

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Alínea J – Artigo 32 da Lei 4.591/64

“CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLANO & JARDIM PLANALTO”

Art. 1º – O Condomínio ora constituído regular-se-á pela presente **Convenção** e, no que for aplicável pelos dispositivos da Lei Federal n.º 4.591 de 16.12.1964 e artigos 1331 e seguintes da Lei nº 10.406/2002 do Código Civil.

Art. 2º – Esta **Convenção** obriga a todos os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, sucessores, locatários ou que venham a ser investidos na posse das unidades, ou outras pessoas que, de qualquer forma, a eles se vinculem, inclusive serviçais e visitantes, de acordo com as seguintes normas:

CAPÍTULO I – DO EMPREENDIMENTO

Art. 3º – O **“CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLANO & JARDIM PLANALTO”**, localiza-se na Avenida Sapopemba, 9.988, Sapopemba, São Paulo – SP, do 6º Oficial de Registro de Imóveis da comarca de São Paulo - SP, Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova nº 2019-14549-00, apenso ao processo nº 2019/0002252-0, emitido em 19/09/2019, e Certificado de Conclusão (Habite-se) nº 2021-80652-00 apenso ao processo nº 2021/2000606-3 emitido em 08/06/2021 e respectivo apostilamento ao Certificado de Conclusão (Habite-se) nº 2021-80652-01 apenso ao processo nº

2021/0006434-1 emitido em 01/09/2021, ambos expedidos pela Prefeitura do Município de São Paulo.

Parágrafo 1º – O “**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLANO & JARDIM PLANALTO**” composto por 2 (duas) torres com pavimento térreo, 20 pavimentos na Torre A e 18 pavimentos na Torre B, com barrilete/cobertura, totalizando 374 (trezentos e setenta e quatro) unidades autônomas denominadas apartamentos.

Parágrafo 2º – O “**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLANO & JARDIM PLANALTO**” é constituído de 2 (duas) partes distintas, a saber:

- a) Uma composta de propriedade e uso comuns ou do condomínio, inalienável e indivisível, indissolúvelmente vinculada às partes de propriedade e uso exclusivos;
- b) Outra, composta de propriedade e uso exclusivos ou unidade autônoma;

CAPÍTULO II – DA DISCRIMINAÇÃO DAS PARTES DE USO COMUM DO CONDOMÍNIO

Art. 4º - As partes de propriedade e uso comuns do “**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PLANO & JARDIM PLANALTO**”, além das estabelecidas em lei, são as abaixo discriminadas e têm, especialmente, a seguinte descrição:

Implantação Geral: Com acesso para pedestres e veículos através de guia rebaixada pela Avenida Sapopemba, contém portaria, hidrômetro e gás, depósito de lixo, casa de bombas, reservatório de reuso, caixas d’água, 2 (duas) churrasqueiras, playground, praça, praça festa, reservatório de retenção e o bicicletário com 19 (dezenove) vagas para guarda de bicicletas com abrigo/apoio do bicicletário. Além disso, parte da garagem coletiva do condomínio, com capacidade para abrigo, guarda e estacionamento de 01 (uma) vaga descoberta para PNE – portadores de necessidades especiais sob nº 1, de tamanho 2,50, por 5,00m; 01 (uma) vaga destinada a idosos sob

nº 2, de tamanho 2,20, por 4,50m; e ainda, 01 (uma) vaga para carga e descarga sob nº 3, de tamanho 2,50m por 5,50m.

Pavimento Térreo da TORRE A: Contém hall de acesso, hall de elevadores, área de circulação, 02 (dois) poços de elevadores, caixa de escadas, shaft's, sala administrativo, sala medição, lazer coberto 1 – salão de festas, lazer coberto 2 - brinquedoteca, e lazer coberto 3 - fitness, vestiário masculino e feminino, área técnica e antecâmara. Além de partes de propriedade de uso exclusivo, que constituem 05 (cinco) apartamentos de nºs 03, 04, 09, 10 e 11. **Na TORRE B:** Contém hall de acesso, hall de elevadores, área de circulação, 02 (dois) poços de elevadores, vazio, caixa de escadas, shaft's, lazer coberto 4 – pet care e lazer coberto 5 – sala de estudos, sala medição, copa funcionários, área técnica e sala antecâmara. Além de partes de propriedade de uso exclusivo, que constituem 05 (cinco) apartamentos de nºs 02, 03, 05, 06 e 07.

Sendo que, todos os apartamentos localizados no Pavimento Térreo da Torre B, podem ser adaptáveis aos portadores de necessidades especiais - PNE.

Do 1º ao 20º Pavimento da Torre A: Em cada um desses andares, contêm: hall dos elevadores, área de circulação, 02 (dois) poços de elevadores, caixa de escadas e shaft's. Além de partes de propriedade de uso exclusivo, que constituem 11 (onze) apartamentos de finais 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11.

Sendo que, os apartamentos de finais 1, localizados do 1º ao 7º Pavimento da Torre A, podem ser adaptáveis aos portadores de necessidades especiais - PNE.

Do 1º ao 18º Pavimento da Torre B: Em cada um desses andares, contêm: hall dos elevadores, área de circulação, 02 (dois) poços de elevadores, caixa de escadas, vazio e shaft's. Além de partes de propriedade de uso exclusivo, que constituem 8 (oito) apartamentos de finais 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8.

Barrilete da Torre A e da Torre B: contém casa de bombas de incêndio, vazios dos 02 (dois) poços dos elevadores, shaft, vazio e cobertura geral do edifício.

Cobertura da Torre A e da Torre B: cobertura geral do edifício.

CAPÍTULO III – DA DISCRIMINAÇÃO DAS PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA

Art. 5º - São as partes de propriedade exclusiva dos condôminos denominada unidades autônomas, perfazendo um total de 374 (trezentos e setenta e quatro) apartamentos residenciais, distribuídos nas duas torres do empreendimento.

Parágrafo 1º – As partes de propriedade e uso exclusivos de cada condômino são de domínio individual. As unidades autônomas têm as seguintes designações e localizações:

TORRE A											
20º	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
19º	1901	1902	1903	1904	1905	1906	1907	1908	1909	1910	1911
18º	1801	1802	1803	1804	1805	1806	1807	1808	1809	1810	1811
17º	1701	1702	1703	1704	1705	1706	1707	1708	1709	1710	1711
16º	1601	1602	1603	1604	1605	1606	1607	1608	1609	1610	1611
15º	1501	1502	1503	1504	1505	1506	1507	1508	1509	1510	1511
14º	1401	1402	1403	1404	1405	1406	1407	1408	1409	1410	1411
13º	1301	1302	1303	1304	1305	1306	1307	1308	1309	1310	1311
12º	1201	1202	1203	1204	1205	1206	1207	1208	1209	1210	1211
11º	1101	1102	1103	1104	1105	1106	1107	1108	1109	1110	1111
10º	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1011
9º	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911
8º	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811
7º	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711
6º	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611
5º	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511
4º	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411
3º	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311
2º	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211

1°	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111
Térreo			03	04					09	10	11

