INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA DO

**“CENÁRIO”**

**MINUTA DA FUTURA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**

(artigo 32, letra “j”, da Lei 4.591/64)

NION SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., com sede em São Paulo-SP, na Rua Funchal n.º 411 – 2º andar – conj. 24, inscri­ta no CNPJ/MF sob n.º 08.934.263/0001-80, com seu contrato social registra­do na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob NIRE n.º 35221542549, em 28/06/2007), sendo repre­sen­ta­da, neste ato, na forma da cláu­sula 6ª do referi­do contrato, por Arnaldo Halpern, brasi­lei­ro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade, R.G. n.º 4.192.303-0, e inscrito no CPF/MF sob n.º 677.419.918-68, domi­ciliado e residen­te em São Paulo-SP, com escritório no endereço comercial, na qualidade de incorporadora imobiliária do “CENÁRIO” (“Condomínio”), apresenta para os fins do artigo 32, letra “j”, da Lei nº 4.591/64, a minuta da futura convenção de condomínio que terá a seguinte redação, a ser ratificada no momento da averbação da respectiva construção e do registro da instituição e especificação condominiais.

**CONVENÇÃO do “CENÁRIO”**

Em obediência aos artigos 9º à 11 da Lei nº 4.591, de 16/12/1964 e nos artigos 1.331 à 1.346 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil Brasileiro), é outorgada a presente convenção de condomínio, que deverá ser respeitada por todos os condôminos do Condomínio, bem como quaisquer ocupantes e visitantes.

CAPÍTULO I - DAS PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA E DAS PARTES DE PROPRIEDADE COMUM DO CONDOMÍNIO

**Artigo 1º -** O Condomínioserácomposto de 02 (dois) blocos de edifícios, quais sejam: Edifício Paisagem ou bloco A, Edifício Horizonte ou bloco B e regular-se-á pelas disposições da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 (Lei de Condomínio e Incorporação) e da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil Brasileiro), e especialmente pela presente convenção, estando situado na Rua Dr. Mário Assis Moura, nº 480, [[1]](#footnote-1)Jardim Nova Aliança, no Município Comarca de Ribeirão Preto, objeto da Matrícula n.º 127.712 dessa Serventia. Dito imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, sob n.º 255.451.

**Parágrafo único –** O Condomínio será composto de duas partes distintas, a saber:

(a) partes de propriedade comum ou partes de condomínio, cuja utilização será compartilhada por todos os condôminos, independentemente das localizações das suas unidades autônomas;

(b) partes de propriedade exclusiva ou unidades autônomas, cuja utilização será exclusiva dos condôminos, de seus inquilinos ou dos ocupantes qualquer título das respectivas unidades autônomas.

**Artigo 2º** -As partes de propriedade e uso comuns do **EMPREENDIMENTO**, além das estabelecidas no art. 1.331, §2º, do Código Civil vigente, são as abaixo discriminadas e têm, especialmente, a seguinte localização:

a)- **3º subsolo:** 01 (uma) rampa para veículos, de acesso ao 2º subsolo; 68 (sessenta e oito) vagas de garagem para automóveis, numeradas como 01 a 68, sendo 34 (trinta e quatro) vagas pequenas e 34 (trinta e quatro) vagas médias; 01 (uma) vaga destinada ao uso de deficientes físicos; 75 (setenta e cinco) armários, numerados de 01 a 75; área para acumulação, acomodação e manobra de veículos; 01 (um) depósito; 02 (duas) escadas de acesso aos demais pavimentos com porta corta-fogo; 03 (três) elevadores sociais com parada no andar e respectivos halls; 02 (dois) elevadores de serviço com parada no andar e respectivos halls; 01 (um) sanitário para deficientes físicos; 01 (uma) sala destinada à manutenção; 01 (um) bicicletário; 01 (um) local destinado à caixa para reuso de água e vazios;

b)- **2º subsolo**: 01 (uma) rampa para veículos de acesso ao 3º subsolo; 160 (cento e sessenta) vagas de garagem para automóveis, numeradas como 69 a 228, sendo 73 (setenta e três) vagas pequenas, 77 (setenta e sete) vagas médias e 10 (dez) vagas grandes; 01 (uma) vaga destinada ao uso de deficientes físicos; 20 (vinte) vagas de garagem para motocicletas, numeradas como 01 a 20; 35 (trinta e cinco) armários, numerados de 76 a 110; área para acumulação, acomodação e manobra de veículos; 02 (duas) escadas de acesso aos demais pavimentos com porta corta-fogo; 01 (uma) escada de acesso ao 3º subsolo; 04 (quatro) elevadores sociais com parada no andar e respectivos halls; 02 (dois) elevadores de serviço com parada no andar e respectivos halls; 01 (um) banheiro para deficientes físicos; 02 (dois) locais destinado à caixas d’água; 01 (um) local destinado a casa de bombas; 01 (uma) área destinada ao depósito; bicicletário; e vazios;

**c) -** **1º subsolo:** 01 (uma) rampa de acesso aos deficientes físicos; rampa de acesso de autos para o térreo; 134 (cento e trinta e quatro) vagas de garagem para automóveis, numeradas como 229 a 362, sendo 54 (cinquenta e quatro) vagas pequenas, 71 (setenta e uma) vagas médias e 9 (nove) vagas grandes; 01 (uma) vaga destinada ao uso de deficientes físicos; 10 (dez) vagas de garagem para motocicletas, numeradas como 21 a 30; 02 (dois) locais denominados de carga e descarga; 38 (trinta e oito) armários, numerados de 111 a 148; área para acumulação, acomodação e manobra de veículos; 01 (uma) rampa para veículos de acesso ao 2º subsolo; 02 (duas) escadas de acesso aos demais pavimentos com porta corta-fogo; 01 (uma) escada de acesso ao estacionamento de visitantes; 04 (quatro) elevadores sociais com parada no andar e respectivos halls; 02 (dois) elevadores de serviço com parada no andar e respectivos halls; 01 (um) sanitário para deficientes físicos; 01 (um) local destinado ao gerador com poço de ventilação e porta corta-fogo; 02 (dois) locais destinados a centro de mediação; 03 (três) depósitos para lixo, sendo 02 (dois) destinados ao lixo comum e 01 (um) ao lixo reciclado; 02 (duas) subestações; 01 (uma) guarita com W.C.; 01 (um) depósito geral e vazios;

**d) -** **Térreo:** 07 (sete) vagas para automóveis destinadas ao uso de visitantes; escada de acesso ao estacionamento; 01 (uma) portaria com W.C.; 01 (uma) sala de espera; 01 (um) local denominado pulmão; 01 (uma) piscina infantil; 01 (uma) piscina adulto; *deck*; *deck* molhado; 02 (dois) lavapés; 01 (uma) escada de acesso à piscina; 01 (uma) rampa de acesso à piscina para deficiente; 01 (um) *solarium*; 01 (uma) ducha; praça coberta; 01 (uma) mini quadra; 01 (um) gazebo; 02 (duas) churrasqueiras e jardins.

 **Sob a projeção do Edifício Paisagem (Torre A)**: 02 (dois) elevadores sociais com parada no andar e respectivos halls; 01 (um) elevador de serviço com parada no andar e respectivo hall; salão de jogos infanto-juvenil, com W.C.; 02 (dois) vestiários, sendo um masculino e outro feminino; local destinado à administração; copa para funcionários; local destinado à pressurização; escada de acesso aos demais pavimentos; 01 (um) sanitário de deficientes físicos; local destinado à recreação infantil; local destinado a recreação coberta; salão de festas infantil com: copa, antecâmara; 02 (dois) W.C.s; áreas de circulação; vazios; banco e jardins;

 **Sob a projeção do Edifício Horizonte (Torre B):** *lan house*; sala de ginástica; sala de estar da sauna; sauna; ducha; local destinado aos equipamentos da sauna; local destinado ao apoio piscina; local destinado à massagem; espaço mulher; 02 (dois) sanitários/vestiários, sendo um feminino e um masculino; 01 (um) local destinado à pressurização; 01 (um) sanitário para deficientes físicos; escada de acesso aos demais pavimentos; 01 (um) sanitário masculino; 01 (um) sanitário feminino; áreas de circulação; 02 (dois) elevadores sociais com parada no andar e respectivos halls; 01 (um) elevador de serviço com parada no andar e respectivo hall; vazios; banco e jardim;

**e) - Pavimento tipo do Edifício Paisagem (Torre A) - do 1º ao 17ºpavimento:**

 02 (dois) elevadores sociais com parada no andar e seus respectivos halls; 01 (um) elevador de serviço com parada no andar e seu respectivo hall; 01 (uma) escada de acesso aos demais pavimentos com porta corta-fogo e vazios.

**f) - Pavimento tipo do Edifício Paisagem (Torre A) - *Penthouse*:** 02 (dois) elevadores sociais com parada no andar e seus respectivos halls; 01 (um) elevador de serviço com parada no andar e seu respectivo hall; 01 (uma) escada de acesso aos demais pavimentos com porta corta-fogo e vazios.

**g) - Pavimento tipo do Edifício Horizonte (Torre B) - do 1º ao 17ºpavimento:** 02 (dois) elevadores sociais com parada no andar e seus respectivos halls; 01 (um) elevador de serviço com parada no andar e seu respectivo hall; 01 (uma) escada de acesso aos demais pavimentos com porta corta-fogo e vazios.

**h) – Pavimento *Duplex* Inferior do Edifício Horizonte (Torre B) – 18º pavimento:** 02 (dois) elevadores sociais com parada no andar e seus respectivos halls; 01 (um) elevador de serviço com parada no andar e seu respectivo hall; 01 (uma) escada de acesso aos demais pavimentos com porta corta-fogo e vazios.

**i) - Pavimento *Duplex* Superior do Edifício Horizonte (Torre B) – 19º pavimento:** 02 (dois) elevadores sociais sem parada no andar e seus respectivos halls[[2]](#footnote-2); 01 (um) elevador de serviço sem parada no andar e seu respectivo hall e vazios.

**j) - Cobertura do Edifício Paisagem (Torre A) e Edifício Horizonte(Torre B):** 02 (dois) barriletes; 02 (dois) elevadores sociais sem parada no andar; 01 (um) elevador de serviço sem parada no andar; escada de acesso aos demais pavimentos com porta corta-fogo; escada de acesso a laje impermeabilizada e vazios.

**k)- Caixa d’água do Edifício Paisagem (Torre A) e Edifício Horizonte (Torre B):** 02 (duas) caixas d’água; 01 (uma) escada de acesso à laje impermeabilizada com porta corta-fogo; alçapão.

**l) - Tampa Caixa D´Água do Edifício Paisagem (Torre A) e Edifício Horizonte (Torre B):**  03 (três) alçapões; laje impermeabilizada.

**Artigo 3º -** São partes de propriedade exclusiva, as 142 (cento e quarenta e duas) unidades autônomas - apartamentos, a saber:

a) As unidades autônomas – apartamentos serão numeradas da seguinte forma:

A) - **LOCALIZAÇÃO E NUMERAÇÃO**

I - Unidades autônomas - Apartamentos:

Edifício Paisagem (Torre A):

1º andar Apartamentos n.ºs 11, 12, 13, 14;

2º andar Apartamentos n.ºs 21, 22, 23, 24;

3º andar Apartamentos n.ºs 31, 32, 33, 34;

4º andar Apartamentos n.ºs 41, 42, 43, 44;

5º andar Apartamentos n.ºs 51, 52, 53, 54;

6º andar Apartamentos n.ºs 61, 62, 63, 64;

7º andar Apartamentos n.ºs 71, 72, 73, 74;

8º andar Apartamentos n.º s 81, 82, 83, 84;

9º andar Apartamentos n.º s 91, 92, 93, 94;

10º andar Apartamentos n.º s 101, 102, 103, 104;

11º andar Apartamentos n.º s 111, 112, 113, 114;

12º andar Apartamentos n.º s 121, 122, 123, 124;

13º andar Apartamentos n.º s 131, 132, 133, 134;

14º andar Apartamentos n.º s 141, 142, 143, 144;

15º andar Apartamentos n.º s 151, 152, 153, 154;

16º andar Apartamentos n.º s 161, 162, 163, 164;

17º andar Apartamentos n.º s 171, 172, 173, 174;

18º andar *Penthouses* n.º s 181 e 183;

Edifício Horizonte (Torre B):

1º andar Apartamentos n.ºs 11, 12, 13, 14;

2º andar Apartamentos n.ºs 21, 22, 23, 24;

3º andar Apartamentos n.ºs 31, 32, 33, 34;

4º andar Apartamentos n.ºs 41, 42, 43, 44;

5º andar Apartamentos n.ºs 51, 52, 53, 54;

6º andar Apartamentos n.ºs 61, 62, 63, 64;

7º andar Apartamentos n.ºs 71, 72, 73, 74;

8º andar Apartamentos n.º s 81, 82, 83, 84;

9º andar Apartamentos n.º s 91, 92, 93, 94;

10º andar Apartamentos n.º s 101, 102, 103, 104;

11º andar Apartamentos n.º s 111, 112, 113, 114;

12º andar Apartamentos n.º s 121, 122, 123, 124;

13º andar Apartamentos n.º s 131, 132, 133, 134;

14º andar Apartamentos n.º s 141, 142, 143, 144;

15º andar Apartamentos n.º s 151, 152, 153, 154;

16º andar Apartamentos n.º s 161, 162, 163, 164;

17º andar Apartamentos n.º s 171, 172, 173, 174;

18º andar *Duplex* n.º s 181, 182, 183, 184;

B) - **ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS**

Cada uma dessas unidades autônomas têm as seguintes áreas e frações ideais no terreno e nas coisas comuns:

**I – EDIFÍCIO PAISAGEM (TORRE A)**

a) – Apartamentos do 1º ao 17 pavimentos:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| - área privativa.................... |  105,440m² x 68  | = | 7.169,920m² |
| - área comum...................... |  97,386m² x 68  | = | 6.622,248m² |
| - área total.......................... |  202,826m² x 68  | = | 13.792.168m² |
| - fração ideal....................... |  0,005898% x 68  | = | 0,401064% |

b) – *Penthouses* do 18º pavimento:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| - área privativa..................... | 215,000m² x 2  | = | 430,00m² |
| - área comum....................... | 161,710m² x 2  | = | 323,42m² |
| - área total........................... | 376,710m² x 2  | = | 753,42m² |
| - fração ideal........................ | 0,010656% x 2  | = | 0,021312% |

**II –** **EDIFÍCIO HORIZONTE (TORRE B)**

a) – Apartamentos do 1º ao 17º pavimentos:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| - área privativa..................... | 140,770m² x 68  | = | 9.572.360m² |
| - área comum....................... | 131,564m² x 68  | = | 8.946.352m² |
| - área total........................... | 272,334m² x 68  | = | 18.518.712m² |
| - fração ideal........................ | 0,007790% x 68  | = | 0,52972% |

b) – Apartamentos *Duplex* - 18º e 19 º pavimentos:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| - área privativa.................... | 240,470m² x 4  | = | 961,880m² |
| - área comum...................... | 189,162m² x 4  | = | 756,648m² |
| - área total.......................... | 429,632m² x 4  | = | 1.718,528m² |
| - fração ideal........................ | 0,011986% x 4  | = | 0,047944% |

TOTAL

|  |  |
| --- | --- |
| - área privativa..................... | 18.134,160m²  |
| - área comum....................... | 16.648,730m²  |
| - área total........................... | 34.782,890m²  |
| - fração ideal........................ |  100%  |

**Parágrafo Primeiro -** As áreas, em metros quadrados, referidas na presente convenção de condomínio são consideradas como **ÁREA** **REAL**, estão identificadas nas colunas 23, 28, 35 e 37 do quadro II da NBr-12.721.

