das áreas técnicas e demais dependências de propriedade e uso comuns do CONDOMÍNIO ficarão sempre em poder do empregado designado pelo síndico, que as passará a seus sucessores quando deixar suas funções.

10.6.1 - É vedada a permanência dessas chaves em apartamento que não o do síndico ou de seus representantes no prédio, devendo sempre existir na portaria duplicata das mesmas para uso em caso de urgência.

10.7 - O síndico se responsabilizará cível e criminalmente pelos prejuízos causados ao CONDOMÍNIO em razão do uso inadequado ou indevido das chaves das áreas técnica e das demais dependências de propriedade e uso comuns do CONDOMÍNIO.

10.8 - Será de responsabilidade dos condôminos a retirada das correspondências (jornais, revistas, cartas, telegramas, embrulhos etc.) na caixa de correio localizada no térreo.

10.9 - É vedada a entrada nas dependências do CONDOMÍNIO, mesmo que solicitado por um condômino, de agenciadores, cobradores, ofertantes de produtos, serviços, vendedores ambulantes, solicitantes e pedintes, entregadores de itens de alimentação, flores, presentes, medicamentos, etc, de qualquer natureza, assim como de pessoas com o fim de angariar donativos e misteres semelhantes, compradores de coisas usadas, jornais, garrafas, etc. Nestes casos o condômino será avisado pelo porteiro, quando então deverá dirigir-se à entrada do CONDOMÍNIO para recebimento do respectivo produto. Será admitida a entrada nas dependências do CONDOMÍNIO apenas dos contratados pelo CONDOMÍNIO para a manutenção de bombas, TV a cabo, elevadores etc, desde que previamente comunicado ao síndico e ao zelador.

10.10 - O uso dos elevadores será determinado pelo síndico conforme as necessidades do CONDOMÍNIO.

10.11 - Os empregados do CONDOMÍNIO somente poderão permanecer nas partes de propriedade e uso comuns, mesmo nas horas de folga, quando uniformizados com o tipo de traje fornecido pelo CONDOMÍNIO.

10.12 - Somente com a anuência expressa do síndico e mediante solicitação prévia e por escrito do respectivo condômino, os empregados do CONDOMÍNIO aceitarão chaves dos apartamentos, em caso de ausência, locação, mudança, alteração de inquilino, etc., e, em qualquer hipótese, sob exclusiva e total responsabilidade do condômino interessado.

10.13 - Incumbe ao zelador, porteiros, vigias e serventes, na qualidade de prepostos do síndico, fiscalizar o fiel cumprimento do Regimento Interno, considerando-se motivo de justa causa à demissão a desídia no desempenho das respectivas funções, omissão ou o desconhecimento de suas estipulações, devendo comunicar eventuais infrações ou irregularidades ao síndico, para que sejam tomadas as providências cabíveis.

10.14 - Cabe ao porteiro fiscalizar a entrada de visitantes anunciando-os obrigatoriamente pelo interfone, ainda que sejam pessoas conhecidas. Não será permitida a falta de respeito ao porteiro pelo fato do mesmo estar executando suas atribuições contidas neste Regimento.

10.15 - A execução de obras nas unidades autônomas somente será permitida no horário das 8:00 às 17:00 horas, de segunda à sexta-feira. Os infratores estarão sujeitos à multa de 30% (trinta por cento) da taxa condominial mensal vigente à época da infração.

10.16 - A execução de reparos, montagem, instalações, bem como o uso de furadeiras, martelos, lixadeiras, esmeril etc., somente serão permitidos nas unidades autônomas de segunda à sexta-feira, no horário das 8:00 às 17:00 horas e aos sábados, no horário das 10:00 às 16:00 horas. Os infratores estarão sujeitos à multa de 30% (trinta por cento) da taxa condominial mensal vigente à época da infração.

10.16.1 - É dever de todo o proprietário ou locatário informar aos pedreiros, encanadores, pintores, etc., que contratarem para obras ou reparos em suas unidades, quanto aos horários definidos nos itens 10.15 e 10.16, acima, sob pena de multa, na forma desta convenção.

