



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

- 338532 -

300

CONVENÇÃO CONDOMINIAL

A presente Convenção Condominial regula as atividades do empreendimento imobiliário denominado "CONDOMÍNIO VILLA VERDE: EDIFÍCIO A - JATOBÁ; EDIFÍCIO B - MOGNO; EDIFÍCIO C - JEQUITIBÁ; EDIFÍCIO D - JACARANDÁ", de natureza residencial, situado à Rua Continental, nº 645 - Vila São João - no município de São Bernardo do Campo, SP, de conformidade com a Lei Federal 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e com o Código Civil vigente.

O empreendimento "CONDOMÍNIO VILLA VERDE: EDIFÍCIO A - JATOBÁ; EDIFÍCIO B - MOGNO; EDIFÍCIO C - JEQUITIBÁ; EDIFÍCIO D - JACARANDÁ" é constituído de quatro (04) edifícios, destinado exclusivamente a fins residenciais, que se constitui de 1º subsolo, 2º subsolo, 3º subsolo, comum aos quatro (04) edifícios, 4º subsolo, comum ao EDIFÍCIO C e ao EDIFÍCIO D, com seiscentas e oitenta e uma (681) vagas, para estacionamento e guarda de hum mil quatrocentos e vinte e oito (1.428) automóveis de passeio de porte pequeno, padrão nacional, consideradas unidades autônomas, trinta (30) vagas para visitantes, consideradas área comum do empreendimento, localizadas na sua parte interna, no 1º subsolo, somente devendo ser utilizadas por visitantes de moradores dos edifícios, com auxílio de manobrista, de outra forma deverão permanecer vazias; duas (02) vagas para visitantes portadores de necessidades especiais, consideradas área comum do empreendimento, localizadas na sua parte interna, no 1º subsolo, somente devendo ser utilizadas por visitantes de moradores dos edifícios que sejam portadores de necessidades especiais, de outra forma deverão permanecer vazias; vaga para veículo de serviço, considerada área comum do empreendimento, localizada na sua parte externa, no



- 333532 -

recoo em relação à Rua Continental, com acesso pela mesma, somente devendo ser utilizada para o fim a que se destina, por veículos próprios, de outra forma deverá permanecer vazia, e seis (06) vagas para moradores portadores de necessidades especiais, consideradas área comum do empreendimento, sendo uma (01) delas tripla com adega, somente devendo ser utilizadas por moradores portadores de necessidades especiais, mesmo que temporária, de outra forma deverão permanecer vazias; numeradas no projeto apenas para efeito de localização; pavimento térreo comum aos quatro (04) edifícios, a partir daí, quatro (04) edifícios independentes, assim compostos: EDIFÍCIO A - JATOBÁ - pavimento tipo do 1º ao 21º, duplex no 22º (cobertura inferior) e 23º (cobertura superior); EDIFÍCIO B - MOGNO - pavimento tipo do 1º ao 24º, duplex no 25º (cobertura inferior) e 26º (cobertura superior); EDIFÍCIO C - JEQUITIBÁ - pavimento tipo do 1º ao 24º, duplex no 25º (cobertura inferior) e 26º (cobertura superior); EDIFÍCIO D - JACARANDÁ - pavimento tipo do 1º ao 25º, duplex no 26º (cobertura inferior) e 27º (cobertura superior), com trezentos e oitenta e quatro (384) apartamentos.

CAPÍTULO I

DISCRIMINAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO

Artigo 1º:

O Empreendimento é composto de duas (02) partes distintas, a saber:

- a- Partes de propriedade exclusiva;
- b- Partes de propriedade comum.

Artigo 2º:

Constituem partes de propriedade exclusiva dos condôminos do empreendimento aquelas discriminadas no documento de especificação do condomínio.

Artigo 3º:

Constituem partes de propriedade comum do empreendimento, havidas, como inalienáveis, indivisíveis e acessórias, indissolúvelmente ligadas às demais coisas, aquelas assim definidas no artigo 3º, da Lei 4591 de 16 de dezembro de 1964, notadamente as seguintes: o terreno sobre o qual se assenta a edificação; as fundações os montantes, as colunas; as vigas; as paredes internas divisórias entre as unidades autônomas; as paredes externas; os pisos de concreto armado; os encanamentos troncos de entrada e saída de água e esgoto; os condutores de



