



REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

RUA MÁRIO RIBEIRO, 204 - 1.º ANDAR - TEL. (13) 3347-1112 - CEP: 11410-904 - www.riguaruja.com.br

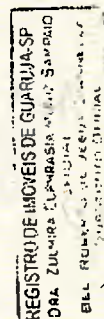
OFICIAL: DRA. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO

CNPJ: 51.080.695/0001-08



INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO "OCEANO"

Oficial de Registro de Imóveis da Comarca do Guarujá/SP



CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO "OCEANO"

Pelo presente instrumento particular e melhor forma de direito fica estabelecido para o **"CONDOMÍNIO OCEANO"**, construído na Avenida General Rondon nº 505, na cidade, município e comarca de Guarujá, deste Estado, a presente **Convenção de Condomínio**, em obediência aos termos do parágrafo 3º, do artigo 9º, da Lei nº 4.591, de 16/12/1964, e seguintes da Lei nº 10.406/2002 (novo Código Civil), e demais legislações correlatas, à qual deverão aderir todos os proprietários, co-proprietários ou aqueles que a qualquer título, venham a ser investidos na posse das unidades imobiliárias de que se constitui o referido condomínio, de acordo com as seguintes normas:

CAPÍTULO "I"

DO OBJETO

Artigo 1º

O - **"CONDOMÍNIO OCEANO"**, regular-se-á

pelas disposições constantes nos artigos 1.351 a 1.358 do Código Civil, e especialmente pela presente Convenção, sendo composto de duas partes distintas, a saber:

Oficial de Registro de Imóveis a Anotado
Comarca do Guarujá - SP

101702

12046-9 - AA

12046-9-100001-110000-1014





REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

RUA MÁRIO RIBEIRO, 204 - 1.º ANDAR - TEL. (13) 3347-1112 - CEP: 11410-904 - www.riguaruja.com.br

OFICIAL: DRA. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO

CNPJ: 51.080.695/0001-08

3



Parágrafo Único

O solo e a estrutura das edificações comuns (portarias, etc.), a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, tudo o que for utilizado em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

Artigo 3º

Constituem partes de propriedade exclusiva ou privativa dos condôminos do condomínio cada um dos 180 (cento e oitenta) apartamentos, que se distribuem pelos 18 (dezoito) andares de cada uma das TORRES "A" e "B", sendo 108 (cento e oito) apartamentos na TORRE "A", ou seja, 6 (seis) apartamentos por andar, e, 72 (setenta e dois) apartamentos na TORRE "B", ou seja, 4 (quatro) apartamentos por andar, devidamente descritos no anexo Memorial de Incorporação.

CAPÍTULO "II"

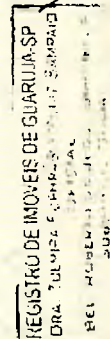
DO DESTINO E DA UTILIZAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO

Artigo 4º

Os apartamentos integrantes do condomínio, destinam-se a fins exclusivamente residenciais, sendo vedado seu uso para quaisquer outras finalidades.

Parágrafo Único

Os apartamentos destinar-se-ão, especificamente, para serem habitados por uma única família, ainda que venham a ser adquiridas em condomínio civil, devendo esta destinação ser rigorosamente obedecida, ficando expressamente vedado seu uso ou a conversão de quaisquer das unidades autônomas para outros fins, mesmo transitoriamente.



1ª linha de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Guarujá - SP

101703

12U46-9-AA

12046 0 100001 110000 1016



Artigo 5º

Exceção feita à vaga destinada para o uso da zeladoria, todas as demais vagas para estacionamento existentes no condomínio são indeterminadas. Todas as vagas, mesmo as acima indicadas, integram a área comum, sendo de uso dos condôminos, de seus inquilinos ou ocupantes das unidades autônomas. Tais vagas destinam-se exclusivamente à guarda de automóveis de passeio, de tamanho adequado à respectiva área, com emprego de manobrista/garagista, sendo vedado seu uso para qualquer outra finalidade, devendo ser rigorosamente respeitado o estabelecido no **Capítulo III** abaixo.

Artigo 6º

As partes de uso e propriedade comuns serão utilizadas de conformidade com o destino de cada qual, com observância das disposições legais, das contidas nesta Convenção e do que vier a dispor, complementarmente, o Regimento Interno do Condomínio.

Artigo 7º

As partes de uso comum do Condomínio, notadamente, mas não exaustivamente, as vagas para estacionamento de automóveis, as passagens e vias de acesso e de circulação, rampas, vestibulos, escadas, áreas de acomodação e elevadores, deverão estar sempre desimpedidas, nada podendo ser nelas depositado.

Parágrafo Primeiro

Quaisquer objetos encontrados pelo Síndico, Administrador, ou por qualquer dos empregados do condomínio, nas condições previstas no *caput* deste, serão retirados e somente serão devolvidos ao seu proprietário depois de pagas as despesas com a retirada e armazenagem. Na hipótese de reincidência, além dessas despesas, para reaver o objeto, deverá o ocupante da unidade autônoma efetuar o pagamento da multa que vier a lhe ser aplicada.

Parágrafo Segundo

Não se inclui na hipótese prevista no **Parágrafo Primeiro** acima quaisquer equipamentos, materiais, ou objetos

Artigo 11 Nas vagas de garagem não será permitida a colocação ou a guarda de materiais e/ou objetos de qualquer espécie, nem de veículos de carga ou comerciais.

Artigo 12 Nenhum condômino ou ocupante dos apartamentos poderá estacionar seu carro em outras áreas que não sejam aquelas determinadas para seu respectivo estacionamento.

Parágrafo Primeiro Os veículos dos condôminos, ou dos ocupantes legítimos das unidades autônomas deverão ser estacionados nas vagas da garagem coletiva, com o auxílio de manobrista/garagista, de acordo com a disponibilidade existente no momento em que o mesmo vier a ser parqueado.

Parágrafo Segundo Os condôminos poderão, através de Assembléia Geral Extraordinária especialmente convocada para esse fim, com a presença obrigatória de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos condôminos, em primeira ou segunda convocação, decidir por realizar sorteio para disciplinar a utilização das vagas para estacionamento de veículos. Quando se tratarem de vagas sucessivas – uma na frente da outra – a utilização das mesmas, obrigatoriamente, deverá ser sorteada para uma mesma unidade.

Parágrafo Terceiro A mesma Assembléia Geral Extraordinária que decidir pela realização do sorteio, o efetuará, e o seu resultado valerá por 2 (dois) anos.

do valerá

10



REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

RUA MÁRIO RIBEIRO, 204 - 1.º ANDAR - TEL. (13) 3347-1112 - CEP: 11410-904 - www.riguaruja.com.br

OFICIAL: DRA. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO

CNPJ: 51.080.695/0001-08



7

Parágrafo Quarto A cada período de 2 (dois) anos, e assim sucessivamente, serão convocadas novas Assembléias Gerais Extraordinárias, especificamente para a realização de novos sorteios. Com o intuito de manter o rodízio das vagas, sem privilegiar qualquer condômino, o *quorum* para a aprovação dos sorteios que realizar-se-ão a cada dois anos será o de maioria simples dos presentes na Assembléia Geral Extraordinária especialmente convocada para esse fim.

Artigo 13 As vagas com destinação especial, ou seja, aquelas destinadas ao uso da zeladoria e deficientes físicos, terão utilização disciplinada pelo Regimento Interno do Condomínio.

Artigo 14 A eventual permissão para a lavagem de veículos na garagem coletiva deverá ser disciplinada no Regimento Interno ou em Assembléia Geral.

Artigo 15 O Condomínio não é responsável por eventuais furtos ou danos ocorridos nos veículos estacionados na garagem coletiva, cabendo aos usuários da mesma tomar as precauções que entender necessárias à proteção individual dos veículos lá estacionados.

