

**MINUTA DA FUTURA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DENOMINADO
“VISTA PARQUE CHÁCARA JOQUEY”**

CAPÍTULO I – DO OBJETO

Artigo 1º. O objeto da presente convenção é o condomínio residencial denominado “**VISTA PARQUE CHÁCARA JOQUEY**” (“Condomínio”), localizado na Rua Osiris Magalhães de Almeida, nº 384, Bairro Vila Campo Belo, São Paulo – SP, e regular-se-á, em geral, pelo estabelecido na Lei nº 10.406/02 (Código Civil Brasileiro), na Lei nº 4.591/64 e, em especial, naquilo que não as contradizer, pelo estabelecido neste instrumento.

Artigo 2º. O Condomínio se caracteriza como condomínio vertical composto por 95 (novecentas e cinco) unidades habitacionais, sendo 64 (sessenta e quatro) unidades HMP (Habitação de Mercado Popular) e 31 (trinta e uma) unidades HIS-2 (Habitação de Interesse Social), distribuídas em um único bloco, com 14 (quatorze) pavimentos, sendo 2 (dois) subsolos, um térreo, 10 (dez) pavimentos tipo e cobertura, 81 (oitenta e uma) vagas de estacionamento para veículos automotores de passeio, 2 (duas) vagas de estacionamento para PCD (Pessoas com Deficiência), 7 (sete) vagas de estacionamento para motocicletas, guarita, área técnica, lixeira, áreas verdes, áreas permeáveis, espaço colaborativo/mini mercado, 2 (duas) áreas de lazer coberto (uma para academia e outra para salão de festas), área de lazer descoberto, rampa de acesso de veículos, vias de circulação de veículos e pedestres.

Parágrafo Primeiro. O Condomínio foi construído no imóvel resultante da unificação das matrículas nºs 24.656 e 113.766 do 18º Registro de Imóveis de São Paulo, conforme Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova nº 31762-23-SP-ALV, publicado em 23 de agosto de 2024 nos autos do Processo Administrativo SEI nº 1020.2023/0015776-3, com área total construída de 6.290,01m², a ser considerada para lançamento do IPTU.

Parágrafo Segundo. Por se tratar de unidades destinadas à habitação de interesse social e mercado popular, as unidades habitacionais do Condomínio se sujeitam às regras do Decreto Municipal nº 63.130, de 19 de janeiro de 2024. Sendo assim, ficam os Condôminos cientes que, durante o prazo de 10 (dez) anos, contados da data de expedição do Certificado de Conclusão do Condomínio (Habite-se), as unidades habitacionais do Condomínio somente poderão ser destinadas para famílias com certidão de ateste de enquadramento na respectiva faixa de renda declarada.

Parágrafo Terceiro. O Condomínio está obrigado a respeitar e cumprir as disposições do Termo de Compromisso Ambiental nº 185/2024 firmado com a Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, nos autos do Processo nº 6027.2024/0001825-2.

Parágrafo Quarto. Os pavimentos do Condomínio são constituídos da seguinte maneira:

- (i) o **2º Subsolo** é composto por 41 (quarenta e uma) vagas de estacionamento para veículos automotores de passeio, 3 (três) vagas de estacionamento para motos, hall dos elevadores, escadas de acesso aos pedestres e rampa de acesso de veículos;
- (ii) o **1º Subsolo** é composto por 40 (quarenta) vagas de estacionamento para veículos automotores de passeio, 2 (duas) vagas de estacionamento para PCD (Pessoas com Deficiência), 4 (quatro) vagas

de estacionamento para motos, hall dos elevadores, escadas de acesso aos pedestres e rampa de acesso de veículos;

- (iii) o Térreo é composto por 5 (cinco) unidades habitacionais (Finais 5 a 9), hall dos elevadores, escadas, guarita, área técnica, lixeira, áreas verdes, áreas permeáveis, espaço colaborativo/minimercado, 2 (duas) áreas de lazer coberto (uma para academia e outra para salão de festas), área de lazer descoberto, rampa de acesso de veículos ao subsolo, vias de circulação de veículos e pedestres e áreas de circulação;
- (iv) o 1º ao 9º Pavimento são compostos, cada um deles, por 9 (nove) unidades habitacionais (Finais 1 a 9), hall dos elevadores, escadas e áreas de circulação;
- (v) o 10º Pavimento é composto por 9 (nove) unidades habitacionais (Finais 1 a 9), sendo 3 (três) unidades com opção adaptada para PCD (Pessoas com Deficiência), hall dos elevadores, escadas e áreas de circulação;
- (vi) a Cobertura é composta por espaços vazios e caixa d'água.

CAPÍTULO II – DA DISCRIMINAÇÃO E DO DESTINO DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO

Artigo 3º. O Condomínio, quanto ao uso, constituir-se-á de duas partes distintas, a saber: partes de propriedade e uso comum e partes de propriedade e uso exclusivo, conforme adiante discriminado.

Artigo 4º. As áreas e coisas de uso e propriedade comum dos Condomínio são aquelas definidas pelo artigo 3º da Lei nº 4.591/64 e, ainda, pelo artigo 1.331 da Lei nº 10.406/02 (Código Civil Brasileiro), tidas e havidas como inalienáveis e indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas às demais partes do condomínio, sendo designadas como partes comuns, aquelas que por destino ou natureza são de uso e utilidade a todos os condôminos, tais como: terreno e respectivo fechamento perimetral; edificação e suas instalações; fundações; montantes; colunas; vigas; pisos; tubulação; redes de esgoto e água; postes de energia elétrica; caixas de elevadores; caixas de escadas; áreas de circulação; fachadas; vias de circulação de pedestres e veículos; rampa de acesso de veículos; 81 (oitenta e uma) vagas de estacionamento para veículos automotores de passeio; 2 (duas) vagas de estacionamento para PCD (Pessoas com Deficiência); 7 (sete) vagas de estacionamento para motocicletas; guarita; área técnica; lixeira; áreas verdes; áreas permeáveis; espaço colaborativo/mini mercado; 2 (duas) áreas de lazer coberto (uma para academia e outra para salão de festas); e área de lazer descoberto.

Parágrafo Único. O Condomínio conta com uma área de 761,30m² destinada como “Área de Preservação Permanente”, descrita da seguinte maneira: *Inicia-se a descrição desta poligonal no ponto denominado P1, situado na da Rua Osiris Magalhães de Almeida junto a divisa do imóvel nº 412 da Rua Osiris Magalhães de Almeida, do ponto “P1”, deflete a esquerda formando ângulo interno de 75°27’42” e segue a distância de 1,26m, até o ponto “P2” formando ângulo interno de 164°42’54” daí segue por uma distância de 11,39m até o ponto “P3” formando ângulo interno de 193°47’25” deste ponto segue por uma distância de 6,42m, até o ponto “P4” formando ângulo interno de 175°33’52” e segue por uma distância de 4,07m, até o ponto “P5” formando ângulo interno de 191°34’38” e segue por uma distância de 7,29m até o ponto “P6” formando ângulo interno de 198°01’09” e segue por uma distância de 2,22m, até o ponto “P7” daí deflete a esquerda formando ângulo interno de 81°39’20” e segue na distância de 29,41m, até o ponto “P8” esquerda formando ângulo interno de 89°24’49” e segue na distância de*

10,33m, até o ponto "P9", confrontando com o córrego; daí deflete à esquerda formando um ângulo de 196°30'80" e segue na distância 21,10m até o ponto "P10", confrontando com o córrego; daí deflete à esquerda formando ângulo interno de 108°25'45" e segue na distância de 25,93m, até o ponto "P1" junto ao segmento inicial, encerrando o perímetro acima descrito com uma área de 761,30m².

Artigo 5º. Em relação às vagas de estacionamento, tem-se que:

- (i) as 81 (oitenta e uma) vagas de estacionamento para veículos automotores de passeio, situadas no 1º e 2º Subsolo do Condomínio, são consideradas áreas de uso comum das unidades habitacionais que tenham direito de uso de vaga, conforme Parágrafo Primeiro do Artigo 6º abaixo. Tais vagas são indeterminadas, sendo demarcadas e identificadas apenas para efeito de quantificação e disponibilidade;
- (ii) as 2 (duas) vagas de estacionamento para PCD (Pessoa com Deficiência) situadas no 2º Subsolo do Condomínio são consideradas áreas de uso comum de todas as unidades habitacionais. Tais vagas deverão ser prioritariamente utilizadas pelos Condôminos que detenham tal condição, conforme ordem de chegada e disponibilidade. Na ausência de Condôminos com tal condição, poderão ser usadas por quaisquer um dos Condôminos, também conforme ordem de chegada e disponibilidade; e
- (iii) as 7 (sete) vagas de estacionamento para motos, situadas no 1º e 2º Subsolo do Condomínio, são consideradas áreas de uso comum de todas as unidades habitacionais, sendo o uso feito mediante sorteio, anual, a ser realizado em Assembleia Ordinária entre todos os Condôminos. Tais vagas são indeterminadas, sendo demarcadas e identificadas apenas para efeito de quantificação e disponibilidade.

Artigo 6º. Constituem partes de propriedade e uso exclusivo do Condomínio as 95 (noventa e cinco) unidades habitacionais, denominadas "Apartamentos".