###### CAPÍTULO II - DO DESTINO DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO

**Artigo 4º -** As unidades autônomas - apartamentos destinam-se a fins exclusivamente residenciais, sendo vedado seu uso para quaisquer outras finalidades, respeitando-se a legislação vigente, a presente convenção, bem como as exigências da moral e dos bons costumes.

**Artigo 5º -** As partes de uso e propriedade comuns do Condomínio integram a infra-estrutura disponível aos condôminos e destinam-se às finalidades que lhes são específicas, sendo vedado o seu uso com quaisquer outros objetivos.

CAPÍTULO III - DO MODO DE USAR AS COISAS COMUNS DO CONDOMÍNIO

**Artigo 6º -** As partes de uso e propriedade comuns serão utilizadas livremente pelos condôminos conforme a sua destinação específica, observando-se às disposições previstas nesta convenção e no regimento interno do Condomínio, salvo as áreas destinadas ao uso exclusivo da administração condominial.

**Parágrafo primeiro -** As partes comuns do Condomínio, especialmente as passagens e as vias de acesso, os corredores, as áreas de circulação, os hall’s, as escadas, os elevadores, os vestíbulos etc. deverão estar sempre desimpedidas, sendo vedado o depósito ou a guarda de qualquer objeto nestes locais, ainda que temporariamente, salvo nos elevadores, pelo tempo necessário de carga e descarga. Quaisquer objetos encontrados pelo síndico, pela administradora ou por qualquer condômino em tais condições serão retirados imediatamente e somente serão devolvidos ao seu proprietário após o pagamento das despesas de retirada e armazenagem, além da multa que seja devida.

**Parágrafo segundo -** No interior de cada unidade, o proprietário ou ocupante a qualquer título tem total liberdade de ação desde que sua conduta seja compatível com as normas de boa ordem, bons costumes, segurança, sossego, saúde e bem estar dos demais condôminos ou ocupantes das outras unidades.

**Parágrafo terceiro -** Sem prejuízo da estrita observância destas normas, tudo quanto possa interessar ao uso e ao gozo geral do Condomínio e suas dependências e serventias comuns será decidido por deliberação dos condôminos, na forma adiante prevista.

**Parágrafo quarto -** Todas as reclamações ou exigências dos condôminos relativas ao uso e gozo do Condomínio em geral, suas dependências ou serventias comuns e sua conservação e limpeza serão levadas ao conhecimento do síndico que determinará as providências necessárias.

**Parágrafo quinto -** Os condôminos comprometem-se expressamente a manter e conservar as fachadas dos edifícios do Condomínio, fazendo sua regular manutenção.

**Parágrafo sexto -** Todas as esquadrias, notadamente de ferro e de alumínio, deverão ser mantidas e conservadas mediante a aplicação anual de lubrificante e impermeabilizante.

**Parágrafo sétimo -** Cada condômino será responsável pela conduta das pessoas que com ele residam, bem como pela das pessoas que, com seu consentimento, adentrarem no Condomínio.

**Parágrafo oitavo -** O Condomínio obriga-se a contratar empresa especializada para manutenção de todos os equipamentos das áreas comuns, tais como: os elevadores, as bombas de água potável e de águas pluviais, os portões automáticos, a antena coletiva, os interfones, as piscinas, a sala de ginástica, as caixas acopladas, as válvulas das bacias dos banheiros, as luzes de emergência, os equipamentos de pressurização das escadas, o gerador etc. A manutenção aqui prevista visa manter o bom funcionamento desses equipamentos, devendo, ainda, quando necessário, substituir os vedantes das torneiras e misturadores.

**Parágrafo nono -** O Condomínio obriga-se, no mínimo semestralmente, a revisar e, quando necessário, refazer o rejuntamento dos pisos cerâmicos, de pedra ou de granito, bem como, das paredes com azulejos, especialmente nos pontos de encontro entre as paredes e os pisos. A limpeza dessas áreas deverá ser feita com água e sabão neutro, sendo vedado o uso de detergentes agressivos, ácidos ou soda cáustica. A não observância de tais recomendações poderá causar infiltrações, vazamentos e danos na impermeabilização.

**Parágrafo décimo –** A limpeza das áreas frias dos edifícios, tais como: banheiros, terraços, térreo e cozinha deverá ser efetuada com um pano úmido embebido com água e sabão neutro. É vedado o uso de baldes ou mangueiras de água nessas áreas, visto que a sua utilização poderá ocasionar o aparecimento de infiltrações e vazamentos no Condomínio. É vedada ainda a utilização de aparelhos vaporizadores ou bombas de pressão de água pois a sua utilização poderá estragar os rejuntes.

**Parágrafo décimo primeiro -** Para o bom funcionamento e conservação dos edifícios, bem como para a segurança e comodidade dos moradores, será contratado pelo Condomínio um auxiliar de serviços gerais para efetuar os reparos nas instalações hidráulicas e elétricas, serviços de pedreiro, pintura, marcenaria e outros necessários.

**Parágrafo décimo segundo -** O regimento interno do Condomínio estabelecerá as normas relativas ao bom uso das partes comuns, visando, inclusive, à preservação do conjunto arquitetônico do empreendimento.

**Parágrafo décimo terceiro -** As partes comuns do Condomínio, suas dependências e suas instalações serão reparadas à custa dos condôminos, ressalvadas, porém, as exceções expressamente previstas nesta convenção. Todavia, a despesa de reparo será imputada ao condômino ou seu autorizado, caso ele tenha dado causa ao dano.

**Parágrafo décimo quarto -** Os salões de festas do Condomínio poderão ser reservados pelos condôminos e demais ocupantes, bastando que sua reserva seja realizada com a devida antecedência e seja paga a taxa de utilização, caso esta venha a ser fixada em assembléia geral. A taxa ora referida será revertida aos cofres do Condomínio.

**Parágrafo décimo quinto -** As áreas de lazer e os salões do Condomínio poderão ser utilizados por todos os condôminos ou ocupantes, observadas as regras de utilização que vierem a ser definidas em assembléia geral e no regimento interno.

### CAPÍTULO IV - DO MODO DE USAR A GARAGEM DO CONDOMÍNIO

**Artigo 7º -** A garagem do Condomíniosituar-se-á nos 03 (três) subsolos e terá capacidade para abrigar 362 (trezentas e sessenta e duas) vagas de veículos, localizadas nos 1º, 2º e 3º subsolos, nas partes externas e internas, de tamanhos pequeno, médio e grande, 30 (trinta) vagas de moto e 148 (cento e quarenta e oito) armários sendo que:

(a) 362 (trezentos e sessenta e duas) vagas de veículos serão indeterminadas, de uso comum dos condôminos que poderão ser utilizadas com auxílio de manobristas;

(b) 07 (sete) vagas de veículos serão determinadas e destinadas ao uso dos visitantes;

(c) 03 (três) vagas de veículos serão determinadas e destinadas ao uso de deficientes físicos;

**Parágrafo primeiro -** As 362 (trezentas e sessenta e duas) vagas de garagem destinadas ao uso de veículos de passeio dos condôminos serão distribuídas da seguinte forma:

a) - a cada unidade autônoma, localizada do 1º ao 17º pavimento, do Edifício Paisagem (Torre A) corresponderão 01(um) armário e 02 (duas) vagas na garagem, em local individual e indeterminado;

b) - a cada unidade autônoma, localizada da *Penthouse* pavimento, do Edifício Paisagem (Torre A) corresponderão 02 (dois) armários e 03 (três) vagas na garagem, em locais individuais e indeterminados;

c) - a cada unidade autônoma, localizada do 1º ao 17º pavimento, do Edifício Horizonte (Torre B) corresponderão 01(um) armário e 03 (três) vagas na garagem, em local individual e indeterminado a serem utilizadas com auxílio de manobristas;

d) - a cada unidade autônoma, localizada no *Duplex*, do Edifício Horizonte (Torre B) corresponderão 02 (dois) armários e 04 (quatro) vagas na garagem, em local individual e indeterminado;

e) - as áreas das vagas de garagem estarão incluídas na área comum de construção de cada unidade autônoma.

**Parágrafo segundo -** As vagas destinadas ao uso dos visitantes, deficientes físicos, em número total de 10 (dez), sendo 07 (sete) para visitantes, 03 (três) para deficientes físicos, serão de uso comum do condomínio, todavia, todos os condôminos deverão obedecer à sua destinação específica.

**Parágrafo terceiro -** Todas as vagas de garagem situadas nos 1º, 2º e 3º subsolos são identificadas no projeto aprovado pela Prefeitura do Município de Ribeirão Preto, com as letras P, M, G, “mt”, “def. físico”, “visitantes”,sendo que:

(a) as vagas com a identificação “P” servirão para o estacionamento de veículos de passeio de tamanho pequeno;

(b) as vagas com a identificação “M” servirão para o estacionamento de veículos de passeio de tamanho médio;

(c) as vagas com a identificação “G” servirão para o estacionamento de veículos de passeio de tamanho grande;

(d) as vagas com a identificação “def. físico” servirão para o estacionamento de veículos de deficientes físicos;

(e) as vagas com a identificação “mt” servirão para o estacionamento de motocicletas;

(f) as vagas com a identificação “visitantes” servirão para o estacionamento de veículos de visitantes; e,

**Parágrafo quarto -** Não será permitida a guarda ou a colocação de móveis ou objetos de qualquer espécie, acessórios, utensílios, máquinas e equipamentos, produtos, substâncias inflamáveis, químicas e odoríferas, explosivos e outros, ainda que temporariamente, na garagem condominial, suas áreas e suas dependências.

**Parágrafo quinto -** É expressamente vedada a transferência de gasolina, álcool, ou qualquer outro combustível, bem como o conserto ou a lavagem de veículos com água, excetuada a utilização do sistema de “lavagem à seco”, na garagem condominial, suas áreas e suas dependências.

**Parágrafo sexto-** As vagas de garagem não poderão ser cedidas, em nenhuma hipótese, a pessoas estranhas ao Condomínio. Os proprietários das unidades autônomas do Condomínio somente poderão dar em comodato ou locar as suas vagas a outros condôminos, locatários ou residentes autorizados do Condomínio.

**Parágrafo sétimo -** Será fornecido um cartão contendo os dados necessários para a sua identificação e de seu(s) veículo(s) a cada condômino, o qual deverá ser exibido sempre que solicitado. O síndico e/ou a administradora elaborará uma relação completa dos veículos e de seus respectivos proprietários.

**Parágrafo oitavo –** A escolha das vagas de garagem de uso comum dos condôminos, na proporção do direito de utilização de cada unidade autônoma de que estes são titulares, será efetuada na ocasião da formalização do contrato de alienação de cada unidade autônoma do condomínio.[[3]](#footnote-3)

**Parágrafo nono -** A ratificação da escolha das vagas na garagem pelos condôminos, será efetuada na Assembléia Geral de Instalação do Condomínio. Somente será realizado novo sorteio de vagas de garagem, caso seja assim deliberado pelos condôminos em Assembléia Geral Extraordinária a ser convocada para este fim específico e aprovado por 2/3 (dois terços) da totalidade dos condôminos.

**Parágrafo décimo –** Caso a Assembléia Geral Extraordinária delibere e aprove a realização de novo sorteio, deverão ser criados bolsões de vagas de garagem, sendo que cada bolsão deverá conter as vagas que mais se aproximem de cada edifício integrante do Condomínio. O sorteio será realizado entre os condôminos ocupantes de cada edifício, utilizando-se para tanto das vagas integrantes do bolsão correspondente, de forma que estes condôminos sejam alocados nas vagas mais próximas do seu edifício. As vagas duplas deverão ser sorteadas em conjunto, de forma que essas vagas sejam destinadas às unidades autônomas – apartamentos com direito de utilização de 02 (duas) vagas de garagem.

**Parágrafo décimo primeiro -** O uso das 03 (três) vagas de garagem para deficientes físicos poderá ser efetuado por condôminos desde que:

a) - não haja moradores deficientes físicos;

b) - em assembléia geral ordinária os condôminos que desejarem seu uso se pronunciarão;

 b.1) - em caso de haver mais de um condômino em tais condições (letra “b”, supra), efetuar-se-á um sorteio;

 b.2) - o direito de uso, na forma da letra “b.1”, supra, terá o prazo de duração de um ano, até a próxima assembléia geral ordinária, mediante o pagamento de um aluguel mensal equivalente a trinta por cento (30%) das despesas ordinárias da unidade autônoma-tipo, do mês anterior.

**parágrafo décimo segundo -** Referido direito de uso (letra “b.1, supra) se extinguirá automaticamente, a partir do momento em que houver morador deficiente físico no condomínio, interessado em seu uso.[[4]](#footnote-4)

**parágrafo décimo terceiro -** O uso das 30 (trinta) vagas de garagem para motocicletas poderá ser efetuado por condôminos, desde que observado o estipulado nas letras "b", "b.1" e "b.2" do parágrafo décimo primeiro, supra.

CAPÍTULO V - DOS DIREITOS E DAS OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS

**Artigo 8º -** São direitos dos condôminos:

(a) usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com o respectivo destino, desde que não prejudiquem a segurança e a solidez do respectivo edifício, que não causem danos aos demais condôminos, e não infrinjam as normas legais ou as disposições contidas nesta convenção e no regulamento interno, respeitando o direito de terceiros, a boa ordem, os bons costumes a saúde e o bem estar dos demais condôminos;

(b) usar e gozar das partes comuns do Condomínio, desde que não impeçam idêntico uso e gozo por parte dos demais condôminos, com as mesmas restrições da alínea anterior;

(c) manter em seu poder as chaves das portas de ingresso social e de serviço da sua respectiva unidade;

(d) comparecer às assembléias gerais de condomínio, previstas nesta convenção e, nelas discutir propostas, propor soluções de interesse do Condomínio, votar e ser votado, desde que esteja quite com as despesas condominiais e as restrições contidas nesta convenção;

(e) ser eleito síndico, obedecidas às disposições das cláusulas 29 e 30 abaixo, e membro do Conselho Consultivo e Fiscal, desde que esteja quite com as despesas condominiais e as restrições contidas nesta convenção;

(f) formular queixas ou reclamações, por escrito, ao síndico ou à administração;

(g) utilizar-se dos serviços prestados no Condomínio, atendidas as normas estabelecidas nesta convenção e no regulamento interno;

(h) dispor, alienar ou onerar sua unidade autônoma livremente, independentemente do consentimento dos demais condôminos, dando ciência ao adquirente quanto às normas estabelecidas nesta convenção de condomínio e suas posteriores alterações, do regulamento interno e das decisões das assembléias gerais;

(i) promover modificações ou reformas internas em suas unidades, independentemente do consentimento dos demais condôminos, desde que respeitadas as normas técnicas apropriadas, a segurança da edificação e as normas desta convenção, especialmente mantendo a forma, o aspecto externo e a tonalidade das pinturas e esquadrias externas da unidade;

(j) usar as vagas de garagem que lhes caiba, bem assim, dá-las em comodato, cedê-las ou locá-las a outrem, desde que residente no Condomínio;

(k) usufruir com seus familiares residentes no Condomínio das dependências e coisas comuns do Condomínio, tais como: o as piscinas, a sala de recreação, salão de jogos infanto-juvenil, mini quadra, as churrasqueiras, sendo que somente os salões de festas poderão ser utilizados por terceiros não condôminos, sauna, espaço mulher, desde que autorizada a sua entrada por condômino e sejam respeitados as disposições desta convenção de condomínio, suas eventuais alterações e o regulamento interno;

(l) interpor recursos ao síndico ou à Assembléia Geral às multas que lhes forem impostas por infrações às disposições desta convenção ou ao regulamento interno do Condomínio; e

(m) examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos ao administrador ou síndico.