- 338532 -

302

águas pluviais; os condutores troncos da fiação elétrica; os muros divisórios; as rampas de acesso e saída de veículos ao empreendimento; as rampas internas de acesso entre os sub-solos; as áreas de circulação e manobra; as vagas para moradores portadores de necessidades especiais; as vagas para visitantes portadores de necessidades especiais; as vagas para visitantes; a vaga para veículo de serviço; depósito; lixeira; caixa de dezesseis (16) elevadores; quatro (04) caixas de escadas; os hall de cada pavimento de cada um dos edifícios e dos sub-solos; portaria dotada de W.C. com A.C.; área de acesso e circulação de veículos; entrada social pedestre; hall social; entrada serviço pedestre; hall de serviço; acesso para pessoas portadoras de necessidades especiais; jardins; jardins sob pergola; rampa de acesso ao piso de madeira em torno das piscinas (deck); piscina infantil/adulto/raia; piscina infantil; raia; churrasqueira 01; churrasqueira 02; churrasqueira 03; playground; duas (02) quadras recreativas; pista de corrida (cooper); e, em áreas cobertas, sob a projeção do EDIFÍCIO A (identificado em planta), salão de festas, dotado de copa, espaço gourmet, W.C. dotado de A.C., W.C. para pessoas portadoras de necessidades especiais dotado de A.C.; medidores; espaço para computadores (lan house); escritório para moradores (home office); espaço mulher, dois (02) W.C., cada qual dotado de A.C.; salão de jogos dotado de dois (02) W.C., cada qual dotado de A.C.; brinquedoteca dotada de dois (02) W.C., cada qual dotado de A.C.; sob a projeção do EDIFÍCIO B (identificado em planta), salão de festas, dotado de copa, W.C. dotado de A.C., W.C. para pessoas portadoras de necessidades especiais dotado de A.C.; medidores; vestiário de funcionários masculino dotado de banco, armário, três W.C., três mictórios, três pias e dois (02) chuveiros; vestiário de funcionários feminino dotado de banco, armário, três W.C., três pias e dois (02) chuveiros; salão de jogos carteado, sala de ginástica (fitness center) dotado de dois (02) W.C., cada qual dotado de A.C.; sauna seca; sauna vapor; duchas; hidro; repouso; vestiário dotado de dois (02) W.C., cada qual dotado de A.C. e W.C. para pessoas portadoras de necessidades especiais; hall vestiários piscina; dois (02) acessos aos hall social; sob a projeção do EDIFÍCIO C (identificado em planta), salão de festas, dotado de copa, espaço gourmet, W.C. dotado de A.C., W.C. para pessoas portadoras de necessidades especiais dotado de A.C.; medidores; espaço para computadores (lan house); escritório para moradores (home office); espaço mulher, dois (02) W.C., cada qual dotado de A.C.; salão de jogos dotado de dois (02) W.C., cada qual dotado de A.C.; brinquedoteca dotada de dois (02) W.C., cada qual dotado de A.C.; sob a projeção do EDIFÍCIO D (identificado em planta), salão de festas, dotado de copa, W.C. dotado de A.C., W.C. para pessoas portadoras de necessidades especiais dotado de A.C.; medidores; administração; zeladoria dotada de copa e B.W.C.; depósito de material de limpeza; salão de jogos carteado; sala de ginástica (fitness center) dotado de dois (02) W.C., cada qual dotado de A.C.; sauna seca; sauna vapor; duchas; hidro; repouso; vestiário dotado de dois (02) W.C., cada qual dotado de A.C. e W.C. para pessoas portadoras de necessidades especiais; hall vestiários piscina; dois (02) acessos aos hall social; casas de máquinas; barrilete; telhado; e caixas d'água de cada um dos edifícios.

Parágrafo Primeiro:

O uso das partes comuns pelos condôminos será limitado pelo direito dos demais, respondendo pessoalmente os condôminos por prejuízos que venham ser



causados às coisas comuns, por locatários, dependentes, comodatários, empregados ou detentores de unidades autônomas, a qualquer título.

Parágrafo Segundo:

As partes comuns que servem ao trânsito dos condôminos deverão estar sempre livres e desimpedidas, ficando claro que quaisquer objetos encontrados pela administração, obstruindo a circulação, poderão ser por ela arrecadados, ficando o seu proprietário obrigado ao reembolso das despesas efetuadas com remoção e armazenamento, e do pagamento da multa prevista no artigo 19 da presente convenção.

CAPÍTULO II

DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

Artigo 4º:

Constituem direitos dos condôminos:

a – usar, gozar e dispor livremente da respectiva unidade autônoma de acordo com o seu destino e respeitados os direitos de terceiros, a boa ordem, os bons costumes, a saúde e o bem estar dos demais condôminos e resguardada a segurança e solidez do empreendimento, de acordo com as normas estabelecidas na presente Convenção;

b – usar e gozar das partes comuns do empreendimento, desde que não impeçam idêntico direito por parte dos demais condôminos, com as mesmas restrições da alínea anterior;

c – examinar os livros e arquivos da Administração a qualquer tempo e pedir esclarecimentos ao Síndico;

d – convocar a Assembléia Geral pela forma prescrita na presente Convenção, a ela comparecer, discutir, votar e ser votado;

e – formular queixas e reclamações, em termos e por escrito, ao Síndico;

f – possuir chave de acesso ao condomínio.

