

CONVENÇÃO DO
“CONDOMÍNIO MORADA DO PORTO RESIDENCIAL”

CAPÍTULO I
DO OBJETO

Artigo 1º - O “Condomínio Morada do Porto Residencial”, se localiza na Avenida Padre Oswaldo Vieira de Andrade, n. 1330, Fazenda Jacyra, em Americana-SP, objeto da matrícula imobiliária de nº **130.058**, e constituído de oito (8) torres e um edifício garagem, edificados conforme o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal Local-SP, tendo como finalidade a destinação de suas unidades autônomas (apartamentos) para o uso de natureza residencial, e as vagas destinadas a guarda de veículos automotor, conforme regulado pelas disposições dos artigos 1.331 e seguintes do Código Civil Brasileiro, assim como por toda a legislação complementar aplicável e, especialmente, pelas disposições da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que não foram derogadas pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil Brasileiro).

Artigo 2º - O “Condomínio Morada do Porto Residencial” é composto de oito (8) torres, identificadas como Torre "1", Torre "2", Torre "3", Torre "4", Torre "5", Torre "6", Torre "7", Torre "8", e um Edifício Garagem, com a área total construída aprovada pela Prefeitura Municipal local de 85.993,03 metros quadrados (conforme projeto), e uma área real de 94.043,04 metros quadrados, calcula da de acordo com as NBR-ABNT, que assim se descreverá:

a) **Pavimento térreo contém:** oito (8) torres identificadas como Torre 1, Torre 2, Torre 3, Torre 4, Torre 5, Torre 6, Torre 7, Torre 8 e um (1) Edifício Garagem; canteiros; áreas permeáveis; entrada de serviço; acesso de pedestre; DML; CPTV; INTERF.TV CABO; DG; DEP; Portaria contendo: guarita, lavabo, hall de entrada, entrada de veículos, saída de veículos, cobertura com reservatório de 1500 litros; vinte e uma (21) vagas para carros descobertas, destinadas para visitantes numeradas de 01 a 21, sendo três (3) reservados para PNE; entrada e saída de veículos de serviço, pela Avenida Castelhanos; vinte e três (23) vagas para carros descobertas (uso comum) numeradas de 01 a 23; uma (1) vaga para carro descoberta destinada para carga e descarga; seiscentos e setenta e duas vagas para carros (672) descobertas numeradas de 01 a 672; três (3) churrasqueiras identificadas como 1, 2 e 3; salão de festas contendo: churrasqueira, copa bar, hall's, depósito, banheiro adaptado a PNE, duas (2) varandas, vestiário feminino e vestiário masculino com hall servindo os dois, sendo que, no masculino tem banheiro adaptado para PNE, contendo ainda no nível mais elevado do salão reservatório com 3.000 litros e área técnica (reservatório); dois (2) playground; oito (8) quiosques coberto, piscina adulto com raia; lava-pés, piscina infantil, duas (2) quadras

poliesportivas; uma (1) quadra de futebol society; uma (1) quadra de areia; lixeiras; entrada para as torres; entrada e saída de veículos para o Edifício Garagem; e cinco (5) reservatórios inferiores com capacidade para 543.000 litros; contém ainda no pavimento térreo mas dentro da projeção das Torres e do Edifício Garagem o seguinte: Torres 1 a 8 em cada uma contém: hall social; caixa de escada; três (3) poços para elevadores, sendo dois sociais e um de serviço; shaft's; hall privativo; lixeira; e oito (8) unidades autônomas (apartamentos) e, no Edifício Garagem contém: saída de emergência; duas (2) caixa de escadas; rampa; entrada e saída de veículos; dezesseis (16) vagas cobertas para motos, numeradas de 01 a 16; cento e dezoito (118) vagas para carros cobertas numeradas de 673 a 790;

b) **Pavimento tipo (1º ao 13º) de cada Torre (1 a 8) contém:** hall social; caixa de escada; três (3) poços para elevadores, sendo dois sociais e um de serviço; shaft's; hall privativo; lixeira; e oito (8) unidades autônomas (apartamentos); e **no nível mais elevado de cada Torre** contém: barrilete, casa das bombas; quatro (4) dutos de ventilação; duas (2) casas de máquinas dos elevadores; caixa de escadas e reservatórios superiores 1 e 2 cada um com 32.310 litros;

c) **Pavimento tipo (1º ao 5º) do Edifício Garagem contém:** 1º pavimento: duas (2) caixa de escadas; rampa; dois (2) poços para elevadores; área de circulação para manobras de veículos; dezesseis (16) vagas cobertas para motos, numeradas de 17 a 32; cento e dezoito (118) vagas para carros cobertas numeradas de 791 a 908; 2º pavimento: duas (2) caixa de escadas; rampa; dois (2) poços para elevadores; área de circulação para manobras de veículos: dezesseis (16) vagas cobertas para motos, numeradas de 33 a 48; cento e dezoito (118) vagas para carros cobertas numeradas de 909 a 1026; 3º pavimento: duas (2) caixa de escadas; rampa; dois (2) poços para elevadores; área de circulação para manobras de veículos; dezesseis (16) vagas cobertas para motos, numeradas de 49 a 64; cento e dezoito (118) vagas para carros cobertas numeradas de 1027 a 1144; 4º pavimento: duas (2) caixa de escadas; rampa; dois (2) poços para elevadores; área de circulação para manobras de veículos; dezesseis (16) vagas cobertas para motos, numeradas de 65 a 80; cento e dezoito (118) vagas para carros cobertas numeradas de 1045 a 1262; 5º pavimento: duas (2) caixa de escadas; rampa; dois (2) poços para elevadores; área de circulação para manobras de veículos; dezesseis (16) vagas cobertas para motos, numeradas de 81 a 96; cento e dezoito (118) vagas para carros cobertas numeradas de 1263 a 1380 e no nível mais elevado do edifício garagem contém barrilete e reservatório superior.

Artigo 3º - Parte de uso comum são aquelas definidas no artigo 3º- da Lei 4.591/64, bem como no artigo 1331, parágrafo 2º do Código Civil Brasileiro e, muito especialmente as seguintes:

a) **Pavimento térreo contém:** canteiros, áreas permeáveis; entrada de serviço, acesso de pedestre; DML; CPTV; INTERF.TV CABO; DG; DEP; Portaria contendo: guarita, lavabo, hall de entrada, entrada de veículos, saída de veículos,

cobertura com reservatório de 1500 litros; vinte e uma (21) vagas para carros descobertas, destinadas para visitantes numeradas de 01 a 21, sendo três (3) reservadas para PNE; entrada e saída de veículos de serviço, pela Rua Castelhanos, vinte e três (23) vagas para carros descobertas (uso comum) numeradas de 01 a 23; uma (1) vaga para carro descoberta destinada para carga e descarga; seiscentos e setenta e duas vagas para carros (672) descobertas numeradas de 01 a 672; três (3) churrasqueiras, identificadas como 1, 2 e 3; salão de festas contendo churrasqueira, copa bar, hall's, depósito, banheiro adaptado a PNE, duas (2) varandas, vestiário feminino e vestiário masculino com hall servindo os dois, sendo que, no masculino tem banheiro adaptado para PNE, contendo ainda no nível mais elevado do salão reservatório com 3.000 litros e área técnica (reservatório); dois (2) playground; oito (8) quiosques cobertos; piscina adulto com raia; lavapés; piscina infantil; duas (2) quadras poli esportivas; uma (1) quadra de futebol society; uma (1) quadra de areia; lixeiras; entrada para as torres; entrada e saída de veículos para o Edifício Garagem; e cinco (5) reservatórios inferiores com capacidade para 543.000 litros; **contém ainda no pavimento térreo mas dentro da projeção das Torres e do Edifício Garagem o seguinte:** Torres 1 a 8 em cada uma contem: hall social; caixa de escada; três (3) poços para elevadores, sendo dois sociais e um de serviço; shaft's; hall privativo; lixeira; e, no Edifício garagem contem: saída de emergência; duas (2) caixa de escadas; rampa; entrada e saída de veículos; dois (2) poços para elevadores; área de circulação para manobras de veículos;

- b) **Pavimento tipo (1º ao 13º) de cada Torre (1 a 8) contém:** hall social; caixa de escada; três (3) poços para elevadores, sendo dois sociais e um de serviço; shaft's; hall privativo; lixeira; e no nível mais elevado de cada Torre contém: barrilete, casa das bombas; quatro (4) dutos de ventilação; duas (2) casas de máquinas dos elevadores; caixa de escadas e reservatórios superiores 1 e 2 cada um com 32,310 litros;
- c) **Pavimento tipo (1º ao 5º) do Edifício Garagem contém:** duas (2) caixa de escadas; rampa; dois (2) poços para elevadores; área de circulação para manobras de veículos; e no nível mais elevado do edifício garagem contém barrilete e reservatório superior.