10.17 - É proibido realizar mudanças sem avisar o zelador com, no mínimo, 48 (quarenta e oito) horas de antecedência, onde deverão ser marcados dia e hora para a entrada ou saída e para a reserva e preparação do elevador de serviço, sob pena de multa de 50% (cinquenta por cento) da taxa condominial mensal, vigente à época da infração

10.17.1 - As mudanças somente poderão ser realizadas de segunda à sexta-feira, no horário das 8:00 às 18:00 horas e aos sábados no horário das 9:00 às 15:00 horas.

10.18 - A utilização das áreas de lazer e áreas comuns será permitida aos condôminos residentes, observados o disposto no item 10.18.1 e os seguintes critérios:

#### **I. Condições Gerais:**

- a) Prévio pagamento ao CONDOMÍNIO de uma taxa de conservação.
- b) Assinatura de termo de responsabilidade pela utilização dos mesmos, no ato do pagamento da taxa de conservação;
- c) Prioridade na utilização será daquele que primeiro fizer a reserva;
- d) Todos os profissionais contratados pelos condôminos para prestação de algum serviço nos espaços abaixo deverão ser previamente cadastrados na administração do CONDOMÍNIO.
- e) É expressamente proibido:
  - 1) levar para os recintos abaixo mencionados, frascos ou copos de vidro, garrafas, utensílios de porcelana, ou similares sujeitos à quebra, ou quaisquer outros que possam atentar contra a incolumidade e segurança dos usuários; qualquer animal, mesmo que no colo; nele trafegar com bicicletas, patins, skates, triciclos, etc.; bem como nele jogar lixo de qualquer espécie fora dos recipientes coletores apropriados.
  - 2) Frequentar estes recintos e demais áreas de lazer em trajes atentatórios à moral e aos bons costumes ou neles praticar jogos ou brincadeiras que ponham em risco as integridades físicas, materiais ou morais dos demais frequentadores,
  - 3) A permanência nos recintos abaixo, de crianças menores, desacompanhadas de pais ou responsáveis.
- f) O condômino responderá por quaisquer e eventuais danos ocasionados, mesmo involuntariamente, por si, seus familiares, empregados, prepostos, contratados, visitantes, convidados, etc., às dependências dos recintos abaixo, móveis, utensílios, equipamentos, instalações e/ou outros bens que as guardam.

#### **II. Piscina (infantil e adulto)**

- a) As piscinas são de uso exclusivo dos condôminos moradores, locatários ou usuários do CONDOMÍNIO, todavia, fica permitido o uso da piscina por visitantes, desde que estejam acompanhados pelos condôminos.
  - a.1) Deverá sempre na área das piscinas as crianças menores que não saibam nadar, estar com bóias de braço e acompanhadas de um responsável.
- b) O proprietário que alugar sua unidade perderá o direito de frequentar as piscinas, em benefício do inquilino ou morador devidamente registrado.
- c) As piscinas funcionarão diariamente das 08:00 às 22:00 horas, exceção feita ao primeiro dia útil da semana, quando ficarão fechadas para limpeza e tratamento da água.
- d) Só será permitida a entrada na piscina aos moradores, locatários e usuários do CONDOMÍNIO, em seu horário normal e em trajes de banho.
- e) Não é permitido o uso das piscinas após a prática de algum esporte, sem antes tomar ducha. É obrigatório o uso de ducha antes da entrada na piscina, após a aplicação de cremes e bronzeadores, o que evitará o entupimento dos filtros da mesma.
- f) Não caberá nenhuma responsabilidade ao Condomínio pelo uso indevido da piscina por parte dos Condôminos, principalmente às crianças, que deverão priorizar o uso da piscina infantil, ficando os pais com o encargo de cuidar para que seus filhos somente utilizem das piscinas para adultos quando estiverem devidamente acompanhados por eles.