CAPÍTULO "IV" DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS

Artigo 16 São direitos dos condôminos e dos legítimos ocupantes das unidades autônomas:

- 1) 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, não causem dano aos demais condôminos e não infringam as

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ-SP
DRA. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO
OFICIAL

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Carreira de Guarujá - SP

101705

12046-9-AA

12046-9-100-11-11-09-1014



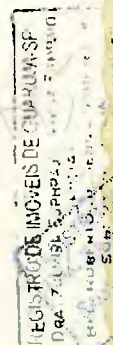
normas legais ou as disposições contidas nesta Convenção e no Regimento Interno, devendo, sempre, respeitar o direito de terceiros, a boa ordem, os bons costumes, a saúde e o bem estar dos demais condôminos;

- 2) usar e gozar das partes comuns do Condomínio, desde que não impeçam idêntico uso e gozo por parte dos demais condôminos, observados, sempre, os princípios indicados no nº 1 (um) acima;
- 3) comparecer às Assembléias Gerais e nelas discutir, votar e ser votado, respeitando, neste particular, as disposições próprias desta Convenção;
- 4) ser eleito Síndico, Subsíndico ou membro do Conselho Consultivo;
- 5) propor à Assembléia Geral as providências que lhe parecerem adequadas à conservação e defesa do patrimônio comum;
- 6) formular queixas ou reclamações, por escrito, ao Síndico ou à Administração;
- 7) examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos ao Administrador ou Síndico;
- 8) instalar grades de proteção nas janelas e terraços de sua unidade autônoma – apartamento – de acordo com o modelo e padrão que vier a ser aprovado em Assembléia Geral; e,
- 9) contratar seguros específicos para a sua unidade e para os pertences nela existentes, além daqueles obrigatórios que serão contratados pelo Condomínio.

Artigo 17

São deveres dos condôminos e dos ocupantes das unidades autônomas, a qualquer título:

- 1) não usar as coisas comuns para fins diversos daqueles a que se destinam;
- 2) não obstruir as passagens, vias de acesso ou elevadores; conservar os jardins e zelar por seu aprimoramento, sendo terminantemente proibido estacionar, pisar ou transitar sobre as partes que o compõem, salvo nos locais para isso determinados;
- 3) não mudar a forma externa de sua unidade, bem como não modificar a fachada do respectivo edifício (TORRE) nem a distribuição interna dos compartimentos de sua unidade autônoma, excetuada, quanto a esta última vedação, a



REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

RUA MÁRIO RIBEIRO, 204 - 1.º ANDAR - TEL. (13) 3347-1112 - CEP: 11410-904 - www.riguaruja.com.br

OFICIAL: DRA. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO

CNPJ: 51.080.695/0001-08

9

modificação que não interfira na fachada e nas partes estruturais do respectivo edifício (TORRE);

3.1) quando da alteração da distribuição interna da sua unidade, não utilizar alvenaria constituída por bloco cerâmico, tijolo de barro, bloco ou placa de concreto, ou similar, a fim de não comprometer a estabilidade da laje onde se situa a sua unidade, posto que o projeto da mesma prevê que as divisórias internas das unidades sejam executadas com material de tecnologia avançada e peso reduzido, tais como "dry wall" (gesso cartonado), "siporex" ou materiais similares de peso reduzido, ou, ainda, madeira.

- 4) não decorar as paredes externas e esquadrias do respectivo edifício (TORRE) com tonalidade ou cores diversas das empregadas no conjunto;
- 5) não alugar nem vender sua unidade autônoma sem dar ciência, ao locatário ou comprador, das restrições e proibições constantes desta Convenção, cuja cópia, obrigatoriamente, deverá ser entregue ao eventual ocupante da unidade autônoma a qualquer título;
- 6) não lançar mão de qualquer processo de aquecimento capaz de comprometer a segurança dos edifícios ou do Condomínio, ou a higiene e limpeza dos mesmos;
- 7) não instalar novas ligações de água, esgoto, gás, luz, força, telefone ou antena de qualquer natureza ou que se destine à recepção de qualquer tipo de sinal e/ou onda;
- 8) não utilizar alto-falantes nem instrumentos musicais, em volume incompatível, das 23:00hs (vinte e três horas) às 8:00hs (oito horas) do dia seguinte;
- 9) não estender, bater ou secar tapetes, roupas e/ou lençóis nas janelas das unidades autônomas ou em qualquer outra área comum do Condomínio;
- 10) não instalar qualquer tipo de toldos ou coberturas nas fachadas do Condomínio ou nas janelas e terraços das unidades autônomas;
- 11) não executar na unidade autônoma qualquer instalação que importe sobrecarga elétrica para o Condomínio, sem o consentimento prévio da Assembléia, do Síndico ou do Administrador;

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ-SP
DRA. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO
JUL 19 2016

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Guarujá - SP

101706

12016-9-AA

12046-9-100001-110000-1014

- 12) não manter substâncias perigosas à segurança do edifício, do Condomínio ou de seus moradores, tais como produtos químicos em geral, especialmente aqueles inflamáveis, tóxicos, explosivos, odoríficos e/ou similares;
- 13) não manter animais domésticos cujo tipo, porte, raça e/ou comportamento, venha a, por qualquer forma, incomodar e/ou amedrontar os demais moradores do Condomínio;
- 14) quando nas áreas comuns do Condomínio, especialmente elevadores, manter os seus animais domésticos sob controle absoluto e devidamente atados a sistema de segurança e controle (coleiras, guias, etc.);
- 15) não utilizar, nem manter, nos apartamentos, sistemas de aquecimento ou fogões, que não sejam à gás ou eletricidade, não aprovados pelo Condomínio;
- 16) não realizar, dentro do respectivo edifício (TORRE) ou do Condomínio, transporte horizontal ou vertical de móveis, aparelhos, engradados, caixas, caixotes e outros objetos de volume excessivo fora dos horários normais e das condições estabelecidas pelo síndico ou pelo Regimento Interno;
- 17) comportar-se, quanto às maneiras e trajes, nas áreas comuns, de forma a não causar constrangimento aos demais moradores ou ocupantes do Condomínio;
- 18) tratar de modo cortês qualquer empregado ou funcionário do Condomínio, não utilizando-os, durante o seu horário de trabalho, para a execução de tarefas particulares;
- 19) não permitir a realização de jogos infantis nas partes comuns do Condomínio – salvo nos locais especialmente reservados a tais fins;
- 20) não lançar qualquer tipo de objeto sólido, líquido ou pastoso pelas janelas ou nas partes comuns do Condomínio;
- 21) não introduzir, nas canalizações ou condutores de qualquer natureza, volumes ou objetos que possam danificá-los, produzir incêndio ou entupimento;
- 22) prestigiar e fazer acatar as decisões da Assembléia Geral, os princípios convencionados e a ordem administrativa, bem como não desviar o pessoal da Administração do Condomínio de seus deveres funcionais;
- 23) não permitir a prática de serviços domésticos fora do âmbito de sua unidade autônoma;

REGISTRO DE MOVIMENTO
DRA ZILDA EUGENIA

REGISTRO DE MOVIMENTO
DRA ZILDA EUGENIA

REGISTRO DE MOVIMENTO
DRA ZILDA EUGENIA

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

RUA MÁRIO RIBEIRO, 204 - 1.º ANDAR - TEL. (13) 3347-1112 - CEP: 11410-904 - www.riguaruja.com.br

OFICIAL: DRA. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO

CNPJ: 51.080.695/0001-08

11

- 24) fazer as comunicações exigidas pelas autoridades sanitárias em caso de moléstia infecto-contagiosa;
- 25) permitir a entrada do Síndico, do Administrador, da Construtora e das pessoas que os acompanhem ou venham a ser contratadas por qualquer deles, no interior da sua unidade autônoma, a fim de realizar vistoria, inspeção ou execução de medidas e/ou obras necessárias à correção de qualquer defeito ou problema relacionado com o interesse coletivo ou de outras unidades autônomas;
- 26) executar às suas próprias expensas e com a devida celeridade todos os reparos que se fizerem necessários em sua unidade autônoma, especialmente aqueles que venham a causar incômodos ou prejuízos para as demais unidades ou partes comuns do Condomínio;
- 27) não praticar qualquer ato que possa prejudicar o valor, conservação, categoria e boa forma do respectivo edifício ou do Condomínio e o bem estar de seus ocupantes, visitantes ou terceiros;
- 28) efetuar o pagamento pontual da sua quota parte nas despesas de Condomínio, ordinárias ou extraordinárias, no valor em que as mesmas vierem a ser fixadas;
- 29) não colocar aparelhos de ar condicionado nas fachadas externas;
- 30) observar a vedação quanto ao uso para finalidade diversa que não a residencial, nos termos do **artigo 4º** retro;
- 31) não sobrecarregar a sua unidade de modo a comprometer a capacidade de carga da laje;
- 32) utilizar e observar o manual do proprietário que vier a ser entregue pela **Incorporadora** ou Construtora, seguindo rigorosamente suas determinações e recomendações;
- 33) comunicar previamente ao Síndico as reformas ou modificações estruturais de qualquer espécie que vier a realizar na parte interna da sua unidade autônoma; e,
- 34) acomodar o lixo em sacos plásticos e depositá-lo nos locais apropriados, previamente determinados.