TORRE B								
18°	1801	1802	1803	1804	1805	1806	1807	1808
17°	1701	1702	1703	1704	1705	1706	1707	1708
16°	1601	1602	1603	1604	1605	1606	1607	1608
15°	1501	1502	1503	1504	1505	1506	1507	1508
14°	1401	1402	1403	1404	1405	1406	1407	1408
13°	1301	1302	1303	1304	1305	1306	1307	1308
12°	1201	1202	1203	1204	1205	1206	1207	1208
11°	1101	1102	1103	1104	1105	1106	1107	1108
10°	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008
9°	901	902	903	904	905	906	907	908
8°	801	802	803	804	805	806	807	808
7°	701	702	703	704	705	706	707	708
6°	601	602	603	604	605	606	607	608
5°	501	502	503	504	505	506	507	508
4°	401	402	403	404	405	406	407	408
3°	301	302	303	304	305	306	307	308
2°	201	202	203	204	205	206	207	208
1°	101	102	103	104	105	106	107	108
Térreo	02	03			05	06	07	

Parágrafo 2º – Cada uma destas unidades autônomas, têm as seguintes áreas e fração ideal no terreno e nas coisas comuns:

Os apartamentos de nºs 03, 04 e 09, localizados no Pavimento Térreo da Torre A, possuem: área privativa coberta edificada de 26,640m²; área comum coberta edificada de 7,385m²; total da área edificada de 34,025m²; área comum descoberta de 4,048m²; área construída mais descoberta de 38,073m²; correspondendo uma fração ideal no solo de 0,002451.

O apartamento de nº 10, localizado no Pavimento Térreo da Torre A, possui: área privativa coberta edificada de 26,230m²; área comum coberta edificada de 7,273m²; total

da área edificada de 33,503m²; área comum descoberta de 3,985m²; área construída mais descoberta de 37,488m²; correspondendo uma fração ideal no solo de 0,002413.

O apartamento de nº 11, localizado no Pavimento Térreo da Torre A, possui: área privativa coberta edificada de 26,650m²; área comum coberta edificada de 7,387m²; total da área edificada de 34,037m²; área comum descoberta de 4,049m²; área construída mais descoberta de 38,086m²; correspondendo uma fração ideal no solo de 0,002452.

Os apartamentos de finais 1, localizados do 1º ao 20º Pavimento da Torre A, possuem: área privativa coberta edificada de 32,820m²; área comum coberta edificada de 9,096m²; total da área edificada de 41,916m²; área comum descoberta de 4,986m²; área construída mais descoberta de 46,902m²; correspondendo uma fração ideal no solo de 0,003019.

Os apartamentos de finais 2, 7 e 10, localizados do 1º ao 20º Pavimento da Torre A, possuem: área privativa coberta edificada de 26,230m²; área comum coberta edificada de 7,273m²; total da área edificada de 33,503m²; área comum descoberta de 3,985m²; área construída mais descoberta de 37,488m²; correspondendo uma fração ideal no solo de 0,002413.

Os apartamentos de finais 3, 4, 8 e 9, localizados do 1º ao 20º Pavimento da Torre A, possuem: área privativa coberta edificada de 26,640m²; área comum coberta edificada de 7,385m²; total da área edificada de 34,025m²; área comum descoberta de 4,048m²; área construída mais descoberta de 38,073m²; correspondendo uma fração ideal no solo de 0,002451.

Os apartamentos de finais 5, 6 e 11, localizados do 1º ao 20º Pavimento da Torre A, possuem: área privativa coberta edificada de 26,650m²; área comum coberta edificada de 7,387m²; total da área edificada de 34,037m²; área comum descoberta de

4,049m²; área construída mais descoberta de 38,086m²; correspondendo uma fração ideal no solo de 0,002452.

Os apartamentos de nºs 02, 03, 06 e 07, localizados no Pavimento Térreo da Torre B, possuem: área privativa coberta edificada de 32,060m²; área comum coberta edificada de 8,781m²; total da área edificada de 40,841m²; área comum descoberta de 4,850m²; área construída mais descoberta de 45,691m²; correspondendo uma fração ideal no solo de 0,002936.

O apartamento de nº 05, localizado no Pavimento Térreo da Torre B, possui: área privativa coberta edificada de 32,340m²; área comum coberta edificada de 8,857m²; total da área edificada de 41,197m²; área comum de 4,892m²; área construída mais descoberta de 46,089m²; correspondendo uma fração ideal no solo de 0,002962.

Os apartamentos de finais 1, 4, 5 e 8, localizados do 1º ao 18º Pavimento da Torre B, possuem: área privativa coberta edificada de 32,350m²; área comum coberta edificada de 8,861m²; total da área edificada de 41,211m²; área comum descoberta de 4,894; área construída mais descoberta de 46,105m²; correspondendo uma fração ideal no solo de 0,002963.

Os apartamentos de finais 2, 3, 6 e 7, localizados do 1º ao 18º Pavimento da Torre B, possuem: área privativa coberta edificada de 32,060m²; área comum coberta edificada de 8,781m²; total da área edificada de 40,841m²; área comum descoberta de 4,850m²; área construída mais descoberta de 45,691m²; correspondendo uma fração ideal no solo de 0,002936.

CAPÍTULO IV – DO REGIMENTO INTERNO

Art. 6º - É vedado aos condôminos:

- a)** mudar a forma, cor ou aspecto externo da edificação e, particularmente a fachada dos edifícios, aí incluídas as sacadas, varandas e terraços, salvo permissão unânime de todos os condôminos;
- b)** decorar ou pintar as paredes, portas e esquadrias externas, inclusive aquelas dos corredores internos, com cores de tonalidades diversas das empregadas na edificação, devendo qualquer pintura ser feita com autorização do Síndico, após deliberação dos condôminos;
- c)** embaraçar ou embargar o uso das partes comuns ou lançar detritos, água e impurezas;
- d)** empregar qualquer processo de aquecimento suscetível de ameaçar a segurança da edificação ou prejudicar a higiene e limpeza;
- e)** instalar toldos ou outras coberturas nas partes externas dos edifícios, afixar cartazes ou anúncios, colocar inscrições ou sinais de qualquer natureza nas fachadas, vidros, escadas, "halls" e vestibulos;
- f)** cuspir, atirar papéis, pontas de cigarros e detritos nas partes ou coisas comuns dos edifícios;
- g)** usar a respectiva unidade autônoma ou alugá-la ou cedê-la para pessoas de maus costumes, ou, ainda, para atividades ruidosas ou para instalação ou depósito de qualquer objeto que cause dano ou incômodo aos demais condôminos;
- h)** remover o pó de tapetes, de cortinas ou partes das unidades autônomas, exceto por meio que impeçam sua dispersão;
- i)** estender tapetes ou peças lavadas nas janelas ou lugares visíveis do exterior;
- j)** lançar lixo em local não apropriado;
- k)** permitir a realização de jogos nas partes comuns do Condomínio;
- l)** ter e 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;
- m)** utilizar-se dos empregados do Condomínio para serviços particulares;

n) tendo em vista que os edifícios são construídos pelo sistema construtivo de alvenaria estrutural, fica vedada a demolição total ou parcial de paredes internas e externas do edifício; e,

o) não colocar móveis, entulhos, material de construção ou semelhantes na área comum, bem como, nas escadarias e corredores.

CAPÍTULO V – DESTINO, MODO DE USAR AS COISAS E SERVIÇOS COMUNS

Art. 7º - Os condôminos poderão onerar ou alienar suas unidades autônomas, independentemente de consulta ou preferência dos demais, nos termos do Artigo 4º da Lei nº 4.591/64.