**Artigo 9 -** Igualmente, cada condômino obriga-se a:

(a) obedecer às disposições desta convenção, suas eventuais alterações e as que vierem a integrar o regulamento interno do Condomínio;

(b) contribuir com o numerário suficiente para fazer frente às despesas normais e extraordinárias do Condomínio, aprovadas pelas assembléias gerais, e ainda as despesas de implantação pré-operacional do Condomínio;

(c) pagar as multas que lhes forem impostas por infrações às disposições desta convenção ou ao regulamento interno do Condomínio;

(d) conservar e reparar a sua exclusiva conta, tudo quanto diga respeito a sua unidade autônoma;

(e) ressarcir o Condomínio, por sua conta exclusiva os danos que, mesmo que involuntariamente, causar às partes comuns do mesmo;

(f) reparar ou indenizar os danos causados às demais unidades autônomas, decorrentes de desgastes ou defeitos verificados em sua unidade autônoma, independentemente da responsabilidade de terceiros pelo fato ou ato;

(g) utilizar-se de seus direitos de forma a não prejudicar, impedir ou turbar o exercício de iguais direitos por parte dos demais condôminos;

(h) não causar danos ou incômodo aos demais condôminos, nem criar obstáculos de qualquer tipo à plena utilização das partes comuns;

(i) manter a forma, aspecto externo, tonalidade das pinturas e esquadrias externas do Condomínio;

(j) dar livre ingresso, em sua unidade, ao síndico ou ao preposto da administração, e seus agentes, bem como à incorporadora e construtora, para serviços de reparação ou verificação que se tornarem necessários;

(l) cooperar com o síndico para a boa ordem e o respeito recíproco no Condomínio;

(m) zelar pela moral e bons costumes;

(n) fazer constar, nos contratos de locação ou de cessão a terceiros, as proibições e preceitos contidos nesta convenção, suas eventuais alterações e regimento interno, assim como decisões assembleares relevantes;

(o) evitar todo e qualquer fato que possa prejudicar o bom nome do Condomínio e o bem estar dos demais condôminos;

(p) indenizar o Condomínio dos eventuais prejuízos causados por si, seus familiares, empregados e usuários a qualquer título, nas instalações de propriedade comum;

(q) colocar lixo e detritos nos locais aos mesmos destinados sempre acondicionados em sacos plásticos;

(r) não instalar antenas individuais de TV, FM, rádio amador ou similares, nas coberturas dos edifícios ou em qualquer outro local visível do mesmo, ressalvado o direito do Condomínio instalar antenas de TV, inclusive parabólicas, e de FM coletivas;

(s) efetuar regular manutenção dos equipamentos componentes de sua unidade tais como interfones, aquecedores, instalações elétricas, hidráulicas, equipamentos de segurança, equipamentos de ar condicionado, se existentes, caixas acopladas ou válvulas das bacias dos banheiros, sifões etc., substituindo, quando necessário, os vedantes das torneiras e misturadores, assim como os demais elementos necessários ao regular uso dos equipamentos sem prejuízo do Condomínio e dos condôminos;

(t) não deixar formar depósitos de gorduras ou resíduos sólidos dentro dos ralos dos pisos, pias e lavatórios, bem como limpar, no mínimo semestralmente todos os ralos, evitando assim entupimentos e mau cheiro;

(u) evitar que prestadores de serviços tais como marceneiros, gesseiros, pedreiros, encanadores, instaladores de TV a cabo ou telefone e eletricistas, danifiquem ou retirem sifões e flexíveis das pias dos banheiros e cozinha, assim como danifiquem outros elementos da construção que possam prejudicar ao Condomínio ou a algum dos condôminos;

(v) não utilizar na limpeza de pisos e paredes de pressurizadores de água, seja frio ou quente na limpeza de mármores, granitos, cerâmicas ou similares, para evitar danos aos rejuntes e possíveis infiltrações ou vazamentos;

(w) utilizar-se nos armários que tenham divisas com paredes de banheiros ou paredes externas de chapas de isopor com no mínimo 1 cm de espessura, evitando-se surgimento de fungos e umidade;

(x) revestir os pisos preparados para recebimento de carpete com material que assegure o isolamento acústico das dependências em que se encontrarem, quando o material aplicado for similar ao carpete de “nylon” de espessura igual ou inferior a 6 mm;

(y) fazer as comunicações exigidas pelas autoridades sanitárias em caso de moléstia infecto-contagiosa; e

(z) prestigiar e fazer acatar as decisões da assembléia geral, os princípios convencionados e a ordem administrativa.

**Artigo 10 -** É expressamente defeso a qualquer condômino:

(a) alterar as formas externas de sua unidade autônoma;

(b) decorar as paredes externas e esquadrias dos edifícios com tonalidade ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação;

(c) modificar a fachada dos edifícios, bem como a distribuição interna dos compartimentos de sua unidade autônoma, excetuada, quanto a esta última vedação, a modificação que não interfira na fachada e nas partes estruturais do edifício, desde que devidamente aprovada pela Administração condominial, órgãos públicos competentes e assistida por engenheiro responsável que assuma a responsabilidade técnica das alterações, sempre respeitando na implementação das alterações as disposições desta convenção e do regimento interno do Condomínio, especialmente quanto aos horários dos serviços, entrega e acondicionamento de materiais, retirada de entulho e lixo etc.;

(d) usar de sua unidade autônoma e das coisas comuns do Condomínio para fins diversos daqueles a que se destinam;

(e) obstruir as passagens, as vias de acesso ou os elevadores;

(f) alugar ou 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;

(g) realizar qualquer ato capaz de comprometer a segurança do Condomínio, ou a sua higiene e limpeza, especialmente o uso de lareiras por queima de carvão;

(h) alugar ou ceder sua unidade a pessoas de maus costumes, nestes compreendida a embriaguez sob qualquer de suas formas;

(i) instalar, sem o expresso consentimento do síndico, novas ligações de água, esgoto, gás, luz, força, telefone ou antena de rádio-telefonia, telegrafia ou televisão;

(j) utilizar alto-falantes e instrumentos musicais, das 22 (vinte e duas) às 8 (oito) horas do dia seguinte;

(k) estender, bater ou secar tapetes, roupas, toalhas e lençóis nas janelas ou peitoris das fachadas fronteiriças às áreas comuns e visível do exterior;

(l) colocar toldos;

(m) executar na sua propriedade qualquer instalação que importe sobrecarga elétrica para o edifício ou para o Condomínio, sem o consentimento prévio da assembléia, do síndico ou do administrador e devidamente acompanhada por engenheiro que se responsabilize tecnicamente pela instalação;

(n) manter substâncias perigosas à segurança do edifício ou do Condomínio ou, ainda, de seus moradores, tais como inflamáveis, tóxicos, explosivos, odoríficos etc;

(o) manter animais domésticos nas unidades, cuja presença seja suscetível de incomodar, por qualquer forma, os moradores do Condomínio;

(p) usar ou simplesmente introduzir nas unidades autônomas, sistemas de aquecimento ou fogões não aprovados pelo Condomínio;

(q) realizar, dentro do edifício ou do Condomínio, transporte horizontal ou vertical de móveis, aparelhos, engradados, caixas, caixotes e outros objetos de volume apreciável fora dos horários normais e das condições estabelecidas pelo síndico ou pelo regulamento interno;

(r) transitar ou permitir que alguém transite no interior do Condomínio sem o devido decoro no traje;

(s) tratar de modo descortês qualquer empregado ou funcionário do Condomínio;

(t) permitir a realização de jogos infantis nas partes comuns do Condomínio, salvo nos locais especialmente reservados a tais fins;

(u) lançar papéis, livros ou quaisquer objetos sólidos, senão em local indicado pela administração;

(v) introduzir, nas canalizações ou condutores de qualquer natureza, volumes ou objeto que possam danificá-los, produzir incêndio ou entupimento;

(w) desviar o pessoal da administração do Condomínio de seus deveres funcionais;

(x) permitir a prática de serviços domésticos fora do âmbito de sua propriedade exclusiva;

(y) colocar aparelhos de ar condicionado onde não existam nichos para esse fim;

(z) afixar cartazes, colocar inscrições ou sinais de qualquer natureza nas fachadas, escadas, hall’s ou qualquer outra dependência comum;

(z1) fumar nos hall’s de elevadores, escadas, garagem coletiva, sala de ginástica, WC’s de áreas comuns, refeitório e vestiário de funcionários, locais de medidores de gás, água e eletricidade, recinto do gerador, locais de bombas e casas de máquinas, lixeira, sala de pressurização de escadas e demais recintos fechados que possam prejudicar os demais condôminos ou colocar em risco o Condomínio;

(z2) observar a vedação quanto ao uso para finalidade diversa que não a residencial, nos termos do artigo 4º retro; e

(z3) sobrecarregar de peso a sua unidade no todo ou em parte, de modo a comprometer a capacidade de carga da laje.

**Parágrafo primeiro -** Aplicam-se ao ocupante, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, função e destino das unidades.

**Parágrafo segundo -** Para os fins do artigo 1.339, parágrafo segundo, da Lei nº 10.406/2002, fica expressamente vedada a alienação de qualquer parte acessória das unidades autônomas a terceiros não condôminos.

**Artigo 11 -** Os condôminos poderão ser compelidos quanto as suas obrigações, por meio de ação de procedimento sumário, nos termos da letra “b”, II do artigo 275 do Código de Processo Civil, tendo o síndico legitimação ativa para pleitear o desfazimento de qualquer obra proibida ou a prática ou a obstrução de determinado ato, contra o transgressor dos direitos e deveres retro mencionados, aplicando-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, função e destinação da unidade, sem prejuízo da aplicação ao condômino faltoso da multa prevista no capítulo XII abaixo.

CAPÍTULO VI - DOS ENCARGOS, FORMAS E PROPORÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕES PARA AS DESPESAS DE CUSTEIO E PARA AS EXTRAORDINÁRIAS

**Artigo 12 -** Cada condômino concorrerá com o pagamento de todas as despesas ordinárias e extraordinárias do Condomínio, de acordo com o orçamento fixado para o exercício, ou com a Assembléia Geral Extraordinária que fixe sua necessidade, montante e forma de seu recolhimento. O custeio de referidas despesas, tanto ordinárias como extraordinárias, deverá ser rateado na proporção de suas respectivas frações ideais de condomínio.

**Parágrafo primeiro -** As despesas serão encaminhadas aos condôminos, por meio de aviso para pagamento, no endereço de sua respectiva unidade autônoma - apartamento ou aonde estes condôminos vierem a indicar previamente, devendo ser sempre dentro do território nacional.

**Parágrafo segundo –** Constituem-se despesas condominiais ordinárias:

(a) os prêmios de seguro, com exclusão do valor correspondente ao seguro facultativo que cada condômino queira fazer, além dos obrigatórios;

(b) os tributos lançados sobre as partes e coisas comuns do Condomínio;

(c) as despesas derivadas do consumo de luz, força, água, esgoto e telefones de uso, de aquisição de materiais de limpeza;

(d) a remuneração do administrador e, se for o caso, do síndico;

(e) os salários dos empregados do Condomínio, bem como os respectivos encargos sociais e trabalhistas;

(f) as despesas de conservação, limpeza, reparações e manutenção do Condomínio e suas instalações de uso comum;

(g) as despesas necessárias à implantação, funcionamento e manutenção dos serviços condominiais;

(h) outras despesas autorizadas pelo síndico ou pela Assembléia Geral.

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

**Parágrafo quarto -** São despesas extraordinárias aquelas decorrentes de fatos não previsíveis, bem como aquelas relativas a obras e melhorias, necessárias ou não, mas que atendam à conveniência da maioria absoluta dos condôminos.

**Parágrafo quinto –** As despesas de Condomínio serão devidas a partir da data de emissão do auto de conclusão do empreendimento (“habite-se”) ou da convocação do condômino para realizar a vistoria da unidade autônoma, o que ocorrer primeiro, ficando ressalvada a possibilidade de cobrança das despesas de implantação pré-operacional do Condomínio.

**Artigo 13 -** O exercício financeiro será de 12 (doze) meses, incumbindo ao síndico ou à administradora, com o auxílio do Conselho Consultivo e Fiscal, preparar o orçamento das despesas ordinárias para o exercício, estimando a despesa e fixando a receita do Condomínio, a fim de serem objeto de deliberação da Assembléia Geral Ordinária.

**Parágrafo único -** A previsão poderá ser revista e majorada por deliberação em Assembléia Geral, ou pelo síndico e pelo Conselho Consultivo e Fiscal, conjuntamente, desde que autorizado pela Assembléia, se julgada insuficiente para cobrir as despesas do Condomínio.

**Artigo 14 -** A receita do Condomínio será constituída pelas contribuições dos condôminos, aprovada em Assembléia Geral e arrecadada na forma prevista neste Capítulo, bem como pelo produto de empréstimos que forem autorizados pelo Conselho Consultivo e Fiscal, para cobrir as despesas extraordinárias, caso os recursos existentes nos fundos condominiais sejam insuficientes.

**Artigo 15 -** Cabe ao síndico ou administrador do Condomínio arrecadar as contribuições dos condôminos, competindo-lhes determinar a cobrança, extrajudicial ou judicial, das quotas atrasadas.

**Artigo 16 -** O condômino que não pagar as contribuições para as despesas comuns nas datas fixadas ficará sujeito à multa de 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso, além de juros moratórios à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração e honorários de advogado à base de 20% (vinte por cento), caso seja necessária a intervenção deste profissional. O débito será também atualizado monetariamente, na mesma proporção da variação do índice que melhor refletir a inflação do período, verificada entre a data do vencimento e aquela em que se der o efetivo pagamento.

**Parágrafo único -** Se sobrevier legislação que permita a cobrança de multa superior ao valor ora estipulado fica desde já convencionado que será cobrada a maior multa legalmente admitida.

**Artigo 17 -** Para o atendimento das despesas extraordinárias não previstas ou previstas a menor no orçamento será instituído um Fundo de Reserva para o Condomínio, correspondente a 5% (cinco por cento) do valor do orçamento.

**Artigo 18 -** O condômino que gerar aumento das despesas de Condomínio por motivos de seu interesse pessoal deverá pagar, no devido tempo, o excesso a que der causa, sob pena de imposição de multas e demais cominações previstas nesta Convenção.