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ-SP
DRA. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO
CNPJ: 51.080.695/0001-08

Oficial do Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Guarujá - SP

101707

12046-9 - AA

12046-9-100003-110000-1014

CAPÍTULO "V"**DOS ENCARGOS, FORMAS E PROPORÇÃO
DAS CONTRIBUIÇÕES PARA AS DESPESAS
ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS E FORMAÇÃO DO FUNDO DE
RESERVA****Artigo 18**

Cada condômino concorrerá para o pagamento de todas as despesas, ordinárias e/ou extraordinárias do Condomínio, de acordo com os valores que vierem a ser fixados em orçamento aprovado. As despesas ordinárias deverão ser pagas no primeiro dia de cada mês a que corresponderem, ou em outro dia que venha a ser fixado pelo Síndico, Administrador ou Assembléia Geral, os quais fixarão o dia de vencimento para pagamento das despesas extraordinárias que sejam necessárias, integralmente ou em parcelas.

Parágrafo Primeiro

Constituem despesas condominiais:

- a) os prêmios dos seguros obrigatórios previstos no artigo 1.346 do Código Civil;
- b) os tributos lançados sobre as partes e coisas comuns do Condomínio;
- c) as despesas derivadas do consumo de energia elétrica das partes comuns, telefone do Condomínio, gás, água e esgoto;
- d) a remuneração do Administrador e se for o caso, do Síndico;
- e) salários dos empregados do Condomínio, bem como os respectivos encargos sociais e trabalhistas;
- f) as despesas de conservação, limpeza, pintura, reparações e manutenção do Condomínio e suas instalações de uso comum, bem como a aquisição dos materiais necessários à sua implementação; e,
- g) outras despesas autorizadas pelo Síndico, após ser ouvido o Conselho Consultivo, ou pela Assembléia Geral.

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUÁ-SP
DRA. ZULMA ELLEN PASSALUNGA
11/01/2014

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUÁ-SP
DRA. ZULMA ELLEN PASSALUNGA
SÍNDICO
11/01/2014

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

RUA MÁRIO RIBEIRO, 204 - 1.º ANDAR - TEL. (13) 3347-1112 - CEP: 11410-904 - www.riguaruja.com.br

OFICIAL: DRA. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO

CNPJ: 51.080.695/0001-08

13

7/19

Parágrafo Segundo Cada condômino participará do rateio das despesas condominiais na proporção da respectiva quota ideal de terreno, de acordo com o quadro de áreas do empreendimento arquivado no Registro de Imóveis competente.

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

Artigo 19 O exercício financeiro será de 12 (doze) meses, incumbindo ao síndico preparar o orçamento para o exercício, estimando as despesas e receitas do Condomínio, a fim de submetê-lo a apreciação e aprovação pela Assembléia Geral Ordinária.

Parágrafo Único A previsão poderá ser revista por deliberação em Assembléia Geral Extraordinária, a fim de adequar o orçamento às necessidades do Condomínio.

Artigo 20 A receita do Condomínio será constituída pelas contribuições dos condôminos, aprovadas pela Assembléia Geral Ordinária e arrecadadas na forma prevista neste Capítulo, por eventuais taxas que venham a ser cobradas pela reserva e/ou utilização de áreas comuns, bem como pelo produto de empréstimos que forem autorizados pelo Conselho Consultivo, para fazer frente às despesas extraordinárias, para as quais sejam insuficientes os fundos condominiais.

Artigo 21 O condômino que não pagar as contribuições ordinárias e/ou extraordinárias, nas datas dos seus respectivos vencimentos, incorrerá no pagamento de juros moratórios à taxa de 1% (um por cento) ao mês, contados dia a dia, e multa de 2% (dois por cento), incidente sobre o débito vencido e não pago, acrescido de juros e devidamente reajustado de acordo com a variação do IGPM/FGV, ou IGP-DI/FGV, ou IPC/FIPE/USP, nessa ordem,

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ-SP
DRA. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO
11/07/2019
BEL. PÚBL. C. 11.123

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Guarujá - SP

101708

12046-9-AA

12046-9-100001-110000-1014

tomando-se por base a variação do mês do vencimento e acumulando-a até aquela verificada no mês anterior ao que ocorrer o efetivo pagamento. Na hipótese de cobrança através de advogado o condômino inadimplente arcará com o pagamento dos honorários do mesmo, no valor equivalente a 10% (dez por cento) do valor do débito total se a cobrança for amigável e no valor equivalente a 20% (vinte por cento) do valor do débito total, na hipótese de cobrança judicial.

Parágrafo Primeiro Na hipótese de alienação, por qualquer forma, da unidade autônoma, o adquirente da mesma responderá pelo pagamento das despesas de Condomínio em geral, à ela relativas, ainda que lançadas em nome do alienante, e ficará responsável pelo pagamento dos encargos previstos no *caput* acima, na hipótese de inadimplemento, ainda que o título aquisitivo ou compromisso particular não esteja registrado na Circunscrição Imobiliária competente.

Parágrafo Segundo Ocorrendo atraso no pagamento das despesas de Condomínio, pelo adquirente, deverá o Condomínio comunicar tal fato ao alienante da unidade o qual, então, deverá comprovar a alienação da unidade, fornecendo cópia autenticada do contrato celebrado, a fim de que tais despesas venham a ser exigidas do adquirente. Caso o alienante não forneça a cópia acima prevista, no prazo que lhe for assinalado, ficará responsável pelo pagamento de tais despesas e seus encargos moratórios.

Artigo 22 Será obrigatória a constituição de um Fundo de Reserva para o Condomínio, integralizado na forma deste instrumento, para atender eventuais obras, serviços de manutenção e conservação e outros, além das áreas, partes e coisas comuns ao Condomínio, urgentes, imprevistas e inadiáveis, e não constantes do orçamento anual.

Parágrafo Único O valor total do Fundo de Reserva será depositado em conta corrente específica, junto a uma instituição financeira,

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARU Á

RUA MÁRIO RIBEIRO, 204 - 1.º ANDAR - TEL.(13) 3347-1112 - CEP: 11410-904 - www.riguaruja.com.br

OFICIAL: DRA. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO

CNPJ: 51.080.695/0001-08

15

e deverá ser aplicado em fundo, poupança, ou similar, que proporcione a maior remuneração e o menor risco, à ordem e em nome do Condomínio, movimentada pelo Síndico.

Artigo 23

Mensalmente será depositado na conta do Fundo de

Reserva o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** do total das quotas-partes mensais ordinárias previstas no orçamento anual, independentemente de seu efetivo recebimento ou não, devendo este valor ser incorporado ao orçamento das despesas de custeio do exercício e ser parte integrante deste.

REGISTRO DE MOVIMIENTOS DE CLARULASP

Artigo 24

Deverão, ainda, ser destinados para o Fundo de

Reserva:

- a) eventuais saldos orçamentários de exercício;
- b) multa de mora sobre quotas-partes;
- c) juros moratórios sobre quotas-partes;
- d) multa por infração ao Regimento Interno;
- e) rendimentos sobre depósitos;
- f) contribuições espontâneas; e,
- g) outras receitas eventuais não previstas no orçamento anual.

Artigo 25

Ao Síndico é facultada a utilização do Fundo de

Reserva de importância não superior a 20% (vinte por cento)

do saldo em depósito, para cobertura de eventuais débitos orçamentários, mediante prévia aprovação dos membros do Conselho Consultivo.