Parágrafo único - As partes e coisas referidas, bem como as que se relacionarem com as edificações, não são suscetíveis de alienação ou divisão destacada de cada unidade autônoma ou de utilização exclusiva por qualquer condômino, e não poderão ser alteradas, substituídas ou retiradas sem o consentimento expresso de condôminos representando a totalidade das frações ideais do terreno.

Art. 8º - Cada condômino tem o direito de usar e fruir das utilidades próprias das partes, dependências e instalações comuns, segundo sua destinação específica, desde que não prejudique igual direito dos demais, ou as condições, renome e categoria do Condomínio.

Art. 9º - As unidades autônomas destinam-se unicamente a fins residenciais, vedado expressamente seu uso para fins comerciais, devendo esta destinação ser rigorosamente obedecida.

Art. 10º - Os condôminos têm o direito de usar, administrar e usufruir suas unidades autônomas, segundo sua conveniência, sob a condição de não prejudicar igual direito

aos demais, observando e fazendo observar, por quem fizer as suas vezes na ocupação da unidade autônoma, os preceitos desta **Convenção**, e de se comprometer ou permitir que alguém por eles comprometa a segurança, categoria e nível moral do condomínio.

Art. 11º - 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, salvo o disposto no artigo 83, da Lei n.º. 8.245/91.

Art. 12º - Todas as instalações das unidades autônomas serão reparadas por iniciativa e conta dos respectivos condôminos, assim como os aparelhos sanitários, ramais de canalização de água, esgoto, luz, força, telefone (linha externa) e todos os demais acessórios. Se tais reparos forem suscetíveis de afetar as partes comuns, somente poderão ser realizados após o consentimento por escrito do Síndico.

Parágrafo único - Quando o estrago ocorrer em linha tronco, não tendo sido causado por qualquer condômino, as despesas de reparo correrão por conta de todos os condôminos.

Art. 13º - As partes comuns, principalmente a entrada principal, os halls de cada andar e as escadas gerais, estarão sempre livres e desimpedidos, exceto dos componentes de decoração dos edifícios, nada podendo ser depositado, ainda que momentaneamente. Quaisquer objetos ali encontrados serão removidos sem responsabilidade da administração por eventual estrago, e somente entregues aos respectivos donos após o pagamento da multa prevista nesta **Convenção**.

Art. 14º - O serviço de limpeza das unidades autônomas e de seus móveis não deverá prejudicar as partes comuns e os locais exclusivos dos demais condôminos. Incumbe a cada condômino manter limpa sua unidade, sobretudo as instalações sanitárias.

Art. 15º - Os condôminos se obrigam a permitir o livre ingresso, em suas unidades autônomas, ao Síndico, à Administradora, e aos funcionários de repartições e de empresas de serviços públicos, quando necessário para verificação ou reparo.

CAPÍTULO VI – DO PROGRAMA DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA

Art. 16º - A Incorporadora apresentará ao Síndico, na qualidade de representante do Condomínio, o “Programa de Manutenção Preventiva” com o intuito de auxiliá-lo na conservação e preservação das áreas comuns e equipamentos do condomínio através de manutenções preventivas, tudo no sentido de instituir boas práticas para gestão condominial evitando a desvalorização precoce e deterioração das áreas comuns do condomínio, conforme dispõem as normas da ABNT NBR 5674, 15575 e 14.037 ou qualquer outra vigente.

Art. 17º - Durante o período de 5 anos, será permitido o ingresso de representantes da Incorporadora no condomínio para averiguações, orientações e acompanhamento das manutenções realizadas.

Parágrafo único – A Incorporadora se reserva no direito de fixar durante esse período, em qualquer parte das áreas comuns do Condomínio, um quadro informativo com as constatações das manutenções realizadas pelo Síndico, baseadas no Programa de Manutenção Preventiva, a fim de dar publicidade de todos os atos aos Condôminos. Este quadro somente poderá ser retirado do local fixado, mediante autorização da Incorporadora.

Art. 18º - Todos os prazos definidos no “Programa de Manutenção Preventiva” para a realização das inspeções e manutenções deverão ser respeitados pelo Condomínio, representado pelo Síndico ou Preposto, de forma a atender o desempenho da edificação conforme NBR 15575 (Partes I a VI), uma vez que a Incorporadora não responderá por vícios ou danos decorrentes da falta de manutenção ou atraso na sua execução.

Art. 19º - Conforme expresso no item 7.4 da NBR 5674, toda a documentação dos serviços de manutenção executados deve ser arquivada como parte integrante do manual de uso, operação e manutenção da edificação, ficando sob a guarda do Síndico ou Preposto. Toda esta documentação, quando solicitada, deve ser prontamente recuperável e estar disponível a Incorporadora, quando pertinente no prazo de 5 anos.

Art. 20º – O Síndico ou Preposto poderá contratar empresa ou profissional especializado para auxiliá-lo na execução e gerenciamento do “Programa de Manutenção Preventiva”, registrando todas as constatações nos documentos instrutivos que serão entregues pela Incorporadora.

Art. 21º - O condomínio, na representação de seu Síndico ou Preposto, deverá realizar a pintura ou lavagem da fachada do empreendimento, em consonância com o Anexo A da NBR 5674, a cada 03 (três) anos, contados da data de emissão do Habite-se, no sentido de manter a estética e o bom aspecto das edificações, além de evitar sua deterioração e desvalorização.

CAPÍTULO VII – DO SÍNDICO E DO SUB-SÍNDICO

Art. 22º - Durante os primeiros 02 (dois) anos de atividade do Condomínio, tendo em vista suas características e visando dar continuidade administrativa ao mesmo, a Incorporadora reserva para si o direito de indicar o Síndico, Sub-Síndico, Membros do

Conselho Fiscal e a Administradora do Condomínio, desde que estejam adimplentes com suas obrigações condominiais e que seja aprovado pelos condôminos em Assembleia Geral de Instalação.

Art. 23º - Os edifícios serão administrados por um único **Síndico**, podendo ser condômino, pessoa física, jurídica ou pessoa estranha ao Condomínio.

Parágrafo 1º - Nos termos do Art. 1348 do Código Civil, é dever do Síndico diligenciar e conservar as partes comuns, podendo ser responsabilizado civilmente em razão da omissão, pelos prejuízos que causar, bem como, motivar a sua destituição nos termos do Art. 1349 do Código Civil, por meio da maioria absoluta dos membros da Assembleia.

Parágrafo 2º - O Síndico será assessorado por um **Conselho Fiscal**, o qual funcionará como órgão consultivo do síndico, para assessorá-lo na solução dos problemas que digam respeito ao Condomínio, constituído de **03 (três) condôminos**, com mandatos que não poderão exceder **02 (dois) anos**, podendo ser reeleito.

Parágrafo 3º - 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 desde que aprovados pelos condôminos em Assembleia Geral.