Artigo 5º:

Constituem deveres dos condôminos:



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

304

- 338532 -

- a – guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns, não as usando, nem permitindo que as usem, bem como, as respectivas unidades autônomas, para fins diversos daquelas a que se destinam;
- b – não obstruir as passagens, ou vias de acesso, escadas, área de circulação de veículos e as áreas comuns de forma geral;
- c – não alugar, nem vender sua propriedade exclusiva, sem dar ciência ao locatário ou comprador das restrições e proibições constantes desta Convenção e fazê-las constar do respectivo instrumento ou ato;
- d – não decorar as paredes ou esquadrias externas, que confrontam com as áreas comuns do empreendimento, com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto;
- e – não utilizar, com volume audível nos apartamentos vizinhos, instrumentos musicais ou aparelhos de som das 22:00 às 8:00 horas;
- f – não estender, nem bater ou secar tapetes, roupas ou quaisquer objetos nas janelas ou em qualquer lugar visível do exterior, inclusive nas áreas comuns;
- g – não colocar toldos externos, letreiros, placas ou cartazes de publicidade ou quaisquer outros, inclusive placas de venda ou aluguel;
- h – não utilizar os empregados do empreendimento para serviços particulares;
- i – não executar em sua propriedade qualquer instalação que importe em sobrecarga para o empreendimento, sem assentimento prévio da Assembléia, do Síndico e da Construtora responsável;
- j – não manter ou guardar substâncias, instalações ou aparelhos perigosos à segurança do empreendimento, ou de seus moradores;
- k – não manter animais em sua unidade autônoma, de qualquer espécie ou porte, exceto se devidamente autorizado em Assembléia, regularmente convocada para deliberar sobre o assunto;
- l – permitir a entrada do Síndico, ou seus prepostos, no âmbito de sua unidade autônoma, caso se tornem imprescindíveis à inspeção e execução de medidas que se relacionem com o interesse coletivo;
- m – não praticar todo e qualquer ato que possa prejudicar o valor, conservação, categoria, a boa fama do empreendimento, ou o renome e o bem estar de seus ocupantes, visitantes ou terceiros;
- n – contribuir para as despesas comuns ordinárias e para eventuais despesas extraordinárias com obras, na proporção de sua fração ideal de terreno;

5





305

o – não instalar equipamentos elétricos cuja utilização cause sobrecarga de energia, que exceda as cargas já estabelecidas e aprovadas pela Companhia Concessionária, para os circuitos existentes;

p – não lançar quaisquer objetos ou líquidos sobre as áreas ou partes internas, bem como, não colocar ou apoiar quaisquer objetos nos peitoris ou amuradas dos terraços e janelas;

q – comunicar seu endereço ao Síndico, em caso de mudança;

r – cumprir todas as disposições da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, e legislação posterior pertinente.

CAPÍTULO III

DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 6º:

Os Condôminos elegerão anualmente, ou antes, em caso de vacância, um Síndico e um Conselho Fiscal para todo o empreendimento, e um Subsindico para cada um dos edifícios, os quais deverão, ser, obrigatoriamente, proprietários de unidades autônomas, permitida, a reeleição.

Parágrafo primeiro:

As eleições do Síndico, dos Subsíndicos e Conselho Fiscal, bem como a destituição dos mesmos, serão procedidas por maioria absoluta dos votos dos condôminos presentes à Assembléia, para esses fins, regularmente convocada, nos termos do artigo 1.349 do Código Civil.

Parágrafo segundo:

É vetada a escolha, para qualquer função, do proprietário que tenha sido ou estiver sendo executado por atraso no pagamento de suas contribuições.

Parágrafo terceiro:

O Síndico deverá ser, proprietário de unidade autônoma, e, morador do condomínio.





SAC 307

- 338537 -

Artigo 7º:

Compete ao Síndico:

a – representar, ativa e passivamente, o condomínio em juízo ou fora dele, praticando todos os atos necessários à defesa dos interesses comuns do condomínio;

b – supervisionar e superintender a administração geral do condomínio e defender os interesses do condomínio, fazendo observar a presente Convenção e o Regimento Interno, já elaborado, que acompanha o presente e é parte integrante do mesmo, bem como, as deliberações tomadas em Assembléia;

c – manter, à disposição do condomínio, todas as contas referentes aos últimos cinco (5) exercícios fiscais, na forma da lei;

d – convocar Assembléias Gerais Ordinárias, nas épocas próprias, e, as Extraordinárias quando julgar convenientes ou lhe for requerido fundamentadamente, por um grupo de no mínimo, um quarto (1/4) dos condôminos;

e – admitir e demitir funcionários empregados da coletividade condominial, dentro dos critérios e normas legais, fixando seus salários e definindo funções, para os efeitos da legislação trabalhista e da previdência social, observadas, as bases correntes, sem prejuízo do orçamento anual;

f – contratar e manter em dia os seguros do condomínio contra incêndio, e de responsabilidade civil contra terceiros e outros exigidos por lei, ou aprovados em Assembléia Geral;

g – contratar serviços de procuradores e advogados, outorgando-lhes mandato, podendo contratar empresas especializadas em administração de condomínio, de sua confiança;