#### **III. Espaços para Ginástica (Sala de Ginástica e Ginástica Externa)**

- a) Para uso dos espaços, faculta-se reserva de horário ao Síndico, com antecedência de até 48 horas (quarenta e oito) horas, respeitada, no caso de interesse de mais de um condômino, a prioridade de acordo com antecedência da solicitação. Nos horários sem reservas o uso será livre;

b) Assinatura de termo de responsabilidade, a ser disponibilizado pelo síndico, pela utilização dos espaços, bem como a conservação de eventuais equipamentos;

c) Prioridade na utilização do Espaços será daquele que primeiro fizer a reserva.

d) O condômino que for se utilizar dos serviços de profissional terceirizado deverá fazer o cadastramento prévio do profissional junto à Administradora ou Síndico

#### IV. Salão de Festas / Churrasqueira

a) Os espaços destinam-se a eventos de cunho familiar sendo proibido o seu uso para outras finalidades como, por exemplo, reuniões religiosas, comerciais e políticas.

b) A utilização desses espaços dependerá de reserva que ficará caracterizada pelo preenchimento de formulário próprio, mediante assinatura de Termo de Responsabilidade e de pagamento de taxa diária.

c) A taxa diária de reserva equivalerá a 10% da taxa condominial mensal e reverterá em favor do condomínio. Sua cobrança será feita juntamente com a das despesas de condomínio imediatamente seguinte relativas ao apartamento que efetuou a reserva.

d) A reserva será feita na portaria, pelo condômino, observada disponibilidade de data, tendo preferência aquele que efetuou a reserva em primeiro lugar. Havendo desistência do primeiro valerá a reserva do segundo e assim sucessivamente.

e) Cada reserva valerá para um único dia. Somente será admitida mais de uma reserva por um mesmo condômino em dias consecutivos se não existir outra reserva, ainda que feita em segundo lugar, caso em que esta terá preferência.

f) Nas datas comemorativas como Natal e Ano Novo, será dada preferência para as festividades do condomínio.

g) Desistência na reserva deverá ser notificada ao zelador com antecedência mínima de 48 horas da data reservada. A notificação feita em prazo inferior a 48 horas implicará na cobrança de taxa equivalente a 5% da taxa condominial mensal.

h) O Termo de Responsabilidade será acompanhado da relação dos móveis, utensílios, instalações, equipamentos, quadros, tapetes, outros objetos de decoração, enfim, tudo que compõe, integra ou garante os espaços, do estado em que se encontram os mesmos, bem como o estado em que se encontram piso, pintura de paredes e teto, portas, vidros, etc.

i) A relação deverá ser conferida pelo interessado no momento da vistoria a ser feita por ocasião da retirada das chaves, abaixo mencionada. Do contrário serão dados como aceitos seus termos e conteúdo.

j) As chaves do espaço reservado serão retiradas com o zelador, a partir das 10 horas do dia da reserva e deverão ser devolvidas até às 10 horas do dia seguinte, mediante vistorias que serão feitas juntamente com o zelador, visando a constatação do estado em que o salão foi entregue e o estado em que foi devolvido.

k) O atraso na devolução das chaves implicará em taxas acumulativas diárias, o que não autorizará a utilização do salão por mais de um dia consecutivos por aquele que reteve suas chaves.

l) A decoração, limpeza, manutenção e conservação do local utilizado, seus móveis e equipamentos serão feitas pelo Condomínio, observado o disposto no item seguinte.

m) O condômino responsável pela reserva arcará com todos e quaisquer danos e/ou prejuízos ocasionados às dependências do local e tudo o mais que o compõe, integra e/ou garante, desde o momento da retirada das respectivas chaves até a sua devolução, inclusive danos ocasionados em paredes e teto decorrentes da afixação de decoração para festa.

n) Para tanto, poderá ser notificado para, no prazo de 5 dias, efetuar o reparo com material de idêntica qualidade e/ou substituir o objeto danificado por outro de igual qualidade ou para ressarcir o Condomínio das despesas relativas ao reparo e/ou substituição. Não atendida a notificação no prazo acima, o reparo e/ou substituição serão feitos pelo condomínio, cobrando-se os valores correspondentes do condômino, juntamente com as suas despesas de condomínio imediatamente seguintes.

o) O Condômino será diretamente responsável pela conduta de todos aqueles que participarem do evento por ele promovido.

p) Os eventos deverão ser realizados nos seguintes horários:

I) De segunda-feira a quinta-feira e aos domingos até às 22:00 horas, podendo ser estendido até 00:00 hora.