Art. 24º - Além das legais, o Síndico tem as seguintes atribuições:

- a)** fixar as atribuições do Subsíndico;
- b)** prestar contas à assembleia dos condôminos;
- c)** apresentar o orçamento do exercício social, que terá duração de **01 (um) ano**, iniciando-se no mês de instalação do condomínio;

- d) fazer demonstração mensal das despesas efetuadas, apresentando aos condôminos, quando solicitado, a documentação correspondente, que deverá estar arquivada;
- e) fazer concorrências ou tomada de preços para serviços dos edifícios, podendo ordenar qualquer reparo ou adquirir o que for necessário, submetendo **previamente** à aprovação do **Conselho Fiscal** as despesas extra orçamentárias, podendo, também, mandar executar quaisquer consertos ou reparos de vulto, de caráter urgente, nas instalações danificadas, **independentemente de consulta aos condôminos e ao Conselho Fiscal**, desde que as peculiaridades das medidas a serem tomadas não possibilitem tal consulta prévia;
- f) cumprir e fazer cumprir a presente **Convenção** e as deliberações das assembleias Gerais;
- g) advertir, verbalmente, ou por escrito, o condômino infrator de qualquer disposição da presente **Convenção**, bem como, das deliberações das Assembleias Gerais;
- h) receber e dar quitação em nome dos edifícios, movimentar contas bancárias do mesmo, emitindo e endossando cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamento, aplicando os respectivos valores, inclusive as parcelas referentes ao Fundo de Reserva, em Instituição Financeira;
- i) efetuar seguro dos edifícios previstos nesta **Convenção**, devendo fazer constar da respectiva apólice previsão de reconstrução dos edifícios no caso de destruição total ou parcial;
- j) efetuar seguros dos edifícios contra incêndio e de responsabilidade civil contra terceiros;
- l) convocar Assembleia Geral e reunião do Conselho Fiscal e de outros órgãos eventuais, e resolver casos que, porventura, não tiverem solução prevista expressamente, na Lei ou nesta **Convenção**;
- m) dispor dos seguintes documentos para a administração, que deverão ser, obrigatoriamente transferidos a seus sucessores, tudo devendo constar de relação na ata da eleição de cada novo Síndico: i) livro de ata da Assembleia Geral e de presença de condôminos na Assembleia Geral; ii) livro de atas das reuniões do Conselho Fiscal; iii)

livro de queixas, ocorrências e sugestões; iv) fichário de empregados; v) livro de protocolo e outros que a prática aconselhar; além do arquivo de documentos de propriedade do Condomínio, como escrituras, plantas, dentre outros;

n) providenciar abertura, numeração, rubrica e encerramento dos mencionados livros;

o) manter guardada durante o prazo de **5 (cinco) anos**, para eventuais necessidades de verificação contábil, toda a documentação relativa aos edifícios;

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

q) emitir e enviar os carnês de cobrança a cada condômino e, se caso necessário, impor-lhes multas estabelecidas nesta Convenção;

r) pagar pontualmente as taxas de serviços públicos utilizados pelos edifícios, tais como, telefone, luz, água, gás, esgoto;

s) proceder o registro de todos os empregados do Condomínio nos prazos legais, assim como efetuar os recolhimentos de tributos previstos em lei;

t) enviar cartas de convocação para a Assembleia Geral, providenciando os respectivos registros das atas e remetendo cópias aos condôminos;

u) delegar funções administrativas, especificando-as, quando da delegação, a pessoas, físicas ou jurídicas, de sua confiança e sob inteira responsabilidade, mediante aprovação da Assembleia Geral;

v) as funções que exorbitem da mera administração são indelegáveis, devendo ser exercidas direta e pessoalmente pelo Síndico; e,

x) juntamente com a Administradora e ouvindo o Conselho Fiscal, representar o Condomínio na prorrogação dos contratos firmados com terceiros referentes aos serviços de que poderão ser dotados os edifícios.

Parágrafo 1º - O Síndico está obrigado a diligenciar sobre as obras ou reparações necessárias, independentemente de autorização ou aprovação em Assembleia, sendo que, em caso de omissão ou impedimento deste, podendo ser qualquer condômino, desde que urgentes, apenas devem ser comunicadas em assembleia.

Parágrafo 2º - Se a despesa com a conservação for excessiva e a obra não for urgente, o Síndico providenciará orçamentos e os submeterá à assembleia que decidirá de que forma e tempo serão feitas as obras de conservação e qual dos orçamentos será aprovado, tudo em termos do Art. 1.341 do Código Civil.

Art. 25º - Das decisões do Síndico caberá recurso para a Assembleia Geral.

Art. 26º - O Síndico poderá ser destituído pela maioria absoluta dos condôminos dos edifícios (50% mais um voto), em Assembleia Geral, para esse fim especialmente convocada.

Art. 27º - Poderá haver a eleição de Subsíndicos, definindo atribuições e fixando o mandato, que não poderá exceder 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

Art. 28º - As funções de Síndico, Subsíndico e dos membros do Conselho Fiscal e de outros órgãos eventuais são de natureza não remunerada, salvo deliberação em contrário, por maioria simples (metade mais um dos presentes) da Assembleia Geral.

Art. 29º - 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 Fiscal.

Parágrafo Único – O Subsíndico e o presidente do Conselho Fiscal, assumindo as funções do Síndico, convocará a Assembleia Geral, que se reunirá dentro de **20 (vinte) dias** corridos, contados da vacância do cargo, para se proceder a eleição do novo Síndico, sendo que seu mandato será até a realização da próxima Assembleia Geral Ordinária.

CAPÍTULO VIII - DA ADMINISTRADORA

Art. 30º - Para os **02 (dois) dois primeiros anos** de atividade do Condomínio, ou seja, durante a primeira gestão, a Incorporadora, indicará a Administradora, que deverá ser aprovado pelos condôminos em Assembleia Geral de Instalação, fixando-lhe a respectiva remuneração e a data do respectivo pagamento. O contrato entre o Condomínio e a Administradora deverá obedecer aos termos desta **Convenção**, e em especial aos constantes deste item.

Parágrafo 1º - Além dos demais expressamente previstos nesta **Convenção**, constituem deveres e atribuições da Administradora:

- a)** contratar, nos limites desta **Convenção**, coordenar, fiscalizar e administrar os serviços relativos ao Condomínio, apresentando relatórios periódicos ao Síndico, quanto aos aspectos de limpeza, conservação e qualidade de serviços;
- b)** proceder à administração geral e defender os interesses do Condomínio, fazendo observar a **Convenção** e o **Regimento Interno**, bem assim, as deliberações tomadas nas Assembleias;
- c)** admitir e demitir funcionários e empregados para a coletividade condominial, inclusive os necessários à prestação dos serviços convencionados dentro dos critérios e normas legais, fixando-lhes os salários e definindo as funções para os efeitos de legislação trabalhista e da previdência social, observadas as bases correntes sem prejuízo do orçamento anual, dando conhecimento ao Síndico, e na falta deste do Subsíndico ou do Conselho Fiscal. Fica facultado à Administradora, ao invés de admitir individualmente os funcionários do Condomínio, firmar contrato com empresa especializada para a prática dos serviços convencionados, contrato esse que poderá abranger a prestação de serviços mediante fornecimento de pessoal, máquinas, equipamentos e material necessários aos serviços. A contratada, neste caso, poderá ser a própria Administradora, desde que comprove capacidade para tanto;
- d)** autorizar as despesas extraordinárias até o valor máximo anual que corresponder a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), com prévia autorização do Síndico; desse valor e até o

valor que corresponder a R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), as despesas serão submetidas à prévia aprovação do Conselho Fiscal; acima desse valor, mediante aprovação da Assembleia Geral Extraordinária.