Parágrafo Primeiro. Os Apartamentos possuem as seguintes áreas e frações ideais:

TÉRREO			
Unidade Autônoma	Destinação	Uso de Vaga	Áreas e Frações Ideais
Final 5 - Tipo A (uma unidade)	HMP - Habitação de Mercado Popular	1 vaga de carro indeterminada	Área Privativa Total: 74,550m ² Área Comum Total: 63,743m ² Área Total: 138,293m ² Coeficiente de Proporcionalidade: 0,01562814688
Final 6 - Tipo A (uma unidade)	HMP - Habitação de Mercado Popular	1 vaga de carro indeterminada	Área Privativa Total: 118,060m ² Área Comum Total: 83,352m ² Área Total: 201,4120m ² Coeficiente de Proporcionalidade: 0,02131836170
Final 7 - Tipo B (uma unidade)	HIS-2 - Habitação de Interesse Social	1 vaga de carro indeterminada	Área Privativa Total: 47,710m ² Área Comum Total: 46,691m ² Área Total: 94,4013m ² Coeficiente de Proporcionalidade: 0,1067814387

Final 8 - Tipo C (uma unidade)	HMP - Habitação de Mercado Popular	1 vaga de carro indeterminada	Área Privativa Total: 42,050m ² Área Comum Total: 50,521m ² Área Total: 92,5714m ² Coeficiente de Proporcionalidade: 0,01178976938
Final 9 - TIPO C (uma unidade)	HMP - Habitação de Mercado Popular	1 vaga de carro indeterminada	Área Privativa Total: 42,050m ² Área Comum Total: 50,521m ² Área Total: 92,5714m ² Coeficiente de Proporcionalidade: 0,01178976938
1º AO 7º PAVIMENTO			
Unidade Autônoma	Destinação	Uso de Vaga	Áreas e Frações Ideais
Final 1 - Tipo D (sete unidades)	HIS-2 - Habitação de Interesse Social	1 vaga de carro indeterminada	Área Privativa Total: 37,240m ² Área Comum Total: 46,425m ² Área Total: 83,6655m ² Coeficiente de Proporcionalidade: 0,1060098398
Final 2 - Tipo C (sete unidades)	HMP - Habitação de Mercado Popular	1 vaga de carro indeterminada	Área Privativa Total: 42,050m ² Área Comum Total: 50,521m ² Área Total: 92,5714m ² Coeficiente de Proporcionalidade: 0,01178976938
Final 3 - Tipo C (sete unidades)	HMP - Habitação de Mercado Popular	1 vaga de carro indeterminada	Área Privativa Total: 42,050m ² Área Comum Total: 50,521m ² Área Total: 92,5714m ² Coeficiente de Proporcionalidade: 0,01178976938
Final 4 - Tipo B (sete unidades)	HIS-2 - Habitação de Interesse Social	Sem vaga	Área Privativa Total: 24,040m ² Área Comum Total: 21,665m ² Área Total: 45,7046m ² Coeficiente de Proporcionalidade: 0,00628787700
Final 5 - Tipo A (sete unidades)	HMP - Habitação de Mercado Popular	1 vaga de carro indeterminada	Área Privativa Total: 38,270m ² Área Comum Total: 47,399m ² Área Total: 85,6688m ² Coeficiente de Proporcionalidade: 0,01088346764
Final 6 - Tipo A (sete unidades)	HMP - Habitação de Mercado Popular	1 vaga de carro indeterminada	Área Privativa Total: 38,270m ² Área Comum Total: 47,399m ² Área Total: 85,6688m ² Coeficiente de Proporcionalidade: 0,01088346764
Final 7 - Tipo B (sete unidades)	HIS-2 - Habitação de Interesse Social	Sem vaga	Área Privativa Total: 24,040m ² Área Comum Total: 21,665m ² Área Total: 45,7046m ² Coeficiente de Proporcionalidade: 0,00628787700
Final 8 - Tipo C (sete unidades)	HMP - Habitação de Mercado Popular	1 vaga de carro indeterminada	Área Privativa Total: 42,050m ² Área Comum Total: 50,521m ² Área Total: 92,5714m ² Coeficiente de Proporcionalidade: 0,01178976938
Final 9 - Tipo C (sete unidades)	HMP - Habitação de Mercado Popular	1 vaga de carro indeterminada	Área Privativa Total: 42,050m ² Área Comum Total: 50,521m ² Área Total: 92,5714m ² Coeficiente de Proporcionalidade: 0,01178976938

8º PAVIMENTO			
Unidade Autônoma	Destinação	Uso de Vaga	Áreas e Frações Ideais
Final 1 - Tipo D (uma unidade)	HIS-2 - Habitação de Interesse Social	1 vaga de carro indeterminada	Área Privativa Total: 37,240m ² Área Comum Total: 46,425m ² Área Total: 83,6655m ² Coeficiente de Proporcionalidade: 0,01060098398
Final 2 - Tipo C (uma unidade)	HMP - Habitação de Mercado Popular	1 vaga de carro indeterminada	Área Privativa Total: 42,050m ² Área Comum Total: 50,521m ² Área Total: 92,5714m ² Coeficiente de Proporcionalidade: 0,01178976938
Final 3 - Tipo C (uma unidade)	HMP - Habitação de Mercado Popular	1 vaga de carro indeterminada	Área Privativa Total: 42,050m ² Área Comum Total: 50,521m ² Área Total: 92,5714m ² Coeficiente de Proporcionalidade: 0,01178976938
Final 4 - Tipo B (uma unidade)	HIS-2 - Habitação de Interesse Social	1 vaga de carro indeterminada	Área Privativa Total: 24,040m ² Área Comum Total: 36,026m ² Área Total: 60,0657m ² Coeficiente de Proporcionalidade: 0,00758259378
Final 5 - Tipo A (uma unidade)	HMP - Habitação de Mercado Popular	1 vaga de carro indeterminada	Área Privativa Total: 38,270m ² Área Comum Total: 47,399m ² Área Total: 85,6688m ² Coeficiente de Proporcionalidade: 0,01088346764
Final 6 - Tipo A (uma unidade)	HMP - Habitação de Mercado Popular	1 vaga de carro indeterminada	Área Privativa Total: 38,270m ² Área Comum Total: 47,399m ² Área Total: 85,6688m ² Coeficiente de Proporcionalidade: 0,01088346764
Final 7 - Tipo B (uma unidade)	HIS-2 - Habitação de Interesse Social	1 vaga de carro indeterminada	Área Privativa Total: 24,040m ² Área Comum Total: 36,026m ² Área Total: 60,0657m ² Coeficiente de Proporcionalidade: 0,00758259378
Final 8 - Tipo C (uma unidade)	HMP - Habitação de Mercado Popular	1 vaga de carro indeterminada	Área Privativa Total: 42,050m ² Área Comum Total: 50,521m ² Área Total: 92,5714m ² Coeficiente de Proporcionalidade: 0,01178976938
Final 9 - Tipo C (uma unidade)	HMP - Habitação de Mercado Popular	1 vaga de carro indeterminada	Área Privativa Total: 42,050m ² Área Comum Total: 50,521m ² Área Total: 92,5714m ² Coeficiente de Proporcionalidade: 0,01178976938
9º PAVIMENTO			
Unidade Autônoma	Destinação	Uso de Vaga	Áreas e Frações Ideais
Final 1 - Tipo D (uma unidade)	HIS-2 - Habitação de Interesse Social	1 vaga de carro indeterminada	Área Privativa Total: 37,240m ² Área Comum Total: 46,425m ² Área Total: 83,6655m ² Coeficiente de Proporcionalidade: 0,01060098398
Final 2 - Tipo C (uma unidade)	HMP - Habitação de Mercado Popular	1 vaga de carro indeterminada	Área Privativa Total: 42,050m ² Área Comum Total: 50,521m ² Área Total: 92,5714m ² Coeficiente de Proporcionalidade: 0,01178976938

Final 3 - Tipo C (uma unidade)	HMP - Habitação de Mercado Popular	1 vaga de carro indeterminada	Área Privativa Total: 42,050m ² Área Comum Total: 50,521m ² Área Total: 92,5714m ² Coeficiente de Proporcionalidade: 0,01178976938
Final 4 - Tipo B (uma unidade)	HIS-2 - Habitação de Interesse Social	1 vaga de carro indeterminada	Área Privativa Total: 24,040m ² Área Comum Total: 36,026m ² Área Total: 60,0657m ² Coeficiente de Proporcionalidade: 0,00758259378
Final 5 - Tipo A (uma unidade)	HMP - Habitação de Mercado Popular	1 vaga de carro indeterminada	Área Privativa Total: 38,270m ² Área Comum Total: 47,399m ² Área Total: 85,6688m ² Coeficiente de Proporcionalidade: 0,01088346764
Final 6 - Tipo A (uma unidade)	HMP - Habitação de Mercado Popular	1 vaga de carro indeterminada	Área Privativa Total: 38,270m ² Área Comum Total: 47,399m ² Área Total: 85,6688m ² Coeficiente de Proporcionalidade: 0,01088346764
Final 7 - Tipo B (uma unidade)	HIS-2 - Habitação de Interesse Social	1 vaga de carro indeterminada	Área Privativa Total: 24,040m ² Área Comum Total: 36,026m ² Área Total: 60,0657m ² Coeficiente de Proporcionalidade: 0,00758259378
Final 8 - Tipo C (uma unidade)	HMP - Habitação de Mercado Popular	1 vaga de carro indeterminada	Área Privativa Total: 42,050m ² Área Comum Total: 50,521m ² Área Total: 92,5714m ² Coeficiente de Proporcionalidade: 0,01178976938
Final 9 - Tipo C (uma unidade)	HMP - Habitação de Mercado Popular	1 vaga de carro indeterminada	Área Privativa Total: 42,050m ² Área Comum Total: 50,521m ² Área Total: 92,5714m ² Coeficiente de Proporcionalidade: 0,01178976938
10º PAVIMENTO			
Unidade Autônoma	Destinação	Uso de Vaga	Áreas e Frações Ideais
Final 1 - Tipo D - Opção Adaptável PCD (uma unidade)	HIS-2 - Habitação de Interesse Social	1 vaga de carro indeterminada	Área Privativa Total: 37,240m ² Área Comum Total: 46,425m ² Área Total: 83,6655m ² Coeficiente de Proporcionalidade: 0,01060098398
Final 2 - Tipo C (uma unidade)	HMP - Habitação de Mercado Popular	1 vaga de carro indeterminada	Área Privativa Total: 42,050m ² Área Comum Total: 50,521m ² Área Total: 92,5714m ² Coeficiente de Proporcionalidade: 0,01178976938
Final 3 - Tipo C (uma unidade)	HMP - Habitação de Mercado Popular	1 vaga de carro indeterminada	Área Privativa Total: 42,050m ² Área Comum Total: 50,521m ² Área Total: 92,5714m ² Coeficiente de Proporcionalidade: 0,01178976938
Final 4 - Tipo B (uma unidade)	HIS-2 - Habitação de Interesse Social	1 vaga de carro indeterminada	Área Privativa Total: 24,040m ² Área Comum Total: 36,026m ² Área Total: 60,0657m ² Coeficiente de Proporcionalidade: 0,00758259378
Final 5 - Tipo A - Opção Adaptável PCD (uma unidade)	HMP - Habitação de Mercado Popular	1 vaga de carro indeterminada	Área Privativa Total: 38,270m ² Área Comum Total: 47,399m ² Área Total: 85,6688m ² Coeficiente de Proporcionalidade: 0,01088346764