h – representar a coletividade condominial, passiva e ativamente nas matérias de sua alçada, em tudo o que diga respeito às defesas e preservação dos direitos e interesses comuns, em juízo ou fora dele, inclusive perante as repartições e terceiros em geral, recorrer, receber, e quitar;

i – rubricar e manter em seu poder, como depositário, o livro das Atas das Assembléias Gerais, fornecendo cópia autenticada ao condômino que a solicitar, o qual pagará o respectivo custo;

j – dirigir, fiscalizar, licenciar e transferir os funcionários e empregados da coletividade condominial, submetendo-os à disciplina adequada;

k – prestar contas de sua gestão anualmente, acompanhada da respectiva documentação e elaborar o orçamento para cada exercício, justificando-o e submetendo-o à aprovação da Assembléia Geral;





REPUBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CONDOMÍNIO

307

- 338532 -

l – cobrar, inclusive judicialmente, as quotas, multas e demais contribuições devidas pelos condôminos;

m – 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 aos condôminos que as solicitar, recebendo o respectivo custo;

n – dar ciência à Assembléia Geral das citações, notificações ou intimações judiciais ou extrajudiciais que haja recebido;

o – entregar todos os papéis, livros e documentos pertencentes ao condomínio, ao novo Síndico, quando encerrada sua administração;

p – o Síndico poderá delegar, em parte ou "in totum", suas funções administrativas, a pessoa física ou jurídica de sua confiança e sob a sua inteira responsabilidade.

Artigo 8º:

A função de Síndico poderá ser remunerada, inclusive, com a dispensa do pagamento das taxas condominiais, e as funções de Subsíndico e Conselheiro, serão exercidas gratuitamente.

Artigo 9º:

Aos Subsíndicos compete colaborar com o Síndico nas suas funções, quando para isso for requisitado, bem como substituí-lo nos seus eventuais impedimentos. Na hipótese de impedimento do Síndico, para que o mesmo exerça suas atribuições, este será substituído pelo Subsíndico do EDIFÍCIO A; e, na impossibilidade deste, pelo Subsíndico do EDIFÍCIO B, e assim sucessivamente.

Artigo 10:

No exercício normal de suas atribuições, o Síndico não será pessoalmente responsável, pelas obrigações contraídas em nome e no interesse do condomínio, mas responderá pelos prejuízos a que der causa por dolo ou culpa, bem como pelos atos que excedam os poderes da administração.

Artigo 11:

O Condomínio terá um Conselho Fiscal para todo o empreendimento, constituído por três (03) condôminos, com mandato de um ano, os quais serão eleitos pela Assembléia Geral, juntamente com a eleição do Síndico e dos Subsíndicos. Compete ao Conselho:





308

- a – fiscalizar as atividades do Síndico, assessorando-o na resolução dos problemas do condomínio;
- b – examinar as contas e oferecer sobre elas parecer, bem como a proposta de orçamento, para o exercício subsequente;
- c – levar ao conhecimento da Assembleia Geral as irregularidades verificadas na administração;
- d – abrir e encerrar o livro caixa e rubricar suas folhas;
- e – opinar sobre os assuntos pessoais entre o Síndico e os condôminos;
- f – julgar, em grau de recurso, as penalidades impostas pelo Síndico.

Artigo 12:

Compete ao zelador:

- a – manter a vigilância constante do condomínio, bem como zelar pelo perfeito estado de conservação e asseio das partes comuns do condomínio;
- b – executar as ordens e instruções do Síndico, comunicando-lhe, de pronto, qualquer irregularidade ou circunstância que lhe pareça anormal;
- c – controlar a entrada e saída de pessoas do condomínio, inclusive fornecedores, caixeiros, serviçais, mudanças, etc., devendo exigir a identificação das pessoas estranhas ao condomínio;
- d – acender e apagar as luzes das partes comuns do condomínio;
- e – distribuir pelo pessoal subalterno as tarefas e instruções baixadas pelo Síndico e fiscalizar o cumprimento das mesmas;
- f – manter em dia um registro de condôminos e locatários;
- g - receber e entregar a correspondência dos condôminos, por cuja guarda, é pessoalmente responsável;
- h – manter, sob sua guarda e responsabilidade, as chaves da entrada e demais dependências comuns;
- i – executar outras tarefas designadas pelo Síndico e integrantes do condomínio.

CAPITULO IV





309

338532-

DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

Artigo 13:

As Assembléias Gerais deverão ser convocadas por meio de carta protocolada, simples ou registrada, pelo Síndico ou por condôminos que representem, pelo menos, um quarto (1/4) do condomínio e realizadas em recinto do próprio condomínio.

Parágrafo primeiro:

Na convocação, feita com antecedência mínima de dez (10) dias, serão designados dia, hora, local e ordem do dia, a ser deliberada e votada, devendo uma cópia da convocação ser afixada no quadro de avisos do condomínio.