e) contratar e manter em dia, com a anuência do Síndico, os seguros dos edifícios, contra incêndio, pela responsabilidade civil contra terceiros e dos empregados, por acidentes de trabalho, inclusive de danos causados por seus empregados a condôminos;

f) pagar pontualmente as taxas de serviços públicos utilizados pelo prédio, tais como telefones, luz, água e esgotos;

g) rubricar e manter em seu poder, como depositário, o Livro de Presença e de Atas das Assembleias Gerais, fornecendo cópias autenticadas ao condômino que as solicitar e pagar o respectivo custo, ou conforme orientação do Síndico;

h) impor, diretamente aos condôminos, a fiel observância da **Convenção**, de forma a assegurar os direitos e obrigações mútuas quando da utilização das partes comuns e das unidades autônomas;

i) dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir e punir os funcionários e empregados da coletividade condominial, submetendo-os à disciplina adequada;

j) elaborar o orçamento para cada exercício, justificando-o e submetendo-o ao Síndico para que este o aprove e submeta à Assembleia Geral, emitindo e enviando os carnês de cobrança a cada proprietário;

k) cobrar, inclusive judicialmente as quotas, multas e demais contribuições devidas pelo condômino, dando-lhes a conveniente aplicação;

l) administrar os serviços e interesses da coletividade condominial, prestando-lhes conta de sua administração, anualmente em Assembleia Ordinária;

m) fazer em boa ordem a escrituração das despesas da coletividade condominial, em livros adequados, lançando todas as operações relativas à administração do Condomínio;

n) remeter ao Síndico e a cada condômino, mensalmente, o demonstrativo das contas do Condomínio, após submetê-las ao Síndico;

- o)** 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 e pagar o respectivo custo ou conforme orientação do Síndico;
- p)** propor ao Síndico a aplicação de penalidades aos condôminos faltosos, bem como a instituição de outras além das previstas na **Convenção**;
- q)** entregar ao Síndico todos os papéis, livros e documentos pertencentes ao Condomínio, quando encerrada sua administração;
- r)** proceder ao registro de todos os funcionários do Condomínio nos prazos legais, assim como efetuar os recolhimentos de impostos, encargos e benefícios previstos na legislação;
- s)** fiscalizar permanentemente as áreas comuns do Condomínio, no que tange à limpeza, conservação, qualidade dos serviços, qualidade dos produtos, preços e emitindo relatórios periódicos ao Síndico;
- t)** manter os Livros de Reclamações do condomínio, assim como dos serviços prestados por terceiros, em local de fácil acesso, com respectiva indicação, ficando a Administradora obrigada a assinar sob cada reclamação, através do seu representante, dando ciência e tomando as devidas providências;
- u)** fica a administradora obrigada a apresentar qualquer documento relativo ao Condomínio, no que tange ao recolhimento de impostos, encargos ou benefícios, extratos bancários, ou documentos contábeis de qualquer natureza, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas da solicitação pelo Síndico;
- v)** submeter à prévia apreciação do Síndico todo e qualquer contrato de manutenção, conservação ou convênios que venham a ser necessários;
- x)** enviar cartas de convocação para as Assembleias, elaborar as atas destas, providenciando os respectivos registros e enviando cópia aos condôminos, correndo as despesas por conta do Condomínio; e,
- y)** prestar assistência jurídica ao Condomínio sempre que necessário em qualquer circunstância, correndo as despesas por conta do Condomínio.

Parágrafo 2º - A Administradora e o Condomínio têm a obrigação do cumprimento dos termos do contrato de administração condominial entre eles firmado, e qualquer infração às suas cláusulas dará à parte lesada, pelo descumprimento, o direito de notificar por escrito a outra parte, mediante carta registrada, na qual será especificada a natureza da infração. Recebida a notificação, deverá a parte infratora tomar as providências necessárias para as soluções adequadas ou efetuar as indenizações devidas, dentro de **30 (trinta) dias**, contados da data do recebimento da notificação. No caso de ausência de reparação no prazo ora estipulado, a parte lesada poderá dar o referido contrato como rescindido, sem prejuízo das reivindicações legais ou contratuais que lhe caibam e sem que, por isso, fique devedor de qualquer indenização, a outra em razão da rescisão antecipada.

Parágrafo 3º - Em qualquer hipótese de extinção do contrato de administração condominial, a Administradora disporá de 90 (noventa) dias para o encerramento e devida prestação de contas, seja dos recursos confiados a sua guarda, seja dos serviços de caráter contábil.

Art. 31º - A empresa Administradora terá direito a uma remuneração mensal previamente acordada com o Síndico.

CAPÍTULO IX - DO CONSELHO FISCAL

Art. 32º - O Conselho Fiscal será presidido pelo mais idoso dos seus membros e terá como atribuição emitir parecer sobre as contas do Síndico, conferindo-as, aprovando-as ou rejeitando-as.

Art. 33º - No caso de vacância do cargo de Conselheiro, o substituto será nomeado pelos remanescentes e servirá até a próxima Assembleia Geral.

Parágrafo Único - Se ocorrer vacância da maioria ou da totalidade dos cargos, será convocada para proceder a nova eleição em Assembleia Geral.

Art. 34º - O Conselho Fiscal se reunirá sempre que os interesses do Condomínio exigir, devendo o Síndico estar sempre presente às reuniões. As decisões do Conselho Fiscal serão tomadas pelo voto da maioria, devendo ser lavrada ata, obedecido o estabelecido, no que couber, para as da Assembleia Geral.

Art. 35º - Como órgão de assessoria, as decisões do Conselho Fiscal não vinculam a atuação do Síndico. Quando a decisão do Síndico contrariar aquela do Conselho Fiscal, este poderá recorrer à Assembleia Geral.

CAPÍTULO X - DA ASSEMBLEIA GERAL

Art. 36º - As deliberações conjuntas dos condôminos serão tomadas em Assembleia Geral, Ordinária ou Extraordinária, realizada nas dependências do Condomínio.

Art. 37º - A convocação da Assembleia Geral será efetuada:

- a) pelo Síndico;
- b) por condôminos que representem 1/4 (um quarto) dos votos do Condomínio;

Parágrafo único - Caso a assembleia não ocorra, a requerimento de qualquer condômino, o assunto a ser tratado na assembleia poderá ser decidido pelo juiz.

Art. 38º - A Assembleia Geral será convocada por meio de Edital de Convocação colocado em local visível do Condomínio, e enviado, por cópia e através de carta registrada ou sob protocolo, a cada condômino, para o endereço registrado no próprio

Condomínio, e com **antecedência mínima de 8 (oito) dias corridos, contados da postagem ou protocolo da convocação.**

Parágrafo 1º - No Edital de Convocação constará, ainda que abreviadamente, a ordem do dia e local, sobre a qual deliberarão os presentes, e mais o item assuntos gerais e de interesse do Condomínio.