Final 6 - Tipo A - Opção Adaptável PCD (uma unidade)	HMP - Habitação de Mercado Popular	1 vaga de carro indeterminada	Área Privativa Total: 38,270m ² Área Comum Total: 47,399m ² Área Total: 85,6688m ² Coeficiente de Proporcionalidade: 0,01088346764
Final 7 - Tipo B (uma unidade)	HIS-2 - Habitação de Interesse Social	1 vaga de carro indeterminada	Área Privativa Total: 24,040m ² Área Comum Total: 36,026m ² Área Total: 60,0657m ² Coeficiente de Proporcionalidade: 0,00758259378
Final 8 - Tipo C (uma unidade)	HMP - Habitação de Mercado Popular	1 vaga de carro indeterminada	Área Privativa Total: 42,050m ² Área Comum Total: 50,521m ² Área Total: 92,5714m ² Coeficiente de Proporcionalidade: 0,01178976938
Final 9 - Tipo C (uma unidade)	HMP - Habitação de Mercado Popular	1 vaga de carro indeterminada	Área Privativa Total: 42,050m ² Área Comum Total: 50,521m ² Área Total: 92,5714m ² Coeficiente de Proporcionalidade: 0,01178976938

Parágrafo Segundo. Os Apartamentos apresentam a seguinte localização e designação numérica:

LOCALIZAÇÃO E DESIGNAÇÃO NUMÉRICA									
Pavimento	Final 1	Final 2	Final 3	Final 4	Final 5	Final 6	Final 7	Final 8	Final 9
Térreo	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1º Pavimento	11	12	13	14	15	16	17	18	19
2º Pavimento	21	22	23	24	25	26	27	28	29
3º Pavimento	31	32	33	34	35	36	37	38	39
4º Pavimento	41	42	43	44	45	46	47	48	49
5º Pavimento	51	52	53	54	55	56	57	58	59
6º Pavimento	61	62	63	64	65	66	67	68	69
7º Pavimento	71	72	73	74	75	76	77	78	79
8º Pavimento	81	82	83	84	85	86	87	88	89
9º Pavimento	91	92	93	94	95	96	97	98	99
10º Pavimento	101	102	103	104	105	106	107	108	109

Parágrafo Terceiro. Sempre tendo como referência de quem da Rua Osiris Magalhães de Almeida olha para o Empreendimento, os Apartamentos têm as seguintes confrontações:

TÉRREO	
Unidade Autônoma	Confrontação
Final 5	Pela frente, com área comum interna do Empreendimento; pelo lado direito, com o apartamento de final 6 e com a área comum interna do Empreendimento; pelo lado esquerdo, com a área comum externa do Empreendimento; pelos fundos, com a área comum externa do Empreendimento.
Final 6	Pela frente, com o apartamento de final 7; pelo lado direito, com a área comum externa do Empreendimento; pelo lado esquerdo, com o apartamento de final 5 e com a área comum interna do Empreendimento; pelos fundos, com a área comum externa do Empreendimento.

Final 7	Pela frente, com o apartamento de final 8; pelo lado direito, com a área comum externa do Empreendimento; pelo lado esquerdo, com a área comum interna do Empreendimento; pelos fundos, com o apartamento de final 6.
Final 8	Pela frente, com o apartamento de final 9; pelo lado direito, com a área comum externa do Empreendimento; pelo lado esquerdo, com a área comum interna do Empreendimento e espaço vazio; pelos fundos, com o apartamento de final 7.
Final 9	Pela frente, com as escadas e espaço vazio; pelo lado direito, com a área comum externa do Empreendimento; pelo lado esquerdo, com a área comum interna do Empreendimento e espaço vazio; pelos fundos, com o apartamento de final 8.
1º AO 10º PAVIMENTO	
Unidade Autônoma	Confrontação
Final 1	Pela frente, a área comum externa do Empreendimento; pelo lado direito, com os elevadores e área comum interna do Empreendimento; pelo lado esquerdo, com a área comum externa do Empreendimento; pelos fundos, com o apartamento de final 2 e espaço vazio.
Final 2	Pela frente, com o apartamento de final 1; pelo lado direito, com a área comum interna do Empreendimento e espaço vazio; pelo lado esquerdo, com a área comum externa do Empreendimento; pelos fundos, com o apartamento de final 3.
Final 3	Pela frente, com o apartamento de final 2; pelo lado direito, com a área comum interna do Empreendimento e espaço vazio; pelo lado esquerdo, com a área comum externa do Empreendimento; pelos fundos, com o apartamento de final 4.
Final 4	Pela frente, com o apartamento de final 3 e espaço vazio; pelo lado direito, com a área comum interna do Empreendimento; pelo lado esquerdo, com a área comum externa do Empreendimento; pelos fundos, com o apartamento de final 5.
Final 5	Pela frente, com o apartamento de final 4; pelo lado direito, confronta com o apartamento de final 6 e com a área comum interna do Empreendimento; pelo lado esquerdo, com a área comum externa do Empreendimento; pelos fundos, com a área comum externa do Empreendimento.
Final 6	Pela frente, com o apartamento de final 7; pelo lado direito, com a área comum externa do Empreendimento; pelo lado esquerdo, com o apartamento de final 5 e com a área comum interna do Empreendimento; pelos fundos, com a área comum externa do Empreendimento.
Final 7	Pela frente, com o apartamento de final 8; pelo lado direito, com a área comum externa do Empreendimento; pelo lado esquerdo, com a área comum interna do Empreendimento; pelos fundos, com o apartamento de final 6.
Final 8	Pela frente, com o apartamento de final 9; pelo lado direito, com a área comum externa do Empreendimento; pelo lado esquerdo, com a área comum interna do Empreendimento e espaço vazio; pelos fundos, com o apartamento de final 7.
Final 9	Pela frente, com as escadas e espaço vazio; pelo lado direito, com a área comum externa do Empreendimento; pelo lado esquerdo, com a área comum interna do Empreendimento e espaço vazio; pelos fundos, com o apartamento de final 8.

CAPÍTULO III – DAS IMPOSIÇÕES, DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

Artigo 7º. Todas as pessoas, condôminos, locatários, comodatários, cessionários ou ocupantes a qualquer título, que residem no Condomínio, suas famílias e empregados, são obrigados a cumprir, respeitar e fiscalizar a observância das disposições desta Convenção, que só poderá ser alterada no todo ou em

parte, desde que assim fique resolvido, a qualquer tempo, por decisão dos condôminos em Assembleia Geral Extraordinária, tomada pelo mesmo número de votos previstos para a alteração desta Convenção, nos termos do artigo 1.351 do Código Civil, devendo as modificações contar de escritura pública ou instrumento particular devidamente registrado.

Artigo 8º. Para fins desta Convenção, são considerados condôminos apenas os proprietários ou detentores de direitos reais sobre as unidades autônomas do Condomínio, bem como os promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição das referidas unidades autônomas. Os locatários, comodatários ou ocupantes a outro título não são considerados condôminos.

Artigo 9º. Em caso de venda, locação, cessão de direitos, doação, usufruto ou qualquer forma legal de transação, que importe na transferência da propriedade ou da posse das unidades autônomas do Condomínio, os adquirentes, quer da propriedade, quer da posse, ficam automaticamente obrigados à observância de todos os dispositivos desta Convenção, ainda que nenhuma referência a esta cláusula seja feita no contrato público ou particular, pelo qual se efetive a transferência e aquisição da propriedade ou da posse.

Parágrafo Único. O Condômino que alugar, emprestar ou ceder, a qualquer título, sua unidade autônoma perderá a condição de morador do Condomínio pelo período que perdurar o aluguel, empréstimo e/ou cessão, sendo-lhe, por isso, vedado durante o referido período o livre ingresso nas áreas condominiais. Todavia, o Condômino continuará responsável pelos danos causados pelos ocupantes nas coisas de uso comum, cabendo ao Síndico e/ou à Administradora providenciar as reparações necessárias.

Artigo 10. Os ocupantes a qualquer título, que não sejam proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes às unidades autônomas do Condomínio, não terão, perante o Condomínio, qualquer representação, salvo os locatários e comodatários nas decisões da Assembleia que envolvam despesas ordinárias do Condomínio.

Artigo 11. Além de outros previstos nesta Convenção e no Regimento Interno, são direitos e deveres dos Condôminos:

- (i) Usar, fruir e livremente dispor da sua unidade autônoma, bem como utilizar as partes de propriedade e uso comuns nos termos definidos nesta Convenção e no Regimento Interno;
- (ii) Usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais Condôminos, nos termos definidos nesta Convenção e no Regimento Interno;
- (iii) Votar nas deliberações das assembleias e delas participar, desde que em dia com as contribuições condominiais, com exceção das matérias que dependem de unanimidade dos votos dos Condôminos;
- (iv) Propor à assembleia geral do Condomínio as providências que lhe pareçam adequadas a conservação e defesa do patrimônio comum;
- (v) Formular queixas ou reclamações, por escrito ao Síndico;

- (vi) Examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos ao Síndico e/ou à Administradora;
- (vii) Contratar seguros específicos para sua unidade autônoma e para os pertences nela existentes, além daqueles obrigatórios que serão contratados pelo Condomínio;
- (viii) Realizar modificações ou benfeitorias na sua unidade autônoma, desde que não afetem ou prejudiquem a solidez e segurança do Condomínio e que respeitem as disposições legais pertinentes às construções, além de observar àquelas relativas à harmonia do conjunto das edificações e as demais disposições contidas nesta Convenção;
- (ix) Contribuir para as despesas do Condomínio na proporção da sua fração ideal;
- (x) Efetuar o pagamento mensal e pontualmente de sua cota parte nas despesas de Condomínio, sob pena de incidir nas penalidades previstas nesta Convenção;
- (xi) Não mudar a forma externa de sua unidade autônoma, bem como não modificar a fachada da edificação do Condomínio;
- (xii) Não realizar obras que comprometam a segurança das edificações;
- (xiii) Não alterar a cor da fachada, das partes e esquadrias externas do Condomínio;
- (xiv) Não instalar qualquer tipo de toldos nas fachadas do Condomínio ou nas janelas das unidades autônomas;
- (xv) Não colocar quaisquer objetos nas janelas ou em quaisquer lugares visíveis do exterior ou de onde esteja exposto ao risco de caírem;
- (xvi) Não colocar aparelhos de ar-condicionado ou quaisquer outros equipamentos nas fachadas externas;
- (xvii) Não executar na sua unidade autônoma qualquer instalação que importe sobrecarga elétrica para o Condomínio, sem o consentimento prévio do Síndico;
- (xviii) Permitir a entrada do Síndico, de representantes da Administradora, da Incorporadora e das pessoas que acompanhem ou venham a ser contratadas por qualquer deles, no interior de sua unidade autônoma, a fim de realizar vistoria, inspeção ou execução de medidas, e/ou obras necessárias à correção de qualquer defeito ou problema relacionado ao interesse coletivo ou de outras unidades autônomas;
- (xix) Não perturbar o sossego dos Condôminos e/ou locatários vizinhos;
- (xx) Dar à sua unidade autônoma a mesma destinação que tem a edificação, e não a utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos Condôminos, ou aos bons costumes;

- (xxi) Usar somente a vaga de veículo a que tiver direito, segundo as regras estabelecidas no Regimento Interno; e
- (xxii) Respeitar a destinação dada ao Condomínio como habitação de interesse social e mercado popular, obrigando-se a cumprir as regras do Decreto Municipal nº 63.130, de 19 de janeiro de 2024, estando cientes que, durante o prazo de 10 (dez) anos, contados da data de expedição do Certificado de Conclusão do Condomínio (Habite-se), as unidades habitacionais do Condomínio somente poderão ser destinadas para famílias com certidão de ateste de enquadramento na respectiva faixa de renda declarada; e
- (xxiii) Adotar todas as providências necessárias para manutenção, preservação e conservação das áreas verdes do Condomínio, obrigando-se a respeitar e cumprir as disposições constantes do Termo de Compromisso Ambiental nº 185/2024 firmado com a Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, nos autos do Processo nº 6027.2024/0001825-2.

