

Por este instrumento e na melhor forma de direito, celebra a **CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO** do empreendimento denominado “**RESIDENCIAL ANA BEATRIZ**”, na forma exposta nos termos do art. 9º (nono), parágrafo 3º, letras “a” a “m” da Lei nº 4.591/64, a qual deverá aderir todos os proprietários, co-proprietários das unidades imobiliárias, de que se consiste o referido condomínio, de acordo com as seguintes normas:

CAPÍTULO I: DO OBJETO - CONDOMÍNIO

Cláusula 1ª

O “**RESIDENCIAL ANA BEATRIZ**” é um “condomínio composto de unidades autônomas” designadas como apartamentos e o condomínio será regulamentado pela Lei Federal nº 4.591/64 e especificamente pela presente convenção, que se destina a regular os direitos e deveres dos condôminos, bem como estabelecer as regras para administração e com isso o regulamento interno da vivência condominial, de acordo com a referida lei e legislação subsequente.

Cláusula 2ª

Constituem partes de propriedade exclusiva dos condôminos do edifício, aquelas descritas na Instituição do Condomínio.

Cláusula 3ª

As partes de condomínio ou uso comum são inalienáveis e indivisíveis e compõe-se de terreno condominial, das fundações, das colunas, das vigas e dos pisos de concreto armado; cobertura do edifício; das paredes do edifício, exceto as internas das unidades autônomas apartamentos que não as dividam com as partes ou coisas comuns; dos ornamentos, das fachadas, inclusive janelas e venezianas; das escadas, dos corredores, dos patamares e “hall” do edifício; elevadores, casa de máquina, dos encanamentos-troncos de água, força, luz, telefone e esgotos, bem como dos condutores de águas pluviais; dos ramais de eletricidade destinados a dependências da propriedade e uso comuns; inclusive seus terminais, do compartimento das bombas, aparelhos e pertences e elevação de água e respectivos reservatórios e caixas d’ água; dos compartimentos dos medidores de água, força e luz; das áreas de circulação dos veículos e ainda das áreas

ajardinadas, dos muros de divisão, das propriedades limítrofes, bem como os equipamentos do ático, **TÉRREO:** hall dos elevadores e escada, escada de acesso aos demais pavimentos, circulação interna, jardins, dois (02) elevadores (sendo um social e um de serviço), bicicletário (comportando 07 vagas para bicicletas, que serão utilizadas na medida em que estejam disponíveis), lixeira, área para coleta de lixo reciclável, dois portões basculantes para acesso de veículos, local para abrigo de água e gás, caixas de correio, previsão de plataforma elevatória, áreas permeáveis, escada de acesso ao pavimento superior localizada ao lado da previsão de plataforma elevatória, área de circulação de veículos e pedestres, portão social; **MEZANINO:** hall dos elevadores e escada, escada de acesso aos demais pavimentos, circulação interna, dois (02) elevadores (sendo um social e um de serviço), área de circulação de veículos e pedestres, previsão de plataforma elevatória, escada de acesso aos demais pavimentos ao lado da previsão de plataforma elevatória e rampa do pavimento térreo; **PAVIMENTOS TIPO:** hall dos elevadores, escada, dois (02) elevadores, sendo um social e um de serviço; **COBERTURA:** Dois reservatórios superiores e todas as demais não especificadas como sendo de propriedades autônomas exclusivas.

Cláusula 4ª

As partes de condomínio o uso comum terão o seu destino compatível com a sua natureza, observando-se sempre o disposto nesta convenção ou no regimento interno.

CAPÍTULO II: DO MODO DE USAR AS PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA E AS DE CONDOMINIO OU USO COMUM:

Cláusula 5ª

De acordo com a destinação estabelecida e segundo melhor lhe convenha, cada condômino terá direito de usar, administrar fruir de sua(s) unidade(s) autônoma(s), sob a condição de não prejudicar igual direito dos demais e sempre observando e fazendo observar, por quem suas vezes fizerem na ocupação, o teor desta convenção, não comprometendo e não permitindo que outrem, por ela comprometa a segurança, tranqüilidade, categoria e o nível do edifício.