**Artigo 19 -** As obras que interessarem à estrutura do empreendimento ou ao serviço comum serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direitos de aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprovado em Assembléia Geral Extraordinária, respeitando o artigo 1.341 da Lei 10.406/2002.

**Artigo 20 -** A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo dos seus encargos.

**Artigo 21 -** Todas as instalações internas de águas, esgotos, gás, eletricidade, telefone etc. de cada unidade serão reparadas a custa do respectivo proprietário, quando o estrago se verificar até o ponto de intersecção com as linhas tronco.

**Parágrafo primeiro -** Quando o estrago se verificar nas linhas tronco e não tenha como causa ato de qualquer condômino ou usuário de unidade, os reparos correrão por conta de todos condôminos, indistintamente.

**Artigo 22 -** A Assembléia Geral Extraordinária para a realização de obras no condomínio deverá observar os seguintes quoruns de votação em relação à totalidade do Condomínio:

(a) se necessárias, a metade dos condôminos presentes à Assembléia mais um voto;

(b) se úteis, de voto da maioria dos condôminos;

(c) se voluptuárias, de voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos;

(d) se, nas partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, de voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos, não sendo permitidas construções nas partes comuns suscetíveis de prejudicar a utilização por qualquer condômino das partes exclusivas ou comuns;

(e) se construção de outro pavimento ou de outro edifício com novas unidades autônomas no solo comum, de voto unânime dos condôminos.

**Artigo 23 -** As obras ou reparações necessárias poderão ser realizadas, independentemente de autorização, pelo Síndico ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

**Artigo 24 -** Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem despesas excessivas, determinada sua realização, o Síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas deverá convocar imediatamente a assembléia para cientificá-la.

**Artigo 25 -** Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários que importar em despesas excessivas somente poderão ser efetuados após autorização da assembléia especialmente convocada pelo Síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos. Considera-se despesa excessiva aquela equivalente a um mês das despesas aprovadas em orçamento para o exercício em curso.

**Artigo 26 -** O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das despesas que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

**Artigo 27 -** Não serão permitidas construções nas partes comuns que possam prejudicar a utilização por qualquer outro condômino de suas áreas privativas ou das de uso e propriedade comuns.

###### CAPÍTULO VII - DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

**Artigo 28 –** Considerando-se a dimensão e a complexidade do empreendimento, o Condomínio será administrado por síndico profissional e pelo Conselho Consultivo e Fiscal.

**Artigo 29 –** O síndico profissional e o administrador serão indicados pela incorporadora e contratados pelo Condomínio, com prazo de gestão que se iniciará 90 (noventa) dias antes da data de instalação do Condomínio e terminará 02 (dois) anos após a data de entrega da construção do Condomínio. Após este prazo, a assembléia de condôminos decidirá sobre a manutenção de síndico profissional e administrador na administração do Condomínio.

**Parágrafo primeiro -** A rescisão imotivada do contrato de prestação de serviços do síndico profissional dar-se-á por deliberação de 2/3 (dois terços) da totalidade dos condôminos em Assembléia Geral Extraordinária convocada para esta finalidade específica. Caso seja comprovada a prática de irregularidades na prestação de serviços pelo síndico profissional, a assembléia de condôminos poderá deliberar por rescindir este contrato mediante aprovação da maioria absoluta dos condôminos.

**Parágrafo segundo –** Caso seja rescindido o contrato de prestação de serviços do síndico profissional, motivada ou imotivadamente, ou caso este não seja renovado após o prazo estabelecido no artigo 29 acima, será eleito um novo síndico entre os condôminos presentes.

**Artigo 30 -** Ao síndico compete a administração do Condomínio, especialmente aqueles indicados no artigo 1.348 do Código Civil Brasileiro, bem como supervisionar os interesses gerais da coletividade condominial, atendendo às sugestões e reclamações que, no interesse do Condomínio, lhe sejam apresentadas mais especificamente, além dos demais encargos previstos nesta Convenção e na Lei:

(a) representar ativa e passivamente o Condomínio, em juízo ou fora dele, praticar todos os atos em defesa dos interesses comuns, nos limites da lei, desta convenção e do regulamento interno, inclusive perante repartições públicas e terceiros em geral, podendo receber citações, intentar ações, desistir, firmar acordos, recorrer, receber e dar quitação;

(b) exercer os atos de gestão do Condomínio, no que concerne à segurança e moralidade do prédio e à boa execução dos serviços e utilidades comuns;

(c) escolher e contratar, sob referendo em Assembléia Geral, o Administrador do Condomínio;

(d) admitir e demitir empregados, fixar seus salários de acordo com a verba estabelecida para o exercício, bem como transigir em matéria de indenização trabalhista;

(e) ordenar a realização das obras e serviços necessários ao bom funcionamento do Condomínio;

(f) cumprir e fazer cumprir esta Convenção e o seu Regulamento Interno, executando e fazendo executar as deliberações das Assembléias dos Condôminos, tomando as medidas de caráter geral ou urgente e impondo multas aos condôminos infratores;

(g) arrecadar as contribuições devidas pelos condôminos e dar-lhes aplicação necessária ao bom funcionamento do Condomínio;

(h) efetuar e manter a escrituração contábil do Condomínio, deixando-a a disposição dos Conselheiros e demais condôminos;

(i) contratar os seguros contra fogo e de responsabilidade civil;

(j) prestar contas de sua gestão à Assembléia de condôminos anualmente e quando forem exigidas, bem como apresentar orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;

(k) recolher aos cofres públicos, pontualmente, todos os tributos que incidam sobre a área condominial e que sejam de responsabilidade do Condomínio;

(l) convocar o Conselho Consultivo e Fiscal, sempre que assim o exigirem os interesses do Condomínio;

(m) fornecer balancetes mensais de verificação de contas a todos os condôminos;

(n) aplicar penalidades aos funcionários do Condomínio;

(o) aplicar multas aos condôminos que infringirem a presente Convenção ou o disposto no Regulamento Interno;

(p) convocar a Assembléia Geral e prestar-lhe contas; e

(q) dar imediato conhecimento à Assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo de interesse do Condomínio.

**Parágrafo primeiro -** Nos seus impedimentos eventuais, o síndico será substituído pelo presidente do Conselho Consultivo e Fiscal.

**Parágrafo segundo –** Ocondômino poderá recorrer de qualquer ato ou decisão do síndico, mediante carta manifestando a sua indignação quanto ao ato ou à decisão recorrida, dirigida ao Conselho Consultivo e Fiscal, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data da realização do ato ou do proferimento da decisão recorrida. Em caso de excepcional gravidade, poderá ser convocada Assembléia Geral Extraordinária para julgar o recurso imediatamente.

**Artigo 31 -** O Conselho Consultivo e Fiscal será composto de 05 (cinco) membros, obrigatoriamente 02 (dois) de cada Edifício, sendo 03 (três) membros efetivos e 02 (dois), suplentes, os quais serão, necessariamente, titulares de unidade autônomas do Condomínio.

**Parágrafo primeiro –** Os membros do Conselho Consultivo e Fiscal serão necessariamente condôminos, e serão eleitos, bienalmente, pela Assembléia Geral Ordinária, por quorum de maioria simples (metade mais um) dos presentes, permitida a reeleição por uma única vez consecutiva, conforme Código Civil vigente.

**Parágrafo segundo -** É vedada a escolha, para a função de conselheiro, de proprietário multado em qualquer dos dois últimos exercícios, ou que, nesse mesmo período, tenha sido acionado judicialmente para pagamento de suas contribuições.

**Parágrafo terceiro –** Dentre os membros eleitos para o Conselho Consultivo e Fiscal, será escolhido um presidente, mediante votação da maioria simples da mesma Assembléia Geral Extraordinária.

**Parágrafo quarto –** As decisões do Conselho Consultivo e Fiscal serão sempre tomadas em reunião que será convocada por carta protocolada e presidida pelo presidente do Conselho Consultivo e Fiscal.

**Parágrafo quinto –** As deliberações dos conselheiros em reuniões serão tomadas por quorum de maioria simples, com exceção do presidente, e respeitadas as suas competências estabelecidas no artigo infra.

**Parágrafo sexto –** Em caso de empate na votação, o desempate incumbirá ao presidente do Conselho Consultivo e Fiscal, ou em sua ausência, ao presidente da reunião.

**Parágrafo sétimo -** A destituição de membro do Conselho Consultivo e Fiscal dar-se-á por deliberação de maioria simples dos condôminos, em Assembléia Geral especialmente convocada para esse fim.

**Parágrafo oitavo –** No caso de destituição ou renúncia de algum membro do Conselho Consultivo e Fiscal será empossado o suplente deste para exercer, automaticamente, a sua substituição.

**Artigo 32 -** Ao Conselho Consultivo e Fiscal, além das atribuições previstas em Lei, compete:

a) fiscalizar as atividades do síndico e do administrador;

b) assessorar o síndico na solução dos problemas relativos ao Condomínio;

c) examinar as contas e a previsão orçamentária, emitindo parecer;

d) levar ao conhecimento da assembléia geral as irregularidades verificadas na administração do Condomínio;

e) convocar a assembléia geral, se julgar conveniente;

f) apresentar 3 (três) orçamentos para nova contratação do síndico profissional, excetuado pelo primeiro período cuja incumbência será da incorporadora, e do administrador para aprovação em Assembléia Geral; e,

g) aprovar as despesas de implantação pré-operacional do Condomínio e de decoração das áreas comuns.

**Parágrafo único -** Até 48 (quarenta e oito) horas antes da Assembléia Geral Ordinária, independentemente de qualquer convocação especial, o Conselho Consultivo e Fiscal deverá obrigatoriamente emitir parecer sobre a prestação das contas e a previsão orçamentária, sendo certo que seu silêncio corresponderá a parecer favorável.

**Artigo 33 -** O Condomínio poderá contar com um administrador, pessoa jurídica ou não, porém obrigatoriamente domiciliado neste Município, a quem competirá superintender a administração geral da comunidade condominial e defender os interesses do Condomínio, fazendo observar a presente convenção e o regulamento interno, bem assim, as deliberações tomadas nas Assembléias e superintender e coordenar tudo o que for pertinente ao bom funcionamento dos serviços discriminados nesta convenção.

**Artigo 34 -** Além dos demais previstos nesta convenção, constituem deveres e atribuições do administrador do Condomínio:

(a) preparar a convocação das assembléias gerais dos condôminos por iniciativa prévia ou por provocação destes;

(b) executar as admissões e demissões determinadas pelo síndico, dentro dos critérios e normas legais, funcionários e empregados da coletividade condominial, fixando-lhes os salários e definindo-lhes as funções, para os efeitos de legislação trabalhista e da Previdência Social, observadas as bases correntes, sem prejuízo do orçamento anual, com a prévia concordância do síndico;

(c) providenciar a contratação e manter em dia os seguintes seguros: dos edifícios, contra incêndio, do Condomínio, pela responsabilidade civil contra terceiros, e dos empregados, por acidente de trabalho;

(d) rubricar e manter em seu poder, como depositário, o livro de presença e de atas das assembléias gerais, fornecendo cópias autenticadas ao condômino que a solicitar e pagar o respectivo custo;

(e) elaborar o orçamento para cada exercício, justificando-o e submetendo-o à aprovação da assembléia geral;

(f) providenciar a cobrança, inclusive judicialmente, sob sua responsabilidade, das quotas, multas e demais contribuições devidas pelos condôminos, dando-lhes a conveniente aplicação;

(g) administrar os interesses da coletividade condominial, prestando-lhes contas de sua administração anualmente, em Assembléia Geral Ordinária;

(h) abrir e encerrar contas bancárias, juntamente com o síndico e o presidente do Conselho Consultivo e Fiscal;

(i) fazer em boa ordem a escrituração da despesa da coletividade condominial, lançando (rigorosamente em dia) todas as operações relativas à administração do Condomínio;

(j) remeter a cada condômino, mensalmente, a demonstração de despesas efetuadas;

(k) manter em seu poder, como depositário, o arquivo do Condomínio e as prestações de contas, inclusive os relativos aos exercícios findos, fornecendo cópias autenticadas ao condômino que as solicitar e pagar o respectivo custo;

(l) dar imediata ciência ao síndico das notificações ou intimações judiciais e extrajudiciais que houver recebido;

(m) submeter à prévia apreciação do síndico todo e qualquer contrato de manutenção, conservação ou convênio que venham a ser necessário;

(n) prestar assistência jurídica ao Condomínio sempre que necessário em qualquer circunstância;

(o) entregar ao síndico todos os papéis, livros e documentos pertencentes ao Condomínio, quando encerrada sua administração;

(p) apresentar relatórios periódicos ao síndico, quanto aos aspectos de limpeza, conservação etc., relativos ao Condomínio;

(q) dirigir, fiscalizar, licenciar, os empregados e funcionários da coletividade condominial, submetendo-os à disciplina adequada;

(r) o zelador deverá manter os Livros de Reclamação do Condomínio em local de fácil acesso, com respectiva indicação. Deverá o administrador dar ciência ao síndico das reclamações eventualmente lançadas e tomar as providências que forem cabíveis;

(s) manter o Livro de Registro de Moradores do Condomínio, bem como quaisquer outros que a prática aconselhar.

**Artigo 35 -** No exercício normal de suas atribuições, o síndico e o administrador não serão pessoalmente responsáveis pelas obrigações contraídas em nome e no interesse do Condomínio, mas responderão pelos prejuízos a que der causa, por dolo, culpa, bem como pelos atos que excederem os poderes de administração. Os atos do síndico e do administrador podem ser revistos através de Assembléia Geral convocada por, pelo menos, 1/4 (um quarto) dos condôminos.

**Artigo 36 -** A Assembléia Geral poderá também rescindir o contrato com o administrador, devendo lhe conceder o prazo de 30 (trinta) dias para prestação das contas remanescentes, pagando-lhe os honorários devidos por esse período. Não será válida a contratação de Administradora que não preveja a possibilidade de denúncia do contrato, sem qualquer imposição de multa ao Condomínio.

#### CAPÍTULO VIII - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

**Artigo 37 -** Todos os assuntos de interesse do Condomínio serão resolvidos pelas Assembléias Gerais, que poderão ser ordinárias ou extraordinárias, as quais desde que obedecidas as disposições desta Convenção, obrigarão a todos os condôminos em relação ao que nelas for deliberado, a partir do dia imediatamente subsequente ao de sua realização, independentemente da distribuição da respectiva ata.

**Parágrafo primeiro -** A Assembléia Geral Ordinária é a reunião anual dos condôminos, convocada e instalada na forma da Lei e desta Convenção, e deverá ocorrer até o último dia do primeiro trimestre de cada ano sobre as matérias de interesse do Condomínio, para conhecer, examinar e resolver as seguintes matérias:

(a) apreciação e votação do orçamento para o exercício seguinte;

(b) eleição, quando for o caso, dos membros do Conselho Consultivo e Fiscal e aprovação do Administrador indicado pelo Conselho Consultivo e Fiscal;

(c) deliberação sobre as contas e atos do Síndico e do Administrador, relativos ao exercício anterior;

(d) julgamento dos recursos regularmente interpostos contra imposição de multas por infração da Convenção e/ou do Regulamento Interno;

(e) aprovação, modificação ou reforma das deliberações do Síndico, ou do Administrador quando contrárias ao interesse coletivo, ou à finalidade do Condomínio;

(f) designação de representante ou procurador, com poderes especiais em pleitos judiciais que transcendem os limites da administração ordinária; e,

(g) votação das demais matérias constantes da ordem do dia.