Artigo 12. O Regimento Interno do Condomínio, anexo a esta Convenção, disciplinará o que pode e o que não pode ser feito no Condomínio, regulando, assim, os demais direitos e deveres de todos os Condôminos não previstos nos demais artigos desta Convenção.

Artigo 13. Os Condôminos poderão compelir ou ser compelidos a cumprir seus direitos e obrigações por meio de procedimento judicial próprio, se necessário, especialmente para o fim de se pleitear o desfazimento de qualquer obra proibida, bem como a prática ou abstenção de determinado ato.

Artigo 14. Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, o Condômino faltoso poderá ser punido com multa que lhe será imposta pelo Síndico em face da gravidade da infração, podendo a referida multa ser de até 5 (cinco) vezes o valor da despesa ordinária do Condomínio referente à Unidade Autônoma do infrator, tomando-se por base o valor no mês de pagamento.

Parágrafo Primeiro. Quando da comunicação da multa ao Condômino infrator, este terá o prazo de 48 (quarenta e oito) horas para apresentar defesa por escrito perante o Conselho Fiscal do Condomínio, que deliberará acerca da aplicação ou não da multa e sua gradação.

Parágrafo Segundo. Em caso de manutenção da multa pelo Conselho Fiscal, o infrator será obrigado a recolher o valor da multa juntamente com a taxa condominial que venha a vencer imediatamente após, sob pena de cobrança judicial, sem prejuízo de responsabilidade por eventuais perdas e danos decorrentes da infração.

Artigo 15. Não obstante o disposto no artigo 14, o Condômino que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais Condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente a 10 (dez) vezes o valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais.

Parágrafo Único. Neste caso, ao Condômino punido caberá recurso para a Assembleia Geral Extraordinária convocada especialmente para esse fim.

**CAPÍTULO IV - DOS ENCARGOS, FORMA E PROPORÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕES DOS CONDÔMI-
NOS PARA AS DESPESAS**

Artigo 16. Cada Condômino concorrerá obrigatoriamente no pagamento das despesas normais de custeio dos serviços comuns, tais como despesas de conservação, manutenção, reparação e congêneres de todas as coisas comuns, em conformidade com o orçamento fixado para o exercício, recolhendo as respectivas quotas no dia do mês a que corresponderem, conforme estabelecido em Assembleia Geral. Também concorrerá para o rateio de despesas extraordinárias, recolhendo a respectiva quota na data estabelecida em Assembleia Geral.

Parágrafo Primeiro. O coeficiente de rateio das despesas ordinárias do Condomínio será efetuado com base na proporção de suas frações ideais.

Parágrafo Segundo. Para os fins desta Convenção, constituem despesas ordinárias do Condomínio as seguintes taxas:

- (i) os prêmios obrigatórios de seguro do Condomínio e dos empregados, conforme determinado na legislação vigente;
- (ii) as despesas derivadas do consumo de luz, água, esgoto e telefones de uso comum e da aquisição de materiais de limpeza;
- (iii) a remuneração do Síndico, se o caso, da Administradora e dos demais empregados, bem como os respectivos encargos; e
- (iv) as despesas relativas à conservação limpeza, reparações e manutenção do Condomínio e das partes de uso comum.

Artigo 17. Anualmente será elaborado pelo Síndico o orçamento das despesas normais de custeio que, após a aprovação da Assembleia Geral, serão rateadas entre os Condôminos na forma estabelecida nesta convenção, devendo a cota parte atribuível a cada Condômino ser paga em parcelas mensais, vencíveis mensalmente no dia estabelecido em Assembleia Geral de Condôminos.

Artigo 18. As despesas extraordinárias do Condomínio, ou seja, aquelas não habituais ou com melhorias não necessárias, porém convenientes à maioria dos Condôminos, serão rateadas entre todos os Condôminos, e dependerão, sempre, de prévia e expressa autorização da Assembleia Geral.

Parágrafo Único. Nesta hipótese, fica estabelecido que o rateio das despesas extraordinárias também será feito na proporção das frações ideais de cada unidade autônoma.

Artigo 19. Cabe ao Síndico arrecadar as contribuições de cada Condômino, competindo-lhe, ainda, promover a cobrança das cotas atrasadas contra o Condômino, ou seus sucessores, em caso de alienação.

Parágrafo Único. O adquirente de qualquer unidade autônoma responde pelos débitos do alienante em relação ao Condomínio, inclusive multas.

Artigo 20. O Condômino que não pagar sua contribuição no respectivo vencimento, ficará responsável pelo pagamento:

- (i) de multa de 2% (dois por cento) sobre o débito em atraso;
- (ii) de juros moratórios à taxa de 1% (um por cento) ao mês;
- (iii) da atualização do saldo em atraso pela aplicação do IGPM/FGV da data do vencimento até o efetivo pagamento; e
- (iv) pagamento de custas processuais e honorários de advogado.

Artigo 21. Será constituído um Fundo de Reserva para aplicação na amortização das despesas vultuosas, sempre por meio de deliberação da Assembleia Geral Extraordinária especialmente convocada.

Parágrafo Único. O Fundo de Reserva Individual de cada Condômino será constituído pela taxa adicional de 5% (cinco por cento) sobre as suas contribuições e no ato delas, assim como pelo rendimento de seu capital, a ser aplicado segundo decisão dos Condôminos.

Artigo 22. Todos os Condôminos concorrerão para a formação desse Fundo de Reserva.

Parágrafo Primeiro. As importâncias destinadas ao Fundo de Reserva serão cobradas juntamente com as despesas de Condomínio, cuja soma-limite e a forma de sua integralização, serão estabelecidas em Assembleia Geral.

Parágrafo Segundo. O Fundo de Reserva será mantido em conta bancária especial, devendo ser repostado sempre que sofra diminuição.

CAPÍTULO V – DA ADMINISTRAÇÃO

Seção I - Do Síndico

Artigo 23. A administração do Condomínio será feita por um Síndico, pessoa física ou jurídica, Condômino ou não, eleito por Assembleia Geral Ordinária, para exercício de mandato com prazo de 2 (dois) anos, sendo permitida reeleições por igual período.

Parágrafo Primeiro. É facultado à Incorporadora do Condomínio indicar o Síndico pelo período de 2 (dois) anos posteriores à data do registro da presente Convenção no competente Cartório de Registro de Imóveis. Na falta de interesse, a indicação deverá ser resolvida conforme prevê o caput deste artigo.

Parágrafo Segundo. O Síndico, sendo Condômino, não terá direito a qualquer remuneração, salvo deliberação em contrário, por maioria simples (metade mais um) da Assembleia Geral que o elegeu.

Parágrafo Terceiro. O Síndico poderá delegar, no todo ou em parte, as funções administrativas a pessoa jurídica especializada (“Administradora”), de sua confiança, mediante remuneração a ser fixada pela Assembleia Geral.

Parágrafo Quarto. Ficará impedido de ser eleito para o cargo de Síndico o Condômino que estiver em atraso com suas contribuições.

Artigo 24. Compete ao Síndico a prática daqueles atos indicados no artigo 1.348 do Código Civil e posteriores modificações, dentre eles:

- (i) convocar a Assembleia dos Condôminos;
- (ii) representar ativa e passivamente o Condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
- (iii) dar imediato conhecimento, à Assembleia Geral, da existência de procedimento judicial ou administrativo de interesse do Condomínio;
- (iv) cumprir e fazer cumprir esta Convenção, o Regimento Interno e as determinações das assembleias;
- (v) diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
- (vi) elaborar o orçamento da receita e da despesa relacionado a cada ano;
- (vii) cobrar dos Condôminos suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;
- (viii) prestar contas aos Condôminos em Assembleia Gera, anualmente e quando exigidas;
- (ix) realizar o seguro das edificações e os demais referidos nesta Convenção, em companhias idôneas de sua escolha;
- (x) nomear e despedir os integrantes do quadro pessoal em serviço no Condomínio;
- (xi) depositar em bancos as importâncias recebidas e, sempre que possível, retirá-las por meio de cheque nominativo;
- (xii) manter escriturado um livro caixa, sem prejuízo de outros que são ou venham a ser exigidos, onde serão registradas a receita e despesas de Condomínio;
- (xiii) enviar, trimestralmente, aos membros do Conselho Fiscal, demonstrativo contábil da administração, bem como exibir, a qualquer Condômino, quando solicitado, as contas e demais documentos relativos ao Condomínio;
- (xiv) vistoriar as obras e reformas das unidades autônomas, a fim de garantir que não sejam executados trabalhos que não foram previamente autorizados pela Incorporadora; e

- (xv) adotar todas as medidas necessárias para manutenção, conservação e preservação de áreas verdes e/ou áreas de preservação permanente no Condomínio, para cumprimento de eventuais termos de acordo ambientais celebrados, em especial o Termo de Compromisso Ambiental nº 185/2024 firmado com a Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, nos autos do Processo nº 6027.2024/0001825-2;
- (xvi) comunicar os Condôminos acerca de intervenções existentes no terreno do Condomínio ou confrontantes, que possam impactar a sua saúde e segurança, tais como a existência de oleodutos, redes de eletricidade ou de esgoto, entre outros.

Parágrafo Único. Sem prejuízo das atribuições acima mencionadas, dado o método construtivo do Condomínio, o Síndico deverá realizar o seguro das edificações e prezar pela manutenção das garantias e assistência técnicas das edificações e equipamentos comuns do Condomínio, apresentando programa de manutenção preventiva relativo a cada item/sistema da edificação e áreas comuns, conforme manual do proprietário e demais legislações específicas.