Cláusula 6ª

Cada condômino poderá livremente alienar, onerar, locar ou emprestar sua(s) unidade(s) autônoma(s), independentemente de consulta ou preferência dos demais condôminos.

Parágrafo único

No caso de locação de unidade(s) autônoma(s) deverá ficar claro ao locatário o preceito desta convenção, bem como os do regimento interno do edifício, estabelecido pelos condôminos, devendo tal condição estar expressa no respectivo contrato.

Cláusula 7ª

Sem infringir as disposições desta convenção o condômino tem o direito de usar e fruir das utilidades próprias das coisas comuns, sem prejudicar igual direito dos demais, as condições materiais e o padrão do edifício.

Cláusula 8ª

As áreas de circulação (entradas do edifício, "hall", elevadores, escadas em geral, etc.) deverão estar sempre livres e desimpedidas, sendo que quaisquer objetos encontrados nestas áreas, ou nas partes comuns, somente serão restituídos a quem de direito após o pagamento das despesas de remoção.

Cláusula 9ª

Os consertos e reparações que devam ser procedidos na parte interna das unidades autônomas sempre que possam afetar as partes comuns, dependerão necessariamente de autorização escrita do síndico, embora tais consertos devam ser feitos por iniciativa e conta dos respectivos condôminos.

Parágrafo único

Os condôminos permitirão a entrada do síndico ou de pessoa por ele autorizada, em suas unidades autônomas, sempre que for necessário proceder à inspeção de instalações ou a execução de trabalhos relacionados com a estrutura geral do edifício.

CAPÍTULO III - DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS

Cláusula 10ª

Além dos direitos relativos ao uso das unidades autônomas e das partes de uso comuns, inseridas no capítulo anterior, terá ainda cada condômino o direito de comparecer, votar e ser votado nas Assembléias Gerais de Condôminos, observando-se sempre o disposto nesta convenção.

Cláusula 11ª

São obrigações de todos os condôminos:

- a)** Concorrer nas despesas de condomínio, sendo, certo que o adquirente de uma unidade, responde pelos débitos do alienante, inclusive com as multas que por ventura existirem.
- b)** Utilizar de modo adequado sua(s) unidade(s) autônoma(s) denominada(s) garagem(s), não prejudicando os demais usuários.
- c)** Conservar e reparar à sua custa exclusiva, tudo quanto pertencer à sua(s) unidade(s) autônoma(s).
- d)** Comunicar ao síndico quaisquer anormalidades ocorridas em sua(s) unidade(s) autônoma(s) que possa afetar os demais condôminos, especialmente a ocorrência de moléstias contagiosas.

Cláusula 12ª

É defeso a quaisquer condôminos:

- a)** Destinar a unidade autônoma à utilização diversa da finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e a segurança dos demais condôminos.
- b)** Mudar a forma, o aspecto ou a pintura da fachada do edifício, inclusive das esquadrias, das janelas e das venezianas, bem como abrir portas, janelas, seteiras e óculos nas paredes de propriedade comum.
- c)** Embaraçar o uso das partes comuns.
- d)** Ter nas unidades autônomas substâncias, instalações ou aparelhos que possam constituir perigo à segurança do edifício ou dos condôminos.
- e)** Utilizar os empregados do condomínio para serviços particulares.
- f)** Sobrecarregar a estrutura e as lajes do edifício com pesos superiores aos previstos.

g) Colocar ou fixar toldos, placas, letreiros de propaganda ou quaisquer objetos nas janelas ou portas das unidades autônomas ou na fachada do edifício.

h) Fracionar a respectiva unidade autônoma, a fim de aliená-la a mais de uma pessoa separadamente.

i) Lançar quaisquer objetos ou líquidos sobre a via pública, área, terraços ou pátios internos do edifício.

Parágrafo 1º

Os condôminos poderão compelir ou serem compelidos, ao respeito de seus direitos e obrigações, através de ação própria.

Parágrafo 2º

O síndico ou administrador terá legítima ação ativa para pleitear através de ação própria o desfazimento de quaisquer obras proibidas ou a práticas ou abstenção de determinado ato, contra o transgressor dos direitos mencionados neste capítulo.