**Parágrafo segundo -** As Assembléias Gerais Extraordinárias serão convocadas pelo administrador, pelo síndico, pelo Conselho Consultivo e Fiscal, ou por um grupo de condôminos interessados que representem, no mínimo, 1/4 (um quarto) dos condôminos, observando o mesmo processo referido no parágrafo terceiro, competindo-lhes, além de examinar, votar e decidir sobre todo e qualquer assunto de interesse geral, destituir o síndico ou o administrador, ou deliberar por rescindir o contrato com o síndico profissional, nomeando, incontinente, o substituto e, quando for o caso, fixando sua remuneração. Ficará, no entanto, a matéria de cada reunião extraordinária, adstrita aos assuntos que expressamente tiverem constado dos avisos de sua convocação.

**Parágrafo terceiro -** A convocação das Assembléias Gerais será feita pelo administrador, por carta protocolada ou registrada e entregue a todos os condôminos, no endereço que para este fim fornecerem, devendo ser sempre no território nacional, ou, à sua falta, na unidade autônoma de que forem proprietários ou promissários compradores. A Assembléia não poderá deliberar se todos os condôminos não houverem sido convocados para a reunião. A convocação deve ocorrer com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência da data da realização da Assembléia, nela constando o local, dia e hora da reunião e a ordem do dia, ainda que sumariamente indicada. Na falta dessa convocação, poderá ser promovida por 1/4 (um quarto) dos condôminos, se até o dia previsto não tiver sido feita pelo Síndico ou pelo Administrador.

**Parágrafo quarto -** As Assembléias Gerais serão instaladas, em primeira convocação, com a presença dos condôminos que representem pelo menos 1/2 (metade) do Condomínio, e em segunda convocação 30 (trinta) minutos depois, com qualquer número de presentes. As Assembléias serão presididas e secretariadas pelos condôminos para esse fim eleitos no ato de sua instalação. Excetuam-se a referido quorum de presença aquelas Assembléias Gerais cujo quorum de votação seja qualificado e superior ao número de presentes, sendo necessária, em caso de ausência de número de condôminos que impossibilite sua realização a convocação ou não de nova Assembléia para deliberar sobre referidos temas, caso em que o prazo de convocação pode ser reduzido para cinco dias úteis.

**Parágrafo quinto -** Os condôminos, no caso de ausências ou impedimentos, deverão nomear pessoa com poderes suficientes para representá-los nas Assembléias do Condomínio. Bastará, para esse fim, uma procuração, assinada pelo condômino e com firma reconhecida, contendo a qualificação do procurador e a cláusula de poder, àquele, para representar em qualquer assembléia do Condomínio, votando livremente sobre as matérias previstas em lei e nesta Convenção. No entanto, cada procurador não poderá representar, na Assembléia Geral, mais de 3 (três) condôminos, sendo certo que tal limite refere-se ao número de titulares de imóveis que outorgarão a procuração e não ao número de unidades representadas, razão pela qual o proprietário de mais de uma unidade no Edifício será sempre considerado como um único condômino para os fins da procuração.

**Parágrafo sexto -** Nas deliberações da Assembléia Geral, os votos serão proporcionais às frações ideais, e não podendo participar e votar aquele que não estiver em dia com suas obrigações condominiais, única exceção feita se houver depósito judicial integral para discutir o pagamento. As deliberações dos condôminos em Assembléia serão tomadas pelo voto da maioria simples de votos, salvo disposição em contrário, sendo obrigatórias para todos os demais, ainda que vencidos ou ausentes.

**Parágrafo sétimo -** Os condôminos não poderão votar em relação aos assuntos, serviços e gastos para cuja manutenção não contribuam, devendo o respectivo voto, em tal hipótese, ser excluído “ad computo” da maioria.

**Parágrafo oitavo -** Nos casos de empate por ocasião da apuração de votos dos condôminos, caberá o voto de qualidade ao presidente do Consultivo e Fiscal.

**Parágrafo nono -** Sempre que alguma unidade autônoma pertença, em virtude de comunhão, sucessão ou por qualquer outra circunstância, a diversas pessoas, estas, obrigatoriamente, nomearão uma entre si para as representar nas Assembléias e perante a massa condômina em geral, devendo, para tanto, ser outorgado o competente mandato, sob pena de suspensão temporária do exercício do direito de voto.

**Parágrafo décimo -** Em observância ao disposto no Parágrafo 4º do artigo 24 da Lei 4.591/64, nas decisões da Assembléia que envolvam despesas ordinárias do Condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino locador a ela não esteja presente.

**Artigo 38 -** As decisões tomadas nas Assembléias serão reduzidas em ata a ser assinada pelo respectivo presidente da Assembléia e lavrada em livro próprio e, nos 8 (oito) dias subseqüentes dasua realização, o síndico ou o administrador enviará cópias a todos os condôminos, por carta protocolada ou registrada.

**Artigo 39 -** As deliberações, nas Assembléias, serão tomadas por maioria simples de votos, ressalvado o disposto no parágrafo único deste artigo.

**Parágrafo único -** Nos casos abaixo, as deliberações serão tomadas por maioria qualificada ou por unanimidade, a saber:

(a) será exigida maioria que represente 2/3 dos votos totais do Condomínio para: alteração desta Convenção, rescisão imotivada do contrato com o síndico profissional, deliberação por realizar sorteio de vagas de garagem e aprovação de benfeitorias meramente voluptuárias.

(b) será exigida maioria absoluta dos votos totais do Condomínio para alteração do Regimento Interno, embora sua aprovação inicial seja feita por maioria simples;

(c) nas deliberações sobre a reedificação ou não, em caso de incêndio ou outro sinistro que importe na destruição dos edifícios, os votos serão tomados de acordo com o que dispõe o Artigo 17, Parágrafos 1º, 2º e 3º da Lei nº 6.709/79 e o artigo 1.357 da Lei 10.406/2002.

(d) será exigida a unanimidade dos condôminos para: alterar a forma das fachadas externas dos edifícios ou de alguma das suas unidades autônomas e para alterar o destino dos edifícios ou das suas unidades autônomas.

###### CAPÍTULO IX - DO FUNDO DE RESERVA

**Artigo 40 -** Para atender às despesas com as obras de conservação, atualização, melhoria e reforma dos edifícios, não previstas em orçamento, fica instituído o Fundo de Reserva, cujo montante limite de arrecadação será fixado em Assembléia Geral.

**Parágrafo primeiro -** O Fundo de Reserva será constituído conjuntamente por:

(a) taxa adicional de 5% (cinco por cento) sobre as suas contribuições ordinárias;

(b) multas e penalidades impostas aos condôminos por infrações a esta Convenção e do Regulamento Interno; e

(c) rendimento de seu capital, a ser aplicado segundo decisão dos condôminos.

**Parágrafo segundo -** Nos casos de transferência de unidade autônoma, o respectivo Fundo de Reserva passará automaticamente aos sucessores do condômino, independentemente de qualquer outra forma ou manifestação de vontade.

###### CAPÍTULO X - DAS ALTERAÇÕES DESTA CONVENÇÃO

**Artigo 41 -** Esta Convenção somente poderá ser modificada da seguinte forma:

(a) naquilo que disser respeito à alteração da destinação específica dos Edifícios ou do Condomínio, das unidades autônomas e de cada coisa de uso e propriedade comuns, bem como à suspensão total ou parcial dos serviços integrantes do Condomínio, será exigida a concordância da totalidade dos condôminos ou titulares de direitos de compra de apartamento integrantes do Condomínio, em Assembléia Geral Extraordinária especialmente convocada para tal fim.

(b) quanto às demais alterações, será exigido o voto mínimo de 2/3 (dois terços) de todos os condôminos ou titulares de direitos de compra de apartamentos integrantes do condomínio, em Assembléia Geral Extraordinária especialmente convocada para tal fim.

###### CAPÍTULO XI - DO SEGURO

**Artigo 42 -** São obrigatórios os seguros referidos na letra “c”, do parágrafo único do artigo 34º desta Convenção, em companhias idôneas da escolha do Administrador e aprovação do síndico.

**Parágrafo primeiro -** É permitido a cada condômino, aumentar o seguro correspondente à sua unidade autônoma para cobrir as benfeitorias que haja feito. Nesse caso, pagará o acréscimo do preço, recebendo a correspondente parte da indenização, em caso de sinistro, diretamente da seguradora.

**Parágrafo segundo -** Em caso de sinistro, o produto será recebido pelo presidente do Conselho Consultivo e Fiscal, conjuntamente com o Síndico, ou será depositado em banco, em conta vinculada aberta em nome do Condomínio, sendo que o destino a ser dado àquela quantia será decidido em Assembléia Geral.

## CAPÍTULO XII - DAS PENALIDADES

**Artigo 43 -** O condômino, por si próprio, seus inquilinos, prepostos e demais ocupantes da unidade autônoma, que violar as disposições legais, bem como as contidas na presente convenção e no regulamento interno, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se de ato praticado ou ainda reparar os danos que causar, ficará sujeito à multa, no valor correspondente a de 01 (uma) a 05 (cinco) vezes o valor da contribuição mensal de custeio do Condomínio, vigente à época da infração, dosada segundo a gravidade da falta e devida por tantas vezes quantas forem as infrações, sendo dobrada no caso de reincidência.

**Parágrafo primeiro -** A multa será imposta pelo síndico e cobrada pelo administrador, juntamente com a contribuição de vencimento imediatamente posterior.

**Parágrafo segundo –** Conforme artigo 31, parágrafo segundo, acima,ocondômino terá direito a recorrer de qualquer ato ou decisão do síndico, obedecidos os procedimentos lá previstos.

# **Parágrafo terceiro –** O condômino que deixar de pagar 3 (três) quotas condominiais sucessivas, ou ainda, acumular 4 (quatro) quotas não pagas, mesmo que alternadas, no mesmo exercício, será penalizado na forma do “caput” deste artigo.

# **Artigo 44 -** O condômino, por si próprio, seus inquilinos, prepostos e demais ocupantes da unidade autônoma, que não cumprir reiteradamente com seus deveres perante o Condomínio praticará comportamento anti-social, ficando, sujeito à multa no valor correspondente a 05 (cinco) a 10 (dez) vezes o valor da contribuição mensal de custeio do Condomínio, vigente à época da infração, dosada segundo a gravidade e reiteração da falta, independentemente de arcar com perdas e danos eventualmente apurados.

# **Parágrafo primeiro –** Após a aplicação da multa de reincidência prevista no “caput”, aquele que por seu reiterado comportamento anti-social gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos poderá, mediante deliberação de 3/4 (três quartos) dos condôminos restantes, ser impedido de utilizar sua unidade, excluindo-o do convívio com a coletividade condominial, sem prejuízo de ajuizamento de medida judicial para legitimar tal ação do Condomínio.

**Artigo 45 -** A imposição de multa será comunicada por escrito ao infrator, mediante auto contendo a descrição do fato, cabendo recurso na forma dos artigos 31, parágrafo segundo, e 47.

**Artigo 46 -** É facultado ao interessado recorrer, por escrito, para o Conselho Consultivo e Fiscal, dentro de 15 (quinze) dias contados do recebimento da comunicação da infração, não se conhecendo os que forem interpostos fora do prazo; em caso de excepcional gravidade, poderá ser convocada Assembléia Geral Extraordinária para julgar o recurso imediatamente.

**Parágrafo único -** No julgamento do recurso, o Conselho Consultivo e Fiscal procederá a uma instrução sumária e oral sobre os fatos de que tiver resultado a multa, ouvindo o Administrador, o condômino em causa, testemunhas presentes e tomando conhecimento dos demais elementos de acusação e defesa existentes. Em seguida, será julgada a multa, pelo voto da maioria.

**Artigo 47 -** Em qualquer Assembléia Geral, a coletividade condominial poderá impor multas a condôminos que, por infrações, se tenham tornado passíveis de penalidades, realizando, se entender necessário, a instrução sumária de que trata o parágrafo único do artigo 59 supra, no que for aplicável. Dessa imposição, não caberá recurso.

**Artigo 48 -** As multas recebidas e os juros moratórios constituirão receita do Condomínio.

**Parágrafo único -** O Síndico não poderá, sem aprovação do Conselho Consultivo e Fiscal, deixar de aplicar as multas e, quando for o caso, juros de mora e correção monetária devidos, sob pena de ser responsabilizado pelas verbas que deixar de arrecadar.

## Artigo 49 - O pagamento de multa não exime o infrator de sua responsabilidade civil pelos danos causados.

###### CAPÍTULO XIII - DO REGIMENTO INTERNO

**Artigo 50 -** As normas de caráter regimental constantes do Capítulo V desta Convenção e neste capítulo deverão ser reproduzidas pelo síndico e afixadas em locais visíveis do Condomínio e poderão ser complementadas conforme as necessidades da coletividade condominial, desde que aprovadas por 1/2 (metade) dos condôminos ou titulares de direitos de compra de apartamentos integrantes do Condomínio presentes na Assembléia especialmente convocada para esse fim.

**Artigo 51 -** Considerar-se-á nula de pleno direito qualquer disposição regimental que contrariar a presente Convenção.