Artigo 25. O Síndico poderá ser destituído de suas funções, por maioria absoluta dos Condôminos, presentes na Assembleia Geral Extraordinária para este fim especialmente convocada, por negligência no cumprimento de suas obrigações e a prática de atos de malversação, respeitadas, contudo, as demais disposições constantes da presente convenção.

Artigo 26. Dos atos do Síndico que impliquem prejuízo para qualquer Condômino, cabe recurso, com efeito suspensivo, ao Conselho Consultivo do Condomínio.

Seção II - Do Conselho Consultivo

Artigo 27. O Conselho Consultivo será composto por 3 (três) membros titulares e 3 (três) membros suplentes, todos Condôminos, eleitos na mesma Assembleia Geral que eleger o Síndico, com mesmo tempo de exercício da função, podendo ser reconduzidos.

Parágrafo Único. No caso de vacância no Conselho Consultivo, o suplente mais votado assumirá a titularidade, até o término do mandato do Conselheiro substituído, e assim por diante.

Artigo 28. Compete ao Conselho Consultivo, além das atribuições legais:

- (i) examinar, trimestralmente, as contas do Condomínio;
- (ii) emitir parecer sobre assuntos condominiais, quando a tanto seja solicitado pelo Síndico ou por qualquer Condômino;
- (iii) emitir parecer sobre a prestação de contas do Síndico;
- (iv) emitir parecer sobre a previsão orçamentária apresentada pelo Síndico para o exercício financeiro seguinte;

- (v) autorizar despesas “*ad referendum*” da Assembleia;
- (vi) assessorar o Síndico na solução dos problemas do Condomínio, funcionando como órgão consultivo e fiscalizador;
- (vii) rubricar, por um de seus membros, as folhas e assinar os termos de abertura e encerramento dos livros.

Artigo 29. Até 48 (quarenta e oito) horas antes da Assembleia Geral Ordinária, independentemente de qualquer convocação especial, o Conselho Consultivo deverá, obrigatoriamente, emitir parecer sobre a prestação de contas e a previsão orçamentária. O silêncio do Conselho corresponderá a parecer favorável.

Artigo 30. Não poderão ser eleitos para o Conselho Consultivo os Condôminos que foram destituídos da condição de Síndico, na forma do artigo 25 acima.

Artigo 31. Os membros do Conselho Consultivo não serão remunerados.

Artigo 32. Os membros do Conselho Consultivo responderão por eventuais ações ou omissões que implicarem prejuízo ao Condomínio.

Seção III - Das Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias

Artigo 33. As resoluções do Condomínio serão tomadas em Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias.

Parágrafo Único. As Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias também poderão ser realizadas em formato digital, devendo, neste caso, ser escolhida uma plataforma digital idônea, que garanta a efetiva participação e votação dos Condôminos. Ademais, o edital de convocação deverá conter todas as instruções necessárias para viabilizar o acesso e permitir a realização da Assembleia em tal formato.

Artigo 34. Por ocasião da Assembleia Inicial de Implantação do Condomínio, competirá, entre outros assuntos relevantes, informar aos Condôminos sobre o funcionamento geral do Condomínio, podendo, ainda, a Incorporadora, se o caso, tratar de outros assuntos que considerar pertinentes ao Condomínio.

Parágrafo Primeiro. A fim de organizar a vida condominial, a Incorporadora faculta a si própria o direito de nomear o Síndico e indicar a Administradora responsável, fixando-lhes a respectiva remuneração, se for o caso, para gerir e administrar os negócios do Condomínio, pelo prazo de até 2 (dois) anos após a entrega da construção do Condomínio.

Parágrafo Segundo. Nesta oportunidade, a Incorporadora informará ao Síndico a data de vistoria das áreas comuns do Condomínio, a qual poderá ser acompanhada pelo Subsíndico (se houver) e pelos membros efetivos do Conselho Consultivo do Condomínio, entregando-lhe os seguintes documentos: (i) Manual do Proprietário, entregue a cada Condômino quando da aquisição de sua unidade autônoma; (ii) Manual do Síndico, com disposições acerca das áreas comuns do Condomínio e respectivas orientações

de manutenção, conservação e prazos de garantia; (iii) Termos de Acordo ambientais celebrados com os órgãos públicos, para que o Condomínio esteja ciente das futuras manutenções necessárias; e (iv) contratos firmados com terceiros, relacionados a serviços a serem utilizados pelo Condomínio após sua instalação, para que sejam por ele, Síndico, ratificados ou não. Nesta última hipótese, ratificado o contrato firmado pela Incorporadora com terceiro, o Condomínio assumirá todos os direitos e obrigações dele decorrentes, ficando a Incorporadora isenta de qualquer responsabilidade posterior.

Parágrafo Terceiro. Efetuado o registro da ata de Assembleia Inicial de Implantação do Condomínio, o Síndico deverá, no prazo máximo de 05 (cinco) dias, promover ao pedido de inscrição do Condomínio no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) perante a Receita Federal. Concluído tal procedimento, o Síndico deverá, no prazo máximo de 03 (três) dias, solicitar perante os órgãos públicos competentes a alteração de titularidade de todos e quaisquer tributos, taxas e contas de consumo relacionados ao Condomínio que estejam sendo lançados em nome da Incorporadora, sob pena de responder civilmente por quaisquer prejuízos decorrentes de sua omissão.

Parágrafo Quinto. Até a efetiva conclusão do procedimento de transferência de titularidade supramencionado, o Síndico deverá efetuar o pagamento integral de todos os tributos, taxas e contas de consumo relacionados ao Condomínio que estiverem sendo lançados em nome da Incorporadora, dentro do prazo estipulado para vencimento, sob pena de responder civilmente por quaisquer prejuízos decorrentes de sua omissão.

Parágrafo Sexto. Na hipótese de a Incorporadora arcar com o pagamento de quaisquer tributos, taxas e contas de consumo relacionados ao Condomínio, posterior à realização Assembleia Inicial de Implantação do Condomínio, a Incorporadora poderá cobrar do Condomínio os valores despendidos, acrescidos de correção monetária, a ser calculada com base no IPCA, e juros de 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo de pleitear, ainda, eventuais perdas e danos.

Artigo 35. As Assembleia Gerais Ordinárias realizar-se-ão anualmente, até o final do primeiro trimestre, em hora e local designado pelo Síndico, competindo-lhes:

- (i) eleger o Síndico, Subsíndico, os membros do Conselho Consultivo e os respectivos suplentes, estabelecendo a remuneração do Síndico, se for o caso;
- (ii) deliberar e votar sobre as contas prestadas pelo Síndico em relação ao exercício anterior;
- (iii) deliberar e votar sobre o orçamento organizado pelo Síndico para o exercício que se inicia, fixando as contas, contribuições e forma de pagamento, respeitado o disposto nesta Convenção;
- (iv) deliberar e votar sobre as resoluções do Síndico e sobre quaisquer assuntos de interesse geral;
- (v) se o caso, impor multa aos Condôminos infratores da Convenção, julgar os seus respectivos recursos, resolver os casos omissos e todas as questões referentes ao Condomínio que lhe forem propostas.

Artigo 36. As Assembleias Gerais Extraordinárias realizar-se-ão, a qualquer tempo, por iniciativa do Síndico, da Incorporadora ou de, pelo menos, ¼ dos Condôminos, e serão realizadas em local que for previamente determinado, sempre que o exigirem os interesses gerais, especialmente o seguinte:

- (i) matérias específicas das Assembleias Gerais Ordinárias, mas que tenham surgido posteriormente à sua realização;
- (ii) alteração da presente Convenção;
- (iii) destituição do Síndico e/ou dos membros do Conselho Consultivo;
- (iv) substituição da Administradora, se houver, ou restrição das suas funções.

Artigo 37. Para as Assembleias Gerais, as respectivas convocações serão sempre dirigidas pelo Síndico aos Condôminos com 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo, podendo as Assembleias Extraordinárias serem convocadas com prazo de antecedência menor, desde que haja comprovada urgência.

Parágrafo Primeiro. As convocações indicarão o resumo da ordem do dia, a data, local e hora da realização da Assembleia.

Parágrafo Segundo. As convocações para as Assembleias Gerais Ordinárias serão acompanhadas de cópias do relatório e das contas do Síndico, bem como da proposta do orçamento para o exercício que se inicia.

Artigo 38. As deliberações da Assembleia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria dos votos dos Condôminos presentes que representem pelo menos metade das unidades autônomas do Condomínio; em segunda convocação, realizada meia hora após a primeira contagem dos presentes, serão tomadas por maioria dos presentes. Respeitar-se-á, porém, nas deliberações, o quórum que for exigido para assuntos especiais.

Parágrafo Primeiro. A cada unidade autônoma corresponderá 1 (um) voto, cuja eficácia estará condicionada à regularidade financeira da unidade junto ao Condomínio.

Parágrafo Segundo. Será permitida a representação de Condôminos procurador, constituído mediante a outorga do competente instrumento de mandato, com firma devidamente reconhecida.

Artigo 40. As Assembleias serão dirigidas por um Presidente, eleito pela Assembleia, o qual nomeará um Secretário para auxiliá-lo nos trabalhos e para a redação da ata da reunião.

Artigo 41. Será exigido voto unânime dos Condôminos titulares de direitos sobre unidades autônomas, nas deliberações e aprovação de:

- (i) eventual modificação e obras na estrutura, fachadas e aspecto arquitetônico do Condomínio;

- (ii) eventuais decisões que alterem, no todo ou em parte, o direito de propriedade dos Condôminos e suas unidades autônomas, bem como demais áreas, partes e coisas de propriedade comum; e
- (iii) construção nova que implique em outro pavimento, ou no solo comum em outro Condomínio, destinado a conter novas unidades imobiliárias.

Artigo 42. Será exigido o voto mínimo de Condôminos titulares de direitos sobre unidades autônomas, que representem a maioria de 2/3 (dois terços) do total de votos do Condomínio, nas deliberações e aprovação de:

- (i) mudança de destinação do Condomínio e de suas unidades autônomas;
- (ii) eventual substituição, emenda, supressão ou acréscimo e quaisquer outras modificações desta Convenção;
- (iii) eventual mudança da destinação do Condomínio e/ou das unidades autônomas;
- (iv) realização de obras voluptuárias;
- (v) realização de obras em partes comuns, em acréscimos às já existentes a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, desde que não prejudique a utilização das partes comuns ou das unidades autônomas.