II) De sexta-feira e sábados até 00:00 hora, podendo ser estendido até às 02:00 horas

q) É proibida a utilização de aparelhos sonoros, instrumentos musicais, conversas, brincadeiras, etc, em volume passível de causar incômodo aos demais moradores.

r) Nos horários estendidos fica proibida a utilização de aparelhos sonoros e instrumentos musicais e o barulho deverá ser reduzido de modo a respeitar o descanso dos demais moradores.

s) - Os convidados deverão permanecer nas dependências dos salões de festas sendo-lhes proibido o uso das demais áreas do condomínio, como, por exemplo, áreas destinadas a jardins, piscina, hall de entrada, etc.

t) É proibida a utilização de qualquer tipo de iluminação adicional à existente nos locais reservados e a instalação de equipamentos elétricos/eletrônicos que coloquem em risco ou que ultrapassem os limites estabelecidos no projeto elétrico correspondente.

#### V. Playground/Brinquedoteca/Sala de Jogos

a) Os espaços serão destinados a todos os condôminos moradores no edifício, sendo que os menores deverão estar acompanhados.

b) Em nenhuma hipótese será permitido o acesso de estranhos ao Condomínio, exceto visitantes, devidamente identificados e acompanhados de Condômino.

c) O uso dos espaços será diariamente das 08:00 (oito) às 22:00 (vinte e duas) horas.

d) Fica proibida a prática de jogos ou brincadeiras excessivamente ruidosas, bem como que possam embarçar o uso da área aos demais frequentadores.

e) Em nenhuma hipótese ou circunstância será permitido o uso de carrinhos de rolamentos.

f) Ficam os pais ou responsáveis obrigados a impedir o acesso de menores portando brinquedos ou objetos suscetíveis de provocar cortes, perfurações, queimaduras ou de qualquer modo ameaçar a integridade física dos frequentadores.

g) Menores de 8 (oito) anos deverão estar preferencialmente acompanhados de um responsável.

h) Danos materiais a unidades vizinhas ou a dependências da área comum serão reparados ou indenizados pelo Condômino responsável causador do prejuízo.

#### VI. Lavanderia

a) Esta dependência destina-se a uso exclusivo dos condôminos, locatários, comodatários e dos que com eles residam, ou que, a qualquer título, venham a ocupar regularmente os apartamentos que integrarão o Condomínio e o horário para seu uso será de 8:00 às 22:00 horas.

b) Os condôminos, locatários, comodatários e dos que com eles residam, utilizarão dos serviços dessas dependências através de fichas, sendo que cada ficha dará direito ao ciclo completo de lavagem ou de secagem.

b.1) A forma de utilização e cobrança de taxas referente a utilização deste espaço será determinada em Assembleia Geral de Instalação.

c) O Síndico poderá, mediante requerimento justificado apresentado por condômino ou por motivo de força maior devidamente comprovado, alterar provisória ou definitivamente o horário estabelecido para o funcionamento dessas dependências, sendo tal modificação afixada no quadro de avisos.

d) Um Termo de Responsabilidade será acompanhado da relação dos móveis, utensílios, instalações, equipamentos, quadros, tapetes, outros objetos de decoração, enfim, tudo que compõe, integra ou garante as salas do estado em que se encontram os mesmos, bem como o estado em que se encontram piso, pintura de paredes e teto, portas, vidros, etc.