Parágrafo 3º

Sem prejuízo do disposto nos parágrafos 1º e 2º, o condômino faltoso será punido com a pena pecuniária que será imposta pela assembléia geral, a qual dosará a gravidade da falta, e da correspondente pena, indo esta, de 01 a 50 vezes o valor de uma UFESP.

CAPÍTULO IV - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS, MODO E PRAZO DE CONVOCAÇÃO - "QUORUM".

Cláusula 13ª

Os condôminos reunir-se-ão para tomar as resoluções referentes ao condomínio, obrigatoriamente em Assembléia Geral Ordinária em todo o primeiro trimestre de cada ano; e, eventualmente em Assembléia Geral Extraordinária, sempre que for necessário deliberar sobre assunto de solução urgente.

Cláusula 14ª

Na Assembléia Geral Ordinária, que será convocada pelo síndico com antecedência mínima de 08 (oito) dias, será discutido e votado:

- a) A eleição de novo síndico e a de novo subsíndico, se necessária.
- b) A remuneração do síndico.
- c) A tomada de contas da administração anterior.
- d) A eleição dos membros efetivos e do suplente do CONSELHO CONSULTIVO.
- e) A aprovação, por maioria absoluta dos presentes, da previsão orçamentária do ano, que se destinará a prover recursos para as despesas comuns de conservação do edifício e a manutenção dos serviços.
- f) A fixação das quotas e contribuição de cada condômino, determinando-se a forma de pagamento.
- g) Todos os demais assuntos de interesse do condomínio.

Cláusula 15^a

No caso de Assembléia Geral Extraordinária, a convocação será feita por condôminos que representem pelo menos 1/4 (um quarto) da totalidade dos votos do condomínio, ou pelo próprio síndico, com antecedência mínima de 03 (três) dias.

Cláusula 16^a

Os condôminos deverão comunicar ao síndico, por escrito, o endereço para a remessa das convocações, sendo que estas serão feitas sempre mediante carta protocolada, que mencionará a ordem do dia da assembléia, o local, a data e o horário da reunião.

Cláusula 17^a

A Assembléia Geral Ordinária ou Extraordinária instalar-se-á em primeira convocação, com condôminos que representem no mínimo, a metade total dos votos do condomínio e, em segunda convocação, com quaisquer números, cabendo aos condôminos eleger no início dos trabalhos, o presidente e o secretário da reunião, que não poderá ser o condômino que estiver no exercício do cargo de síndico.

Parágrafo 1^o

Antes da abertura dos trabalhos da assembléia geral, os condôminos lançarão no livro de presença, seu nome e o número de votos, indicando também a unidade autônoma da qual é titular.

Parágrafo 2º

Cada condômino terá o voto representativo ao seu apartamento.

Parágrafo 3º

Se uma unidade autônoma pertencer a mais de uma pessoa, escolherão seus proprietários aquele que os representará na assembléia geral.

Parágrafo 4º

Os condôminos poderão ser representados, em quaisquer assembléia geral, por procurador com poderes específicos, desde que o mandatário não seja o síndico, ou o subsíndico em exercício do cargo de síndico, nem qualquer dos membros do Conselho Consultivo. Cada mandatário não poderá representar mais de um mandante.

Cláusula 18ª

O síndico não poderá tomar parte na votação de qualquer matéria relacionada com suas contas, podendo, todavia, participar da discussão sobre as mesmas.

Cláusula 19ª

As deliberações das assembléias de condôminos serão sempre tomadas por maioria absoluta de votos conferidos aos condôminos presentes, não se computando os votos em branco.

Parágrafo único

Será exigido o “quorum” especial pelo voto mínimo de condôminos que representem 2/3 (dois terços) do total dos apartamentos para se alterar quaisquer das cláusulas desta convenção.

Cláusula 20ª

A Assembléia Geral elaborou o regimento interno do edifício, observando-se o disposto nesta Convenção, o qual se encontra discriminado na Instituição de Condomínio.

Cláusula 21ª

De toda Assembléia Geral será lavrada ata, que será assinada pelos condôminos presentes, depois de lançada em livro próprio, com termos de abertura e de encerramento, assinados pelo Conselho Consultivo, que rubricará todas suas folhas.