Parágrafo 2º - Também serão indicados no Edital de Convocação e a disposição de que, não havendo quórum suficiente para instalação da Assembleia Geral, em primeira convocação, a segunda se fará **30 (trinta) minutos após.**

Parágrafo 3º - Como exceção, ainda que não conste da Ordem do Dia, a Assembleia Geral, tomará conhecimento de recurso apresentado por condômino ou pelo Conselho Fiscal de decisão proferida pelo Síndico ou, por delegação deste, pelo Subsíndico ou pela Administradora, e que se refira, especificamente, a esse mesmo condômino ou ao Conselho Fiscal.

Parágrafo 4º - As Assembleias serão realizadas com a presença mínima, em primeira convocação, da **maioria absoluta (50% mais um voto)** dos condôminos quites em relação às despesas e multas do Condomínio e, em segunda convocação, com qualquer número, realizando-se esta **30 (trinta) minutos após a determinada para a primeira.** As decisões, ressalvados os casos de "**quórum**" **especial**, ou seja, **maioria simples (50% mais um voto) de votos dos condôminos presentes.**

Art. 39º - As reuniões serão dirigidas por mesa composta por um Presidente, escolhido entre os condôminos, e secretariada por pessoa de livre escolha do presidente eleito. No entanto, por determinação da maioria dos presentes, poderá ser presidida pela Administradora, na pessoa de seu representante.

Parágrafo Único - Caberá ainda ao Presidente da Assembleia Geral:

- 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 adiantamento 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 apropriados; e,
- e)** encerrar o livro de Registro de Presença e assinar o livro de ata da Assembleia Geral.

Art. 40º - Dos trabalhos e deliberações da Assembleia Geral será lavrada ata em livro próprio, que poderá ser na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, e conter a transcrição, apenas, das deliberações tomadas, desde que:

- a)** os documentos ou propostas submetidas 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; e,
- b)** a mesa, a pedido do condômino interessado, autentique exemplar ou cópia de proposta, declaração de voto, dissidência ou protesto apresentado.

Parágrafo 1º - A ata da assembleia Geral será lavrada por pessoa de livre indicação do Presidente da Assembleia Geral, condômino ou não, devendo ser assinada pelo presidente e pelo Secretário, e levada a registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

Parágrafo 2º - Quando a ata refletir alteração ou acréscimo de dispositivo constante nesta **Convenção** será averbada no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Parágrafo 3º - Cópia da ata será remetida a cada condômino, dentro de **15 (quinze) dias da data da Assembleia Geral**, ainda que não tenha sido registrada, para sua manifestação, também no prazo de **15 (quinze) dias**, sendo certo que o silêncio caracterizará sua aprovação integral e irrevogável.

Parágrafo 4º - A manifestação em contrário, por parte de algum condômino, significará recurso à próxima Assembleia Geral, muito embora a decisão deva ser obedecida, desde logo, por todos os condôminos, inclusive pelo impugnante.

Art. 41º - A Assembleia Geral Ordinária deverá ser realizada anualmente, até o final do primeiro trimestre após o término do exercício social e, a ela caberá, principalmente:

- a)** apreciar e deliberar sobre a prestação de contas do Síndico, e relatório das atividades da Administradora, 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 e os membros do Conselho Fiscal e de outros eventuais órgãos;
- d)** impor multa a condômino;
- e)** conhecer e decidir recurso de condômino ou do Conselho Fiscal; e,
- f)** decidir sobre assuntos de interesse geral e de outras matérias constantes da Ordem do Dia.

Parágrafo Único - 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**;

- c) destituição do Síndico, Subsíndico e/ou dos membros do Conselho Fiscal e de outros eventuais órgãos, sem necessidade de motivação para essa decisão; e,
- d) outros assuntos de interesse geral que, por sua natureza e/ou urgência, não possam aguardar a realização da Assembleia Geral Ordinária.

Art. 42º - Deverão ser obedecidas, conforme a matéria, os seguintes quóruns para deliberação, em Assembleia Geral:

- a) assuntos gerais, que não os abaixo elencados: **maioria simples (50% mais um voto) dos votos dos condôminos presentes;**
- b) destituição do Síndico, Subsíndico, membros do Conselho Fiscal e de outros eventuais órgãos: **maioria absoluta (50% mais um voto) dos votos dos condôminos;**
- c) modificação desta **Convenção** e do **Regimento Interno** – **2/3 (dois terços) dos condôminos;**
- d) mudança na destinação do Condomínio, ou da unidade imobiliária: **unanimidade dos votos dos condôminos;** e,
- e) ocorrência de sinistro: **maioria absoluta (50% mais um voto) dos votos dos condôminos.**

Art. 43º - **A cada unidade autônoma, corresponderá um voto (parágrafo único do art. 1.352 do Código Civil)**, sendo que os condôminos em atraso no pagamento das quotas que lhes couberem nas despesas do Condomínio e das multas que lhes tenham sido impostas, não poderão tomar parte nas deliberações e se não obstante a proibição deste parágrafo, votarem nas Assembleias, os seus votos serão nulos, salvo as hipóteses previstas no **Art. 41º, letras "c" e "d"**.

Parágrafo Único - Em caso de empate na apuração dos votos, além de seu voto normal, caberá o de qualidade (desempate) ao Presidente da Assembleia Geral.

Art. 44º - 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.

Art. 45º - Se a unidade autônoma pertencer a mais de uma pessoa, deverá ser designada uma 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.

Art. 46º - O condômino poderá fazer-se representar na Assembleia Geral por procurador, com poderes gerais e bastantes 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 diretamente com o Presidente, tudo antes de iniciadas as deliberações.

Parágrafo Único - A critério do Síndico, ou Presidente da Assembleia Geral, poderá ser dispensado o reconhecimento da firma na procuração, quando por instrumento particular.

Art. 47º - A Assembleia Geral se reunirá e deliberará em ato contínuo.

Parágrafo Único - O prosseguimento da Assembleia Geral em outra data independará de nova convocação, devendo ser comunicada a nova data no encerramento dos trabalhos.

Art. 48º - A Assembleia Geral Ordinária e a Assembleia Geral Extraordinária poderão ser, cumulativamente, convocadas e realizadas no mesmo local, data e hora e instrumentadas em ata única.

CAPITULO XI - DO FUNDO DE RESERVA

Art. 49º - Fica instituído 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 cobradas dos condôminos; e,

c) 20% (vinte por cento) do saldo verificado no orçamento de cada exercício social.

Art. 50º - O Fundo de Reserva fica limitado ao valor que corresponder a uma receita bruta mensal do Condomínio.

Art. 51º - O Síndico poderá utilizar o Fundo de Reserva para a execução de obras ou serviços em caráter de urgência, fundo esse que será depositado em estabelecimento bancário e movimentado por ele Síndico.

Art. 52º - Ressalvado o disposto no artigo anterior, a Assembleia Geral deliberará sobre a utilização do Fundo de Reserva, com **votação da maioria simples** (50% mais um voto) **dos condôminos presentes**.

CAPÍTULO XII - DOS ENCARGOS COMUNS AOS CONDÔMINOS

Art. 53º - Cada condômino, na proporção de suas frações ideais de terreno, apuradas como base no item 31 da NBR 12.721, 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 nos primeiros 05 (cinco) dias de cada mês a que correspondam e após o recebimento do aviso do Síndico, expedido por carta registrada ou sob protocolo, salvo se o vulto das despesas aconselhar seja feito o

recolhimento em prestações, com a autorização do Conselho Fiscal, caso em que deverão ser fixados os respectivos vencimentos.