- e) O condômino será responsável por dano material às dependências da respectiva área bem como aos respectivos equipamentos e acessórios, depois de apurado pelo Síndico o valor do prejuízo, obrigar-se-á a pagar, ao Condomínio, o valor estipulado e, no caso de recusa, serão adotadas as medidas judiciais cabíveis.
- f) A recusa ao pagamento, ou sua demora pôr mais de 15 (quinze) dias a partir da data da notificação, relativa ao ressarcimento das despesas havidas com a reparação dos danos causados, acarretará o acréscimo de 10% (dez pôr cento) no montante dos danos apurados e a cobrança judicial do débito, com pagamento de custas e honorários advocatícios.
- g) É terminantemente vedada a utilização para quaisquer outras finalidades que não ao uso a que se destina.
- h) Menores de 12(doze) anos deverão estar permanentemente acompanhados dos pais ou responsáveis. Cumpre aos pais e responsáveis exercerem a devida vigilância sobre todos os menores sob sua guarda, zelando para que não sofram nem provoquem acidentes ou danos a terceiros ou às instalações, equipamentos e dependências em geral.
- i) O Síndico, os membros do Conselho Fiscal e os prepostos da administração, não serão responsáveis por quaisquer acidentes pessoais ocorridos nas dependências da lavanderia coletiva.
- j) A manutenção dos equipamentos da lavanderia será de responsabilidade do condomínio.

## **VII – Coworking**

- a) O coworking será utilizado somente pelos condôminos.
- b) O espaço ficará aberto diariamente para utilização livre dos condôminos, devendo respeitar as regras e horários de utilização.
- c) O horário para a utilização do espaço é das 08:00 às 22:00, observando as normas da lei de Condomínios, Convenção de Condomínio e a esse Regulamento.
- d) Eventuais danos causados às paredes, à mobília, aos utensílios ou equipamentos desse espaço, correrão por conta e responsabilidade exclusiva do condômino requisitante. Eventuais prejuízos obtidos, ocasionados em consequência da indisponibilidade do espaço, causado pelo evento do condômino requisitante, também serão de responsabilidade do mesmo. Sendo que serão apurados os valores em cada situação.
- e) Não será permitida a utilização dos serviços dos funcionários do condomínio, terceirizados ou próprios, dentro ou fora de seus horários de trabalho, para servirem ou ajudarem nas cessões do espaço.
- f) É expressamente proibido o consumo de alimentos e bebidas no espaço. Com exceção aos alimentos disponíveis nas máquinas de “vending machines”.
- g) Som alto ou música ambiente não serão permitidos no espaço.
- h) Toda e qualquer responsabilidade, moral ou material resultante da cessão do espaço descritos nesse capítulo, recairá sobre o proprietário da unidade.
- i) Inicia e cessa a responsabilidade do condômino, ao fim do período de uso.
- j) A não observância deste regulamento quanto ao uso do espaço implica o requisitante nas seguintes sanções, que poderão ser cumulativas a critério do corpo diretivo:
  - l) Advertência;
  - m) Multa por uso indevido e danos materiais, no valor correspondente a 01 (uma) taxa de condominial ordinária da respectiva unidade autônoma, vigente na época de infração;
  - n) Cobrança judicial do débito, com o pagamento de custas e honorários advocatícios, bem como a perda do direito da requisição desse espaço até o cumprimento das obrigações.
  - o) O pagamento da multa ou a aplicação de qualquer outra sanção não exime o infrator do ressarcimento dos danos causados.

p) É obrigatório a limpeza do espaço após o seu uso pelo condômino.

### **VIII - Pet Place**

a) O Pet Place, é o espaço destinado a passeio e recreação dos animais dos condôminos.

b) O espaço Pet Place será de uso exclusivo dos animais dos condôminos.

c) Funcionará diariamente das 8:00 as 22:00 horas.

d) É permitido no Espaço somente animais domésticos e de pequeno/médio porte.

e) A livre permanência de animais domésticos e de pequeno porte restringe-se à área do apartamento, ou seja, aquela privativa do condômino e ao Pet Place, desde que não prejudique a tranquilidade, bem-estar, higiene e segurança dos outros condôminos, moradores, empregados do condomínio.

f) Os animais deverão ser transportados até o Pet Place, sempre no colo de seu responsável.