CAPÍTULO V: DA ADMINISTRAÇÃO

Cláusula 22ª

O condomínio será administrado pelo síndico e nos seus impedimentos eventuais pelo subsíndico, que deverão ser, necessariamente, condôminos.

Parágrafo 1º

O mandato do síndico e do subsíndico será de 02 (dois) anos, podendo os condôminos, a qualquer tempo, com ou sem justa causa, destituí-lo do cargo. É permitida a reeleição do síndico e do subsíndico.

Parágrafo 2º

É inelegível para o cargo de síndico ou subsíndico, o condômino que, durante 02 (dois) anos anteriores, tenha atrasado no pagamento de qualquer contribuição para as despesas comuns do condomínio, ou que tenha infringido qualquer das cláusulas desta convenção ou do regimento interno.

Cláusula 23ª

Compete ao síndico:

- a)** Representar ativa e passivamente o condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar atos de defesa do interesse comum, no limite das atribuições conferidas pela Lei 4.591 de 16.12.1964 ou por esta convenção;
- b)** Exercer a administração interna do edifício, no que respeita a sua vigilância, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores.
- c)** Praticar os atos que lhe atribuírem às leis a Convenção e o regimento interno;
- d)** Cumprir e fazer cumprir esta convenção e o regimento interno, bem, como executar e fazer executar as deliberações das Assembléias;
- e)** Impor as multas estabelecidas em Lei, nesta convenção e no regimento interno;

- f)** Prestar contas à Assembléia dos condôminos;
- g)** Manter guardada durante o prazo de 05 (cinco) anos, para eventuais necessidades de verificações contábeis, toda a documentação relativa ao condomínio;
- h)** Comunicar nos (05) cinco dias subseqüentes à assembléia de condôminos, o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária, ao rateio das despesas, promovendo nos prazos estipulados à arrecadação necessária;
- i)** Contratar e demitir o zelador do edifício e demais empregados do condomínio, fixando os respectivos salários de acordo com o orçamento anual aprovado, bem como fiscalizar os trabalhos atribuídos a cada um;
- j)** Ordenar as obras e compras, não previstas em orçamento, estritamente necessárias à conservação do edifício e a manutenção dos serviços essenciais, desde que sejam de caráter urgente e inadiável, e não ultrapassem o valor máximo de 10% (dez por cento) sobre o montante do orçamento previsto para o exercício, devendo obter para as despesas extraordinárias que excederem àquele limite, prévia autorização da assembléia geral.

Cláusula 24^a

Com exceção da representação do condomínio, da imposição da penalidade e da prestação de contas, o síndico, mediante aprovação da assembléia geral de condôminos, poderá delegar suas atribuições administrativas, ou parte delas, à pessoa física ou jurídica de sua confiança.

Cláusula 25^a

Além da substituição do síndico em suas faltas e impedimentos, o subsíndico cooperará com aquele, na administração do condomínio, exercendo as funções de seu cargo gratuitamente.

Cláusula 26^a

O condomínio terá um CONSELHO CONSULTIVO, que será composto de 03 (três) membros efetivos, e 01 (um) suplente, todos condôminos, que exercerão gratuitamente suas atribuições, com mandato de 2 (dois) anos, permitida a reeleição. Cabe aos membros efetivos, eleger aquele que será o presidente do órgão.

Parágrafo 1º

O conselho consultivo funcionará como órgão de consulta do síndico, assessorando-o nas soluções dos problemas que digam respeito ao condomínio (artigo 23º da Lei federal nº 4.591 de 16.12.1964).

Parágrafo 2º

Compete ao Conselho Consultivo.

- a) Fiscalizar a atividade do síndico, examinando suas contas e respectivos comprovantes, dando o devido parecer sobre as mesmas e sobre a proposta orçamentária prevista em assembléia geral;
- b) Dizer sobre o seguro do edifício;
- c) Autorizar a movimentação do Fundo de Reserva;
- d) Abrir e encerrar o livro-caixa, o de atas e o de presença, rubricando as suas folhas.

Cláusula 27ª

Dos atos do síndico ou de quem as suas funções exercer que impliquem em prejuízo para qualquer condômino, caberá recurso sem efeito suspensivo, para a próxima Assembléia Geral Ordinária, cabendo ao Conselho Consultivo, oferecer seu parecer.