Artigo 4º - São partes de propriedade exclusivas, portanto, autônomas, seus pertences e acessórios, as unidades autônomas a saber:

a. **DOS APARTAMENTOS:**

Os apartamentos são identificados com quatro (4) algarismos, considerando o primeiro número da esquerda a "Torre" os dois do meio o "pavimento" e o último número como final do "apartamento, ou seja: o primeiro número da esquerda é da torre, que se identificam como 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8, os dois do meio são os pavimentos que identificam como "00, 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12 e 13" os quais corresponderão respectivos aos pavimentos "térreo, 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º, 9º,

10º, 11º, 12º e 13º e o último número “1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8” são os números que identificam a unidade autônoma (apartamento).

Torre 1

Pavimento térreo	Apartamentos n°s 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007 e 1008
1º pavimento	Apartamentos n°s 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017 e 1018
2º pavimento	Apartamentos n°s 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027 e 1028
3º pavimento	Apartamentos n°s 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037 e 1038
4º pavimento	Apartamentos n°s 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047 e 1048
5º pavimento	Apartamentos n°s 1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057 e 1058
6º pavimento	Apartamentos n°s 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067 e 1068
7º pavimento	Apartamentos n°s 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077 e 1078
8º pavimento	Apartamentos n°s 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087 e 1088
9º pavimento	Apartamentos n°s 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097 e 1098
10º pavimento	Apartamentos n°s 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107 e 1108
11º pavimento	Apartamentos n°s 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117 e 1118
12º pavimento	Apartamentos n°s 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127 e 1128
13º pavimento	Apartamentos n°s 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137 e 1138

Torre 2

Pavimento térreo	Apartamentos n°s 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007 e 2008
1º pavimento	Apartamentos n°s 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 e 2018
2º pavimento	Apartamentos n°s 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027 e 2028
3º pavimento	Apartamentos n°s 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037 e 2038
4º pavimento	Apartamentos n°s 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047 e 2048
5º pavimento	Apartamentos n°s 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057 e 2058
6º pavimento	Apartamentos n°s 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067 e 2068
7º pavimento	Apartamentos n°s 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077 e 2078
8º pavimento	Apartamentos n°s 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087 e 2088
9º pavimento	Apartamentos n°s 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097 e 2098
10º pavimento	Apartamentos n°s 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107 e 2108
11º pavimento	Apartamentos n°s 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117 e 2118
12º pavimento	Apartamentos n°s 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127 e 2128
13º pavimento	Apartamentos n°s 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137 e 2138

Torre 3

Pavimento térreo	Apartamentos n°s 3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 3006, 3007 e 3008
1º pavimento	Apartamentos n°s 3011, 3012, 3013, 3014, 3015, 3016, 3017 e 3018
2º pavimento	Apartamentos n°s 3021, 3022, 3023, 3024, 3025, 3026, 3027 e 3028
3º pavimento	Apartamentos n°s 3031, 3032, 3033, 3034, 3035, 3036, 3037 e 3038
4º pavimento	Apartamentos n°s 3041, 3042, 3043, 3044, 3045, 3046, 3047 e 3048
5º pavimento	Apartamentos n°s 3051, 3052, 3053, 3054, 3055, 3056, 3057 e 3058
6º pavimento	Apartamentos n°s 3061, 3062, 3063, 3064, 3065, 3066, 3067 e 3068
7º pavimento	Apartamentos n°s 3071, 3072, 3073, 3074, 3075, 3076, 3077 e 3078
8º pavimento	Apartamentos n°s 3081, 3082, 3083, 3084, 3085, 3086, 3087 e 3088
9º pavimento	Apartamentos n°s 3091, 3092, 3093, 3094, 3095, 3096, 3097 e 3098
10º pavimento	Apartamentos n°s 3101, 3102, 3103, 3104, 3105, 3106, 3107 e 3108
11º pavimento	Apartamentos n°s 3111, 3112, 3113, 3114, 3115, 3116, 3117 e 3118
12º pavimento	Apartamentos n°s 3121, 3122, 3123, 3124, 3125, 3126, 3127 e 3128
13º pavimento	Apartamentos n°s 3131, 3132, 3133, 3134, 3135, 3136, 3137 e 3138

Torre 4

Pavimento térreo	Apartamentos n°s 4001, 4002, 4003, 4004, 4005, 4006, 4007 e 4008
1° pavimento	Apartamentos n°s 4011, 4012, 4013, 4014, 4015, 4016, 4017 e 4018
2° pavimento	Apartamentos n°s 4021, 4022, 4023, 4024, 4025, 4026, 4027 e 4028
3° pavimento	Apartamentos n°s 4031, 4032, 4033, 4034, 4035, 4036, 4037 e 4038
4° pavimento	Apartamentos n°s 4041, 4042, 4043, 4044, 4045, 4046, 4047 e 4048
5° pavimento	Apartamentos n°s 4051, 4052, 4053, 4054, 4055, 4056, 4057 e 4058
6° pavimento	Apartamentos n°s 4061, 4062, 4063, 4064, 4065, 4066, 4067 e 4068
7° pavimento	Apartamentos n°s 4071, 4072, 4073, 4074, 4075, 4076, 4077 e 4078
8° pavimento	Apartamentos n°s 4081, 4082, 4083, 4084, 4085, 4086, 4087 e 4088
9° pavimento	Apartamentos n°s 4091, 4092, 4093, 4094, 4095, 4096, 4097 e 4098
10° pavimento	Apartamentos n°s 4101, 4102, 4103, 4104, 4105, 4106, 4107 e 4108
11° pavimento	Apartamentos n°s 4111, 4112, 4113, 4114, 4115, 4116, 4117 e 4118
12° pavimento	Apartamentos n°s 4121, 4122, 4123, 4124, 4125, 4126, 4127 e 4128
13° pavimento	Apartamentos n°s 4131, 4131, 4133, 4134, 4135, 4136, 4137 e 4138

Torre 5

Pavimento térreo	Apartamentos n°s 5001, 5002, 5003, 5004, 5005, 5006, 5007 e 5008
1° pavimento	Apartamentos n°s 5011, 5012, 5013, 5014, 5015, 5016, 5017 e 5018
2° pavimento	Apartamentos n°s 5021, 5022, 5023, 5024, 5025, 5026, 5027 e 5028
3° pavimento	Apartamentos n°s 5031, 5032, 5033, 5034, 5035, 5036, 5037 e 5038
4° pavimento	Apartamentos n°s 5041, 5042, 5043, 5044, 5045, 5046, 5047 e 5048
5° pavimento	Apartamentos n°s 5051, 5052, 5053, 5054, 5055, 5056, 5057 e 5058
6° pavimento	Apartamentos n°s 5061, 5062, 5063, 5064, 5065, 5066, 5067 e 5068
7° pavimento	Apartamentos n°s 5071, 5072, 5073, 5074, 5075, 5076, 5077 e 5078
8° pavimento	Apartamentos n°s 5081, 5082, 5083, 5084, 5085, 5086, 5087 e 5088
9° pavimento	Apartamentos n°s 5091, 5092, 5093, 5094, 5095, 5096, 5097 e 5098
10° pavimento	Apartamentos n°s 5101, 5102, 5103, 5104, 5105, 5106, 5107 e 5108
11° pavimento	Apartamentos n°s 5111, 5112, 5113, 5114, 5115, 5116, 5117 e 5118
12° pavimento	Apartamentos n°s 5121, 5122, 5123, 5124, 5125, 5126, 5127 e 5128
13° pavimento	Apartamentos n°s 5131, 5131, 5133, 5134, 5135, 5136, 5137 e 5138