Artigo 26

Caberá aos condôminos, reunidos em Assembléia

Geral Ordinária ou Extraordinária, deliberar e aprovar sobre a utilização do Fundo de Reserva, em importância não superior a **50% (cinquenta por cento)** do seu saldo, para cobertura de eventuais despesas extraordinárias do condomínio, suas áreas, partes e coisas comuns.

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Guarujá - SP

101709

12016-9-ΔΔ

17046-0-10000-11000-1014

CAPÍTULO "VI" DO SÍNDICO, DA ADMINISTRAÇÃO, DOS SUBSÍNDICOS E DO CONSELHO CONSULTIVO

Artigo 27

A Administração do Condomínio caberá a um Síndico, 2 (dois) Subsíndicos e um Conselho Consultivo, composto por 6 (seis) membros, podendo a escolha do **Síndico** recair tanto num dos condôminos como em pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio.

Parágrafo Primeiro

O Síndico será eleito por maioria simples de votos dos condôminos.

Parágrafo Segundo

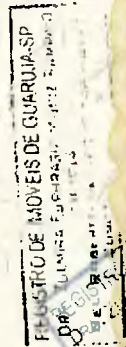
Os Subsíndicos serão eleitos por maioria simples de votos dos condôminos de cada um dos blocos do condomínio, cabendo a cada um deles, sempre observadas as disposições desta Convenção, no que diz respeito às Assembléias e quoruns, escolher dentre os proprietários de unidades do respectivo bloco, aquele que exercerá a função de Subsíndico.

Parágrafo Terceiro

Os membros do Conselho Consultivo serão eleitos por maioria simples de votos de cada uma das TORRES do condomínio, na quantidade de 3 (três) conselheiros por TORRE, cabendo a cada um deles, sempre observadas as disposições desta convenção, no que diz respeito às assembléias e quoruns, escolher dentre os proprietários de unidades do respectivo bloco, aqueles que exercerão a função de conselheiros.

Parágrafo Quarto

Os mandatos do Síndico, dos Subsíndicos e do Conselho Consultivo serão de **2 (dois)** anos, permitida a reeleição.





REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

RUA MÁRIO RIBEIRO, 204 - 1.º ANDAR - TEL. (13) 3347-1112 - CEP: 11410-904 - www.riguaruja.com.br

OFICIAL: DRA. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO

CNPJ: 51.080.695/0001-08

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

17



Parágrafo Quinto

Na hipótese de eleição e/ou contratação de Síndico estranho ao Condomínio – não condômino – e em sendo deliberada a sua destituição, será o mesmo avisado com **30 (trinta)** dias de antecedência à concretização da destituição.

Parágrafo Sexto

É vedada a escolha, para qualquer das funções referidas neste artigo, de condômino que tenha sido acionado judicialmente para pagamento de suas contribuições, nos dois últimos exercícios.

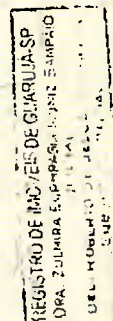
Parágrafo Sétimo

Tendo em vista que as obras de cada uma das TORRES será entregue em etapas, até a conclusão dos mesmos, ou seja, até a entrega do segundo bloco que comporá o condomínio, a **Incorporadora**, por si, ou através de empresa que venha a ser por ela contratada, e cujos honorários serão lançados como despesa ordinária de Condomínio, exercerá a função de Síndica do Condomínio, incumbindo a esta todas as tarefas inerentes ao cargo.

Artigo 28

Ao Síndico, além das funções decorrentes de seu cargo, compete especialmente:

- superintender a administração geral do Condomínio e fazer observar o seu Regimento Interno;
- nomear, admitir e demitir os empregados do prédio, fixando-lhes os vencimentos de acordo com a verba estabelecida no orçamento do ano;
- receber as quotas mensais ou outras contribuições dos condôminos, dando-lhes a devida aplicação;
- ordenar e fiscalizar as obras de caráter urgente e adquirir o que for necessário para a boa conservação do Condomínio;
- manter a escrituração e contabilidade em ordem e em livros próprios, ao dispor dos condôminos e das autoridades fiscais;
- apresentar, por ocasião da reunião anual, as contas da administração, referentes ao exercício findo, exibindo os respectivos comprovantes e documentos;



Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Guarujá - SP

101710

12046-9 - AA

12046-9-100001-110000-1014



- g) cumprir as deliberações dos condôminos;
- h) contratar, se assim o desejar, empresa especializada para administrar o Condomínio e com ela ajustar os honorários que serão devidos por tais serviços;
- i) representar o Condomínio, ativa e passivamente, em Juízo e fora dele.

Parágrafo Primeiro A cada um dos Subsíndicos compete representar a TORRE que lhe elegeu, perante o Condomínio, o Síndico e a Administração do Condomínio, cabendo-lhe levar até os mesmos as informações, sugestões, exigências e críticas relacionadas com o Condomínio e as necessidades específicas da TORRE que ele representa.

Parágrafo Segundo O Conselho Consultivo terá a função de assessorar o Síndico e os Subsíndicos na solução dos problemas que digam respeito ao Condomínio, cabendo-lhe, ainda, as seguintes atividades:

- a) fiscalizar as atividades do Síndico e dos Administradores;
- 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; e
- f) abrir e encerrar o Livro Caixa e rubricar as suas folhas.

Parágrafo Terceiro Até 48 (quarenta e oito) horas antes da Assembléia

Geral Ordinária, independentemente de qualquer convocação especial, o Conselho Consultivo deverá obrigatoriamente emitir parecer sobre a prestação das contas e a previsão orçamentária, sendo certo que seu silêncio corresponderá a parecer favorável.

Artigo 29

O Síndico poderá ter uma remuneração mensal que será fixada anualmente pela Assembléia dos Condôminos.

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

RUA MÁRIO RIBEIRO, 204 - 1.º ANDAR - TEL. (13) 3347-1112 - CEP: 11410-904 - www.riguaruja.com.br

OFICIAL: DRA. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO

CNPJ: 51.080.695/0001-08

19

Artigo 30

No exercício normal de suas atribuições, o Síndico, o Administrador, os Subsíndicos e os membros do Conselho Consultivo não serão pessoalmente responsáveis pelas obrigações contraídas em nome e no interesse do Condomínio, mas responderão pelos prejuízos a que derem causa, por dolo, culpa, bem como pelos atos que excederem os poderes de administração. Os atos do Síndico, do Administrador, dos Subsíndicos e dos membros do Conselho Consultivo poderão ser revistos através de Assembléia Geral convocada por, pelo menos, 1/4 (um quarto) dos condôminos.

CAPÍTULO "VII" DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

Artigo 31

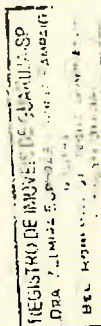
Os condôminos reunir-se-ão em Assembléias Gerais Ordinárias e em Assembléias Gerais Extraordinárias, sempre que necessário, para a discussão, deliberação e aprovação de assuntos específicos de interesse do Condomínio.

Parágrafo Primeiro

As Assembléias Gerais serão convocadas com antecedência mínima de **5 (cinco)** dias, mediante edital, registro de carta protocolada, registro postal ou qualquer forma que assegure a publicidade do ato, a ciência e o conhecimento de todos os condôminos interessados, ou com prazo mais curto, quando houver comprovada urgência e/ou motivo de real relevância.

Parágrafo Segundo

No edital de convocação, na carta convocatória ou outro meio adotado, deverão constar os convocantes, data, local e horário da primeira e da segunda convocações, bem como a pauta e a ordem do dia, com as questões específicas que serão debatidas ou objeto de deliberação por parte dos condôminos, ainda que sumariamente relacionadas.



Oficial do Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Guarujá - SP

101711

12046-9-AA

12046-9-100001-110000-1014

Parágrafo Terceiro Os condôminos comunicarão à administração, por escrito, o endereço para remessa das convocações. Na falta desta, as convocações serão enviadas diretamente para a unidade autônoma em nome do titular dos direitos, sendo ou não este o seu ocupante.

Parágrafo Quarto Os convocantes providenciarão que as Assembléias Gerais sejam sempre realizadas nas dependências do Condomínio, vetada a realização em outro local.