Parágrafo único

Somente em caso de excepcional gravidade e urgência do objeto do recurso, é que será convocada Assembléia Geral Extraordinária.

CAPÍTULO VI: DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO

Cláusula 28ª

As despesas comuns do condomínio serão rateadas entre os condôminos, na proporção da fração ideal que cada um possui no terreno e demais partes e coisas comuns do edifício.

Cláusula 29ª

Além das despesas atinentes à conservação, limpeza, reparação e manutenção das coisas e partes comuns do edifício, incluem-se ainda como despesas comuns, as relativas a impostos, taxas e outras atribuições do condomínio, remuneração do síndico e dos empregados do condomínio, inclusive as referentes aos encargos de previdência e assistência social, bem como prêmio de seguro do edifício; e, os prêmios de responsabilidade civil e de acidente do trabalho.

Cláusula 30ª

As despesas comuns anuais, constantes da previsão orçamentária aprovada, serão fornecidas pelos condôminos diretamente ao síndico, através de 12 (doze) quotas mensais, sendo a 1ª (primeira) quota, fornecida dentro do prazo de 08 (oito) dias contados da data da realização da Assembléia Geral Ordinária, e as demais até o dia 10 (dez) de cada mês.

Parágrafo 1º

Deverão os condôminos, completarem a contribuição anual das despesas no prazo de 05 (cinco) dias, caso a previsão orçamentária seja inferior aquelas efetivamente realizadas, ou ter a Assembléia Geral Extraordinária autorizada despesas extras, para o atendimento de gastos não previstos em orçamento.

Parágrafo 2º

As obras que interessem à estrutura da edificação, ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os condôminos, mediante orçamento prévio, aprovado em assembléia geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembléia.

Parágrafo 3º

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

Cláusula 31ª

Na impossibilidade de se elaborar a previsão orçamentária anual, as despesas mensais do condomínio serão rateadas entre os condôminos conforme disposto na cláusula 28ª.

Parágrafo único

O síndico deverá levar ao conhecimento dos condôminos especificadamente o total das despesas gastas no mês.

Cláusula 32ª

Cada condômino pagará diretamente os impostos, taxas e quaisquer outros tributos que incidirem sobre sua(s) unidade(s) autônoma(s).

Cláusula 33ª

O condômino que não satisfizer no prazo fixado a sua contribuição ficará sujeito ao **juro moratório de 1% (um por cento)** ao mês e **multa de 2% (dois por cento)** sobre o débito; que serão corrigidos pelos índices de atualização monetária, levantada pelo competente órgão público federal aos casos de mora, por período igual ou superior a um mês.

Cláusula 34ª

Cabe ao síndico arrecadar as contribuições, competindo-lhe por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas, respondendo os condôminos em débito, por honorários advocatícios a razão de 10% (dez por cento).

CAPÍTULO VII: DO FUNDO DE RESERVA

Cláusula 35ª

Para atender as despesas com as obras de conservação e reformas, não previstas em orçamento, fica instituído um FUNDO DE RESERVA, que será integralizado na seguinte forma:

- a)** Pela taxa de 5% (cinco por cento) sobre as contribuições dos condôminos, calculada sobre o orçamento aprovado pela Assembléia e paga juntamente com as quotas mensais que a cada condômino couber, ou caso haja prévio orçamento, sobre a contribuição mensal de cada condômino.

- b) Pelos saldos do orçamento que, eventualmente, forem apurados no fim de cada exercício.
- c) Pelas multas por infração desta convenção e do regulamento interno e juros moratórios recebidos dos condôminos.

Cláusula 36^a

O Fundo de Reserva será mantido em conta bancária especial em estabelecimento de crédito indicado pelo Conselho Consultivo, devendo o síndico efetuar o depósito das importâncias recebidas até o primeiro dia útil após a data do recebimento. Reverterão ao Fundo de Reserva os rendimentos resultantes dessas aplicações, caso a conta bancária seja de poupança ou equivalente.

Parágrafo único

O Fundo de Reserva constitui o patrimônio do condomínio, não tendo os condôminos direito à devolução das quantias que, a esse título e corretamente, cada um deles contribuiu.