Parágrafo Primeiro. Se a obra for necessária e urgente ao Condomínio, o Síndico ou qualquer Condômino, quando o primeiro for omissor, poderá realizá-la, independentemente da aprovação da Assembleia.

Parágrafo Segundo. Se a obra urgente e necessária for realizada pelo Condômino, às suas expensas próprias, deverá ser reembolsado pelo Condomínio, desde que comprovada a necessidade de sua realização e dos gastos efetuados.

Artigo 43. Será exigido o voto mínimo de Condôminos do total que represente a maioria absoluta dos Condôminos do Condomínio, nas deliberações e aprovação de:

- (i) eventual reedificação ou reconstrução em caso de ocorrência de sinistro total ou que destrua consideravelmente a edificação; e
- (ii) realização de eventuais obras e benfeitorias úteis em geral.

Parágrafo Primeiro. O Condômino que não se interessar pela reconstrução, poderá eximir-se das respectivas despesas alienando os seus direitos a outros Condôminos, mediante avaliação judicial.

Parágrafo Segundo. Realizada a venda, em que se preferirá, em condições iguais de oferta, o Condômino ao estranho, o montante apurado será rateado entre os Condôminos proporcionalmente ao valor das suas unidades autônomas.

Artigo 44. Será exigida a maioria simples dos votos dos Condôminos presentes às Assembleias Gerais do Condomínio, na deliberação de:

- (i) eleição do Síndico, Subsíndico e membros do Conselho Consultivo do Condomínio;
- (ii) “Orçamentos-programa” para o exercício seguinte, fixação das quotas-partes normais, ordinárias e/ou extraordinárias e contratação de seguros em geral;
- (iii) contas de receitas e despesas de custeio normais, ordinárias e/ou extraordinárias do exercício findo, anualmente apresentada pelo Síndico;
- (iv) recursos apresentados por Condôminos pela aplicação de multas pecuniárias a eventuais infrações e/ou inobservância desta Convenção;
- (v) em segunda e última convocação, nos assuntos constantes do artigo anterior, uma vez não atingido o quórum previamente fixado; e
- (vi) outros assuntos e resoluções não especificamente previstas neste Capítulo.

Artigo 45. É facultado a qualquer Condômino solicitar que as deliberações em segunda e última votação sejam por aclamação dos Condôminos presentes às Assembleias Gerais.

CAPÍTULO VI - DA ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE

Artigo 46. O Condomínio, por si e por seus prepostos, não assume responsabilidade:

- (i) por acidente ou danos de ordem pessoal ou material, bem como extravios, estragos, quebras de instalações ou objetos que, em qualquer circunstância ou ocasião, sofram os proprietários, locatários ou usuários, exceto se for decorrente de ação direta do Condomínio ou de seus prepostos;
- (ii) por furtos ou roubos dentro do Condomínio, em quaisquer circunstâncias e ocasiões;
- (iii) pela interrupção eventual que se verificar no Condomínio em qualquer ocasião, dos serviços públicos de fornecimento de energia elétrica, água, telefone, gás coleta de lixo etc., seja qual for a causa;
- (iv) por qualquer dano material causado às partes comuns do Condomínio ou às suas benfeitorias e acessórios, por proprietários, inquilinos, visitantes, usuários, ou seus empregados ou prestadores de serviço, o que acarretará a devida notificação ao proprietário responsável, o qual arcará totalmente com as despesas de reparação, mediante conta apresentada pela Administração, independentemente das multas previstas neste Regulamento e Convenção, se passíveis de aplicação;
- (v) por qualquer prejuízo na entrega de correspondências;
- (vi) pela ação dos seus empregados ou contratados, se a estes forem entregues pelos interessados as chaves de imóveis ou se lhes for confiada à guarda de quaisquer objetos; e

- (vii) pelo descumprimento dos Condôminos, em caso de alienação e/ou locação de sua unidade, quanto ao disposto no Decreto Municipal nº 63,130, de 19 de janeiro de 2024, que trata das normas acerca dos empreendimentos destinados à habitação de interesse social e mercado popular.

CAPÍTULO VII - DAS REGRAS VIGENTES ATÉ A CONSTRUÇÃO TOTAL DO CONDOMÍNIO

Artigo 47. Em caso de emissão de “HABITE-SE” parcial serão obedecidas as seguintes disposições com relação ao rateio das despesas condominiais e ao *quórum* de votação:

- (i) a responsabilidade pelo pagamento do total das despesas condominiais será dos proprietários das unidades autônomas concluídas e cujo auto de conclusão (“Habite-se”) já tenha sido emitido. Ou seja, os adquirentes/Condôminos das unidades autônomas só contribuirão para as despesas condominiais após a expedição do respectivo “Habite-se”;
- (ii) o rateio do total das despesas será efetivado proporcionalmente à fração ideal de cada unidade autônoma. No entanto, conforme disposto na alínea “a” *supra*, levar-se-ão em conta apenas as frações ideais das unidades autônomas já concluídas e que já tiverem sido objeto de “Habite-se”, observado o disposto na letra “d” *infra*;
- (iii) a cada expedição de novos “Habite-se”s parciais as respectivas unidades autônomas serão incluídas no cálculo do rateio do total das despesas condominiais do respectivo setor, observado o disposto na letra “d” *infra*;
- (iv) caso após a emissão do respectivo “Habite-se” a unidade autônoma não tenha sido vendida e, portanto, não venha a ser ocupada, a Incorporadora deverá pagar as despesas de Condomínio à razão de 50% (cinquenta por cento) do respectivo valor que tal unidade deveria pagar na proporção da sua fração ideal, devendo o restante ser rateado entre os demais Condôminos na proporção de suas frações ideais; e
- (v) cada unidade autônoma terá direito à um voto na Assembleia de Instalação e nas demais, desde que tenha sido objeto de “Habite-se”.

CAPÍTULO VIII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 48. A Incorporadora, com o intuito de manter o padrão das edificações do empreendimento e a qualidade dos serviços que nele poderão ser implantados, bem como, possibilitar o perfeito funcionamento do Condomínio, faculta a si, desde já, o direito de:

- (i) usar as partes comuns do Condomínio para colocação de plantão de vendas, placas ou faixas de propaganda, com permanência de corretores no local, enquanto houver unidades autônomas à venda;
- (ii) colocar, de forma definitiva, em local de sua escolha, placa promocional com seu nome e que deverá ser mantida pelo Condomínio;

- (iii) indicar e contratar porteiros para o Condomínio, assim como o direito de firmar contratos com empresas e/ou pessoas prestadoras e/ou fornecedoras de serviços de instalação e equipamentos de segurança, de contratar os serviços de manutenção mencionados na Convenção de Condomínio e outros serviços previstos para conjunto ou para seu funcionamento e administração ou, ainda, delegar essas funções ao Síndico, contratações essas nas quais ficará sub-rogado o Condomínio após a sua efetiva instalação; e
- (iv) sempre que necessário, ingressar no Condomínio para efetuar reparos e reformas.

Artigo 49. As despesas condominiais, inclusive provisão para gastos iniciais, tais como contratação de faxineiros, vigias, porteiros, e outras despesas necessárias ao funcionamento do Condomínio, e decorrentes do IPTU serão devidas pelos adquirentes a contar da expedição do “Habite-se”, nos termos acima referidos.

Artigo 50. Fica autorizada, quando necessária for, a empresa concessionária dos órgãos de administração direta e dos serviços públicos, transitarem, bem como efetuarem quaisquer serviços na área comum do Condomínio.

Artigo 51. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para nele serem dirimidas quaisquer questões oriundas da presente Convenção.

São Paulo – SP, 04 de dezembro de 2024.

ABIATAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Vinicius Souza Rebelo

Caio Augusto Epprecht

Regimento Interno do Condomínio “Vista Parque Chácara Joquey”

Capítulo I – Disposições Iniciais

Artigo 1º - O presente Regimento Interno é o disciplinador da conduta interna dos Condôminos do Empreendimento Imobiliário denominado “Vista Parque Chácara Joquey” (“Condomínio”) e tem como objetivo primordial a preservação e a manutenção da ordem, comodidade, tranquilidade, conservação e segurança do Condomínio.

Artigo 2º - Para fins deste Regimento Interno é considerado Condômino todo morador do Condomínio, seja na condição de proprietário, detentor de direito real, locatário, comodatário ou cessionário a qualquer título.

Artigo 3º - O Condomínio tem destinação residencial, sendo vedado, em qualquer dos casos, a utilização para exercício/depósito de qualquer prática ou objeto escuso ou ilícito.

Capítulo II – Dos Deveres dos Condôminos

Artigo 4º - Os Condôminos devem zelar pelo patrimônio comum com a mesma probidade e cuidado que aplicam a seus bens particulares.

Artigo 5º - Os Condôminos devem permitir o ingresso do Síndico e/ou seus prepostos em suas unidades para inspeção de trabalhos relativos à estrutura geral das obras do Condomínio, sua segurança e solidez, ou realização de reparos em instalações, serviços e tubulações nas unidades vizinhas, mediante solicitação por escrito, em dia e hora previamente determinados.

Artigo 6º - Os Condôminos deverão reparar, no prazo máximo de 12 (doze) horas, os vazamentos ocorridos na canalização secundária que sirva privativamente sua unidade, bem como infiltrações nas paredes e pisos das mesmas, respondendo pelos danos causados ao Condomínio ou a terceiros.

Artigo 7º - O Condômino que se ausentar por período relativamente longo, assim entendido prazo igual ou superior a 2 (duas) semanas, deverá deixar com o Síndico ou com o zelador o contato para comunicação de emergência, sob pena de o Síndico, juntamente com 2 (duas) testemunhas e em casos comprovadamente urgentes, adotar as medidas necessárias para o ingresso na unidade a fim de salvaguardar o patrimônio dos demais Condôminos.