Artigo 32 Os condôminos poderão ser representados nas Assembléias Gerais por procurador com poderes especiais, condômino ou não, desde que o mandatário não seja o Síndico, qualquer dos Subsíndicos, ou a Administradora ou qualquer de seus funcionários; cada mandatário poderá representar no máximo 2 (dois) condôminos.

Parágrafo Primeiro Se uma unidade autônoma pertencer a mais de uma pessoa, seus proprietários escolherão aquele que os representará nas Assembléias Gerais, não sendo permitida a participação, nas discussões, de mais de uma pessoa por unidade autônoma.

Parágrafo Segundo Antes da abertura dos trabalhos das Assembléias Gerais os condôminos presentes lançarão nos livros de presença próprios o seu nome, a unidade autônoma a que pertencem e a sua assinatura ou rubrica.

Parágrafo Terceiro A instalação das Assembléias Gerais far-se-á em primeira convocação com a presença de metade mais um do total dos votos dos condôminos e será instalada em segunda e última convocação 30 (trinta) minutos após, com qualquer número de condôminos presentes.

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHAS-SP
DRA. JULIANA LOPES DE ALMEIDA
DRA. JULIANA LOPES DE ALMEIDA
DRA. JULIANA LOPES DE ALMEIDA
DRA. JULIANA LOPES DE ALMEIDA
DRA. JULIANA LOPES DE ALMEIDA
DRA. JULIANA LOPES DE ALMEIDA
DRA. JULIANA LOPES DE ALMEIDA
DRA. JULIANA LOPES DE ALMEIDA
DRA. JULIANA LOPES DE ALMEIDA

REGISTRO DE IMÓVEIS
DRA. JULIANA LOPES DE ALMEIDA
DRA. JULIANA LOPES DE ALMEIDA
DRA. JULIANA LOPES DE ALMEIDA
DRA. JULIANA LOPES DE ALMEIDA
DRA. JULIANA LOPES DE ALMEIDA
DRA. JULIANA LOPES DE ALMEIDA
DRA. JULIANA LOPES DE ALMEIDA
DRA. JULIANA LOPES DE ALMEIDA
DRA. JULIANA LOPES DE ALMEIDA

REGISTRO DE IMÓVEIS
DRA. JULIANA LOPES DE ALMEIDA
DRA. JULIANA LOPES DE ALMEIDA
DRA. JULIANA LOPES DE ALMEIDA
DRA. JULIANA LOPES DE ALMEIDA
DRA. JULIANA LOPES DE ALMEIDA
DRA. JULIANA LOPES DE ALMEIDA
DRA. JULIANA LOPES DE ALMEIDA
DRA. JULIANA LOPES DE ALMEIDA
DRA. JULIANA LOPES DE ALMEIDA

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

RUA MÁRIO RIBEIRO, 204 - 1.º ANDAR - TEL. (13) 3347-1112 - CEP: 11410-904 - www.riguaruja.com.br

OFICIAL: DRA. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO

CNPJ: 51.080.695/0001-08

21

11/19

Artigo 33

As Assembléias Gerais serão presididas pelo Síndico, por qualquer dos Subsíndicos, ou por um membro do Conselho Consultivo, ou, ainda, por qualquer condômino, por indicação dos presentes. Verificado o número de presença, será iniciada a Assembléia, compondo-se a mesa diretora dos trabalhos com a indicação de um secretário que, ao final, elaborará a ata e a assinará, juntamente com os demais membros da mesa.

Artigo 34

A qualquer tempo, os condôminos poderão solicitar a realização de Assembléias Gerais, por proposta de $\frac{1}{4}$ (um quarto) dos condôminos, às quais se obrigam a comparecer o Síndico, os Subsíndicos, e os membros do Conselho Consultivo.

Artigo 35

Não poderão tomar parte nas Assembléias Gerais, nas suas discussões e deliberações, os condôminos que estiverem em atraso no pagamento de suas quotas partes, ordinárias e/ou extraordinárias, ou das multas que lhe tenham sido impostas por infração e/ou inobservância desta Convenção, ou do Regimento Interno.

Artigo 36

De toda a Assembléia Geral, será lavrada a respectiva ata, que, depois, será lançada em livro próprio e assinada pelo síndico e demais membros da mesa diretora. Cada ata será levada a registro, em até 10 (dez) dias após a data da realização da Assembléia e um seu extrato será enviado para todos os condôminos nos 5 (cinco) dias seguintes ao seu registro.

Parágrafo Único

As decisões tomadas nas Assembléias Gerais, Ordinária e Extraordinária, obrigam a todos os condôminos, ainda que delas não tenham participado por vontade própria ou por impedimentos existentes e previstos nesta Convenção.

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ - SP
DRA. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO
11/19

Oficial do Registro de Imóveis e Anexos
Câmara de Guarujá - SP

101712

120169 - M

12046-9-10001-110000-1014

CAPÍTULO "VIII"**DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS ORDINÁRIAS****Artigo 37**

Após a conclusão das 2 (duas) TORRES que compõem o Condomínio, as Assembléias Gerais bienais serão realizadas obrigatoriamente na segunda quinzena de abril, e as Assembléias Gerais anuais serão realizadas obrigatoriamente na primeira quinzena de outubro, convocadas e instaladas na forma e nos termos desta Convenção.

Parágrafo Primeiro

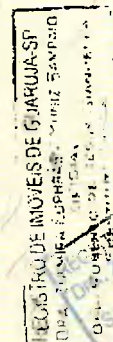
As Assembléias Gerais Ordinárias bienais terão como objetivos:

- a) a prestação, a discussão e a aprovação das contas de despesas e de custeio e do relatório da gestão e atividades da administração do condomínio, apresentadas pelos seus membros cujos mandatos estão findando;
- b) a eleição e/ou reeleição do Síndico, dos Subsíndicos e membros do Conselho Consultivo, nos termos desta Convenção.

Parágrafo Segundo

As Assembléias Gerais Ordinárias anuais terão como objetivos:

- a) a prestação, a discussão e a aprovação das contas de receita e de despesas de custeio do exercício findo, apresentadas pelos membros da administração do condomínio;
- b) a apresentação, discussão e aprovação do orçamento das despesas de custeio para o exercício seguinte, por proposta dos membros da Administração do Condomínio;
- c) a proposição, a discussão, aprovação e fixação das quotas-partes mensais ordinárias devidas pelos condôminos, para a cobertura das despesas de custeio para o exercício seguinte;



REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

RUA MÁRIO RIBEIRO, 204 - 1.º ANDAR - TEL. (13) 3347-1112 - CEP: 11410-904 - www.riguaruja.com.br

OFICIAL: DRA. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO

CNPJ: 51.080.695/0001-08

23

- d) a proposição, a discussão, aprovação e fixação da remuneração mensal do Síndico, e, se for o caso, da remuneração mensal da pessoa física ou entidade jurídica encarregada de auxiliar na administração;
- e) outros assuntos especificamente determinados na Ordem do Dia e relativos a atos de gestão da Administração do Condomínio.

Parágrafo Terceiro Bienalmente, após a eleição dos novos membros da Administração do Condomínio, estes ficarão com os encargos previstos no parágrafo anterior.

CAPÍTULO "IX" DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS EXTRAORDINÁRIAS

Artigo 38 As Assembléias Gerais Extraordinárias realizar-se-ão a qualquer tempo, sempre que for necessário deliberar sobre assuntos relevantes e específicos e que requeiram solução urgente e inadiável, ligados aos interesses dos condôminos.