**Artigo 52 -** Este regimento interno tem por finalidade, orientar e disciplinar o comportamento e a convivência de todas as pessoas que, a qualquer título, se encontrem dentro das dependências do Condomínio**,** muito especialmente dos condôminos, locatários, cessionários a qualquer título, seus familiares e pessoas que a eles tiverem acesso pela autorização dos mesmos, ratificando a rigorosa disciplina e observância da Convenção Condominial, nos capítulos e itens a seguir expressos:

***1. - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS***

***1.1. -*** *Todos os Condôminos ficam obrigados a contribuir para as despesas comuns do Condomínio, bem como para o custeio de obras, na forma e proporção prevista na Convenção de Condomínio, efetuando os recolhimentos nos prazos estipulados.*

***1.2. -*** *É dever de todo Condômino e seus familiares prestigiar e fazer acatar as deliberações aprovadas em Assembléias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias.*

***1.3. -*** *Uma cópia do presente Regimento deverá obrigatoriamente fazer parte integrante dos Contratos de Locação ou Venda das unidades autônomas.*

***1.4. -*** *O Síndico, na qualidade de dirigente responsável por todos os serviços e interesses do Condomínio representará o Conselho Consultivo e Fiscal e agirá sempre com o aval do mesmo, salvo nas exceções expressas na Convenção.*

***1.5. -*** *Compete ao Síndico, interpretar, aplicar e fazer cumprir as normas constantes da Convenção Condominial e deste Regimento.*

***1.5.1. -*** *Quando a Convenção de Condomínio e o presente regimento não forem expressos a respeito de regra para solução de qualquer caso surgido entre os Condôminos, entre estes e o Condomínio, caberá ao Síndico resolver o assunto, mediante aplicação dos usos e costumes ou precedentes jurisprudenciais, sempre “AD REFERENDUM” da primeira Assembléia Geral que se realizar.*

***1.6. -*** *Cabe ao Zelador, como executor direto das ordens do Síndico, atender com solicitude os Condôminos, assim como dirigir e fiscalizar a boa ordem do Condomínio, inclusive os serviços e atribuições dos empregados do Condomínio, levando ao conhecimento do Síndico qualquer infração ao presente Regimento a fim de que sejam tomadas as medidas cabíveis.*

***1.7. -*** *Todos quanto residam no Condomínio tem o dever de tratar com respeito os empregados do Condomínio e deles exigir o mesmo tratamento.*

***1.8. -*** *Não é permitido utilizar os préstimos dos empregados do Condomínio para serviços particulares no horário de seus expedientes.*

***1.8.1. -*** *Mesmo fora do expediente, havendo abuso ou prejuízo de qualquer ordem ao Condomínio, o Síndico poderá intervir para preservar o Condomínio.*

***2. - DA PORTARIA***

***2.1. -*** *Os portões de entrada que dão acesso ao prédio serão mantidos permanentemente fechados.*

***2.2. -*** *A portaria será guardada ininterruptamente por Porteiro, competindo-lhe a vigilância diurna e noturna sobre as dependências, equipamentos, comandos a distância e serviços de interfone.*

***2.3. -*** *É tarefa precípua do Porteiro fiscalizar a entrada de visitantes, anunciando-os obrigatoriamente pelo interfone, ainda que sejam pessoas conhecidas.*

***2.3.1. -*** *Nenhum estranho ao Condomínio terá seu ingresso permitido sem antes se identificar, mencionando o nome do morador a quem procura e quando for o caso o assunto a ser tratado. Após sua identificação, inclusive junto ao Condômino, será permitido seu ingresso ao Condomínio. O Porteiro de plantão deverá anotar o nome, destino e horários de entrada e de saída do visitante em formulário apropriado.*

***2.3.2. -*** *Em nenhum caso será permitida a entrada de vendedores ambulantes e pedintes.*

***2.3.3. -*** *Por absoluta medida de segurança, todos os serviços de entrega de: comida (congelados, pizza, pão, leite, água, etc.), floricultura, tinturaria, etc., devem ser entregues e retirados, sem exceção, na portaria do Condomínio.*

***2.4. -*** *Dependerá de autorização expressa do Condômino o acesso à unidade autônoma de pesquisadores credenciados, funcionários dos serviços de TV a cabo, telefone, energia elétrica e gás.*

***2.5. -*** *Cada condômino deverá informar a relação dos moradores da unidade e respectivos empregados domésticos e diaristas, que deverá permanecer na portaria, sempre atualizada. Cabe ao Condômino informar qualquer alteração de dados.*

***2.6. -*** *A correspondência trazida pelo carteiro ou outro portador será recebida pelo Porteiro, contra recibo se for o caso, entregando-a ao Zelador.*

***2.6.1. -*** *Cabe ao Zelador a pronta distribuição da correspondência aos seus destinatários, mediante protocolo sempre que necessário.*

***2.6.2. -*** *Quando se tratar de correspondência de caráter judicial, por absoluta medida de segurança, o Condômino deverá se deslocar até a portaria e ai então decidir se atende no local ou em sua unidade, o portador será encaminhado diretamente ao destinatário, sendo vedado o seu recebimento pelo Porteiro ou Zelador.*

***2.7. -*** *É expressamente proibido vasculhar ou violar as correspondências, jornais, revistas, etc., existente nas dependências da portaria.*

***2.8. -*** *Quaisquer queixas, reclamações, reivindicações ou sugestões deverão ser formalizadas em livro próprio existente na portaria ou diretamente ao Síndico, sempre por escrito e com assinatura.*

***2.8.1. -*** *Na medida do possível não deverão ser feitas**reclamações, reivindicações ou sugestões verbais ou telefônicas fora do horário comercial.*

***3. - DAS UNIDADES AUTÔNOMAS***

***3.1. -*** *As unidades autônomas destinam-se a fins estritamente residenciais, sendo expressamente proibida a sua utilização, locação, cessão ou exploração, no todo ou em parte, para atividades industriais, comerciais ou de prestação de serviços.*

***3.2. -*** *Não é permitido fracionar a respectiva unidade autônoma para o fim de aliená-la ou locá-la a mais de uma pessoa separadamente.*

***3.3. -*** *É expressamente proibido alterar a forma ou o aspecto externo da fachada, pintar ou decorar as paredes, portas e esquadrias externas com cores ou tonalidades diversas das empregadas no Condomínio, valendo a mesma observação para toda e qualquer área comum. Será permitida, entretanto, a utilização de redes de proteção nas sacadas e janelas dos apartamentos, desde que na cor branca. Os demais casos de segurança deverão ser analisados pelo Síndico que disporá sobre o assunto e se necessário convocará uma Assembléia Geral extraordinária para a resolução do problema.*

***3.4. -*** *Em nenhuma hipótese será permitido fazer qualquer obra que atinja a estrutura de concreto, bem como modificar a disposição das paredes internas que contenham canalizações comuns.*

***3.5. -*** *Ressalvando o disposto no item anterior, obras de maior vulto e desde que não saiam prejudicadas ou danificadas as redes de infra-estrutura deverão ser previamente comunicadas ao Sindico.*

***3.6. -*** *A execução de obras, reformas, reparos, montagens e instalações, assim como a utilização de furadeiras, lixadeiras, esmeril, etc., somente será permitida de segunda a sexta-feira das 09:00 às 18:00 horas e aos sábados das 09:00 às 15:00 horas, sendo expressamente proibido aos domingos e feriados.*

***3.6.1. -*** *Reparos de caráter urgente, emergência e inadiável poderão ser realizados em qualquer dia e hora mediante prévio aviso ao Zelador que comunicará o fato ao Síndico e aos demais moradores.*

***3.7. -*** *O entulho proveniente de obras, reformas ou reparos, será removido por conta e expensas do Condômino da unidade, devidamente acondicionado e no horário pré-determinado pelo Zelador.*

***3.7.1. -*** *Caso não removido o entulho, poderá o mesmo ser retirado por ordem do Síndico levando todos os custos ao Condômino responsável acrescido da multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor gasto a ser pago juntamente com a próxima parcela de condomínio.*

***3.8. -*** *Fica terminantemente proibido fazer reparos ou instalações em sua unidade suscetíveis de prejuízo das coisas comuns ou demais unidades.*

***3.9. -*** *Não será permitido fazer nas unidades autônomas qualquer instalação que importe em sobrecarga para a estrutura do pavimento, ou ainda sobrecarga de energia elétrica ou no consumo de gás deste ou de áreas comuns.*

***3.10. –*** *Todo**Condômino deve permitir o ingresso em sua unidade autônoma, do Síndico e demais pessoas por ele credenciadas, sempre que isso se torne indispensável a inspeção ou realização de trabalhos relativos a estrutura geral do Condomínio, sua segurança e solidez, bem como a realização de reparos em instalações e tubulações das unidades vizinhas.*

***3.11. -*** *É proibido exercer atividades, ou manter nas respectivas unidades autônomas, instalações, materiais, aparelhos, etc., que por qualquer forma possam ameaçar ou afetar a segurança e a solidez do Bloco de Edifício, prejudicar a saúde, causar incômodo aos demais moradores ou ainda, acarretar aumento de seguro.*

***3.12. -*** *É obrigação de todo Condômino conservar ou substituir toda e qualquer instalação ou aparelho danificado dentro de sua unidade autônoma, sempre que possam afetar as partes comuns ou as unidades vizinhas, especialmente quando se tratar de vazamentos e infiltrações de banheiros, cozinhas ou tanques de lavar roupa.*

***3.13. -*** *É vedado bater tapetes, cortinas ou quaisquer outras peças, sendo que a remoção do pó deverá ser feita por meio de aspirador ou outro meio qualquer que impeça sua dispersão e nunca em área comum.*

***3.14. -*** *Não será permitido estender roupas, tapetes e peças em geral, nas sacadas, janelas de apartamentos, escadas ou em qualquer outro local visível do exterior.*

***3.15. -*** *Fica expressamente proibido colocar vasos com plantas, gaiolas, enfeites ou quaisquer objetos nos peitoris das janelas ou locais onde fiquem expostos ao risco de cair.*

***3.16. -*** *Em nenhuma hipótese será permitido colocar placas, letreiros, cartazes de publicidade, toldos, antenas, varais, enfeites ou quaisquer outros objetos, nas janelas, sacadas e paredes externas das unidades autônomas, bem como instalar chaminés, tubulações de coifas para exaustores, aparelhos de ar condicionado, etc., visíveis do exterior, a não ser nos locais previamente indicados nos projetos incorporados.*

***3.17. -*** *A limpeza e lavagem dos vidros e paredes externas das unidades autônomas, só será permitida mediante o uso de material apropriado que não venha causar incômodo ou provocar o derramamento de água ou de resíduos nas unidades inferiores.*

***3.18. -*** *É vedado lançar papéis, pontas de cigarro, fragmentos de lixo, líquidos e quaisquer objetos pelas janelas e outras aberturas para a via pública ou áreas comuns dos Edifícios ou do Condomínio.*

***3.18.1 -*** *O Condômino que infringir o item anterior será multado em 1/4 (um quatro) da contribuição condominial.*

***3.19. -*** *Não será permitido jogar nos vasos sanitários, qualquer material suscetível de provocar entupimento, inclusive toalhas higiênicas (absorventes, etc.).*

***3.20. -*** *Todo Condômino deve comunicar imediatamente ao Síndico, a ocorrência de moléstia grave que possa colocar em risco os outros Condôminos.*

***3.21. -*** *Não será permitido promover reuniões ou festividades que venham perturbar a tranqüilidade dos demais moradores dos Edifícios ou do Condomínio, nem exercer atividades ruidosas, lícitas ou imorais nas unidades autônomas.*

***3.22. -*** *É proibido utilizar aparelhos sonoros, vídeos sonoros, instrumentos musicais, alto-falantes, bem como máquinas de qualquer espécie que provoquem ruídos de alta intensidade com volume audível nas unidades vizinhas.*

***3.22.1.-*** *Também não será permitido o uso de rádios transmissores e receptores, ou de quaisquer engenhos que causem interferência nos demais aparelhos eletro eletrônicos existentes no prédio.*

***3.23. -*** *No horário compreendido entre 22:00 e 8:00 horas será observado o silêncio indispensável ao repouso dos moradores, exceto nos casos previstos neste Regimento.*

***3.24. -*** *É dever de todo Condômino não abusar do consumo de água e manter em perfeito estado de conservação as suas instalações, obrigando-se a comunicar ao Síndico quaisquer irregularidades, tão logo sejam constatadas.*

***3.25. -*** *O interfone destina-se a recados rápidos, sendo vedado o seu uso para conversas prolongadas devendo estar sempre livre para receber ou transmitir eventuais avisos de emergência.*

***3.26. -*** *Qualquer alteração, modificação ou extensão da antena coletiva somente poderá ser executada por pessoas ou empresas autorizadas pelo fabricante, ou então pela empresa encarregada da manutenção, aprovada sempre de maneira formal pelo Síndico.*

***3.27.*** *- Visitas às unidades autônomas desocupadas somente serão permitidas se acompanhadas de seu proprietário ou procurador por ele constituído em carta ao Condomínio, com firma reconhecida, à atenção do Sr. Síndico, sem o que a visita não se realizará por motivo de segurança, salvo as pessoas previamente autorizadas em livro próprio.*

***4. - DOS ANIMAIS DOMÉSTICOS***

***4.1. -*** *É permitido manter nas unidades autônomas aves e animais domésticos, desde de que não coloquem em risco a segurança, a saúde e o sossego dos residentes do Condomínio.*

***4.1.1. -*** *Os Condôminos são responsáveis pelo incômodo provocado aos demais moradores do prédio, pela ave ou animal que tenham a guarda, com aplicação de multa de meio contribuição condominial nos casos comprovados de prejuízos ou danos causados aos demais Condôminos ou Condomínio, bem como o ônus das reparações devidas.*

***4.2. -*** *A circulação dos animais far-se-á exclusivamente pela garagem, sempre pelo elevador de serviço, nunca no chão e sim dentro de caixa, casinha, gaiola, cesto apropriado, ou no colo até a saída do portão principal e vice versa, sempre portando coleiras e focinheiras.*

***4.2.1. -*** *O proprietário do animal, principalmente cachorro não poderá entrar com o mesmo no elevador de serviço, quando houver outras pessoas, especialmente crianças.*

***4.3. -*** *Em nenhum caso será permitida a presença de animais na área social do Condomínio.*

***4.4. -*** *É expressamente proibido passear ou brincar com animais nas dependências comuns do prédio, especialmente no hall e de serviço, na garagem e na área de lazer.*

***4.4.1. -*** *Em nenhuma hipótese ou circunstância será permitida a circulação de animais nas áreas de recreação infantil.*

***4.5. -*** *Os proprietários de animais ou de aves são responsáveis pela sujeira proveniente de excrementos e urina nas áreas comuns do Condomínio devendo proceder a sua limpeza.*

***4.6. -*** *Os Condôminos que tenham animais sob sua guarda deverão observar rigorosamente as normas sanitárias, submetendo-os periodicamente a vacinação adequada para cada espécie.*

***4.6.1. -*** *É obrigatória a vacinação anual dos cães e gatos contra raiva.*

***4.6.2. -*** *Ficam os proprietários de animais obrigados a exibir, sempre que solicitados pelo Síndico, os respectivos atestados de vacina.*

***4.7. -*** *Não será tolerada nenhuma transgressão a qualquer dos artigos deste capítulo, por se tratar de normas de segurança e saúde, estando o infrator sujeito a multa no valor de 1/2 (meia) contribuição condominial exceto despesas extraordinárias, se houver, a serem pagas com o Condomínio do mês seguinte, podendo ainda gerar as multas máximas previstas em Convenção Condominial em caso de reincidência.*

***4.7.1. -*** *Em caso de reincidência, num período inferior a 12 (doze) meses, a aplicação da multa será em dobro e assim sucessivamente a critério do Síndico.*

***5. - DAS MUDANÇAS***

***5.1. -*** *As mudanças somente poderão ser realizadas de segundas a sextas-feiras das 8:00 às 18:00 horas, e aos sábados das 9:00 às 16:00 horas, ficando proibida aos domingos e feriados.*

***5.2. -*** *É proibido realizar mudanças, totais ou parciais sem avisar previamente o Zelador, com no mínimo três dias de antecedência, marcando data e hora.*

***5.3. -*** *As mudanças far-se-ão exclusivamente pelo elevador de serviço, com entrada pela garagem.*

***5.3.1. -*** *No caso de falta de energia elétrica, a mudança fica interrompida até a volta da mesma, não sendo permitido o uso do elevador social para tal fim.*

***5.3.2. -*** *Móveis e volumes que excederem em peso a capacidade do elevador serão transportados pela escada.*

***5.3.3. -*** *Havendo dúvida, no caso de cofres, arquivos, pianos, etc., o transporte dos mesmos deverá ser previamente autorizado pela empresa responsável pela manutenção dos elevadores.*

***5.4. –*** *Caberá ao Zelador providenciar a instalação dos protetores do elevador de serviço com um dia de antecedência à mudança.*

***5.5. -*** *Todo e qualquer dano causado nas paredes, portas, elevador, escadas, acabamentos ou acessórios e demais partes do Condomínio, por ocasião da entrada ou saída de mudanças será prontamente indenizado ou reparado pelo proprietário da peça transportada.*