Torre 6

Pavimento térreo	Apartamentos n°s 6001, 6002, 6003, 6004, 6005, 6006, 6007 e 6008
1° pavimento	Apartamentos n°s 6011, 6012, 6013, 6014, 6015, 6016, 6017 e 6018
2° pavimento	Apartamentos n°s 6021, 6022, 6023, 6024, 6025, 6026, 6027 e 6028
3° pavimento	Apartamentos n°s 6031, 6032, 6033, 6034, 6035, 6036, 6037 e 6038
4° pavimento	Apartamentos n°s 6041, 6042, 6043, 6044, 6045, 6046, 6047 e 6048
5° pavimento	Apartamentos n°s 6051, 6052, 6053, 6054, 6055, 6056, 6057 e 6058
6° pavimento	Apartamentos n°s 6061, 6062, 6063, 6064, 6065, 6066, 6067 e 6068
7° pavimento	Apartamentos n°s 6071, 6072, 6073, 6074, 6075, 6076, 6077 e 6078
8° pavimento	Apartamentos n°s 6081, 6082, 6083, 6084, 6085, 6086, 6087 e 6088
9° pavimento	Apartamentos n°s 6091, 6092, 6093, 6094, 6095, 6096, 6097 e 6098
10° pavimento	Apartamentos n°s 6101, 6102, 6103, 6104, 6105, 6106, 6107 e 6108
11° pavimento	Apartamentos n°s 6111, 6112, 6113, 6114, 6115, 6116, 6117 e 6118
12° pavimento	Apartamentos n°s 6121, 6122, 6123, 6124, 6125, 6126, 6127 e 6128
13° pavimento	Apartamentos n°s 6131, 6131, 6133, 6134, 6135, 6136, 6137 e 6138

Torre 7

Pavimento térreo	Apartamentos n°s 7001, 7002, 7003, 7004, 7005, 7006, 7007 e 7008
1° pavimento	Apartamentos n°s 7011, 7012, 7013, 7014, 7015, 7016, 7017 e 7018
2° pavimento	Apartamentos n°s 7021, 7022, 7023, 7024, 7025, 7026, 7027 e 7028
3° pavimento	Apartamentos n°s 7031, 7032, 7033, 7034, 7035, 7036, 7037 e 7038
4° pavimento	Apartamentos n°s 7041, 7042, 7043, 7044, 7045, 7046, 7047 e 7048
5° pavimento	Apartamentos n°s 7051, 7052, 7053, 7054, 7055, 7056, 7057 e 7058
6° pavimento	Apartamentos n°s 7061, 7062, 7063, 7064, 7065, 7066, 7067 e 7068
7° pavimento	Apartamentos n°s 7071, 7072, 7073, 7074, 7075, 7076, 7077 e 7078
8° pavimento	Apartamentos n°s 7081, 7082, 7083, 7084, 7085, 7086, 7087 e 7088
9° pavimento	Apartamentos n°s 7091, 7092, 7093, 7094, 7095, 7096, 7097 e 7098
10° pavimento	Apartamentos n°s 7101, 7102, 7103, 7104, 7105, 7106, 7107 e 7108
11° pavimento	Apartamentos n°s 7111, 7112, 7113, 7114, 7115, 7116, 7117 e 7118
12° pavimento	Apartamentos n°s 7121, 7122, 7123, 7124, 7125, 7126, 7127 e 7128
13° pavimento	Apartamentos n°s 7131, 7132, 7133, 7134, 7135, 7136, 7137 e 7138

Torre 8

Pavimento térreo	Apartamentos n°s 8001, 8002, 8003, 8004, 8005, 8006, 8007 e 8008
1° pavimento	Apartamentos n°s 8011, 8012, 8013, 8014, 8015, 8016, 8017 e 8018
2° pavimento	Apartamentos n°s 8021, 8022, 8023, 8024, 8025, 8026, 8027 e 8028
3° pavimento	Apartamentos n°s 8031, 8032, 8033, 8034, 8035, 8036, 8037 e 8038
4° pavimento	Apartamentos n°s 8041, 8042, 8043, 8044, 8045, 8046, 8047 e 8048
5° pavimento	Apartamentos n°s 8051, 8052, 8053, 8054, 8055, 8056, 8057 e 8058
6° pavimento	Apartamentos n°s 8061, 8062, 8063, 8064, 8065, 8066, 8067 e 8068
7° pavimento	Apartamentos n°s 8071, 8072, 8073, 8074, 8075, 8076, 8077 e 8078
8° pavimento	Apartamentos n°s 8081, 8082, 8083, 8084, 8085, 8086, 8087 e 8088
9° pavimento	Apartamentos n°s 8091, 8092, 8093, 8094, 8095, 8096, 8097 e 8098
10° pavimento	Apartamentos n°s 8101, 8102, 8103, 8104, 8105, 8106, 8107 e 8108
11° pavimento	Apartamentos n°s 8111, 8112, 8113, 8114, 8115, 8116, 8117 e 8118
12° pavimento	Apartamentos n°s 8121, 8122, 8123, 8124, 8125, 8126, 8127 e 8128
13° pavimento	Apartamentos n°s 8131, 8132, 8133, 8134, 8135, 8136, 8137 e 8138

b. DAS VAGAS DE GARAGEM: Edifício Garagem (todas cobertas)

Pavimento Térreo	Vagas para motos n°s 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16
1° Pavimento	Vagas para carros n°s 791, 792, 793, 794, 827, 828, 850 e 851 Vagas para motos n°s 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 e 32
2° Pavimento	Vagas para carros n°s 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 919, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964., 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006,

	1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025 e 1026 Vagas para motos nºs 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 e 48
3º Pavimento	Vagas para carros nºs 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143 e 1144 Vagas para motos nºs 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63 e 64
4º Pavimento	Vagas para carros nºs 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1245, 1246, 1247, 1248, 1249, 1250, 1251, 1252, 1253, 1254, 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261 e 1262 Vagas para motos nºs 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79 e 80
5º Pavimento	Vagas para carros nºs 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294, 1295, 1296, 1297, 1298, 1299, 1300, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366, 1367, 1368, 1369, 1370, 1371, 1372, 1373, 1374, 1375, 1376, 1377, 1378, 1379 e 1380 Vagas para motos nºs 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95 e 96

Artigo 5º- Das acomodações, das áreas e das frações ideais das unidades autônomas e do direito de uso das vagas aos apartamentos e confrontações das unidades autônomas (vagas e carro e moto):

ACOMODAÇÕES DAS UNIDADES AUTÔNOMAS (apartamentos):

Todas as unidades autônomas de finais 1, 2, 7 e 8 são iguais e possuem cada uma as seguintes acomodações: sala de estar, jantar com varanda, cozinha/área de serviço, circulação; área técnica, três (3) dormitórios, sendo um deles suíte; e banheiro social.

Todas as unidades autônomas de finais 3, 4, 5 e 6 são iguais e possuem cada um as seguintes acomodações: sala de TV/jantar com varanda, cozinha/área de serviço, circulação; área técnica, dois (2) dormitórios, sendo um deles suíte; e banheiro social.

Obs: Os apartamentos abaixo poderão ser adaptáveis à Portadores de Necessidades Especiais (PNE) caso exista demanda, e caso adaptáveis possuirá as seguintes acomodações: sala de TV e Jantar com varanda, cozinha/área de serviço, laje técnica, circulação, banheiro adaptado para PNE, banheiro social e um (1) dormitório.