Parágrafo segundo:

As Assembléias Gerais Extraordinárias deverão ser convocadas com prazo mais curto do que o acima estabelecido, desde que haja comprovada urgência.

Parágrafo terceiro:

As Assembléias Gerais instalar-se-ão, em primeira convocação, com a presença de condôminos que representem, no mínimo cinquenta e um por cento (51%) do condomínio e, em segunda com qualquer número de presentes, meia hora depois.

Parágrafo quarto:

Os condôminos poderão fazer-se representar nas Assembléias por procuradores através de procuração com poderes para tais fins. No entanto, cada procurador não poderá representar mais de um condômino em cada Assembléia.

Parágrafo quinto:

As Assembléias serão presididas por um condômino, para esse fim eleito no ato de sua instalação, o qual escolherá, entre os presentes, o Secretário, que lavrará a ata dos trabalhos, em livro próprio. É defeso ao Síndico presidir ou secretariar os trabalhos da Assembléia.

Parágrafo sexto:

As decisões em Assembléias serão tomadas por votos que representem a maioria simples, ou seja, metade dos condôminos presentes mais um, salvo disposição





- 338532-310

em contrário; decisões que obrigarão todos os condôminos, ainda que ausentes ou vencidos. No caso de empate, caberá voto de qualidade ao Presidente da reunião.

Parágrafo sétimo:

A cada proprietário de apartamento (e somente de apartamento), caso esteja presente, ou seu preposto devidamente autorizado, e ainda, o locatário respectivo, na ausência ou no impedimento do titular, e desde que munido da competente procuração, corresponde o direito a um voto.

Parágrafo oitavo:

Os condôminos não poderão votar sobre assuntos, serviços ou gastos para cuja manutenção não contribuam, ou quando seu interesse pessoal esteja em jogo, devendo o respectivo voto, em tal hipótese, ser excluído do cômputo final.

Parágrafo nono:

Sempre que alguma unidade autônoma pertencer a diversas pessoas, será nomeada uma pessoa delas, para que as possa representar nas Assembléias e perante a massa condominial em geral, devendo, para tanto, ser outorgado competente mandato ou declaração com firma reconhecida.

Parágrafo décimo:

Não poderá tomar parte nas Assembléias o condômino que estiver em atraso no pagamento de suas contribuições ou deva multas que lhe tenham sido impostas.

Parágrafo décimo primeiro:

O Síndico afixará, nos oito (8) dias que se seguirem à realização das Assembléias, síntese das deliberações nelas tomadas, em lugar visível do condomínio e enviará cópia a todos os condôminos.

Parágrafo décimo segundo:

As decisões dos condôminos serão consignadas em livro de atas, que conterà termos de abertura e encerramento, subscrito pelo Síndico, cujas folhas serão por ele devidamente rubricadas, livro esse que ficará em seu poder, como depositário, devendo estar sempre à disposição dos interessados, sendo cada ata subscrita pelos que para tanto forem autorizados pelos presentes à reunião; depois de lida e aprovada, deverá ser levada a registro público, quando tenha que produzir efeitos em relação a terceiros. Assinarão os presentes às Assembléias o respectivo livro de presenças e atas.





Parágrafo décimo terceiro:

As despesas com as Assembleias serão inscritas a débito do condomínio, mas as relativas às Assembleias, convocadas para apreciação de recursos de condômino, serão pagas por este, se o julgamento do recurso for pela improcedência do mesmo.

Artigo 14:

Anualmente, no primeiro semestre, deverá ser realizada a Assembleia Geral Ordinária dos condôminos, para conhecer, examinar e resolver as seguintes matérias:

- a – apreciação e votação do orçamento, para o exercício seguinte, elaborado pelo Síndico;
- b – eleição, quando for o caso, do Síndico, Subsíndicos e Conselhos Fiscais;
- c – deliberar sobre as contas e atos do Síndico, relacionados ao exercício anterior;
- d – imposição de multas aos condôminos, que tenham infringido a presente Convenção;
- e – destituição do Síndico, Subsíndicos e do Conselhos Fiscais;
- f – designação de representante ou procurador, com poderes especiais, em pleitos judiciais, que transcendam os limites de administração ordinária;
- g – resolução sobre outros assuntos de interesse geral, que tenham constado do edital de convocação;

Artigo 15:

Compete às Assembleias Gerais Extraordinárias:

- a – decidir em grau de recurso, os assuntos que tenham sido deliberados pelo Síndico e a elas levados, a pedido do interessado ou dos interessados;
- b – examinar os assuntos propostos por qualquer condômino;
- c – destituir o Síndico, nomeando o substituto.

Parágrafo único:

A matéria de cada reunião extraordinária ficará circunscrita aos assuntos que expressamente estiveram consignados no aviso de sua convocação.