Artigo 8º - Além de outros previstos neste Regimento Interno e na Convenção de Condomínio, são deveres dos Condôminos:

- a) acatar as decisões das assembleias do Condomínio;
- b) cumprir e fazer cumprir rigorosamente as regras deste Regulamento, cooperando de forma efetiva para a harmonia e perfeita convivência comunitária;
- c) observar dentro do Condomínio a mais rigorosa moralidade, decência e respeito;

- d) prestigiar o Zelador e demais funcionários, responsáveis diretos pelo cumprimento das regras deste Regulamento, evitando atritos pessoais com eles, tratando-os com respeito e dignidade, e exigindo dos mesmos idêntico tratamento;
- e) quando promover reformas em sua unidade autônoma, custear os reparos nas instalações internas de água, gás, eletricidade e esgoto de sua unidade autônoma até atingirem as linhas tronco;
- f) providenciar o conserto, reparo ou substituição de qualquer peça, aparelho ou objeto de uso comum que tenha sido danificado por ele ou seus convidados;
- g) indenizar os proprietários da unidade vizinha quando der causa a danos por avarias ocorridas em sua unidade autônoma;
- h) remeter ao Síndico e/ou à Administradora do Condomínio cópia dos contratos de locação, cessão ou alienação do apartamento e respectiva garagem, ou exclusivamente da garagem, para fins de registro;
- i) informar ao Síndico e/ou Administradora todos os dados necessários ao cadastramento dos seus funcionários e diaristas domésticos;
- j) manter o Síndico e/ou a Administradora sempre informado do endereço atualizado quando o não residir na unidade autônoma;
- k) fazer constar como parte integrante dos contratos de locação, sublocação, cessão ou alienação que o locatário, sublocatário, cessionário ou adquirente, assume expressamente a obrigação de cumprir a Convenção do Condomínio e o presente Regimento Interno;
- l) reparar imediatamente os vazamentos de água, a fim de não prejudicar o fornecimento de água do Condomínio;
- m) no caso de ausência prolongada de todos os moradores da unidade autônoma, desligar os registros de água e gás, bem como deixar telefone para contato caso haja algum problema na unidade autônoma;
- n) usar somente a vaga de veículo a que tiver direito, segundo as regras estabelecidas neste Regimento Interno;
- o) cumprir e respeitar, em caso de alienação e/ou locação de sua unidade, o disposto no Decreto Municipal nº 63,130, de 19 de janeiro de 2024, que trata das normas acerca dos empreendimentos destinados à habitação de interesse social e mercado popular; e
- p) adotar todas as providências necessárias para manutenção, preservação e conservação das áreas verdes do Condomínio.

Artigo 9º – Além do disposto no artigo anterior, é vedado aos Condôminos, moradores ou funcionários do Condomínio o que segue:

- a) promover qualquer reforma que implique alteração na fachada do prédio ou que impactem na estrutura prédio ou causem danos às partes elétricas e hidráulicas;
- b) colocar nas janelas, áreas e sacadas objetos ou aparelhos que possam cair ou que afetem a estética do Condomínio, como varais de roupa, entulhos e similares;
- c) lançar fósforos, pontas de cigarros, cascas de frutas, detritos ou quaisquer outros objetos pelas portas, janelas e áreas de serviço, ou nas áreas comuns, sob pena de multa estipulada na Convenção de Condomínio.
- d) colocar anúncios, placas, avisos ou letreiros de qualquer espécie na parte externa das unidades, inclusive vidros da janela;

- e) respeitar os limites internos das janelas no caso de instalação de grades protetoras de modo que não se projetem para o lado de fora e alterem o padrão de fachada do Condomínio;
- f) utilizar para serviços privados os funcionários do Condomínio quando estes estiverem cumprindo o horário de trabalho;
- g) locar, emprestar ou ceder sua unidade sem o compromisso formal e expresso do respectivo locatário, comodatário ou cessionário de observar fielmente as disposições da Convenção de Condomínio e deste Regimento Interno;
- h) utilizar, alugar ou ceder e explorar, no todo ou em parte, os apartamentos para fins que não sejam estritamente para a residência familiar;
- i) estender, bater ou secar tapetes ou lençóis e quaisquer outros objetos do vestuário nas áreas comuns, nas janelas dos apartamentos;
- j) fumar em quaisquer das áreas comuns do Condomínios que forem cobertas;
- k) lavar terraços e janelas com extravasamentos de água para fora do seu apartamento;
- l) gritar através das janelas e escadas, excetuando-se nos casos de extrema necessidade (sinistros, acidentes, etc.);
- m) depositar qualquer tipo de materiais, lixo doméstico, papel, papelão e de móveis e utensílios nas áreas comuns do Condomínio;
- n) descumprir, em caso de alienação e/ou locação de sua unidade, o disposto no Decreto Municipal nº 63,130, de 19 de janeiro de 2024, que trata das normas acerca dos empreendimentos destinados à habitação de interesse social e mercado popular; e
- o) destruir as áreas verdes do Condomínio, comprometendo o crescimento das árvores ali existentes.

Capítulo III – Das Disposições referentes ao Uso das Áreas de Lazer

Artigo 10 – As áreas de lazer do Condomínio são espaços destinados ao convívio de moradores e visitantes, sempre observados os bons costumes, o decoro e a civilidade.

Artigo 11 – Não são permitidos jogos ou quaisquer práticas que possam causar danos tanto ao Condomínio quanto aos Condôminos.

Artigo 12 – É proibida a permanência de qualquer tipo de volume nas áreas de lazer, acessos ou demais partes comuns, exceto quando em trânsito ou nos horários preestabelecidos para a retirada do lixo.

Artigo 13 – A utilização dos equipamentos da academia do Condomínio deverá obedecer a ordem de chegada. Havendo espera para utilização de aparelhos/espacos, o limite de tempo será de 45 (quarenta e cinco) minutos por Condômino.

Artigo 14 – A utilização do salão de festas deverá ser feita mediante prévio agendamento com o Síndico e/ou Administradora, que deverá registrar a lista de espera, se houver, sendo o horário de utilização de tais equipamentos das 09h00 às 22h00, de domingo a quinta-feira, e das 09h00 às 24h00, de sexta-feira, sábado e vésperas de feriados.

Parágrafo Único. Os equipamentos sonoros deverão ser utilizados com volume moderado, durante todo o período de utilização até as 22h00 e deverão ser obrigatoriamente colocados em volume que não incomode a nenhum morador ou desligados após tal horário, em qualquer dia da semana.

Artigo 15 – As festas e reuniões deverão restringir-se somente aos respectivos espaços reservados, sendo vedada a utilização de outros espaços comuns.

Artigo 16 – O solicitante do salão de festas será responsável por todo e qualquer dano que ocorra em seus recintos ou em outros ambientes eventualmente frequentados pelos participantes da festa.

Artigo 17 – Será cobrada do solicitante uma taxa de 15% (quinze por cento) da taxa condominial de menor fração ideal, referente à utilização, manutenção, limpeza e conservação dos equipamentos existentes no salão de festas, a qual será revertida para a conservação, limpeza e reposição deles.

Artigo 18 – Caso o solicitante tenha realizado a reserva e por motivos pessoais resolva cancelá-la, deverá pagar a taxa estipulada no artigo anterior caso o cancelamento ocorra em período inferior a 48 (quarenta e oito) horas antes da data de utilização. Nos casos de cancelamento por força maior com a devida justificativa, poderá ser isento da cobrança, sendo esses casos analisados pelo Síndico.

Artigo 19 – É facultado ao Síndico e/ou Administradora não autorizar a reserva a Condôminos que tenham, em reservas anteriores, causado tumultos e/ou desrespeito às normas condominiais. Em caso de negativa, caberá ao Condômino solicitante recurso junto ao Conselho Consultivo para a realização da festividade ou da reunião.

Artigo 20 – Em nenhuma hipótese será permitido o uso de carrinho de rolamento e veículos motorizados nas áreas comuns do Condomínio.

Capítulo IV – Das Normas Relativas ao Sossego

Artigo 21 – Das 22:00 às 8:00 horas da manhã, cumpre aos moradores guardar silêncio, evitando a produção de ruídos ou sons que possam perturbar o sossego e o bem-estar dos demais Condôminos.

Artigo 22 – As atividades sociais nas unidades autônomas, tais como festas de aniversário, reuniões e outras devem ser feitas de modo a não perturbar os vizinhos, em qualquer horário.

Artigo 23 – Obras nas unidades autônomas que produzam ruídos susceptíveis de incomodar os vizinhos deverão ser previamente comunicadas ao Síndico e/ou Administradora, só sendo permitidas entre 8h00 e 18h00 horas, de segunda a sexta, salvo em caso de obras de emergência, mediante prévia e escrita autorização do Síndico e/ou Administradora.

Capítulo V – Das Mudanças

Artigo 24 – As mudanças somente poderão ser realizadas, entre o período das 08h00 às 18h00, de segunda a sexta-feira, e das 09h00 às 16h00 aos sábados, após autorização por escrito do Síndico e/ou Administradora, que presta serviços ao Condomínio, e comunicado o fato ao Zelador, com antecedência mínima de 24 horas, que dará as orientações cabíveis.

Artigo 25 – Em caso de mudança será obedecido o horário preestabelecido no artigo anterior, devendo o morador comunicar o Síndico e/ou Administradora com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas.
Artigo 26 – Em caso de mudança, o Condômino que se utilizar de transportadora contratada assume inteira responsabilidade por quaisquer danos causados às áreas exclusivas e comuns do Condomínio.

Capítulo VI – Da Coleta de Lixo

Artigo 27 – O lixo das unidades será retirado no período entre as 08h00 e 22h00, devendo ser acondicionado em sacos plásticos e depositado nos locais próprios situados no Condomínio.

Artigo 28 – É expressamente proibido colocar o lixo em locais não apropriados, ficando o infrator sujeito às penalidades previstas neste Regimento Interno.

Capítulo VII – Dos Funcionários

Artigo 29 – O Zelador deverá atender as solicitações apresentadas pelos Condôminos, obedecendo as disposições da Convenção do Condomínio e deste Regimento Interno.

Artigo 30 – Os serviços dos funcionários do Condomínio serão dirigidos pelo Zelador, sob supervisão do Síndico e/ou Administradora.

Parágrafo Único. Os serviços ora tratados se destinam a manutenção, conservação e limpeza das áreas comuns do Condomínio, não se confundindo com os serviços de eventuais funcionários contratados pelos Condôminos.

Artigo 31 – Os Condôminos deverão cadastrar por escrito junto ao Síndico e/ou à Administradora seus funcionários, fornecendo nome e os números do RG e CPF dos mesmos.

Artigo 32 – É proibido o uso, pelos funcionários, de equipamentos, móveis e utensílios do Condomínio para fins particulares, sem a competente autorização do Zelador, Síndico e/ou Administradora.

Artigo 33 – É vedada na entrada das dependências do Condomínio de cobradores, ofertantes de produtos, serviços, vendedores ambulantes, solicitantes e pedintes, de qualquer natureza, assim como de pessoas com o fim de angariar donativos e misteres semelhantes.

Artigo 34 – É vedada também a utilização dos funcionários do Condomínio para serviços internos nas unidades autônomas, dentro do horário de trabalho dele. Nesta hipótese, o funcionário ficará sujeito a advertência e suspensão de suas atividades.