Parágrafo Único As Assembléias Gerais Extraordinárias, convocadas nos termos deste instrumento, terão como objetivos:

- a) discutir, deliberar e aprovar matérias e assuntos de interesse geral do Condomínio, inclusive Regulamentos Internos;
- b) decidir, em grau de recurso, assuntos que tenham sido deliberados pelo síndico e demais membros da Administração do Condomínio e a ela levados a pedido de qualquer membro da Administração ou qualquer condômino interessado;
- c) discutir, examinar, apreciar e deliberar sobre quaisquer assuntos de interesse dos condôminos e sobre as propostas formuladas, por escrito, por qualquer um dos titulares dos direitos sobre unidades autônomas, com antecedência mínima

de **48 (quarenta e oito)** horas anteriores à realização da Assembléia, que serão incluídas obrigatoriamente na Pauta ou Ordem do Dia;

- d) discutir, examinar, apreciar e deliberar, em grau de recurso, assuntos objeto de vetos de qualquer um dos membros da Administração;
- e) decidir, em grau de recurso, a aplicação de penalidades por infração e/ou inobservância à Convenção ou ao Regimento Interno, após ser esgotado o exame da matéria pelo Conselho Consultivo;
- f) discutir, examinar e deliberar sobre pedido de renúncia ou destituição do síndico ou demais membros da administração, separadamente ou não, e eleger os novos membros da administração ou cargos declarados vagos, nos termos desta Convenção;
- g) discutir, examinar, apreciar, deliberar e aprovar quaisquer acordos, contratos ou pagamentos a terceiros, bem como despesas extraordinárias, obras em geral, aquisição de máquinas, equipamentos, móveis, utensílios e demais serviços comuns, não especificamente incluídos no orçamento do exercício, e/ou superiores a **20% (vinte por cento)** do total do orçamento anual, bem como eventuais retiradas, superiores a **50% (cinquenta por cento)** do saldo do Fundo de Reserva Legal do Condomínio.

CAPÍTULO "X"

DO QUORUM DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

Artigo 39

Convenciona-se que, para efeito de "quorum" e deliberação das Assembléias Gerais, cada condômino representará **1 (um)** voto e terá direito a tantos votos quantos forem as unidades autônomas que lhe pertençam de direito, independentemente da fração ideal que toca a sua unidade no Condomínio, no terreno ou demais partes, áreas e coisas comuns.

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

RUA MÁRIO RIBEIRO, 204 - 1.º ANDAR - TEL.(13) 3347-1112 - CEP: 11410-904 - www.riguaruja.com.br

OFICIAL: DRA. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO

CNPJ: 51.080.695/0001-08

25



Parágrafo Primeiro As decisões das Assembléias Gerais, tomadas, em cada caso, pelo "quorum" estabelecido por esta Convenção, obrigam a todos os condôminos titulares de direitos sobre unidades autônomas, residentes ou não no Condomínio, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo aos membros da Administração executá-las e fazê-las cumprir.

Parágrafo Segundo Em caso de empate, caberá o voto de qualidade àquele que estiver presidindo a mesa dos trabalhos.

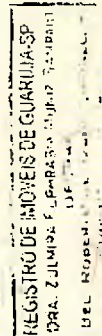
Parágrafo Terceiro Todo condômino terá direito de fazer uso da palavra, concedendo ou não apartes, bem como fazer declaração de voto em separado e solicitar sua menção na ata.

Parágrafo Quarto Salvo as exceções previstas expressamente nesta Convenção, as Assembléias Gerais decidirão por maioria dos votos dos condôminos presentes, e que estejam em plena posse de seus direitos, respeitados os dispositivos deste instrumento.

Artigo 40 Será exigido o voto unânime dos condôminos titulares de direitos sobre unidades autônomas nas deliberações para aprovação de:

- a) eventual modificação e obras na estrutura, fachada e aspecto arquitetônico do condomínio;
- b) eventual demolição do condomínio, ou sua alteração por qualquer forma, inclusive áreas, partes e coisas comuns.

Artigo 41 Será exigido o voto mínimo de condôminos titulares de direito sobre unidades autônomas que representem a maioria



Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Guarujá - SP

1017114

12046-9 - AA

12046-9-100001-110000-1014



REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

RUA MÁRIO RIBEIRO, 204 - 1.º ANDAR - TEL. (13) 3347-1112 - CEP: 11410-904 - www.riguaruja.com.br

OFICIAL: DRA. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO

CNPJ: 51.080.695/0001-08

27

Parágrafo Único

Será exigida maioria simples de votos dos condôminos presentes às Assembléias Gerais na deliberação sobre:

- as tabelas de aplicação de penalidades e multas pecuniárias;
- eleição do Síndico, Subsíndicos (por bloco) e membros do Conselho Consultivo (por bloco) do condomínio;
- os assuntos constantes das letras "b" e "c" do artigo 43 desta Convenção, em segunda e última convocação;

CAPÍTULO "XI" DAS PENALIDADES E DEMAIS SANÇÕES

Artigo 44

A falta de pagamento das respectivas quotas-partes e a infração e/ou inobservância desta Convenção e/ou do Regimento Interno ensejará a aplicação de sanções e penalidades pecuniárias, a que se sujeitam todos, os condôminos e ocupantes das unidades autônomas a qualquer título, sob a responsabilidade do condômino, o qual será o responsável pelo pagamento da multa que vier a ser imposta, ficando-lhe, todavia, assegurado o direito de regresso contra o causador da imposição da penalidade.

Artigo 45

O condômino que não efetuar os pagamentos dos valores por ele devidos, nos prazos e na forma deste instrumento, ficará sujeito ao pagamento de juros de mora, multa, honorários advocatícios e demais custas e despesas, judiciais, ou extrajudiciais, derivadas da cobrança, nos termos já anteriormente indicados nesta Convenção.

Artigo 46

Os encargos incidentes sobre os débitos dos condôminos somente poderão ser reduzidos, ou relevados, por decisão unânime do Conselho Consultivo, o qual examinará requerimento, por

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ-SP
DRA. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO
OFICIAL
DEL. MURILLO DE JESUS, RIBEIRO, L.A.
SUBSTITUTO OFICIAL

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Guarujá - SP

101715

12046-9 - AA

12046-9-10001-110000-1014

escrito, feito pelo condômino inadimplente, no qual deverão estar expostas as razões do inadimplemento.

Parágrafo Único Qualquer redução, ou perdão, dos encargos que vier a ocorrer sem que seja observado o **caput** deste artigo implicará na responsabilidade solidária de todos os membros da administração no pagamento das importâncias não recolhidas.

Artigo 47 Eventuais indenizações em espécie, para pagamento e reposição de equipamentos, móveis, utensílios e outros materiais de uso comum obedecerão a regra geral do **artigo 46**, se não satisfeitas no prazo fixado pela administração.

Artigo 48 As penalidades pecuniárias aplicadas aos condôminos faltosos, por infração ou inobservância desta Convenção ou do Regimento Interno, serão estipulados pelo Síndico, observados os preceitos deste instrumento.

Parágrafo Primeiro A aplicação de penalidade pecuniária será sempre precedida de advertência por escrito ao infrator ou infratores.

Parágrafo Segundo Independentemente do tempo decorrido da advertência, por escrito, na hipótese de persistir a mesma falta, irregularidade e/ou inobservância aos preceitos deste instrumento e do Regimento Interno, será aplicada uma multa pecuniária de valor variável, segundo a gravidade e o grupo dessas, e sem prejuízo de outras medidas julgadas convenientes e necessárias no sentido de preservar os interesses do Condomínio.

Parágrafo Terceiro Em caso de reincidência, ao infrator ou infratores será aplicada nova multa pecuniária, cujo valor não será inferior ao dobro do valor inicialmente aplicado, devidamente reajustado.

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHAS
DRA. ZULIANA EUPHROSINIA DE MOURA
BEL. P. 001.110.000 DE 12/05/2014
SINCRONIZADO

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHAS
DRA. ZULIANA EUPHROSINIA DE MOURA
SINCRONIZADO

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHAS
DRA. ZULIANA EUPHROSINIA DE MOURA
SINCRONIZADO

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

RUA MÁRIO RIBEIRO, 204 - 1.º ANDAR - TEL. (13) 3347-1112 - CEP: 11410-904 - www.riguaruja.com.br

OFICIAL: DRA. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO

CNPJ: 51.080.695/0001-08

29



Parágrafo Quarto Persistindo a infração, a falta, a irregularidade ou a inobservância aos preceitos em vigor, após esgotados os recursos mencionados, o Conselho Consultivo, por convocação do Síndico e por maioria simples de seus membros, deliberará sobre quais as medidas a serem tomadas pela Administração contra o infrator ou infratores reincidentes.

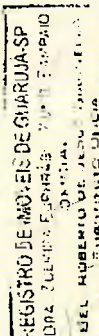
Parágrafo Quinto As penalidades pecuniárias serão aplicadas tendo em vista um valor de referência anual e variável, cuja tabela será elaborada pela Administração.