Art. 54º - São consideradas despesas de responsabilidade dos condôminos, mas não exclusivamente:

- 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, inclusive com o fornecimento de mão-de-obra, máquinas e equipamentos e, material de limpeza, se houver;
- d)** salários, seguros e encargos previdenciários e trabalhistas relativos aos empregados do Condomínio;
- e)** despesas de manutenção, conservação, limpeza, reparos e funcionamento das partes, dependências, instalações e equipamentos de propriedade e uso comuns;
- f)** despesas de luz, energia elétrica, água, gás, esgoto e telefone do Condomínio;
- g)** despesas necessárias à implantação, funcionamento e manutenção do Condomínio, e tudo mais que interessa ou tenha relação com as partes e coisas comuns ou que os condôminos deliberarem fazer como de interesse coletivo, inclusive verba para o Fundo de Reserva; e,
- h)** custeio de manutenção e de consumo corrente de todos os equipamentos, máquinas e motores de propriedade do Condomínio, ainda que temporária ou permanente a serviço apenas de algum condômino.

Parágrafo 1º - As despesas condominiais tratadas nesta **Convenção**, inclusive provisão para gastos iniciais, tais como, contratação de vigias, porteiros e outras despesas necessárias ao funcionamento do condomínio, serão devidas a contar da expedição do **"Habite-se"**, e rateadas na proporção indicada nesta **Convenção** entre os condôminos.

Art. 55º - As despesas extraordinárias deverão ser submetidas à aprovação do Síndico, Conselho Fiscal ou Assembleia Geral, salvo em caráter urgente, marcando o Síndico prazo para resposta e avocando a decisão, caso o Conselho Fiscal não se manifeste no prazo concedido.

Art. 56º - O condômino, que aumentar as despesas comuns, por sua exclusiva conveniência, pagará o excesso que motivar.

Art. 57º - As obras, que interessam à estrutura integral do prédio, serão feitas mediante orçamento prévio obtido em concorrência ou tomada de preços, a ser aprovado pelo Síndico, que ficará encarregado de mandar executá-las.

Art. 58º - O condômino é responsável pelos danos a que der causa, seja nas coisas e partes comuns dos edifícios, seja nas unidades autônomas de outros condôminos.

Art. 59º - A renúncia de qualquer condômino de seus direitos, em hipótese alguma, valerá como escuso para exonerá-lo do cumprimento de seus deveres e, principalmente, do pagamento dos encargos a que ficar obrigado.

Art. 60º - O saldo remanescente no orçamento de um exercício será automaticamente integralizado ao exercício seguinte, se não for lhe dado outro destino em Assembleia Ordinária.

CAPÍTULO XIII - DO SEGURO

Art. 61º - O Condomínio é obrigado a proceder os seus seguros, e assim mantê-los, sob as penas da lei, contra os riscos de incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, inclusive de responsabilidade civil contra terceiros e danos a condôminos.

Parágrafo único - Poderá cada condômino aumentar, por sua conta exclusiva, o valor do seguro de sua unidade autônoma para cobrir o valor das benfeitorias, úteis ou voluptuárias, que porventura, realize na sua unidade autônoma e, neste caso, pagará diretamente à Companhia Seguradora o prêmio correspondente ao aumento feito.

Art. 62º. Na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de dois terços de uma edificação, seus condôminos reunir-se-ão em assembleia especial, e deliberarão sobre a sua reconstrução ou venda do terreno e materiais, por quórum mínimo de votos que representem metade, mais uma das frações ideais do respectivo terreno.

Parágrafo Primeiro - Rejeitada a proposta de reconstrução, a mesma assembleia, ou outra para este fim convocada, decidirá, pelo mesmo quórum, do destino a ser dado ao terreno, e aprovará a partilha do valor do seguro entre os condôminos, sem prejuízo do que receber cada um pelo seguro facultativo de sua unidade.

Parágrafo Segundo - Aprovada, a reconstrução será feita, guardados, obrigatoriamente, o mesmo destino, a mesma forma externa e a mesma disposição interna.

Parágrafo terceiro - Na hipótese do parágrafo anterior, a minoria não poderá ser obrigada a contribuir para a reedificação, caso em que a maioria poderá adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, feita em vistoria.

Art. 63º - 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, proporcionalmente às respectivas frações ideais.

CAPITULO XIV - DAS PENALIDADES

Art. 64º - A falta de cumprimento ou inobservância de qualquer das estipulações desta **Convenção** tornará o condomínio passível de advertência formulada pelo Síndico que, se não atendida no prazo de **03 (três) dias**, será convertida em multa.

Art. 65º - A Assembleia Geral, por decisão tomada na forma de votação por maioria simples (50% + 1) de votos dos condôminos presentes, poderá impor ao infrator multa especial de valor superior ao estabelecido no artigo anterior, obedecendo o disposto no artigo 1.336, § 2º do Código Civil Brasileiro, não podendo ser superior a cinco vezes o valor da contribuição mensal.

Parágrafo único – O Síndico, Subsíndico e o Conselho Fiscal decidiram pelo valor da imposição de multa por conduta antissocial no valor de até 10 vezes o valor da taxa condominial.

Art. 66º - O atraso no pagamento de qualquer quantia sujeitará o devedor ao pagamento dos juros de mora de **1% (um por cento) ao mês**, contados da data do vencimento, e da multa de **2% (dois por cento)** do valor do débito vencido, conforme previsto na Lei 4.591/1964, §3º do Art. 12º, encargos esses que incidirão sobre os valores das contribuições e/ou outras obrigações em atraso, até o adimplemento total da obrigação.

Parágrafo único – Fica facultado ao Condomínio, representado na pessoa do Síndico, cobrar os débitos condominiais através de ação judicial, sendo que o condômino inadimplente deverá arcar com as custas e honorários advocatícios.

Art. 67º - O condômino em atraso com a sua contribuição, além das penalidades acima previstas, terá o seu débito reajustado monetariamente com base na variação do IGPM

– ÍNDICE GERAL DE PREÇOS DE MERCADO, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que vier a substituí-lo, aplicado da data do vencimento da contribuição até a data do seu efetivo pagamento.

Art. 68º - Se, em decorrência de decisão e/ou regulamentação governamental, ocorrer à extinção, mudança e/ou desvinculação do índice aqui adotado, como fator, legalmente previsto, para a atualização monetária das obrigações e contratos, a atualização monetária prevista nesta **Convenção** permanecerá em pleno vigor, passando a ser regulado, daí em diante, pelo índice que reflita a taxa real de inflação, daquela data em diante, de escolha do Síndico e Conselho “ad referendum” da Assembleia.

Art. 69º - Todos os valores constantes desta **Convenção** e critérios de atualização monetária poderão ser revistos em Assembleia Geral convocada com fim específico.

CAPITULO XV – DAS VAGAS DE GARAGEM

Art. 70º - O empreendimento contém 01 (uma) vaga descoberta para PNE – portadores de necessidades especiais sob nº 01, de tamanho 2,50, por 5,00m; 01 (uma) vaga destinada a idosos sob nº 02, de tamanho 2,20, por 4,50m; e ainda, 01 (uma) vaga carga e descarga sob nº 03, de tamanho 2,50m por 5,50m, sendo sua utilização e regramento a ser definido na Assembleia Geral de Instalação.