Torre 1	Apartamentos nºs 1133, 1134, 1135 e 1136
Torre 2	Apartamentos nºs 2133, 2134, 2135 e 2136
Torre 3	Apartamentos nºs 3133, 3134, 3135 e 3136
Torre 4	Apartamentos nºs 4133, 4144, 4145 e 4146
Torre 5	Apartamentos nºs 5133, 5134, 5135 e 5136
Torre 7	Apartamentos nºs 7133, 7134, 7135 e 7136
Torre 8	Apartamentos nºs 8133, 8134, 8135 e 8136

DAS ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS

Todas as unidades autônomas de nºs:

1001, 1002, 1007, 1008, 1011, 1012, 1017, 1018, 1021, 1022, 1027, 1028, 1031, 1032, 1037, 1038, 1041, 1042, 1047, 1048, 1051, 1052, 1058, 1061, 1062, 1067, 1068, 1071, 1072, 1077, 1078, 1081, 1082, 1087, 1088, 1091, 1092, 1097, 1098, 1101, 1102, 1107, 1108, 1111, 1112, 1117, 1118, 1121, 1122, 1127, 1128, 1131, 1132, 1137, 1138, 2001, 2002, 2007, 2008, 2011, 2012, 2017, 2018, 2021, 2022, 2027, 2028, 2031, 2032, 2037, 2038, 2041, 2042, 2047, 2048, 2051, 2052, 2057, 2058, 2061, 2062, 2067, 2068, 2071, 2072, 2077, 2078, 2081, 2082, 2087, 2088, 2091, 2092, 2097, 2098, 2101, 2102, 2107, 2108, 2111, 2112, 2117, 2118, 2121, 2122, 2127, 2128, 2131, 2132, 2137, 2138, 3001, 3002, 3007, 3008, 3011, 3012, 3017, 3018, 3021, 3022, 3027, 3028, 3031, 3032, 3037, 3038, 3041, 3042, 3047, 3048, 3051, 3052, 3057, 3058, 3067, 3068, 4001, 4002, 4007, 4008, 4011, 4012, 4017, 4018, 4021, 4022, 4027, 4028, 4031, 4032, 4037, 4038, 4041, 4042, 4047,

4048, 4051, 4052, 4057, 4058, 4061, 4062, 4067, 4068, 5001, 5002, 5007, 5008, 5011, 5012, 5017, 5018, 5021, 5022, 5027, 5028, 5031, 5032, 5037, 5038, 5041, 5042, 5047, 5048, 5051, 5052, 5057, 5058, 5061, 5062, 5057, 5058, 5061, 5062, 6001, 6002, 6007, 6008, 6011, 6012, 6017, 6018, 6021, 6022, 6027, 6028, 6031, 6032, 6037, 6038, 6041, 6042, 6047, 6048, 6051, 6052, 6057, 6058, 6061, 6062, 6067, 6068, 7001, 7002, 7007, 7008, 7011, 7012, 7017, 7018, 7021, 7022, 7027, 7028, 7031, 7032, 7037, 7038, 7041, 7042, 7047, 7048, 7051, 7052, 7057, 7058, 7061, 7062, 7067, 7068, 7071, 7072, 7077, 7078, 7081, 7082, 7087, 7088, 7091, 7092, 7097, 7098, 7101, 7102, 7107, 7108, 7111, 7112, 7117, 7118, 7121, 7122, 7127, 7128, 7131, 7132, 7137, 7138, 8001, 8002, 8007, 8008, 8011, 8012, 8017, 8018, 8021, 8022, 8027, 8028, 8031, 8032, 8037, 8038, 8041, 8042, 8047, 8048, 8051, 8052, 8057, 8058, 8061, 8062, 8067, 8068, 8071, 8072, 8077, 8078, 8081, 8082, 8087, 8088, 8091, 8092, 9097, 8098, 8101, 8102, 8107, 8108, 8111, 8112, 8117, 8118, 8121, 8122, 8127, 8128, 8131, 8132, 8137 e 8138, são iguais e possuem cada uma: área privativa principal de 68,2900m², área de garagem descoberta de 11,5000m²; área comum de 27,369069m², com uma área total de 107,159069m² e fração ideal de terreno de 0,011660.

Todas as unidades autônomas de n°s:

1003, 1004, 1005, 1006, 1013, 1014, 1015, 1016, 1023, 1024, 1025, 1026, 1033, 1034, 1035, 1036, 1043, 1044, 1045, 1046, 1053, 1054, 1055, 1056, 1063, 1064, 1065, 1066, 1073, 1074, 1075, 1076, 1083, 1084, 1085, 1086, 1093, 1094, 1095, 1096, 1103, 1104, 1105, 1106, 1113, 1114, 1115, 1116, 1123, 1124, 1125, 1126, 1133, 1134, 1135, 1136, 2003, 2004, 2005, 2006, 2013, 20214, 2015, 2016, 2023, 2024, 2025, 2026, 2033, 2034, 2035, 2036, 2043, 2044, 2045, 2046, 2053, 2054, 2055, 2056, 2063, 2064, 2065, 2066, 2073, 2074, 2075, 2076, 2083, 2084, 2085, 2086, 2093, 2094, 2095, 2096, 2103, 2104, 2105, 2106, 2113, 2114, 2115, 2116, 2123, 2124, 2125, 2126, 2133, 2134, 2135, 2136, 3003, 3004, 3005, 3006, 3013, 3014, 3015, 3016, 3023, 3024, 3025, 3026, 3033, 3034, 3035, 3036, 3043, 3044, 3045, 3046, 3053, 3054, 3055, 3056, 3065, 3066, 3133, 3134, 3135, 3136, 4003, 4004, 4005, 4006, 4013, 4014, 4015, 4016, 4023, 4024, 4025, 4026, 4033, 4034, 4035, 4036, 4043, 4044, 4045, 4046, 4053, 4054, 4055, 4056, 4133, 4134, 4135, 4136, 5003, 5004, 5005, 5006, 5013, 5014, 5015, 5016, 5023, 5024, 5025, 5026, 5033, 5034, 5035, 5036, 5043, 5044, 5045, 5046, 5053, 5054, 5055, 5056, 5063, 5064, 5133, 5134, 5135, 5136, 5043, 5044, 5045, 5046, 5053, 5054, 5055, 5056, 5063, 5064, 5133, 5134, 5135, 5136, 6003, 6004, 6005, 6006, 6013, 6014, 6015, 6016, 6023, 6024, 6025, 6026, 6033, 6034, 6035, 6036, 6043, 6044, 6045, 6046, 6053, 6054, 6055, 6056, 6063, 6064, 6065, 6066, 7003, 7004, 7005, 7006, 7013, 7014, 7015, 7016, 7023, 7024, 7025, 7026, 7033, 7034, 735, 7036, 7043, 7044, 7045, 7046, 7053, 7054, 7055, 7056, 7063, 7064, 7065, 7066, 7073, 7074, 7075, 7076, 7083, 7084, 7085, 7086, 7093, 7094, 7095, 7096, 7103, 7104, 7105, 7106, 7113, 7114, 7115, 7116, 7123, 7124, 7125, 7126, 7133, 7134, 7135, 7136, 8003, 8004, 8005, 8006, 8013, 8014, 8015, 8016, 8023, 8024, 8025, 8026, 8033, 8034, 8035, 8036, 8043, 8044, 8045, 8046, 8053, 8054, 8055, 8056, 8063, 8064, 8065, 8066, 8073, 8074, 8075, 8076, 8083, 8084, 8085, 8086, 8093, 8094, 8095, 8096, 8103,

8104, 8105, 8106, 8113, 8114, 8115, 8116, 8123, 8124, 8125, 8126, 8133, 8134, 8135 e 8136, são iguais e possuem cada uma: área privativa principal de 53,3800m², área de garagem descoberta de 11,5000m²; área comum de 21,443376m², com uma área total de 86,323376m² e fração ideal de terreno de 0,0009135.