***5.5.1. -*** *Quando o transporte de objetos de grande porte tiver de ser feito pela fachada, a realização do mesmo só será permitido se realizado por empresa especializada*

***5.5.2. -*** *A responsabilidade do proprietário estende-se aos danos causados nas paredes externas, peitoris, sacadas, etc., de todas as unidades autônomas por onde tais objetos transitarem, bem como responderá civil e criminalmente por qualquer acidente ocorrido durante os trabalhos.*

***5.6. -*** *Em caso de qualquer estrago, cabe ao Zelador comunicar imediatamente ao Síndico e aos responsáveis pela mudança, para que providenciem o ressarcimento dos prejuízos.*

***5.7. -*** *Os demais Condôminos que tenham sofrido qualquer prejuízo decorrente de mudança, deverão apresentar sua reclamação ao Zelador, convocando-o para fazer a vistoria, bem como anotar o ocorrido no livro destinado a reclamações, para posteriormente serem tomadas as devidas providências.*

***5.7.1. -*** *As reclamações não efetuadas em 30 dias, não serão levadas em consideração, salvo se o interessado estiver, comprovadamente, ausente, viajando, etc..*

***6. - DAS PARTES COMUNS***

***6.1. -*** *É dever de todos no Condomínio utilizar as áreas e instalações comuns unicamente para fins a que se destinam, com os cuidados necessários a sua conservação e manutenção, de modo especial a não riscar ou sujar a pintura das paredes e portas, vidros, móveis, equipamentos e acessórios de quaisquer espécies.*

***6.2. -*** *Os Condôminos são responsáveis por todo e qualquer dano ocasionado aos bens comuns por eles próprios, seus familiares, serviçais ou visitantes.*

***6.3. -*** *Não será permitido pisar ou brincar nas partes que compõem o jardim do Condomínio, bem como nelas intervir, adicionando ou removendo plantas ou alterando-lhes os arranjos.*

***6.4. -*** *Não será permitida nos halls de entrada, escadas, corredores e locais de passagem, a formação de grupos ou aglomerações que causem vozerio ou algazarra ou ainda obstruam a circulação dos demais moradores do Condomínio, nem a realização de brincadeiras ou jogos infantis fora da área, especificamente destinada para esse fim.*

***6.5. -*** *As partes comuns serão rigorosamente limpas pelos empregados do Condomínio, devendo tal estado ser conservado pela coletividade residente no Condomínio, evitando lançar fragmentos de lixo, pontas de cigarro ou derramar líquidos.*

***6.6. -*** *O lixo doméstico, devidamente acondicionado em sacos plásticos, deverá ser depositado no local para este fim destinado em cada andar do respectivo Edifício.*

***6.6.1.******-*** *A coleta de lixo será feita diariamente pelos empregados do Condomínio entre 7:00 e 8:30hs.*

***6.7. -*** *As portas de emergência (corta fogo) que dão acesso as escadas deverão estar permanentemente fechadas e desobstruídas.*

***6.8. -*** *As partes comuns do Condomínio serão dedetizadas periodicamente de acordo com a necessidade a ser constatada pelo Síndico.*

***6.8.1. -*** *O custo da dedetização constituirá despesa ordinária do Condomínio e será incluído no orçamento anual.*

***6.8.2. -*** *O síndico afixará em local próprio para que os Condôminos que desejarem se utilizar do serviço de dedetização da mesma empresa, possam requisitá-lo com antecedência.*

***6.9. -*** *Não é permitido afixar nas dependências das partes comuns, internas ou externas, anúncios, letreiros, placas, inscrições ou qualquer outro material de publicidade.*

***6.9.1. -*** *Nos casos de venda ou locação não será permitida a colocação de quaisquer placas, devendo os corretores serem devidamente autorizados por escrito pelo condômino a ingressarem em sua unidade, sob sua exclusiva responsabilidade.*

***6.10. -*** *É proibido armazenar objetos em geral, móveis ou material de construção em qualquer das áreas de uso comum, inclusive garagem, ou corredor de serviço, nos andares, (dos apartamentos ao elevador) exceto em casos excepcionais devidamente autorizados pelo Síndico.*

***6.10.1. -*** *Os volumes assim depositados deverão ser removidos para o depositário público cabendo ao Condômino o pagamento das despesas ou prejuízos por ventura ocasionados, acrescido de multa de 1/2 (meia) contribuição condominial, exceto despesas extraordinárias, se houver, a ser paga com o próximo Condomínio do mês.*

***6.11. -*** *Obras ou benfeitorias nas partes de uso comum serão executadas nos termos regulamentados, com o concurso pecuniário obrigatório a todos os Condôminos.*

***6.12. -*** *A colocação de qualquer tipo de antena, para uso de radioamador, parabólica, telefonia móvel, etc., que devam ficar fixadas em áreas comuns, só será permitida com a aprovação da Assembléia, nos termos da Convenção Condominial, sob quorum especial de 2/3 (dois terços) do total dos condôminos, especificamente convocada para esse fim.*

***6.13.******-*** *Ocorrendo infiltrações oriundas das colunas gerais do respectivo Edifício, a responsabilidade do Condomínio circunscreve-se ao conserto ou substituição das canalizações danificadas e a reparação das partes afetadas na área de uso comum.*

***6.14.******-*** *O uso do elevador social será reservado à coletividade residencial do Edifício e seus visitantes, nela incluídos seus empregados e/ou trabalhadores avulsos das unidades autônomas, desde que não portem volumes de qualquer espécie.*

***6.15. -*** *O transporte de móveis, bagagens, compras de supermercados e feiras, carrinhos, bicicletas, volumes e objetos em geral, far-se-á exclusivamente pelo elevador de serviço.*

***6.15.1.******-*** *Em caso de força maior, o Zelador, autorizará o uso do elevador social para o transporte de objetos e volumes de pequeno porte.*

***6.15.2. -*** *Os carrinhos de supermercado, utilizados para o transporte, possuirão sistema de cartão ou chave, e não poderão ser deixados no elevador, halls dos apartamentos ou vagas de outros condôminos, devendo ser recolocados em seu lugar, no prazo máximo de 20 (vinte) minutos, pelo Condômino ou serviçal da unidade, ao local de onde foi retirado.*

***6.16.******-*** *Em nenhuma hipótese ou circunstância, a carga e a lotação poderão exceder a capacidade máxima dos elevadores de acordo com as especificações do fabricante.*

***6.17.******-*** *Todos que se utilizarem dos elevadores o deverão fazer com presteza, evitando sempre paradas demoradas e portas mal fechadas.*

***6.18. -*** *Dentro dos elevadores não é permitido fumar ou portar cigarros, charutos ou cachimbos acesos.*

***6.19. -*** *É proibido apertar todos os botões dos andares, bem como o alarme indevida e desnecessariamente.*

***6.20. -*** *Fica terminantemente proibido desenhar ou escrever nas paredes e portas dos elevadores, bem como por qualquer forma danificar os avisos nele afixados.*

***6.21. -*** *Aos infratores dos itens 6.19 e 6.20 supra será exigida a reparação do dano causado, além das multas impostas pelo Síndico.*

***6.22. -*** *É terminantemente proibida a colocação de vasos de flores e plantas em geral nas áreas comuns, mesmo que seja por poucos minutos.*

***6.22.1. -*** *Em caso de preparativos para realização de decoração, as plantas deverão subir para as unidades na medida de sua utilização.*

***6.23. -*** *Recomenda-se a não contratação pelo Condomínio de empregados dispensados das unidades autônomas e vice-versa, assim como, a contratação pela unidade autônoma de empregados dispensados de outra unidade autônoma, quando o motivo da dispensa for de relevante gravidade.*

***6.24.*** *O Condomínio não será responsável:*

*(a) por prejuízos ocorridos ou decorrentes de furtos ou roubos acontecidos em qualquer de suas dependências, inclusive unidades autônomas e garagens;*

*(b) por prejuízos decorrentes de furtos ou roubos de carros ou seus acessórios, que ocorram na garagem ou estacionamento do condomínio;*

*(c) por sinistros decorrentes de acidente, extravio e dano, que venham a sofrer os condôminos em quaisquer instalação ou bens; e*

*(d) por extravios de quaisquer bens entregues pelos Condôminos aos empregados do Condomínio.*

***7. - DAS GARAGENS***

***7.1. -*** *A garagem destina-se a guarda de veículos de passeio e é de uso exclusivo dos Condôminos das unidades autônomas do Condomínio.*

***7.2. -*** *Os visitantes poderão utilizar as vagas de visitantes localizadas no pavimento térreo do Condomínio, desde que expressamente autorizado pelo condomínio. Contudo, caso as vagas encontrem-se ocupadas, os visitantes não poderão se servir das garagens existentes nos subsolos, salvo quando expressa e previamente autorizados e acompanhado pelo Condômino e fazendo uso exclusivamente da vaga da unidade autorizante.*

***7.3. -*** *É proibido estacionar veículo que não caiba nas linhas demarcadas ou que limite o acesso à vaga de outro condômino.*

***7.4. -*** *É proibido estacionar simultaneamente, mais veículos na garagem do que aqueles a que o respectivo apartamento tipo possuir, estando o infrator sujeito a multa no valor de 1//4 (um quatro) da contribuição condomínial.*

***7.4.1. -*** *Em caso de reincidência, num período inferior a 12 (doze) meses, a aplicação da multa será em dobro e assim sucessivamente a critério do Síndico, até o limite fixado em Convenção de Condomínio.*

***7.5. -*** *Será permitida a cessão, ou transferência, a qualquer título de vagas pelos Condôminos entre si, desde que o condomínio seja informado, por escrito, antes da concretização do fato.*

***7.5.1. –*** *As eventuais permutas deverão ser comunicadas, para fins de formalização, homologação e para que produzam os direitos e obrigações a elas inerentes.*

***7.6. -*** *O Porteiro/Vigia somente abrirá o portão externo de acesso as garagens, admitindo o ingresso do veículo, após identificá-lo.*

***7.6.1. –*** *O condômino deverá entrar ou sair da garagem tão logo o portão seja aberto, para que o mesmo seja fechado imediatamente após sua passagem, de forma a preservar a segurança do condomínio.*

***7.7. -*** *O Síndico providenciará uma relação de todas as vagas de garagem e os respectivos Condôminos proprietários, que deverá permanecer na portaria, sempre atualizada.*

***7.7.1. -*** *Cabe ao Zelador a responsabilidade de comunicar ao Síndico qualquer irregularidade na utilização das vagas pelos Condôminos.*

***7.7.2. –*** *Constatada a irregularidade, ficará o condômino infrator sujeito à multa de 1/2 (meia) contribuição condominial.*

***7.8. -*** *Em caso de necessidade absoluta, o Zelador autorizará a entrada de veículos estranhos ao Condomínio, identificando-o adequadamente.*

***7.9. -*** *É expressamente proibida a permanência na garagem, exceto para retirar ou depositar suas bicicletas ou objetos localizados nos veículos, e não mais que o tempo necessário para tal.*

***7.9.1. -*** *Em nenhuma hipótese será tolerada a organização de jogos e brincadeiras nas dependências da garagem.*

***7.10. -*** *É expressamente proibida a guarda de produtos explosivos ou inflamáveis nos veículos durante a permanência na garagem*

***7.11. -*** *É expressamente proibida a guarda de produtos explosivos ou inflamáveis nas áreas de garagem.*

***7.12. -*** *Face as disposições legais vigentes, é terminantemente proibido fumar, acender fósforos ou isqueiros nos espaços reservados a guarda de veículos.*

***7.13. -*** *Não será admitido o uso da vaga, ou qualquer outra área de circulação das garagens, para depósito de móveis ou objetos de qualquer natureza, devendo sua finalidade precípua - guarda de veículos - prevalecer com exclusividade sobre todas as demais.*

***7.14. -*** *A garagem não poderá ser utilizada para realizar reparos, exceto em caso de emergência, quando o veículo não puder ser removido.*

***7.15. -*** *Fica impedido o ingresso na garagem, de veículo ou motocicleta, que estiver vazando óleo ou produzindo fumaça ou ruído em excesso, ou com freios sem segurança.*

***7.16. -*** *Não poderão ser efetuados nas dependências da garagem testes de uso da buzina, rádio e motor.*

***7.17. -*** *No interior da garagem não será permitido lavar ou secar veículos, exceto se o condômino utilizar o sistema de “lavagem à seco”.*

***7.18. -*** *A velocidade máxima a ser observada na garagem é de 10 (dez) quilômetros por hora e na garagem deve haver placa indicativa.*

***7.19. -*** *É expressamente proibido estacionar o veículo fora das delimitações da vaga própria, de forma a obstruir as vagas vizinhas ou a pista de manobra e circulação.*

***7.20. -*** *O transporte de malas, bagagens e compras deverá ser feito exclusivamente pelo elevador de serviço e seu embarque e desembarque, sempre que possível, deverá ser com o veículo estacionado na respectiva vaga.*

***7.21. -*** *É expressamente proibida a entrada na garagem de veículos para carga e descarga, salvo se estiver sendo acompanhado pelo Condômino da unidade.*

***7.22. -*** *O Condomínio e o Sindico não se responsabilizam por valores e objetos (ex.: volumes, malas, toca fitas, toca CDs, toca DVDs, etc.) deixados no interior dos veículos, bem como por acidentes pessoais e danos materiais ocorridos nas dependências da garagem, que serão dirimidos segundo a legislação civil ou criminal pertinente.*

***8. - DA ÁREA DE RECREAÇÃO E MINI QUADRA POLIESPORTIVA***

***8.1. -*** *A área destinada à recreação infantil é de uso exclusivo dos filhos e menores mantidos sob a guarda dos moradores do Condomínio. A Mini Quadra Poliesportiva é de uso exclusivo dos Condôminos e seus convidados, preferencialmente destinada aos Condôminos, sendo que os convidados deverão ser necessariamente acompanhados do respectivo Condômino.*

***8.1.1. -*** *Em nenhuma hipótese será permitido o acesso de menores estranhos ao Condomínio, exceto visitantes, devidamente identificados e acompanhados de Condômino.*

***8.2. -*** *O uso da mini quadra será permitido diariamente das 08:00 (oito) às 22:00 (vinte e duas) horas.*

***8.3. -*** *Fica proibida a prática de jogos ou brincadeiras excessivamente ruidosas, bem como que possam embaraçar o uso da área aos demais freqüentadores.*

***8.4. -*** *Em nenhuma hipótese ou circunstância será permitido o uso de carrinhos de rolamentos.*

***8.5. -*** *Fica vedado o uso no condomínio de triciclos, bicicletas, skates, patinetes, etc., não possuindo o condomínio área para utilização dos mesmos.*

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

***8.7. -*** *Menores de 8 (oito) anos deverão estar preferencialmente acompanhados de um responsável.*

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

***9. - DAS PISCINAS***

***9.1. -*** *As piscinas destinam-se ao uso exclusivo dos Condôminos sendo vedado o uso a parentes que não residam na unidade autônoma ou os que estejam passando o dia ou temporada com o referido Condômino.*

***9.2. -*** *O proprietário que alugar sua unidade autônoma, perderá, automaticamente, o direito de freqüentar a piscina.*