3.59532

312

CAPÍTULO V

DOS ENCARGOS COMUNS AOS CONDÔMINOS

Artigo 16:

Na proporção constante do parágrafo primeiro, infra, os condôminos deverão concorrer para as seguintes despesas:

- a – impostos, taxas e demais contribuições fiscais sobre as partes comuns do condomínio;
- b – prêmios de seguro do condomínio e dos empregados;
- c – remuneração dos empregados do condomínio, pagando, outrossim, os respectivos encargos trabalhistas;
- d – despesas de conservação e funcionamento das partes, dependências, instalações e equipamentos comuns;
- e – despesas de luz, água, combustíveis e materiais de limpeza das partes comuns do condomínio;
- f – outras despesas, autorizadas pelo Síndico ou pela Assembleia Geral.

Parágrafo primeiro:

As despesas comuns serão rateadas entre os condôminos, na proporção de sua fração ideal.

Parágrafo segundo:

Ficará a cargo exclusivo de cada condômino o pagamento das despesas a que der causa.

Parágrafo terceiro:

O condômino que não pagar suas contribuições, no vencimento ou dentro do prazo estabelecido, ficará sujeito a juros moratórios de um por cento (1%) ao mês, e a multa de dois por cento (2%) sobre o débito. Caso a contribuição, mais juros e multa, não seja quitada em até dez (10) dias corridos, após o seu vencimento, será aplicada correção monetária, de acordo com os índices fornecidos pelo órgão governamental competente, bem como estará sujeito o condômino inadimplente ao pagamento de honorários advocatícios, e despesas judiciais, que



338532^ª

3/3

o condomínio tiver que fazer, tendo como termo inicial, a data do vencimento da respectiva contribuição.

Parágrafo quarto:

O saldo remanescente no orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado pela Assembléia Ordinária. O déficit verificado será rateado pelos condôminos e arrecadado no prazo conveniente.

CAPÍTULO VI

DO SEGURO

Artigo 17:

São obrigatórios os seguros referidos no artigo 7º, alínea "f", em companhias idôneas, de escolha do Síndico "ad referendum" do Conselho Fiscal.

Parágrafo primeiro:

O seguro contra incêndio será feito por um valor global, do qual caberá a cada condômino, em rateio, a parte relativa à fração ideal do terreno correspondente à sua unidade autônoma.

Parágrafo segundo:

É permitido a cada condômino, individualmente, e às suas expensas, aumentar o seguro de sua unidade autônoma, ou segurar as benfeitorias e melhoramentos por ele, nela introduzidas.

Parágrafo terceiro:

Em caso de destruição total, ou de danos consideráveis, ou ainda caso ameace ruína, os condôminos decidirão em assembléia, pelo voto de metade mais uma das frações ideais, pela reconstrução ou venda da edificação, nos termos do Artigo 1.357 do Código Civil. Caso a decisão seja pela reconstrução, será eleita na mesma assembléia, uma comissão composta por seis (06) condôminos (três – 03 – de cada edifício), com as seguintes atribuições:





-333532-314

- a – receber a indenização, depositá-la em nome do condomínio, em estabelecimento bancário designado pela Assembléia;
- b – abrir concorrência para reconstrução do condomínio ou das partes destruídas;
- c – acompanhar os trabalhos de reconstrução, até o final, representando os condôminos junto aos construtores, fornecedores, empreiteiros e repartições públicas.
- d – caso o condômino pretenda eximir-se das despesas de reconstrução da edificação, poderá alienar os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial, nos termos do § 1º do Artigo 1.357 do Código Civil.

CAPÍTULO VII

DO FUNDO DE RESERVA

Artigo 18:

Para atender às despesas com as obras de conservação, atualização, melhoria e reforma do condomínio, não previstas em orçamento, fica instituído um fundo de reserva, a ser integralizado pelos condôminos, correspondente à despesa equivalente à despesa total de até um trimestre, devendo ser repostos sempre que sofra diminuição.

Parágrafo primeiro

O capital do fundo de reserva será integralizado:

- a – pela taxa adicional de até dez por cento (10%), calculado sobre o montante das contribuições, assim como pelo rendimento de seu capital, a ser aplicado segundo decisão dos condôminos;
- b – pelas multas decorrentes das infrações desta convenção;
- c – pelos saldos credores, verificados a final de cada exercício.

Parágrafo segundo:

O limite do fundo de reserva poderá ser alterado por decisão dos condôminos em Assembléia regularmente convocada.



338532-315

Parágrafo terceiro:

O fundo de reserva pertencerá à massa condominial de pleno direito, não podendo qualquer condômino ou titular de direitos negociar ou onerar suas aplicações nesse fundo.

CAPÍTULO VIII

DAS MULTAS

Artigo 19:

Cada condômino ficará sujeito, pelos próprios atos, de seus inquilinos, de seus comodatários, e/ou demais ocupantes de sua unidade autônoma, às sanções previstas nos parágrafos seguintes:

Parágrafo primeiro:

Por infração de qualquer das proibições desta Convenção, será aplicada multa, a ser estipulada, dosada e regulada segundo a gravidade da falta e devida tantas vezes quantas forem as infrações, e será aplicada em dobro na hipótese de reincidência. O índice referencial da multa, deverá ser aprovado em Assembléia regularmente convocada.