Todas as unidades autônomas de n°s:

3061, 3062, 6071, 3072, 3077, 3078, 3081, 3082, 3087, 3088, 3091, 3092, 3097, 3098, 3101, 3102, 3107, 3108, 3111, 3112, 3117, 3118, 3122, 3127, 3128, 3131, 3132, 3137, 3138, 4071, 4072, 4077, 4078, 4081, 4082, 4087, 4088, 4091, 4092, 4097, 4098, 4101, 4102, 4107, 4108, 4111, 4112, 4117, 4118, 4121, 4122, 4127, 4128, 4131, 4132, 4137, 4138, 5067, 5068, 5071, 5072, 5077, 5078, 5081, 5082, 5087, 5088, 5091, 5092, 5097, 5098, 5101, 5102, 5107, 5108, 5111, 5112, 5117, 5118, 5121, 5122, 5127, 5128, 5131, 512, 5137, 5138, 6071, 6072, 6077, 6078, 6081, 6082, 6087, 6088, 6091, 6092, 6097, 6098, 6101, 6102, 6107, 6108, 6111, 6117, 6118, 6121, 6127, 6128, 6131, 6132, 6137 e 6138, são iguais e possuem cada uma: área privativa principal de 68,2900m², área de garagem coberta de 11,5000m², área comum de 29,425773m², com uma área total de 109,215773m² e fração ideal de terreno de 0,0012536.

Todas as unidades autônomas de n°s:

3063, 3064, 3073, 3074, 3075, 3076, 3083, 3085, 3086, 3093, 3094, 3095, 3096, 3103, 3104, 3105, 3106, 3113, 3114, 3115, 3116, 3123, 3124, 3125, 3126, 4063, 4064, 4065, 4066, 4073, 4074, 4075, 4076, 4083, 4084, 4085, 4086, 4093, 4094, 4095, 4096, 4103, 4104, 4105, 4106, 4113, 4114, 4115, 4116, 4123, 4124, 4126, 5065, 5066, 5073, 5074, 5075, 5076, 5083, 5084, 5085, 5086, 5093, 5094, 5095, 5103, 5104, 5105, 5106, 5113, 5114, 5115, 5116, 5123, 5124, 5125, 5126, 6073, 6074, 6075, 6076, 6083, 6084, 6085, 6086, 6093, 6094, 6095, 6096, 6103, 6104, 6105, 6113, 6114, 6115, 6116, 6123, 6124, 6125, 6126, 6133, 6134, 6135 e 6136, são iguais e possuem cada uma: área privativa principal de 53,3800m², área de garagem coberta de 11,5000m², área comum de 23,50081m², com uma área total de 88,38m² e fração ideal do terreno de 0,0010012.

ÁREAS E FRAÇÕES IDEIAS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS (vagas de garagem – carros – cobertas):

Todas as unidades autônomas (n°s 791 a 794, 827, 828, 850, 851, 873 a 876, 909 a 1380) são idênticas e cada uma possui: área privativa de 11,5000m², área comum de 2,283911m², com uma área total de 13,783911m² e fração ideal de terreno de 0,0000973.

ÁREAS E FRAÇÕES IDEIAS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS (vagas de garagem – motos – cobertas):

Todas as unidades autônomas (n°s 01 a 96) são idênticas e cada uma possui: área privativa de 2,0000m², área comum de 0,397431m², com uma área total de

2,397431m2 e fração ideal de terreno de 0,0000169.

DA CONFRONTAÇÃO DAS VAGAS AUTÔNOMAS DE CARRO E MOTO:

A confrontação das vagas autônomas de carro e moto, estão descritas no anexo 1 que é parte integrante desta convenção.

DO DIREITO AO USO DAS VAGAS DE GARAGEM AOS APARTAMENTOS

Cabe a cada unidade autônoma o direito DE USO de uma (1) vaga de garagem determinada, conforme anexo 1 que é parte integrante desta convenção.

Artigo 6º - O condômino, no exercício de seus direitos, para uso e gozo do condomínio e da unidade que lhe pertence, deve observar, além das condições constantes do título aquisitivo, as normas da presente convenção, sendo que as partes de uso comum deverão ser utilizadas de conformidade com o seu destino, a saber:

- a) No interior de cada unidade, o respectivo proprietário ou seus ocupantes, tem plena liberdade ao exercício do direito de propriedade, compatíveis com as normas de boa ordem, bons costumes, segurança, sossego, saúde e bem-estar dos demais condôminos proprietários e/ou ocupantes das demais unidades autônomas;
- b) Sem prejuízo da estrita observância dessas normas, tudo quanto interessar ao uso e gozo geral do prédio ou suas dependências e serventias comuns, será decidido por deliberação dos condôminos em Assembléia, na forma adiante previstas;
- c) 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;
- d) Cada condômino será responsável pelos atos que praticar pessoalmente ou ainda pelos seus dependentes, inquilinos, prepostos ou ocupantes de sua unidade habitacional, bem como, daquelas que com a sua ciência e consentimento, adentrem no condomínio.

Artigo 7º - Somente será permitido ao condômino estacionar seu veículo automotor na garagem vinculada à unidade habitacional ou outra que tenha posse, ou ainda, nos lugares pré-determinados no condomínio.

§1º. É proibida a guarda ou colocação de objetos ou móveis de qualquer espécie na vaga de garagem (box do estacionamento), cuja finalidade precípua guarda de veículos deverá ser respeitada.

§2º. Os veículos do condômino não poderão exceder ao tamanho da vaga de garagem, estando ainda proibido o estacionamento de micro-ônibus, caminhão, van, barcos e carretas.

§3º. É expressamente proibida a realização de lavagens e/ou reparos de veículos na área das garagens.

CAPÍTULO II

DOS DIREITOS E DEVERES

Artigo 8º - São direitos dos condôminos:

- a) Usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com o respectivo uso exclusivo residencial, desde que não prejudiquem a segurança e solidez do edifício, que não causem danos aos demais condôminos e não infringam as normas legais ou as disposições desta convenção e regimento interno, podendo transferir os direitos pertinentes à aquisição e constituir ônus reais sobre ela, independentemente de consentimento dos demais proprietários e titulares dos direitos à aquisição de unidade do condomínio;
- b) Usar e gozar das partes comuns do edifício, desde que não impeçam idêntico uso e gozo por parte dos demais condôminos, com as mesmas restrições da alínea anterior;
- c) Poder solicitar junto à administradora vistas dos livros e arquivos relativos ao condomínio, examinando os documentos e solicitando esclarecimentos ao síndico;
- d) Utilizar os serviços de portaria e garagem, desde que não perturbem a ordem, nem desviem os empregados para serviços internos de suas unidades autônomas;
- e) Comparecer às Assembléias e, estando quite, delas participar, votar e ser votado;
- f) Denunciar ao administrador qualquer irregularidade que observar

Artigo 9º - São deveres dos condôminos:

- a) Guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns, não as usando, nem permitindo que as usem, bem como as respectivas unidades autônomas, para fins diversos daqueles a que se destinam;
- b) Não usar a respectiva unidade autônoma nem aluga-la ou cedê-la para atividades ruidosas, ou a pessoas de maus costumes, ou para instalação de quaisquer atividades ou depósito de objetos capazes de causar dano ao prédio ou incômodo aos demais condôminos;
- c) Não remover o pó de tapetes, cortinas ou partes das unidades autônomas, senão com aspiradores dotados de dispositivos que impeçam a dispersão do pó;
- d) Não estender roupas, tapetes ou quaisquer outros objetos nas janelas, sacadas ou em quaisquer lugares que sejam visíveis do exterior ou onde estejam expostos ao risco de caírem;
- e) Não lançar nenhum objeto ou líquido pelas janelas e/ou sacada do apartamento sobre via pública, área de jardins e circulação do condomínio;
- f) Separar o lixo orgânico do reciclável, acondicionando-os em sacos separados. Colocar o lixo e detritos em embalagens plásticas bem vedadas para posterior coleta e nos lugares determinados e, caso haja vazamento de chorume, que o condômino providencie sua limpeza imediata das áreas comuns, mantendo o edifício sempre limpo;
- g) Não realizar obras que comprometam a segurança da edificação e, em caso de reforma ou alteração do layout da unidade habitacional, se valha de engenheiro ou profissional devidamente credenciado no órgão de classe que assine o Termo de Responsabilidade Técnica perante os órgãos competentes e que acompanhe a evolução da obra até sua conclusão;
- h) Não alterar a forma externa da fachada, se abstendo, inclusive, de instalar aparelho de ar condicionado na fachada ou nas janelas;
- i) Não decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação;
- j) Não usar toldos externos, nem colocar ou permitir que se coloquem letreiros, placas, faixas e cartazes de publicidade ou quaisquer outros;