Parágrafo Sexto O valor de referência das multas pecuniárias não será inferior à metade da quota parte mensal ordinária devida pelos condôminos nas despesas de custeio, aprovadas nos termos deste instrumento.

Parágrafo Sétimo As penalidades serão distribuídas segundo grupos específicos e em valores compatíveis com sua gravidade e os interesses do Condomínio, cuja tabela fará parte integrante do dispositivo regulamentador.

Artigo 49 A aplicação da pena de advertência ou de multa pecuniária para uma falta, irregularidade ou inobservância dos preceitos em vigor, não ilide a aplicação de pena de advertência e de multa pecuniária para outras faltas, irregularidades e/ou inobservância a outros itens deste Instrumento e do Regimento Interno, não pertencentes ao mesmo grupo de infração.

Artigo 50 O pagamento das quotas-partes e das multas pecuniárias será efetuado mediante recibo próprio, emitido pela Administração do Condomínio, e o Síndico será autorizado a emitir, se for o caso,



Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Guarujá - SP

101716

12046-9 - AA

12046-9-100001-10000-1014

títulos cambiários ou equivalentes, em substituição ao recibo regulamentar e promover sua cobrança judicial em processo de execução.

Artigo 51

A qualquer tempo, após advertência por escrito, caberá ao infrator ou infratores o direito de defesa, por escrito, sendo-lhes também facultado o direito de defesa oral, na reunião do Conselho Consultivo, se assim for solicitado.

Artigo 52

Das decisões do Conselho Consultivo caberá recurso para a Assembléia Geral Extraordinária, a qual deverá ser convocada nos estritos termos deste instrumento, especificamente para a discussão do recurso interposto, sendo vedada a inclusão, na Ordem do Dia, de quaisquer outros assuntos.

Artigo 53

O direito de defesa, escrita ou oral, após a aplicação da penalidade pecuniária imposta ao infrator ou infratores, somente poderá ser exercido após o recolhimento da importância ou valor cominado, o qual será devolvido ao pagador, sem qualquer acréscimo, no caso de ser acolhida a sua defesa.

Artigo 54

As defesas e recursos deverão a ser interpostas pelos condôminos no prazo de até 5 (cinco) dias, contados da data da advertência, ou da comunicação da decisão que não acolheu a defesa apresentada.

CAPÍTULO "XII" DO REGIMENTO INTERNO



REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

RUA MÁRIO RIBEIRO, 204 - 1.º ANDAR - TEL. (13) 3347-1112 - CEP: 11410-904 - www.riguaruja.com.br

OFICIAL: DRA. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO

CNPJ: 51.080.695/0001-08

31

16/19

Artigo 55

Faz parte integrante da presente Convenção, o Regimento Interno do condomínio, elaborado em instrumento em apartado.

Parágrafo Único

Todos os condôminos e ocupantes das unidades autônomas obrigam-se a observar, cumprir e fazer cumprir todas as disposições constantes do Regimento Interno, respondendo os condôminos pela inobservância e/ou irregularidades eventualmente praticadas, na forma desta Convenção.

Artigo 56

O Regimento Interno complementa o presente instrumento e não poderá conter disposições que o contrariem, sob pena de nulidade de pleno direito.

CAPÍTULO "XIII"

DOS SEGUROS

Artigo 57

O Condomínio, suas áreas, partes e coisas comuns serão obrigatoriamente segurados contra incêndio ou qualquer outro sinistro que cause sua destruição, no todo ou em parte, abrangendo todas as unidades autônomas, bens, equipamentos e instalações, computando-se as despesas no respectivo orçamento.

Parágrafo Único

É obrigatória a contratação de seguros especiais por perdas, danificações ou destruição, total ou parcial, de bens móveis, utensílios, bombas de recalque, aparelhos e outros pertences de uso comum, bem como de seguros de responsabilidade civil por atos praticados por funcionários do Condomínio, quando no exercício das funções de agente de segurança.

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ - SP
DRA. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO
CNPJ: 51.080.695/0001-08

Unidade de Registro de Imóveis e Anexos
Corridor de Guarujá - SP

101717

120469

12016 9 109201 110000 1014

Artigo 58 Competirá ao Síndico, com aprovação dos demais membros da Administração do Condomínio, na forma e nos termos desta Convenção, a escolha de companhia idônea para contratação dos seguros previstos neste instrumento, responsabilizando-se a Administração do Condomínio, expressa e solidariamente, por eventual omissão ou negligência.

Parágrafo Primeiro É facultada a contratação de seguro, inclusive de responsabilidade civil, através de uma só empresa seguradora, ou a distribuição destes em mais de uma empresa, devendo as apólices conter, separadamente, cada área, parte, coisas, bens, instalações, equipamentos e etc., seguradas, devendo a assinatura dos contratados ser precedida da apresentação de estudo técnico que será submetido à discussão e aprovação do Conselho Consultivo e dos condôminos, em Assembléia Geral, nos termos desta Convenção.

Parágrafo Segundo Cada condômino poderá aumentar a quota do seguro que corresponda à sua unidade autônoma, inclusive bens, aparelhos, equipamentos e coisas de seu uso exclusivo, contratando o respectivo seguro com empresa de sua livre escolha e arcando diretamente com as despesas do prêmio, cabendo-lhe, nesta hipótese, em caso de sinistro, a totalidade da indenização nos limites individualmente contratados.

Artigo 59 Na hipótese de sinistro parcial, que destrua menos de **2/3 (dois terços)** da edificação, dos bens ou coisas comuns seguradas, o síndico promoverá o recebimento do seguro e providenciará a construção e/ou reparos e substituição necessários dos bens ou coisas danificados.

Artigo 60 No caso de sinistro total, que destrua **2/3 (dois terços)** ou mais, da edificação, dos bens ou coisas segurados, os condôminos reunir-se-ão, por convocação do Síndico, em Assembléia Geral

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

RUA MÁRIO RIBEIRO, 204 - 1.º ANDAR - TEL. (13) 3347-1112 - CEP: 11410-904 - www.riguaruja.com.br

OFICIAL: DRA. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO

CNPJ: 51.080.695/0001-08

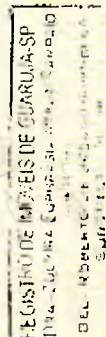
33



Extraordinária e deliberarão sobre as medidas a serem tomadas, nos termos e na forma desta Convenção.

Artigo 61

No caso de demolição obrigatória, por condenação da edificação, por autoridade pública, ou ainda no caso de ameaça de ruína ou de desapropriação, a demolição e/ou reconstrução da edificação serão decididas pelos condôminos que se reunirão por convocação do Síndico em Assembléia Geral Extraordinária e deliberarão sobre as medidas a serem tomadas, nos termos e na forma desta Convenção.



Artigo 62

Em qualquer caso, na eventualidade de sinistro total ou parcial, ou desapropriação, proceder-se-á na forma do artigo 1.358 e parágrafo segundo do artigo 1.357, ambos do Código Civil, e suas modificações posteriores, cabendo ao Síndico o pagamento do prêmio, rateando-o na forma e nos termos deste instrumento entre os condôminos prejudicados.

CAPÍTULO "XV"

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 63

A presente convenção obriga a todos os condôminos, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, ficando igualmente sujeitas aos seus dispositivos todas os demais ocupantes do Condomínio ou que dele se utilizem.

Parágrafo Primeiro

O Regimento Interno do Condomínio e os demais dispositivos reguladores da vida condominial complementarão a presente Convenção e não poderão contrariar suas bases e determinações aqui expressas.

Parágrafo Segundo Uma cópia deste instrumento e do Regimento Interno serão obrigatoriamente enviadas a cada condômino e/ou titulares dos direitos sobre unidades autônomas do Condomínio.

Parágrafo Terceiro Cópias do Regimento Interno serão afixadas nas dependências de serviço ou de uso comum de cada TORRE, conforme for o caso, para conhecimento dos empregados da Administração do Condomínio, e demais pessoas que ele ocupem ou dele se utilizem.