Art. 71º - As vagas estão situadas em locais indeterminados podendo ser objeto de alteração, visando outra distribuição e localização, desde que não acarrete a redução na quantidade, sendo vedados, ainda, seu parcelamento ou subdivisão.

Art. 72º - Não é permitida a guarda ou colocação de móveis e outros objetos nas vagas ou nas áreas de circulação e manobra de veículos.

Art. 73º - Os danos causados por acidentes em manobras no estacionamento serão de exclusiva responsabilidade do ocupante do veículo ou de seu proprietário, não acarretando prejuízos ao condomínio. Fica desde já determinado que, os usuários se obrigam a estacionar seus veículos rigorosamente dentro das faixas que demarcam a respectiva vaga, sendo sua utilização sujeita obrigatoriamente ao auxílio de manobristas/garagista.

Art. 74º - É expressamente proibido transitar na garagem com bicicletas, patins, skates e afins, sendo necessário transportá-los a pé para a guarda dos mesmos nas áreas pré-determinadas.

Art. 75º. – Os condôminos presentes na assembleia de instalação do condomínio poderão decidir pelo sorteio das vagas indeterminadas, sorteio esse que será realizado a cada período de meses aprovado pela mesma assembleia de instalação do condomínio, de tal forma que cada um deles utilize vaga específica.

Parágrafo 2º. – Considerando todas as vagas de garagem de uso comum e indeterminado como partes acessórias dos apartamentos, na forma do parágrafo segundo do art. 1.339 do Código Civil, **ficam expressamente vedadas as suas alienações.**

Art. 76º - Fica expressamente proibida a lavagem de veículos de qualquer natureza, em qualquer dos pavimentos de garagem, salvo se designado local apropriado pelo Síndico.

XVI - DA INCORPORAÇÃO E SUAS FASES DE LANÇAMENTO

Art. 77º - Com fundamento no artigo 6º da Lei nº 4.864/65, combinado como da Lei nº 4.591/64, o empreendimento será uma única incorporação, porém lançado à venda ao público em fases distintas.

Parágrafo 1º - O momento e ordem de lançamento das fases dependerão de critério exclusivo da INCORPORADORA, conforme maior ou menor velocidade de vendas das unidades autônomas ao público.

Parágrafo 2º - No momento em que cada fase do empreendimento estiver concluída, a INCORPORADORA obterá o auto de conclusão ("habite-se") parcial, sendo que o auto de conclusão ("habite-se") final do empreendimento será obtido quando da conclusão da segunda e última fase.

Parágrafo 3º - A Incorporadora poderá isolar a 1ª fase da 2ª fase determinando a seu exclusivo critério as áreas comuns que serão isoladas. Sendo que, por razões de segurança, os condôminos somente poderão utiliza-las após a conclusão do empreendimento.

Parágrafo 4º - Caberá a INCORPORADORA o pagamento das despesas de IPTU e demais tributos proporcionais à área da fase ainda não concluída. Entretanto, considerando que não serão por ela utilizados os demais serviços condominiais, a área da fase ainda não concluída, e até sua conclusão, não terá participação no rateio das demais despesas condominiais.

CAPITULO XVII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 78º - A tolerância quanto a alguma demora atraso ou omissão no cumprimento de quaisquer das obrigações ajustadas nesta **Convenção**, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das comunicações nela constantes, não importará em novação ou cancelamento das penalidades, podendo estas serem aplicadas a qualquer tempo, caso permaneçam suas causas. Fica entendido que 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.

Art. 79º - O Condomínio, o Síndico e a Administradora, está desde que tenha agido com a diligência necessária no desempenho de suas atribuições, não será (ão) responsável (is):

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

Art. 80º - É permitido à Incorporadora e a empresa de corretagem por ela escolhida, manter placas de venda na frente do Condomínio, bem como a permanência de corretores de plantão em área comum dos edifícios ou em unidade autônoma liberada por seus proprietários, em horário comercial de segunda a sexta-feira, inclusive aos sábados, domingos e feriados, mesmo após a instalação do Condomínio enquanto a Incorporadora tiver unidades autônomas à venda.

Art. 81º - A Incorporadora desde já recomenda ao Condomínio, como medida de precaução, que seja restringido o uso da água subterrânea do empreendimento. Caso o Condomínio delibere, na forma desta Convenção, sobre sua utilização, deverá ser feito o acompanhamento periódico através de análises químicas das amostras de água, com base na Portaria 518 do Ministério da Saúde.

Art. 82º - A Incorporadora declara que o paisagismo especificado nas ilustrações artísticas expresso nos folhetos são meramente enunciativos, de modo que, o mesmo foi executado com "mudas", cabendo ao Condomínio a responsabilidade de manter e

zelar para que o referido paisagismo atinja o nível sugerido no folheto de ilustrações artísticas.

Art. 83° - As áreas comuns do empreendimento serão consideradas entregues para o Condomínio quando da assembleia de instalação do condomínio, de modo que todas as despesas e manutenção, tanto de suas áreas como equipamentos, correrão por conta do condomínio, a partir de sua instalação. Todos os contratos de manutenção das áreas comuns e dos equipamentos, até então firmados, passarão a ter o condomínio como sujeito passivo da obrigação contratual, devendo o Condomínio assumir todo e qualquer pagamento deles derivados. Contudo, fica ressalvado que o Condomínio, por seu Síndico a apuração de eventual regularidade nessas áreas comuns, posteriormente apuradas após entregue em Assembleia de Instalação, quando então a Incorporadora deverá prestar a garantia necessária e prevista em Lei, se deu causa a essas irregularidades.

Art. 84° - A contar de 90 dias corridos da Assembleia Geral de Instalação, o Síndico ou Preposto deverá transferir a titularidade do contrato de manutenção dos elevadores, onde o condomínio assumirá os encargos e pagamentos das despesas relacionadas à manutenção e conservação dos mesmos. É necessário manter a empresa contratada, para evitar perda da garantia e possível deterioração dos elevadores.

Parágrafo único – Decorrido o prazo estipulado, sem que haja a alteração da titularidade, o contrato será automaticamente rescindido, não podendo a Incorporadora ser responsabilizada por quaisquer consequências que venham a ocorrer em virtude da ausência de contratação do referido serviço.

CAPITULO XVIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 85º - Os demais dispositivos reguladores da vida condominial complementarão a presente **Convenção** e não poderão contrariar suas bases e determinações, aqui expressas.


Parágrafo único - Uma cópia deste instrumento será obrigatoriamente enviada a cada um dos titulares de direitos sobre unidades autônomas do Condomínio.

Art. 86º - Os casos omissos, não previstos nesta **Convenção** serão resolvidos pelo Síndico, ouvidos os membros do Conselho Fiscal, conforme o caso.

Art. 87º - Cada condômino, por si só, ou em conjunto com outros condôminos, poderá intentar as ações que decorram do Condomínio, devendo dar ciência à administração e ao Conselho Fiscal da propositura, a fim de que estes possam assumir, no processo, a intervenção que lhes caiba.

Art. 88º - Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo/SP, com renúncia expressa, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja como único competente para dirimir ação ou dúvidas que, direta ou indiretamente, decorram da presente **Convenção**.

São Paulo, 06 de dezembro de 2021.


PLANO CABREÚVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