- k) Não colocar e nem deixar que se coloquem nas partes comuns do edifício quaisquer objetos de instalações, sejam de que natureza forem;
- l) Não utilizar os empregados do condomínio para serviços particulares;
- m) Não manter nas respectivas unidades autônomas substâncias, instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança e solidez do edifício ou incômodos aos demais condôminos;
- n) Não sobrecarregar a estrutura e as lajes do edifício com peso superior a 150 quilos por metro quadrado;
- o) Manter animais de estimação de pequeno e médio porte de forma que o animal esteja bem acomodado no interior da unidade autônoma, devidamente vacinado, mantendo-se o local higienizado e com boas condições de modo a evitar latidos excessivo a prejudicar/incomodar os demais condôminos;
- p) Não fracionar a respectiva unidade, para o fim de aliená-la a mais de uma pessoa, separadamente;
- q) Contribuir para as despesas comuns do edifício na proporção das respectivas frações ideais, efetuando os recolhimentos nas ocasiões oportunas;
- r) Contribuir com o custeio das obras determinadas pela Assembléia, na forma e na proporção de suas respectivas frações ideais;
- s) Facilitar e permitir o ingresso, em sua unidade autônoma, do administrador ou preposto seu, quando isto se torne indispensável à inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral do edifício, sua segurança e solidez, ou indispensável à realização de reparos em instalações, serviços e tubulações nas unidades autônomas vizinhas;
- t) Comunicar imediatamente ao administrador a ocorrência de moléstia contagiosa em sua unidade autônoma
- u) Reparar, às suas expensas, exclusivamente, tudo quanto pertencer à sua respectiva unidade autônoma;
- v) Nos contratos de locação deverá ser sempre observado que as despesas comuns devidas pelos condôminos (proprietários), prevista na alínea “q” deste artigo, serão sempre pagas pelos locatários, juntamente com os alugueres, sendo o proprietário responsável pela fiscalização da quitação periódica porque

diretamente ligada ao imóvel que poderá ser penhorado para pagamento de eventuais débitos.

- w) Manter seus dados cadastrais sempre atualizados perante a administradora do condomínio, tais como, endereço para correspondência, e-mail, telefone e qualquer outro meio de comunicação.

CAPÍTULO III

DOS TRIBUTOS SOBRE AS UNIDADES

Artigo 10º - Para os devidos efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino diretamente com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos.

CAPÍTULO IV

DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

Artigo 11º – As Assembleias Gerais serão convocadas mediante e-mail com comprovação de entrega, carta registrada, carta entregue em mãos mediante protocolo ou comunicado pelo aplicativo de comunicação direta entre condômino e administradora, pelo síndico ou por um quarto (1/4) de todos os condôminos proprietários e serão realizadas no próprio edifício, salvo motivo de força maior.

§1º. O edital de convocação indicará a data, hora e local da Assembleia e o resumo da ordem do dia e o intervalo entre a primeira e segunda convocação que, deverá ter no mínimo, trinta (30) minutos.

§2º. As convocações das Assembleias Gerais Ordinárias serão acompanhadas de cópia do relatório de contas do síndico administrador, bem como da proposta do orçamento relativo ao exercício respectivo.

§3º. O edital de convocação deverá ser publicado, no mínimo, com prazo de cinco (5) dias de antecedência à data da Assembleia.

§4º. As Assembleias Extraordinárias poderão ser convocadas com um prazo mais curto do que o mencionado no parágrafo anterior, quando houver comprovada urgência.

Artigo 12º – As Assembleias serão presididas por um condômino proprietário especialmente aclamado, o qual escolherá, dentre os presentes, o secretário que lavrará a ata dos trabalhos no livro próprio.

Parágrafo Único. É defeso ao síndico presidir ou secretariar os trabalhos da assembleia.

Artigo 13º – Cada condômino terá direito a tantos votos quantas forem as unidades autônomas que lhe pertença, computando-se os resultados das votações por maioria de votos calculados sobre o número de presentes, à vista do livro ou lista de presença por todos assinado.

§1º. Será exigida a maioria qualificada ou unanimidade para as matérias exigidas por lei.

§2º. Se uma unidade autônoma pertencer a vários proprietários, elegerão estes o condômino proprietário que os representará, apresentando procuração com finalidade específica para o ato de participar daquela Assembléia, documento que deverá ser assinado e ter firma reconhecida (ou assinatura por meio digital certificado), cujo documento será exigido na Assembléia.

§3º. O condômino inadimplente poderá estar presente nas Assembléias, porem, não lhe será permitido se pronunciar, votar, requerer questão de ordem ou deliberar sobre qualquer questão.

§4º. É vedado ao condômino proprietário votar em assunto em que tenha particular interesse.

Artigo 14º – É lícito fazer-se o condômino proprietário, devidamente registrado na matrícula nesta condição, representar nas assembleias, por procurador com poderes específicos, devendo a procuração conter assinatura, desde que não seja o procurador o próprio síndico ou membro do conselho fiscal ou consultivo, se houver, bem como seus respectivos parentes.

Artigo 15º – Compete a Assembléia Geral Ordinária:

- a) Discutir e votar o relatório e as contas da administração, relativos ao ano findo;
- b) Discutir e votar o orçamento das despesas para o ano em curso, fixando fundos de reserva, se convier;
- c) Eleger os membros efetivos e suplentes do conselho fiscal e do conselho consultivo, se houver;
- d) Escolher o síndico, que terá mandato de 2 (dois) anos, com direito de reeleição, fixando-lhe a respectiva remuneração;

e) Votar as demais matérias constantes da ordem do dia.

Artigo 16º – As Assembleias Gerais Ordinárias realizar-se-ão em primeira convocação com a presença de condôminos proprietários que representem dois terços (2/3) das unidades autônomas que constituem o condomínio e, em segunda, com qualquer número, sendo que as resoluções tomadas serão obrigatórias a todos, mesmo aos ausentes, salvo quando exigido quórum especial.

Artigo 17º – As Assembleias Gerais Extraordinárias realizar-se-ão em primeira convocação com a presença de condôminos proprietários que representem dois terços (2/3) das unidades autônomas que constituem o condomínio, e, em segunda, com qualquer número, sendo que as resoluções serão obrigatórias a todos, mesmos aos ausentes.

Parágrafo único. As Assembleias Gerais Extraordinárias serão convocadas pelo síndico ou por um quarto (1/4) dos condôminos proprietários, pelo mesmo processo e nos prazos exigidos para as Assembleias Ordinárias.

Artigo 18º – Compete às Assembleias Extraordinárias:

- a) Deliberação sobre matéria de interesse geral do edifício ou dos condôminos proprietários;
- b) Decidir em grau de recurso os assuntos que tenham sido deliberados pelo síndico e a eles levado a pedido do interessado ou dos interessados;
- c) Apreciar as demais matérias constantes da ordem do dia;
- d) Examinar os assuntos que lhe sejam propostos por qualquer condômino proprietário;
- e) Destituir o síndico, bem como o subsíndico, a qualquer tempo desde que haja justo motivo.

Artigo 19º – Nas Assembleias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias, os resultados das votações serão computados por maioria dos votos calculados sobre o número dos presentes, à vista do “Livro/Lista de Presenças” por todos assinado, salvo o dispositivo do parágrafo único deste artigo.