g) É expressamente proibido:

g.1) A permanência no recinto acima, de crianças menores, desacompanhadas de pais ou responsáveis;

g.2) Levar para esse recinto, frascos ou copos de vidro, garrafas, utensílios de porcelana, ou similares sujeitos à quebra, ou quaisquer outros que possam atentar contra a incolumidade e segurança dos usuários; bem como neles jogar lixo de qualquer espécie fora dos recipientes coletores apropriados.

h) Fica de responsabilidade do condômino o recolhimento dos dejetos do animal que frequentar o espaço.

i) O condômino responderá por quaisquer e eventuais danos ocasionados, mesmo involuntariamente, por si, seus familiares, empregados, prepostos, contratados, visitantes, convidados, etc, as dependências acima, móveis, utensílios, equipamentos, instalações e/ou outros bens que as guarnecem.

### **IX - Bicicletário**

a) O Bicicletário é o espaço destinado a guarda de bicicletas dos condôminos.

b) O bicicletário será de uso exclusivo dos condôminos.

10.18.1 - Se, após utilização dos espaços acima, for constatado algum dano aos mesmos, o condômino que deles se utilizou será notificado a repará-los ou restituir o CONDOMÍNIO das despesas incorridas para recuperá-los no prazo de 07 (sete) dias contados do recebimento da notificação.

10.19 - A utilização dos espaços acima, bem como todas as demais dependências comuns do CONDOMÍNIO, é livre. Todavia, deve ser feita com moderação de forma a não prejudicar os demais condôminos, respeitando-se os horários de funcionamento e as regras que sejam estabelecidas pelo síndico ou pela assembleia geral. O Regimento Interno poderá ser complementado com normas sobre a utilização dos equipamentos e benfeitorias do edifício por visitantes e convidados dos proprietários.

10.20 – A água proveniente do reservatório de aproveitamento de águas pluviais localizado no reservatório inferior somente poderá ser reusada apenas para lavagem de piso das áreas comuns e manutenção das áreas permeáveis.

10.21 - É expressamente vedada a permanência de crianças desacompanhadas de pais ou responsáveis na área da piscina, ou menores de 12 (doze) anos transitando sozinhos pelos elevadores, sendo que em nenhum caso o CONDOMÍNIO será responsável por eventual incidente.

10.22 - Todo aparelho ou móvel pertencente ao CONDOMÍNIO que for danificado será reparado, após autorização do síndico e/ou da administradora (se houver), às expensas do causador do dano ou seu responsável.

10.23 - A entrada e saída de móveis e objetos de maior volume deverá ser feita na presença do zelador ou na presença da pessoa designada pela administradora (se houver).

10.24 - As partes comuns do CONDOMÍNIO não poderão ser utilizadas, mesmo que transitoriamente, como depósito ou guarda de móveis e outros objetos.

10.24.1. Os condôminos deverão respeitar o prazo de 24 horas para a retirada das encomendas armazenadas no espaço delivery, e em caso de produto perecível se a retirada não ocorrer dentro das 24 horas e/ou não houver prévia comunicação ao síndico ou a pessoa por ele indicada, o condomínio comunicará o condômino para a retirada imediata, e não efetuando, poderá o condomínio efetuar o descarte. Ficando a cargo da Assembleia a aplicação de multa, em caso de reincidência.

10.25 - O Regimento Interno poderá ser afixado em partes de propriedade e uso comuns do CONDOMÍNIO, em locais de escolha do síndico.

10.26 - O Regimento Interno poderá ser acrescido, a critério do síndico, de outras disposições da presente convenção de CONDOMÍNIO.

## **CAPÍTULO XI - DA VAGA DE GARAGEM**

11.1 – A utilização da garagem será feita com a observância das seguintes disposições:

### **11.2 VAGAS DA GARAGEM TIDAS COMO ÁREA E PROPRIEDADE DE USO COMUM**

Referida garagem coletiva comportará 02 (duas) vagas médias para automóveis de nºs 14 e 15, 01 (uma) vaga para portadores de necessidades especiais nº 01, que poderá ser também utilizada para carga e descarga e 20 (vinte) vagas para bicicletas, todas de uso comum do condomínio, computadas na área de divisão proporcional das unidades.