Capítulo VIII – Das Correspondências e Entregas

Artigo 35 – A correspondência (jornais, revistas e cartas) endereçadas aos Condôminos deverá ser por eles retiradas na Portaria.

Artigo 36 – Qualquer encomenda deverá ser comunicada ao Condômino pelo interfone, que por sua vez deverá recepcioná-la na Portaria, sendo terminantemente proibido o acesso de entregadores às unidades autônomas.

Artigo 37 – No caso de comprovada impossibilidade de o morador receber a encomenda, funcionário do Condomínio poderá fazê-lo, ficando já estabelecido que não poderá ser responsabilizado por eventuais danos causados à encomenda.

Artigo 38 – Os entregadores de móveis e similares, e os prestadores de serviço poderão ingressar nos apartamentos, desde que autorizados pelo Condômino e devidamente identificados na portaria, observando-se os horários permitidos para serviços nos apartamentos previstos neste Regimento Interno.

Capítulo IX – Das Reformas e Serviços a Serem Executados nas Unidades

Artigo 39 – Para o início de qualquer serviço ou reforma, o Condômino deverá primeiramente comunicar ao Síndico e/ou à Administradora, por escrito, as características das empresas ou pessoas contratadas e o tipo e duração do trabalho a ser executado.

Artigo 40 – A autorização para a entrada no Condomínio só poderá ser consumada após identificação dos trabalhadores, a ser realizada pelo Síndico e/ou Administradora, que anotará o nome, RG e CPF, empresa, local e tipo de serviço a ser executado. O trabalhador deverá receber um crachá para se deslocar no interior do prédio.

Artigo 41 – Qualquer tipo de serviço poderá ser realizado nos apartamentos no período de segunda a sexta das 08h00 às 18h00.

Artigo 42 – A realização de pequenos reparos pelo Condômino poderá ser realizada aos sábados das 09h00 às 18h00 como, por exemplo, a fixação de quadros com utilização de furadeira e outros afins.

Artigo 43 – Caso seja necessária a realização de algum reparo de caráter emergencial fora do horário acima estipulado, deverá o Condômino comunicar o Síndico e/ou a Administradora.

Artigo 44 – Os entulhos deverão ser sempre ensacados e transportados até os depósitos de lixo, devendo ser removidos das dependências do Condomínio por conta exclusiva do morador no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, nos dias úteis.

Artigo 45 – Todo e qualquer dano decorrente dos serviços de reforma ocasionados ao Condomínio ou à terceiros serão de inteira responsabilidade do Condômino do apartamento em reforma, o qual ressarcirá os prejuízos aos prejudicados.

Capítulo X – Dos Animais

Artigo 46 – É proibida a permanência de animais domésticos dentro das áreas comuns do Condomínio. Os animais somente poderão circular por logradouros comuns devidamente presos a guias e permanentemente conduzidos pelo seu responsável.

Artigo 47 – É permitida, nos apartamentos, a permanência de animais, desde que não comprometam, por qualquer motivo, a higiene, a tranquilidade e a segurança dos moradores ou do Condomínio, sendo que o proprietário do animal responderá por todo e qualquer dano que o mesmo venha a causar, inclusive por doenças infectocontagiosas.

Capítulo XI – Da Regras relativas ao uso da Garagem

Artigo 48 – As vagas de estacionamento destinam-se exclusivamente à guarda de veículos de passageiros e utilitários, sendo expressamente proibida sua utilização para qualquer outra finalidade, especialmente para depósito de qualquer tipo de bem, ainda que temporariamente.

Parágrafo Primeiro. As 81 (oitenta e uma) vagas de estacionamento para veículos automotores de passeio, situadas no 1º e 2º Subsolo do Condomínio, são consideradas áreas de uso comum das unidades habitacionais que tenham direito de uso de vaga. Tais vagas são indeterminadas, sendo demarcadas e identificadas apenas para efeito de quantificação e disponibilidade.

Parágrafo Segundo. As 2 (duas) vagas de estacionamento para PCD (Pessoa com Deficiência) situadas no 2º Subsolo do Condomínio são consideradas áreas de uso comum de todas as unidades habitacionais. Tais vagas deverão ser prioritariamente utilizadas pelos Condôminos que detenham tal condição, conforme ordem de chegada e disponibilidade. Na ausência de Condôminos com tal condição, poderão ser usadas por quaisquer um dos Condôminos, também conforme ordem de chegada e disponibilidade.

Parágrafo Terceiro. As 7 (sete) vagas de estacionamento para motos, situadas no 1º e 2º Subsolo do Condomínio, são consideradas áreas de uso comum de todas as unidades habitacionais, sendo o uso feito mediante sorteio, anual, a ser realizado em Assembleia Ordinária entre todos os Condôminos. Tais vagas são indeterminadas, sendo demarcadas e identificadas apenas para efeito de quantificação e disponibilidade.

Artigo 49 – Os veículos, motos e similares estacionados nas vagas deverão estar convenientemente fechados à chave, não se responsabilizando o Condomínio por danos eventuais ou roubos ou furtos de objetos guardados no veículo.

Artigo 50 – Os danos causados por acidentes serão de exclusiva responsabilidade do causador do acidente ou de seus responsáveis.

Artigo 51 – O estacionamento irregular ou desautorizado de veículos acarretará a aplicação das penalidades previstas neste Regulamento, debitando-se as despesas decorrentes na contribuição condominial do infrator.

Artigo 52 – É proibido lavar veículos, motos, bicicletas e similares nas vagas das garagens.

Artigo 53 – A velocidade máxima permitida na área de circulação das garagens é de 10 km/h.

Artigo 54 – Os veículos e motos só poderão transitar pelas áreas de circulação, que são aquelas imediatamente à frente das vagas de estacionamento e sinalizadas para essa finalidade.

Artigo 55 – Os veículos e motos deverão circular sempre com os faróis acesos.

Capítulo XII – Dos Serviços de Conveniência

Artigo 56 – O Condomínio poderá contar com alguns serviços de conveniência, tais como minimercado. Para tais serviços, o Condomínio disponibilizará espaços próprios e controlados, seja por meio de acesso ou por sistema de monitoramento.

Artigo 57 – A utilização dos Serviços de Conveniência dar-se-á de modo individual por cada Condômino e mediante respectivo pagamento, a ser feito em conformidade as normas indicadas pelo Síndico e empresa contratada (formulário, aplicativo, cartão magnético etc).

Parágrafo Único. Salvo disposição contratual em sentido contrário, os Serviços de Conveniência deverão funcionar das 8h00 às 22h00.

Artigo 58 – Observadas as peculiaridades de cada contrato, a manutenção e conservação dos equipamentos e instalações dos Serviços de Conveniência deverá ser arcada pelo Condomínio, observando-se a mesma forma de rateio das despesas condominiais.

Parágrafo Único. Em caso de dano dos equipamentos e/ou das instalações dos Serviços de Conveniência, por mau uso, responderá pelas despesas dele decorrentes (i) o Condômino que se utilizou dos Serviços, ou (ii) o Condomínio como um todo, caso não seja possível identificar o responsável individual.

Capítulo XIII – Da Preservação do Meio Ambiente

Artigo 59 – Obrigam-se os Condôminos a preservarem as áreas verdes do Condomínio, nos termos do Código Florestal Brasileiro e, ainda, segundo Termo de Compromisso Ambiental nº 185/2024 firmado com a Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, nos autos do Processo nº 6027.2024/0001825-2, sendo responsáveis por toda e qualquer degradação ambiental que porventura ocorrer na mencionada área, obrigando-se, ainda, a preservá-la e a recuperá-la em caso de degradação, sob pena de responderem civil e criminalmente por seus atos.

Artigo 60 – Os Condôminos ficam obrigados, ainda, a preservar os exemplares arbóreo-arbustivos isolados que se encontrarem nas áreas comuns do Condomínio, sendo vedada a sua supressão ou deslocamento, bem como a manterem e conservarem tal espécie de vegetação por tapume ou outra técnica que garanta sua integridade, sob pena de responderem civil e criminalmente por tais atos.

Artigo 61 – É expressamente proibido perseguir, caçar, apanhar, aprisionar ou utilizar animais silvestres nativos ou em rota migratória dentro dos limites do Condomínio, sob pena de crime ambiental.

Artigo 62 – Caso o Condomínio venha a sofrer multa ou sanções em decorrência de infrações ambientais, o Condômino infrator será obrigador a repor o valor da multa paga, bem como os custos com eventual defesa e/ou explicações perante os órgãos ambientais competentes. Caso não seja possível identificar o Condômino infrator, fica ajustado, desde já, os custos decorrentes da infração serão rateados, de forma proporcional, entre todos os Condôminos.

Capítulo XIV - Das Penalidades

Artigo 63 – Por infração de qualquer das disposições constantes deste Regimento Interno o Condômino faltoso sofrerá as seguintes penalidades:

- a) advertência;
- b) suspensão por prazo determinado do direito de uso de determinada área comum;
- c) multa, observadas as disposições previstas na Convenção de Condomínio.

Artigo 64 – Quando da comunicação da penalidade ao Condômino infrator, este terá o prazo de 48 (quarenta e oito) horas para apresentar defesa por escrito perante o Conselho Fiscal do Condomínio, que deliberará acerca da aplicação ou da penalidade e sua gradação.

Artigo 66 – Em caso de multa e na manutenção pelo Conselho Fiscal do Condomínio, o infrator será obrigado a recolher o valor da multa juntamente com a taxa condominial que venha a vencer imediatamente após, sob pena de cobrança judicial, sem prejuízo de responsabilidade por eventuais perdas e danos decorrentes da infração.

Capítulo XV– Das Disposições Finais

Artigo 66 – A afixação de avisos nas áreas comuns só é permitida em local apropriado (mural), desde que tratem de assuntos de exclusivo interesse coletivo do Condomínio, mediante prévia autorização do Síndico.

Artigo 67 – Os atos da Administradora e funcionários do Condomínio podem sempre ser revistos pelo Síndico.

Artigo 68 – Casos omissos serão resolvidos pelo Síndico, sempre à luz do disposto na Convenção de Condomínio e na legislação em vigor.

São Paulo – SP, 04 de dezembro de 2024.

ABIATAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Vinicius Souza Rebelo

Caio Augusto Epprecht



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: DQY2S-85HRB-SRGFF-2P9HY

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

VINICIUS SOUZA (CPF 171.079.138-16)

Caio Augusto Epprecht (CPF 271.845.648-55)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/DQY2S-85HRB-SRGFF-2P9HY>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>