Parágrafo único. Será exigida a maioria ou unanimidade nos seguintes casos:

- a) Será exigida a maioria absoluta (50% + 1 de todos os condôminos) para a realização das benfeitorias úteis;
- b) Será convocada Assembléia especialmente para o fim de destituição do síndico por $\frac{1}{4}$ do total dos condôminos e exigida a maioria absoluta (50% + 1 do total de condôminos) para destituir o síndico que praticar irregularidades ou não prestar contas, bem como o subsíndico;
- c) Será exigida a maioria absoluta (50% + 1 de todos os condôminos) para deliberar sobre a sua não reedificação em caso de incêndio ou outro sinistro que importe na sua destruição total;
- d) Será exigida maioria absoluta (50% + 1 de todos os condôminos) para aprovar as modificações na estrutura ou no aspecto arquitetônico do prédio;
- e) Será exigida unanimidade dos condôminos, ainda, para deliberar sobre o destino do edifício ou de suas unidades autônomas, bem como para decidir sobre matéria que altere direito propriedade dos condôminos proprietários;
- f) Será exigida, ainda, maioria absoluta (50% + 1 de todos os condôminos) para as deliberações para as quais a lei imponha uma ou outra.
- g) A realização de obras em partes comuns com acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, dependente da aprovação de dois terços ($\frac{2}{3}$ do todo) dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias ou comuns;
- h) Será exigida maioria que represente dois terços ($\frac{2}{3}$ do todo) dos condôminos para realização de benfeitorias voluptuárias;
- i) Será exigida maioria simples (50% + 1 dos condôminos presentes na assembleia) para votação de alterações no Regimento Interno do Condomínio.

Artigo 20º – As deliberações das Assembléias Gerais instaladas serão obrigatórias a todos, independentemente de seu comparecimento ou cumprindo ao síndico executa-las e faze-las cumprir.

Parágrafo único. Nos oito (8) dias que se seguirem à assembleia, o administrador afixará as deliberações nela tomadas, em lugar visível no edifício, podendo publicar as decisões no aplicativo de comunicação entre condômino e administradora do

condomínio, onde permanecerão no mínimo por quinze (15) dias, e enviará cópia a todos os condôminos através de e-mail e, na sua ausência, por carta registrada ou documento entregue em mãos mediante protocolo.

Artigo 21º – Das Assembléias Gerais serão lavradas atas em livro próprio, aberto, encerrado e rubricado pelo síndico, as quais serão assinadas pelo Presidente, pelo Secretário e pelos condôminos presentes, que terão sempre o direito de fazer constar as suas declarações de votos, quando dissidentes.

Parágrafo único. As despesas com as Assembléias Gerais serão inscritas a débito do condomínio mas relativas à Assembléia convocada para apreciação de recurso de condômino proprietário, serão pagas por este, se o recurso for desprovido.

CAPÍTULO V

DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 22º – A Assembléia do edifício elegerá um **SÍNDICO**, condômino ou não, eleito em Assembléia Geral Ordinária pelo prazo de 2 (dois) anos, podendo ser reeleito.

Parágrafo único. Ao Síndico compete:

- a) Representar o condomínio em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, em tudo que se referir aos assuntos de interesse comum;
- b) Superintender a administração do edifício;
- c) Cumprir e fazer cumprir a presente convenção, o regulamento interno e as determinações das Assembléias;
- d) Admitir e demitir empregado, contratar prestadores de serviços, bem como fixar a respectiva remuneração, sempre respeitando as legislações vigentes;
- e) Ordenar reparos urgentes ou adquirir o que seja necessário à segurança ou conservação do edifício até o limite de 30% (trinta por cento) da arrecadação mensal ordinária e, caso exceda, mediante aprovação do Conselho Fiscal;
- f) Executar fielmente as disposições orçamentárias, aprovadas pela Assembléia;
- g) Convocar as Assembléias Gerais Ordinárias nas épocas próprias e as Extraordinárias quando julgar conveniente;

- h) Prestar, a qualquer tempo, informações sobre os atos da administração;
- i) Prestar à Assembléia contas de sua gestão, acompanhada da documentação respectiva e oferecer proposta de orçamento para o exercício seguinte;
- j) Manter e escriturar livro-caixa devidamente aberto, encerrado e rubricado pelos membros do conselho fiscal;
- k) Cobrar, inclusive em juízo, as quotas que couberem em rateio aos condôminos proprietários, nas despesas normais ou extraordinárias do edifício, aprovadas pelas Assembléias, bem como as multas por infração de disposições legais, podendo constituir advogado;
- l) Dar imediato conhecimento à Assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
- m) Procurar, por meios suasórios, dirimir divergências entre os condôminos proprietários;
- n) Entregar ao sucessor todos os livros, documentos e pertences que estiverem em seu poder;
- o) Realizar e manter seguro da edificação.

Artigo 23º – O síndico eleito receberá a importância mensal que lhe for fixada na Assembléia Geral.

Artigo 24º – Nos seus impedimentos eventuais, o síndico será substituído pelo **SUBSÍNDICO**. Em caso de vaga, a Assembléia elegerá outro, que exercerá seu mandato pelo tempo restante. Em caso de destituição, o síndico prestará imediatamente as contas de sua gestão.

Artigo 25º – O síndico não é pessoalmente responsável pelas obrigações contraídas em nome do condomínio desde que tenha agido no exercício regular de suas funções; responderá, porém, pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa, por dolo ou culpa.

Artigo 26º – Ao **PORTEIRO** ou **ZELADOR**, nomeado pelo síndico do edifício e considerado empregado do condomínio, compete:

- a) Manter em perfeitas condições de conservação e asseio as partes comuns do

edifício;

- b) Acender e apagar as luzes das partes comuns do edifício;
- c) Guardar as chaves de entrada das dependências comuns do edifício;
- d) Receber correspondência e encomendas destinadas ao edifício ou aos seus condôminos, colocando-as nos escaninhos respectivos ou encaminhando-as aos destinatários;
- e) Determinar as tarefas e atribuições dos demais empregados do edifício e fiscalizar o seu comparecimento e assiduidade ao serviço;
- f) Comunicar ao síndico, imediatamente, quaisquer irregularidades havidas no edifício ou na sua utilização pelos condôminos, bem como qualquer circunstância que lhe pareça anormal;
- g) Executar as instruções do síndico ou, na ausência deste, do subsíndico.
- h) Exercer o policiamento interno do edifício.

Artigo 27º – Juntamente com o síndico será eleito pela Assembléia um subsíndico que exercerá gratuitamente suas funções, que além de substituir o síndico em suas faltas e impedimentos, com ele cooperará na administração do edifício.

CAPÍTULO VI

DO CONSELHO FISCAL

Artigo 28º – Anualmente a Assembléia Geral Ordinária elegerá o conselho fiscal composto de três (3) membros efetivos, entre os condôminos proprietários, os quais exercerão gratuitamente suas funções.

Artigo 29º – Compete ao Conselho Fiscal:

- a) Fiscalizar as atividades do administrador ou síndico e examinar suas contas, relatórios e comprovantes;
- b) Comunicar aos condôminos proprietários, por e-mail ou por carta registrada ou correspondência entregue em mãos mediante protocolo, as irregularidades havidas na gestão do condomínio;

- c) Dar parecer sobre as contas do síndico, bem como sobre a proposta de orçamento para o exercício subsequente, informando a Assembléia Geral;
- d) Abrir, encerrar e rubricar o livro-caixa.

CAPÍTULO VII

DO CONSELHO CONSULTIVO

Artigo 30º – O Conselho Consultivo, se decidida na Assembléia a sua existência, será composto por três (3) condôminos, com mandato de um (1) ano, os quais exercerão gratuitamente suas funções.

Artigo 31º – Compete ao Conselho Consultivo:

- a) Assessorar o síndico na solução dos problemas do condomínio;
- b) Opinar nos assuntos pessoais entre o síndico e os condôminos;
- c) Dar parecer em matéria relativa às despesas extraordinárias.