***9.3. -*** *É vedado ao condômino que apresentar afecções da pele bem como quaisquer moléstias contagiosas freqüentar as piscinas.*

***9.4. -*** *O horário básico de funcionamento das piscinas será das 08:00 (oito) às 22:00 (vinte e duas) horas.*

***9.5. -*** *O acesso às piscinas far-se-á exclusivamente pelo elevador de serviço ou pelas escadas.*

***9.6. -*** *Não será permitida a utilização do elevador por qualquer freqüentador que estiver encharcado, portanto é necessário que após a saída da piscina, o usuário se enxugue, evitando assim o respingo de água pelas áreas externas ou internas.*

***9.7. -*** *A circulação dos freqüentadores em trajes de banho restringe-se ao recinto das piscinas, sendo obrigatório o uso de saída de banho ou roupão nas demais dependências, no elevador de serviço e no hall de entrada dos apartamentos..*

***9.8. -*** *É terminantemente proibida a freqüência no recinto das piscinas de menores de 8 (oito) anos, quando desacompanhados de seus pais ou responsáveis.*

***9.9. -*** *É proibida a prática de toda e qualquer modalidade de jogo aquático suscetível de interferir no direito alheio de desfrutar das piscinas em paz e em segurança, bem como o uso de pranchas e bóias inadequadas.*

***9.10. -*** *Os freqüentadores circularão nas dependências das piscinas portando sandálias apropriadas, sendo vedado o uso de calçados comuns de rua.*

***9.11. -*** *O uso da piscina deverá sempre ser precedido de banho de chuveiro.*

***9.12. -*** *É expressamente proibido entrar na água da piscina com bronzeador ou qualquer outro creme no corpo.*

***9.13. -*** *Somente será permitida a entrada no interior da piscina em traje de banho.*

***9.14. -*** *No interior da piscina é expressamente proibido o uso de copos, garrafas de vidro, bem como qualquer produto alimentício.*

***9.14.1. -*** *Será permitido o uso de copos e garrafas de plástico e alimentos, nas suas dependências, desde que observadas as normas de segurança e limpeza.*

***9.15. -*** *Nas dependências da piscina os fumantes deverão portar cinzeiros.*

***9.16. -*** *O Zelador do Condomínio será autoridade máxima no recinto da piscina e terá as seguintes atribuições:*

***a)*** *Atender com urbanidade todo freqüentador da piscina na necessidades de manutenção desta;*

***b)*** *Fiscalizar a observância das normas de uso da piscina, advertindo polidamente os infratores;*

***c)*** *Em caso de transgressão comunicar imediatamente ao Síndico o fato ocorrido;*

***d)*** *Não permitir o acesso a piscina de pessoa não autorizada a frequentá-la, bem como dos empregados do Condomínio, salvo quando a serviço do mesmo;*

***e)*** *Zelar pelas condições de higiene e limpeza do recinto;*

***f)*** *Manter em perfeito funcionamento os equipamentos e instalações da piscina;*

***g)*** *Verificar rotineiramente a qualidade da água da piscina mediante ensaios do PH e cloro residual;*

***9.17. -*** *Compete ao Síndico:*

***a)*** *Designar uma data anual para troca da água da piscina;*

***b)*** *Fiscalizar o cumprimento do contrato de manutenção dos equipamentos da piscina;*

***c)*** *Proibir a entrada na piscina de qualquer pessoa que, comprovadamente, nela não mantenha conduta compatível com seu destino rigorosamente familiar;*

***d)*** *Aplicar pena de suspensão ao freqüentador que não respeitar as normas regulamentadoras do uso da piscina, que poderá ser de 7 (sete), 15 (quinze) ou 30 (trinta) dias, conforme se trate de segunda, terceira ou quarta admoestação;*

***e)*** *Dirigir por escrito aos pais ou responsáveis, admoestação referente a transgressões cometidas por menores de idade sujeitos estes a mesma pena prevista no item anterior.*

***10. - DOS SALÕES DE USO COMUM***

***10.1. -*** *Os salões de festas destina-se exclusivamente e realizações de reuniões do Condomínio e festas ou recepções promovidas pelos Condôminos para pessoas de suas relações.*

***10.1.1. -*** *Em nenhuma hipótese o salão de festas poderá ser cedido para fins políticos, religiosos, comerciais, grupos de estudos, ou trabalho.*

***10.2. -*** *As chaves do salão de festas permanecerão em poder do Zelador.*

***10.3. -*** *É vedado, quando da utilização do salão de festas, ocupar a entrada social, bem como os seus móveis que em nenhuma hipótese poderão ser removidos.*

***10.4. -*** *Os eventos realizados no salão de festas poderão se prolongar além das 22:00hs, desde que respeitadas as restrições quanto aos ruídos produzidos.*

***10.4.1. –*** *Caso haja reclamação da parte de algum condômino, será solicitada a diminuição do volume. Não sendo atendida a solicitação o Sindico poderá intervir, providenciando a interrupção do evento.*

***10.4.2. -*** *Caso a solicitação não seja atendida, sujeitará o infrator a multa de 1/2 (meia) contribuição condominial, exceto despesas extraordinárias se houver, a ser paga com o Condomínio do mês seguinte.*

***10.5. -*** *Os interessados deverão requisitar ao Zelador por escrito, a cessão do salão de festas, com no mínimo 10 (dez) dias de antecedência, mencionando obrigatoriamente a finalidade a data, horário e nome do responsável no salão durante o evento.*

***10.5.1. -*** *Será obedecida a ordem cronológica de data e horário de entrega das requisições, tendo preferência, em igualdade de horários, a ordem de solicitação.*

***10.6. -*** *O Síndico tem poderes para negar a cessão no caso do item 10.5.1., bem, como cassar a qualquer momento a licença concedida, uma vez constatado o desvirtuamento da festa ou reunião.*

***10.7. –*** *Uma vez autorizado o uso do salão de festas, o condômino deverá assinar a vistoria de entrega do salão, a ser realizada na presença do zelador.*

***10.8. -*** *Para o uso do salão de festas e das churrasqueiras será estipulada taxa de utilização pelo Síndico e Conselho Consultivo e Fiscal, em Assembléia Geral, que deverá ser paga juntamente com o Condomínio do mês seguinte, excetuando-se as despesas extraordinárias se houver.*

***10.8.1. -*** *Os Condôminos que estiverem em atraso com as contas condominiais não poderão utilizar-se do salão de festas do Condomínio.*

***10.9. -*** *Em caso de desistência, o requisitante deverá se manifestar por escrito, ao Condomínio com o mínimo de 7 (sete) dias de antecedência.*

***10.10. -*** *É expressamente proibido utilizar, no salão de festas, os serviços dos empregados do Condomínio.*

***10.11. -*** *O requisitante terá direito de não permitir o ingresso no salão, durante o período de sua concessão, de qualquer pessoa que não seja seu convidado, mesmo Condômino, ressalvado o disposto no item 10.14.*

***10.12. -*** *É obrigatória a permanência no local, durante a utilização do salão, do requisitante ou responsável por ele indicado na carta de requisição.*

***10.13. -*** *É proibido soltar fogos de artifício, rojões, balões, bombinhas e congêneres, no salão de festas, nas áreas comuns bem como nas unidades autônomas.*

***10.14. -*** *O Síndico terá o direito de comparecer aos salões do condomínio com a finalidade de fiscalizar a observância das normas deste capítulo.*

***10.15. -*** *Terá o requisitante obrigação moral de zelar pelo comportamento dos presentes, dentro do salão ou fora dele no Condomínio, tais como ingestão exagerada de bebidas alcoólicas, uso de entorpecentes e freqüência de menores desacompanhados, bem como pelo respeito a lei do silêncio.*

***10.15.1. -*** *Os convidados deverão ser recebidos no recinto do salão de festas, não sendo permitida a permanência destes na ala social, de lazer ou nas áreas comuns do Condomínio.*

***10.16. -*** *A devolução das chaves do salão de festas ao Zelador dar-se-á no dia seguinte ao evento, até as 10 horas, caso haja evento agendado para o dia seguinte, sendo que a dependência deverá estar totalmente desocupada de pessoas e pertences.*

***10.17. -*** *A limpeza do salão de festas ocorrerá após o evento, desde que esteja totalmente desocupado de pessoas e pertences, e será realizada por funcionário do Condomínio.*

***10.18. -*** *Recairá sobre o requisitante toda e qualquer responsabilidade, resultante da cessão do salão e churrasqueiras, por danos materiais causados ao prédio ou suas instalações, bem como por furtos, roubos ou incêndio.*

***10.18.1. -*** *Caso comprovada sua responsabilidade, o Condômino solicitante reembolsará ao Condomínio pelas despesas efetuadas, além de promover os reparos necessários no prazo máximo de 10 (dez) dias, findo o qual, em caso de negativa, o Condomínio tomará as medidas cabíveis previstas.*

***10.19. -*** *Caso o requisitante se negue a reparar ou pagar os danos causados as dependências do Condomínio por ocasião da utilização do salão.*

***10.20. -*** *O requisitante que desrespeitar os dispositivos deste capítulo ficará sujeito a suspensão do direito do uso do salão enquanto perdurar qualquer débito.*

***10.21. –*** *A utilização do sala de recreação não dependerá de prévia solicitação, estando disponíveis para uso concomitante pelos condôminos interessados em fazê-lo, devendo ser obedecidas as normas aplicáveis relativas ao salão de festas, sendo seu uso gratuito, responsabilizando-se porém os respectivos condôminos pelos danos que eventualmente causem diretamente, ou por seus visitantes e cessionários.*

***10.22. -*** *Os salões de jogos e sala de recreação infantil poderão ser utilizados no horário das 06:00 às 22:00 horas, diariamente.*

***10.23. -*** *O Condômino deverá retirar junto a portaria a chave do salão de jogos ou sala de recreação infantil, ficando responsável pela sua devolução.*

***10.24. -*** *Crianças abaixo de 12 (doze) anos deverão estar acompanhadas dos responsáveis para o uso dos equipamentos.*

***11. - DO SALÃO DE GINÁSTICA***

***11.1. –*** *O salão de Ginástica poderá ser utilizado no horário das 06:00 às 22:00 horas, diariamente.*

***11.2.*** *– Para a prática de exercícios é de responsabilidade do condômino a elaboração de exame médico preventivo.*

***11.3. -*** *Crianças abaixo de 12 (doze) anos deverão estar acompanhadas dos responsáveis para o uso dos equipamentos.*

***12. - DO ESPAÇO MULHER, MASSAGEM E SAUNA[[5]](#footnote-5)***

***12.1. –*** *O espaço mulher, a sala de massagem e a sauna, poderão ser utilizados no horário das 06:00 às 22:00 horas, diariamente.*

***12.2. -*** *Crianças abaixo de 12 (doze) anos deverão estar acompanhadas dos responsáveis para o uso dos equipamentos.*

***13. – LAN HOUSE***

***13.1 –*** *A lan house, poderá ser utilizada no horário das 06:00 às 22:00 horas, diariamente.*

***13.2. -*** *Crianças abaixo de 12 (doze) anos deverão estar acompanhadas dos responsáveis para o uso dos equipamentos.*

***14. - DO SALÃO DE JOGOS***

***14.1. –*** *O salão de Jogos poderá ser utilizado no horário das 06:00 às 22:00 horas, diariamente.*

***14.2.*** *– Para a prática de jogos de azar, é necessário que o jogador possua mais de 18 (dezoito) anos de idade.*

***14.3. -*** *O Condômino deverá retirar junto a portaria a chave da sala de jogos, ficando responsável pela sua devolução.*

***14.4. -*** *Crianças abaixo de 12 (doze) anos deverão estar acompanhadas dos responsáveis para o uso dos equipamentos.*

***15. - DAS PENALIDADES***

***15.1. -*** *A violação de qualquer dispositivo deste regimento, sujeitará o infrator ou responsável, dependendo da gravidade da falta e a critério do Síndico, às multas estabelecidas na convenção condominial que poderão ser impostas na proporção da infração cometida, sendo cabível recurso ao Conselho Consultivo e Fiscal ou à Assembléia Geral, sem prejuízo de perdas e danos causados pela infração e eventuais responsabilidades civis e criminais perante terceiros.*

***15.2. -*** *Caso haja negativa de reparar ou indenizar os danos e pagar a multa com juros e correção monetária, esses valores serão cobrados judicialmente, arcando o infrator com os ônus verificados.*

###### CAPÍTULO XIV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Artigo 53 -** Os inquilinos, prepostos e demais ocupantes, quanto aos atos praticados, serão solidários com os condôminos locadores ou cedentes da ocupação, perante o Condomínio, em relação às proibições, multas e ações decorrentes desta Convenção.

**Artigo 54 -** Os empregados do Condomínio só poderão permanecer nas áreas comuns, mesmo nas horas de folga, devidamente uniformizados.

**Artigo 55 -** A denominação do Condomínio, bem como dos Edifícios que o compõem, constantes nesta Convenção, será conservada “ad perpetuam” pelos condôminos.

**Artigo 56 -** Fica assegurado o direito da incorporadora de, enquanto existirem apartamentos à venda no Condomínio, manter em qualquer área comum do Condomínio corretores e placas promocionais em madeira, metal ou acrílico, alusivas ao empreendimento, sendo autorizado o uso das partes comuns pelos corretores no exercício de seu trabalho.

**Artigo 57 -** A Incorporadora poderá instalar e manter, gratuitamente, por um período mínimo de 10 (dez) anos, nas coberturas dos edifícios e/ou em áreas externas ou internas dos mesmos, placa do logotipo e atividade empresarial dela Incorporadora, iluminada ou não.

**Artigo 58 -** É permitido à Incorporadora e à empresa construtora a colocação, de forma gratuita, placa simbólica de bronze ou outro material e/ou acabamento, na área comum situada na entrada de cada edifício.

**Artigo 59 -** Nas Assembléias dos condôminos, o Administrador deverá comparecer obrigatoriamente, por si ou por procurador, independentemente de aviso, sob pena de perda automática do cargo, salvo justa causa devidamente comprovada.

**Artigo 60 -** Pela presente Convenção fica conferido ao Administrador e ao Síndico, poderes para o foro em geral e, ainda, para representar o Condomínio perante quaisquer repartições públicas de administração direta ou indireta, federais, estaduais ou municipais e concessionárias de serviço público em geral.

**Artigo 61 -** A esta Convenção, terão de aderir quaisquer futuros condôminos, co-proprietários ou outros que, a qualquer título, sejam investidos na posse, uso ou gozo das unidades.

**Artigo 62 -** Fica eleito o Foro da Comarca de Ribeirão Preto Estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, para dirimir todas e quaisquer dúvidas resultantes da aplicação ou interpretação da presente Convenção.

**Artigo 63 -** A Incorporadora requer e autoriza o Sr. Oficial do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto, a proceder todos e quaisquer registros e averbações necessárias para o registro da presente Convenção Condominial.

Ribeirão Preto, 11 de junho de 2008.

#### \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

#### NION SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

#### Arnaldo Halpern

1. Favor confirmar se o número será o mesmo constante no alvará. [↑](#footnote-ref-1)
2. confirmar [↑](#footnote-ref-2)
3. [↑](#footnote-ref-3)
4. [↑](#footnote-ref-4)
5. [↑](#footnote-ref-5)