11.2.1 Caso haja portadores de necessidades especiais no empreendimento, estes terão preferência na utilização da vaga.

11.2.2 A forma de utilização das vagas para bicicletas, será definida na Assembleia de Instalação do Condomínio.

11.2.3 As 02 (duas) vagas para automóveis, bem como, as vagas para portadores de necessidades especiais, de uso comum de divisão proporcional, poderão ser utilizadas pelo sistema car sharing (carro compartilhado) e a forma de utilização das vagas se dará na Assembleia de Instalação do Condomínio.

11.2.4 – As vagas de garagem, por se tratar de áreas comuns do CONDOMÍNIO, não serão suscetíveis de alienação, em nenhuma hipótese, seja a condômino ou a terceiros não condôminos.

### **11.3.VAGA DE GARAGEM TIDA COMO ÁREA E PROPRIEDADE DE USO PRIVATIVO OU UNIDADE AUTÔNOMA**

11.3.1 Além das vagas acima especificadas, o “LA VISTA JARDIM AVELINO”, conterà, no térreo, 12 (doze) vagas de tamanho médio, tidas como “unidade autônoma” de uso privativo, designadas como nºs M02, M03, M04, M05, M06, M07, M08, M09, M10, M11, M12 e M13.

11.3.2 As vagas situadas do térreo de nºs M02, M03, M04, M05, M06, M07, M08, M09, M10, M11, M12 e M13, são consideradas unidades autônomas podendo ser alienadas, para condôminos ou não do “LA VISTA JARDIM AVELINO”.

11.4 - As vagas de garagem deverão ter destinação exclusiva para o estacionamento de veículo, não podendo ser utilizada para outros fins, como o de depósito. Devendo os condôminos estacionar o veículo, centralizado, dentro dos limites da respectiva vaga.

11.5 - O CONDOMÍNIO não será responsável por danos causados aos veículos ou pelo extravio de bens deixados em seu interior.

11.6 - Os eventuais acidentes serão resolvidos pelas partes diretamente interessadas.

## **CAPÍTULO XII– DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

12.1 - Durante os 05 (cinco) anos após a expedição do habite-se, a Incorporadora desde que comunicado previamente, terá o direito de averiguar nas dependências do condomínio o cumprimento das manutenções e obrigações elencadas no manual do Síndico.

12.2 - A presente convenção obriga a todos os condôminos, seus herdeiros e sucessores, na forma da lei.

12.3 - Fica eleito o foro de São Paulo/SP, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, como o único competente para dirimir ação ou dúvida que, direta ou indiretamente, decorram da presente convenção.

(copia da convenção de condomínio registrada no 6 Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo junto à matrícula do empreendimento)

São Paulo, **DIA** de **MÊS\_EXTENSO** de **ANO**.

NOME\_SPE

CNPJ\_SPE

INICIO\_REPETIDOR

INICIO\_USUARIOS\_SPE

ASSINATURA\_USUARIO\_SPE

---

NOME\_USUARIO\_SPE

CPF/CNPJ\_USUARIO\_SPE

FIM\_USUARIOS\_SPE

FIM\_REPETIDOR

**COMPRADOR(ES):** INICIO\_REPETIDOR

ASSINATURA

---

NOME

CPF/CNPJ FIM\_REPETIDOR

**TESTEMUNHA(S):**

INICIO\_GERENTE\_REGIONAL

ASSINATURA\_GERENTE\_REGIONAL

---

NOME\_GERENTE\_REGIONAL

CPF/CNPJ\_GERENTE\_REGIONAL FIM\_GERENTE\_REGIONAL

INICIO\_COORD\_VENDAS

ASSINATURA\_COORD\_VENDAS

---

NOME\_COORD\_VENDAS

CPF/CNPJ\_COORD\_VENDAS FIM\_COORD\_VENDAS