Artigo 64 Os empregados do Condomínio só poderão permanecer nas áreas comuns, mesmo nas horas de folga, quando uniformizados com o uniforme fornecido pelo Condomínio.

Artigo 65 A denominação do Condomínio, constante nesta Convenção, será conservada "*ad perpetuam*" pelos condôminos.

Artigo 66 Enquanto não forem alienadas pela **Incorporadora** a totalidade das unidades autônomas integrantes do Condomínio, poderão elas utilizar-se dos muros externos do Condomínio, bem como do terreno onde encontra-se a edificação, para colocação de placas e faixas indicativas das vendas, bem como utilizar-se das portarias do Condomínio, inclusive mantendo corretores de plantão, aos quais será permitido mostrar aos interessados todas as partes comuns do Condomínio, podendo esses mesmos corretores usar os telefones e sanitários de uso comum.

Artigo 67 A **Incorporadora** poderá instalar e manter, gratuitamente, por um período mínimo de 10 (dez) anos, nas

REGISTRO DE IMOVEIS DE GUARULHAS
DRA. ZULEICA ESTANISLAU
SANTOS ROBERTO

REGISTRO DE IMOVEIS DE GUARULHAS
DRA. ZULEICA ESTANISLAU
SANTOS ROBERTO

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

RUA MÁRIO RIBEIRO, 204 - 1.º ANDAR - TEL.(13) 3347-1112 - CEP: 11410-904 - www.riguaruja.com.br

OFICIAL: DRA. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO

CNPJ: 51.080.695/0001-08

35

coberturas das TORRES e/ou em áreas externas ou internas das mesmas, placa do logotipo e atividade empresarial delas.

Artigo 68

É permitido à **Incorporadora**, em caráter "*ad eternum*" e também de forma gratuita, de placas simbólicas de bronze ou outro material e/ou acabamento, na área comum situada na entrada de cada TORRE e nas portarias do Condomínio.

Artigo 69

Para os 2 (dois) primeiros anos de atividade do Condomínio, contados da data da conclusão da última etapa, sua Administração caberá a uma empresa contratada pela **Incorporadora**, de acordo com os deveres e atribuições definidos nesta Convenção.

Artigo 70

Nas Assembléias dos condôminos, a Administradora deverá comparecer obrigatoriamente, por si ou por procurador, independentemente de aviso, sob pena de perda automática do cargo, salvo justa causa devidamente comprovada.

Artigo 71

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 72

Os casos de omissão não previstos nesta Convenção e no Regimento Interno, serão resolvidos pelo Síndico, ouvidos os membros do Conselho Consultivo e os Subsíndicos, os quais deverão, sempre, seguir os princípios consagrados nesta Convenção.

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ - SP
DRA. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO
CNPJ: 51.080.695/0001-08

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Guarujá - SP

101719

12045-9 - AA

12045-9-10000-1014

Artigo 73

É eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir dúvidas e litígios ou para quaisquer ações ou procedimentos fundados neste instrumento e no Regimento Interno, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, que tenha, ou venha a ter qualquer das partes.

São Paulo, 19 de agosto de 2009.

KLABIN SEGALL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

202 Tabelião
Visto

Silvio Chalmovitz

Marco Antonio Dini Pedroso

OFICIAL REGISTRO DE PESSOAS NATURAIS DE SÃO PAULO - SUBD. 202
Av. João Castaldi, 579 - Indianópolis - CEP 04311-000 - São Paulo - SP
- Válido somente com o Selo AA401627 -
Reconheço, por semelhança, a firma de MARCO ANTONIO DINI PEDROSO,
São Paulo, 28 de agosto de 2009.
Em testemunho //

SERGIO RICARDO PEREIRA - ESCRIVÃO AUTORIZADO
(30/20090828164632) Preço da firma R\$ 4,80 (c/vl.econ.): Total R\$ 4,80
AV. JOAO CASTALDI, 579 - INDIANÓPOLIS - CEP 04311-000 - SÃO PAULO - SP





REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

RUA MÁRIO RIBEIRO, 204 - 1.º ANDAR - TEL.(13) 3347-1112 - CEP: 11410-904 - www.riguaruja.com.br

OFICIAL: DRA. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO

CNPJ: 51.080.695/0001-08

19/10

REGISTRO DE IMÓVEIS
DRA. ZULMIRA EUPHRÁSIA
OFICIAL
DEL. ROBERTO DE
SUBSTITUIÇÃO

GUARUJÁ-SP
DRA. ZULMIRA EUPHRÁSIA
OFICIAL
DEL. ROBERTO DE
SUBSTITUIÇÃO

Rua Joaquim Floriano, 889 - Itaim Bibi
São Paulo - SP - cep 04534-913 - fone 11-3078-1836

ANDRÉ RIBEIRO JEREMIAS
tabelião

Reconheço, por semelhança, a firma de: SILVIO CHAIMOVITZ, em documento com
valor econômico, de R\$.

São Paulo, 01 de setembro de 2007

Em Teste

Cod. 00101415115142619081124-11241

RENATO CARLOS DE SOUZA - ESCRIVENTE AUTORIZADO (DRE-SP/01) R\$ 4,80/-
Selo(s): 1 Nro:1077AA-0306835

Colégio Notarial
do Brasil - S
FIRMA
Econômica
1077AA3

TABELÃO DE NOTAS
cartório
Renato Carlos de Souza
Escrivente Autorizado
Colégio Notarial do Brasil - S
São Paulo

GUARUJÁ-SP
DRA. ZULMIRA EUPHRÁSIA
OFICIAL
DEL. ROBERTO DE
SUBSTITUIÇÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS
DRA. ZULMIRA EUPHRÁSIA
OFICIAL
DEL. ROBERTO DE
SUBSTITUIÇÃO

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Guarujá - SP

101720

12046-9-AA

12046-9-100001-110000-1014



Protocolo: 289.103

Título.....: **Instrumento Particular**
 Apresentante.....: **KLABIN SEGALL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE**
LTDA

C E R T I F I C A

que o mencionado título foi **PRENOTADO** sob número **289.103** em **27/08/2009**, microfilmado e nesta data, procedidos os seguintes atos:

REG 0 - Reg. Auxiliar 4.016 - R\$:***0,00 - Convenção de Condomínio

Emolumentos:

- (1) 11 - Certidões : R\$ ***18,92
 (1) 5.1 - Convenção de Condomínio - item b : R\$ ***19,81
 (3) Microfilme : R\$ ***0,00
 (2) Via(s) de Certidão Talão : R\$ ***0,00

SUB-TOTAL.....: R\$ *38,73**
 Estado.....: R\$ ***11,02
 Carteira de Previdência...: R\$ ***8,15
 Sinoreg.....: R\$ ***2,04
 Tribunal de Justiça.....: R\$ ***2,04
 Total Geral.....: R\$ ***61,98
 Desconto de Prenotação...: R\$ ***-0,00

Total.....: R\$ *61,98**

Depósito Prévio.....: R\$ ***46,13
 Receber.....: R\$ ***15,85

Guarujá-SP, 23/09/2009.

 Oficial / Subst. Oficial / Escrevente

Emolumentos pertencentes ao Estado e à Carteira de Previdência foram

RIG CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO GUARUJÁ-SP

Oficial: Dr^a. Zulmira Euphrásia Muniz Sampaio

CERTIDÃO - Certifico e dou fe que a(s) presente(s) cópia(s) reprográficas foi(ram) extraída(s) de documento arquivado neste Cartório, composta de 019 folha(s) numerada(s) e rubricada(s), e conforme com o original.

Guarujá-SP:

Escrevente:

- () Wagner Wilson Sparapani
 () Jair José dos Santos
 () José Roberto Pontes Lopez
 () Luiz Eduardo Pereira
 () Soudin Roberto Almeida de Souza
 (x) Waldi Francisco da Silva
 () Roberto de Jesus Giannella

- Escrevente
 Escrevente
 Escrevente
 Escrevente
 Escrevente
 Escrevente Substituto
 Substituto da Oficial

Oficial R\$ 24,04
 Estado R\$ 06,84
 Carteira R\$ 05,06
 Registro Civil R\$ 01,27
 Tribunal Justiça R\$ 01,27
TOTAL = R\$ 38,48