CAPÍTULO VIII

DO ORÇAMENTO DO CONDOMÍNIO

Artigo 32º – Constitui despesas comuns do edifício:

- a) As relativas à conservação, limpeza, reparações e reconstrução das partes e coisas comuns e dependências do edifício;
- b) As relativas à manutenção das partes e coisas comuns;
- c) As relativas aos custos das Assembléias;
- d) As relativas à aquisição de bens que integrem o ativo imobilizado do edifício;
- e) As relativas à vestuário e equipamentos de proteção individual e instrumentos de trabalho do zelador e demais funcionários do condomínio;
- f) O prêmio de seguro do edifício;

- g) Os impostos e taxas que incidam sobre as partes e coisas comuns do edifício;
- h) A remuneração do síndico, bem como as remunerações do zelador, empregados do edifício e encargos de previdência social;
- i) A remuneração do advogado que seja contratado para atuar em prol do Edifício, no âmbito preventivo (realizando consultas, verificando contratos, emitindo pareceres, etc), no âmbito extrajudicial (realizando notificações de cobrança, de multas e/ou advertências) ou no âmbito judicial, representando o Edifício perante o Poder Judiciário e todos os órgãos competentes.

Artigo 33º – Compete à Assembléia fixar o orçamento das despesas comuns e cabe aos condôminos proprietários concorrer para o custeio das referidas despesas, que serão pagas mensalmente, realizando-se o rateio na proporção das respectivas frações ideais.

Artigo 34º – As despesas extraordinárias serão rateadas por unidade habitacional entre os condôminos proprietários, dentro de quinze (15) dias a contar da data da Assembléia que as autorizar, salvo se nesta oportunidade for estabelecido prazo diferente.

Artigo 35º – Para atender as despesas com as obras de conservação e reforma não prevista no orçamento, fica instituído um FUNDO DE RESERVA até atingir a importância de 3 (três) vezes a arrecadação mensal ordinária, devendo ser reposto sempre que sofra diminuição.

§1º. O fundo de reserva será integralizado:

- a) Pela taxa de dez por cento (10%) sobre a contribuição dos condôminos proprietários, a título de amortização;
- b) Pelos juros produzidos pelo próprio capital do fundo de reserva.

§2º. O fundo de reserva será mantido em conta bancária especial e pertencerá à massa condômina, de pleno direito, não podendo qualquer dos condôminos proprietários negociar ou onerar a aplicação desse fundo.

Artigo 36º – Os condôminos são diretamente responsáveis por todos os atos ou infrações que venham a ser praticadas pessoalmente, por seus empregados, prepostos, inquilinos ou ocupantes de sua unidade habitacional.

Parágrafo Único. O disposto neste artigo é extensivo aos prejuízos causados às partes comuns do edifício, pela omissão do condômino proprietário na execução dos trabalhos ou reparações na sua unidade autônoma e a arrecadação das multas por infração às normas da convenção e regimento interno serão destinadas à arrecadação mensal das despesas ordinárias.

Artigo 37º – O saldo remanescente no orçamento de um exercício será transferido ao fundo de reserva, se outro destino não lhe for dado pela Assembléia Ordinária. O déficit verificado será rateado entre os condôminos proprietários e arrecadado no prazo de quinze (15) dias.

CAPÍTULO IX

DO SEGURO

Artigo 38º – O Condomínio será segurado contra incêndio ou qualquer outro risco que o possa destruir no todo ou em parte, em companhia seguradora idônea, com aprovação da Assembléia, pelo respectivo valor, discriminando-se na apólice o valor segurado de cada apartamento, exceto bens ou equipamentos pessoais do condômino. A apólice deverá ter obrigatoriamente cláusula de reconstrução.

Parágrafo Único. É lícito a cada condômino proprietário, individualmente e à própria expensa, aumentar o seguro de sua unidade autônoma ou segurar as benfeitorias e melhoramentos por ele introduzidos na mesma.

Artigo 39º – Caso a edificação do condomínio venha a ser total ou consideravelmente destruída ou ameace ruína, bem como no caso de desapropriação total ou de área parcial do condomínio, e, sendo deliberada pela extinção do condomínio, aplicar-se-ão as disposições dos artigos 1.357 e 1.358 e seus parágrafos do Código Civil.

CAPÍTULO X

DAS PENALIDADES

Artigo 40º – Os condôminos em atraso com o pagamento das respectivas contribuições pagarão o valor principal, corrigido monetariamente através do índice da tabela DEPRE TJSP, além de juros de mora de um por cento (1%) ao mês e multa de dois por cento (2%), contados a partir do vencimento da respectiva contribuição, independentemente de interpelação/notificação extrajudicial, até mora de trinta (30) dias.

Parágrafo único. Findo este prazo, poderá ser cobrado o débito extrajudicialmente, com acréscimo de honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o débito ou judicialmente, hipótese que, além da correção monetária, juros e multa a benefício

do condomínio, sujeitar-se-ão ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o débito.

Artigo 41º – Além das penas cominadas em lei, fica ainda o condômino proprietário que, transitória ou eventualmente, perturbar o uso das coisas comuns ou der causa à despesas, estará sujeito à multa de uma (1) até cinco (5) vezes o valor de sua contribuição mensal, sem prejuízo das demais consequências cíveis e criminais decorrentes de seu ato.

§1º. Deverá preceder a multa, uma advertência por escrito ao condômino proprietário, para que se abstenha de praticar atos infracionais à legislação vigente e/ou Convenção Condominial e Regimento Interno.

§2º. A multa será imposta e cobrada pelo síndico em face do condômino proprietário que infringir as regras da Convenção e do Regimento Interno, tendo direito à apresentação de recurso do interessado dirigido à Assembléia Geral, que poderá ser convertido em advertência ou mantida a sanção de multa imposta.

§3º. Os condôminos proprietários ficam cientes de que a multa está diretamente relacionada à unidade habitacional, tendo o dever de fiscalizar os contratos de locação e os atos praticados pelos inquilinos de modo a exigir dos mesmos a quitação da obrigação, fazendo sempre constar a penalidade nos contratos de locação celebrados.

CAPÍTULO XI

DO REGIMENTO INTERNO

O Regimento Interno segue anexo, sendo as suas disposições autônomas mas complementares às regras contidas nesta Convenção Condominial.

CAPÍTULO XII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 42º – No empreendimento conforme consta no artigo 5º, subitem “Acomodações das Unidades Autônomas (apartamento)”, deste Instrumento, existirão unidades autônomas adaptáveis à Portadores de Necessidades Especiais (PNE), onde, no momento da aquisição e somente neste momento, o futuro adquirente deverá optar por sua adaptação ou não, assinando Termo de Ciência de que estará adquirindo uma unidade adaptada à PNE.

Artigo 43º – A presente Convenção que sujeita todos os ocupantes do condomínio, ainda que eventuais, obrigam a todos os condôminos, seus subrogados e/ou sucessores, a título universal ou singular, e somente poderão ser modificados pelo voto de dois terços (2/3) dos que forem condôminos a tempo da alteração.

Artigo 44º – As vagas de estacionamento de uso exclusivo dos apartamentos somente poderão ser transferidas através de locação ou comodato entre os condôminos e moradores do Condomínio, sendo, portanto, proibida a venda, transferência ou cessão a qualquer título da propriedade ou da posse para terceiros estranhos ao condomínio.

Parágrafo Único. A transferência das vagas de estacionamento para terceiros, a qualquer título, somente poderá ocorrer conjuntamente com a unidade habitacional.

Artigo 45º – Fica eleito o foro da comarca de Americana – SP, para qualquer ação ou execução decorrente da aplicação de quaisquer dos seus dispositivos.

Artigo 46º – Deverá ser afixada uma cópia desta convenção em lugar visível e de acesso a todos os condôminos proprietários, para conhecimento geral.

Artigo 47º – Nos casos omissos nesta convenção e onde for verificado conflito de interpretação, valem as disposições do Código Civil vigente e da Lei Federal nº 4.591 de 16/12/1964 e as que lhes sucederem ou modificarem.

Americana, 30 de Junho de 2024.