Parágrafo segundo:

Todas as multas previstas serão de caráter punitivo, não liberando o infrator da obrigação de reparar o dano causado, bem como de ressarcir os prejuízos que houver dado causa.

Parágrafo terceiro:

As multas poderão ser impostas pelo Síndico, mediante auto contendo a descrição do fato, sendo uma das vias entregue ao infrator, juntamente com a comunicação.

Parágrafo quarto:

Da imposição de qualquer multa, caberá, dentro de trinta (30) dias, contados do recebimento da comunicação escrita e protocolada, recurso escrito, com efeito



38532 = 316

suspensivo, a ser julgado pela primeira Assembléia que se realizar, não se conhecendo os que forem interpostos fora do prazo estipulado.

Parágrafo quinto:

No julgamento do recurso, a Assembléia Geral procederá a uma instrução sumária e oral, sobre o fato gerador da autuação, ouvindo o Síndico, o condômino infrator, testemunhas presentes, tomando conhecimento dos demais elementos de acusação e de defesa existentes

Parágrafo sexto:

Em qualquer Assembléia Geral, a coletividade condominial poderá impor multas a condôminos que, por infração se sujeitem às penalidades previstas nesta Convenção, realizando, se entender necessário, a instrução sumária de que trata o parágrafo anterior, no que for aplicável; dessa autuação caberá recurso para a própria Assembléia Geral.

Parágrafo sétimo:

As multas recebidas, inclusive as do artigo 16, parágrafo terceiro do Capítulo V, juros e correção monetária ali referidos, constituem receita do condomínio.

CAPÍTULO IX

DO USO DAS VAGAS PARA ESTACIONAMENTO

Artigo 20:

O empreendimento será dotado de garagem, que se constituirá de 1º subsolo, 2º subsolo, 3º subsolo, 4º subsolo, comum às quatro (04) torres, com seiscentas e oitenta e uma (681) vagas, para estacionamento e hum mil, quatrocentos e vinte e oito (1.428) automóveis de passeio de porte pequeno, padrão nacional, consideradas unidades autônomas; trinta (30) vagas para visitantes, consideradas áreas comuns do empreendimento, localizadas na sua parte interna, no 1º subsolo, somente devendo ser utilizadas por visitantes de moradores dos edifícios, de outra forma, deverão permanecer vazias, a serem utilizadas com auxílio de manobrista; duas (02) vagas para visitantes portadores de necessidades especiais, consideradas áreas comuns do empreendimento, localizadas na sua parte interna, no 1º subsolo, somente devendo ser utilizadas por visitantes de moradores dos edifícios, portadores de necessidades especiais, mesmo que temporária, de outra forma, deverão permanecer vazias; seis (06)





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

MINISTÉRIO DE IMÓVEIS
E TERRAS

- 330532 367

vagas para moradores portadores de necessidades especiais, consideradas áreas comuns do empreendimento, localizadas na sua parte interna, cinco (05) vagas no 4º subsolo, e uma (01) vaga no 1º subsolo, somente devendo ser utilizadas por moradores portadores de necessidades especiais, mesmo que temporária, de outra forma, deverão permanecer vazias; vaga de serviço, considerada área comum do empreendimento, localizada na sua parte externa, no recuo em relação à Rua Continental, com acesso pela mesma, somente devendo ser utilizada para o fim a que se destina, por veículos próprios (veículos de serviço), de outra forma, deverá permanecer vazia; no total de setecentas e vinte (720) vagas de garagem.

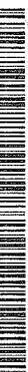
As vagas de garagem serão assim distribuídas pelos subsolos:

1º SUBSOLO

Nesse pavimento, comum aos quatro (04) edifícios, localizar-se-á a garagem com cento e oitenta e três (183) vagas, demarcadas e numeradas no solo, consideradas unidades autônomas, para abrigar trezentos e setenta e oito (378) automóveis de passeio, de porte pequeno, padrão nacional, sendo vinte e uma (21) vagas simples, para abrigar um (01) automóvel de passeio de porte pequeno padrão nacional em cada vaga; trinta e três (33) vagas simples com adega, para abrigar um (01) automóvel de passeio de porte pequeno padrão nacional em cada vaga; cinquenta e oito (58) vagas duplas, para abrigar dois (02) automóveis de passeio de porte pequeno padrão nacional em cada vaga; cinco (05) vagas duplas com adega, para abrigar dois (02) automóveis de passeio de porte pequeno padrão nacional em cada vaga; quarenta e nove (49) vagas triplas, para abrigar três (03) automóveis de passeio de porte pequeno padrão nacional em cada vaga; dezessete (17) vagas triplas com adega, para abrigar três (03) automóveis de passeio de porte pequeno padrão nacional em cada vaga; uma (01) vaga tripla com adega, para moradores portadores de necessidades especiais, para abrigar três (03) automóveis de passeio de porte pequeno padrão nacional, considerada área comum do empreendimento, e que só será utilizada por moradores portadores de necessidades especiais, mesmo que temporária, de outra forma, deverá permanecer vazia; duas (02) vagas simples, para visitantes portadores de necessidades especiais, para abrigar um (01) automóvel de passeio de porte pequeno padrão nacional em cada vaga, consideradas áreas comuns do empreendimento, e que só serão utilizadas por visitantes portadores de necessidades especiais, mesmo que temporária, de outra forma, deverão permanecer vazias; trinta (30) vagas simples, para visitantes, para abrigar um (01) automóvel de passeio de porte pequeno padrão nacional em cada vaga, consideradas áreas comuns do empreendimento, e que só serão utilizadas por visitantes de moradores dos edifícios, de outra forma, deverão permanecer vazias, a serem utilizadas com auxílio de manobrista; uma (01) vaga para veículo de serviço, considerada área comum do empreendimento, a ser utilizada somente para o fim a que se destina, de outra forma deverá permanecer vazia, perfazendo o total de duzentas e dezessete (217) vagas; trinta e cinco (35) adegas independentes, consideradas unidades autônomas;

2º SUBSOLO

18





333532-318

Nesse pavimento, comum aos quatro (04) edifícios, localizar-se-á a garagem com cento e duzentas e quatro (204) vagas, demarcadas e numeradas no solo, consideradas unidades autônomas, para abrigar quatrocentos e vinte e três (423) automóveis de passeio, de porte pequeno, padrão nacional, sendo vinte (20) vagas simples, para abrigar um (01) automóvel de passeio de porte pequeno padrão nacional em cada vaga; trinta e três (33) vagas simples com adega, para abrigar um (01) automóvel de passeio de porte pequeno padrão nacional em cada vaga; setenta e oito (78) vagas duplas, para abrigar dois (02) automóveis de passeio de porte pequeno padrão nacional em cada vaga; cinco (05) vagas duplas com adega, para abrigar dois (02) automóveis de passeio de porte pequeno padrão nacional em cada vaga; cinquenta (50) vagas triplas, para abrigar três (03) automóveis de passeio de porte pequeno padrão nacional em cada vaga; dezoito (18) vagas triplas com adega, para abrigar três (03) automóveis de passeio de porte pequeno padrão nacional em cada vaga; trinta e cinco (35) adegas independentes, consideradas unidades autônomas;

3º SUBSOLO

Nesse pavimento, comum aos quatro (04) edifícios, localizar-se-á a garagem com cento e duzentas e quatro (204) vagas, demarcadas e numeradas no solo, consideradas unidades autônomas, para abrigar quatrocentos e vinte e três (423) automóveis de passeio, de porte pequeno, padrão nacional, sendo vinte (20) vagas simples, para abrigar um (01) automóvel de passeio de porte pequeno padrão nacional em cada vaga; trinta e três (33) vagas simples com adega, para abrigar um (01) automóvel de passeio de porte pequeno padrão nacional em cada vaga; setenta e oito (78) vagas duplas, para abrigar dois (02) automóveis de passeio de porte pequeno padrão nacional em cada vaga; cinco (05) vagas duplas com adega, para abrigar dois (02) automóveis de passeio de porte pequeno padrão nacional em cada vaga; cinquenta (50) vagas triplas, para abrigar três (03) automóveis de passeio de porte pequeno padrão nacional em cada vaga; dezoito (18) vagas triplas com adega, para abrigar três (03) automóveis de passeio de porte pequeno padrão nacional em cada vaga; trinta e cinco (35) adegas independentes, consideradas unidades autônomas;

4º SUBSOLO

Nesse pavimento, comum ao EDIFÍCIO C – JEQUITIBÁ, e ao EDIFÍCIO D - JACARANDÁ, localizar-se-á a garagem com noventa (90) vagas, demarcadas e numeradas no solo, consideradas unidades autônomas, para abrigar duzentos e quatro (204) automóveis de passeio, de porte pequeno, padrão nacional, sendo uma (01) vagas simples, para abrigar um (01) automóvel de passeio de porte pequeno padrão nacional; três (03) vagas simples com adega, para abrigar um (01) automóvel de passeio de porte pequeno padrão nacional em cada vaga; cinquenta e três (53) vagas duplas, para abrigar dois (02) automóveis de passeio de porte pequeno padrão nacional em cada vaga; cinco (05) vagas duplas com adega, para abrigar dois (02) automóveis de passeio de porte pequeno padrão nacional em cada vaga; treze (13) vagas triplas, para abrigar três (03) automóveis de passeio de porte pequeno padrão nacional em cada vaga; quinze (15) vagas triplas com adega, para abrigar três (03) automóveis de passeio de porte pequeno padrão nacional em cada vaga; cinco (05) vagas simples, para moradores portadores de necessidades especiais, um (01) automóvel de passeio de porte