CAPÍTULO VIII - DO SEGURO OBRIGATÓRIO

Cláusula 37^a

O edifício será segurado contra incêndio ou qualquer outro risco que possa destruí-lo, no todo ou em parte, em companhia idônea escolhida pelo síndico, 120 (cento e vinte) dias após a concessão do “habite-se” pela Municipalidade.

Cláusula 38^a

O seguro será feito pelo valor global do edifício, indicado pela Assembléia após fundamentada manifestação do Conselho Consultivo, entretanto na apólice deverá figurar separadamente o valor de cada unidade autônoma e os das partes comuns, conforme determina a legislação vigente.

Cláusula 39^a

Será feito o rateio entre os condôminos do valor do prêmio, observando-se a quota parte ideal que cada um possui no terreno e demais partes e coisas comuns do edifício.

Parágrafo único

É lícito a qualquer condômino aumentar o seguro correspondente a sua(s) unidade(s) autônoma(s), pagando o correspondente aumento do prêmio, cabendo-lhe, em caso de sinistro, proporcionalmente, o excesso de indenização.

Cláusula 40^a

O pagamento do prêmio, bem como a renovação anual do seguro será efetuado pelo síndico.

Cláusula 41^a

Em caso de sinistro, proceder-se-á na forma prevista no Capítulo IV do título I da Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964.

CAPÍTULO IX - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula 42^a

O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nesta convenção e dispositivos legais, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Parágrafo 1º

Da aplicação da multa caberá recurso ao Conselho Consultivo/Fiscal que poderá remir ou não o seu pagamento.

Parágrafo 2º

O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quántuplo do valor

atribuído a contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo 3º

O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia.

Parágrafo 4º

A cobrança da multa por infração será sempre endereçada ao proprietário da unidade autônoma, com conhecimento ao seu ocupante caso este não seja o proprietário.

Cláusula 43ª

Ficam sujeitos aos dispositivos desta convenção não somente seus signatários, como também seus herdeiros ou sucessores a qualquer título, ocupantes, locatários e usuários das unidades autônomas, bem como visitantes do edifício.

Cláusula 44ª

A administração do condomínio até sua legítima implantação está a cargo da INCORPORADORA.

Cláusula 45ª

A solução dos casos omissos desta convenção será de acordo com os dispositivos da Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964.

Fica eleito o foro da Comarca de São Carlos, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou execução decorrente de quaisquer cláusulas desta convenção.

II) REGIMENTO INTERNO

1. DOS CONDÔMINOS: (são deveres dos condôminos/moradores)

1.1 - Não usar nem consentir que se usem coisas comuns ou as respectivas unidades autônomas para fins diversos daquelas a que se destinam, ou seja, estritamente residencial.

1.2 -Zelar pela conservação do bem comum, cultivando princípios de solidariedade humana, manter-se em dia com os pagamentos das taxas e demais encargos devidos ao Condomínio, comparecer às reuniões sempre que convocado, respeitar o presente regulamento e o disposto na convenção.

1.3 -Comunicar imediatamente ao síndico ou ao seu substituto qualquer acontecimento que por sua natureza ou gravidade seja de interesse coletivo dos condôminos.

1.4 -Comunicar ao síndico a ocorrência de moléstia contagiosa em sua unidade autônoma.

1.5 -Promover rigorosamente a moralidade nas dependências do condomínio, bem como manter respeito junto a condôminos, empregados, visitantes e demais ocupantes do condomínio.

1.6 -Notificar ao síndico toda e qualquer irregularidade.

1.7-Notificar ao síndico ou seu preposto, com antecedência de 48 (quarenta e oito) horas, a realização de mudanças ou mesmo a eventual entrega de móveis de considerável porte.

1.8 -Não é permitido entrar com caminhões de mudança para carga e descarga na garagem do condomínio.

1.9 -Fazer constar em contrato de locação à existência deste regimento interno e da própria convenção do condomínio.

2- HORÁRIO:

2.1 -No período das 22:00 às 08:00 horas cumpre aos moradores guardar silêncio, evitando, desta forma, a produção de ruídos ou sons que possam perturbar o sossego e bem estar dos demais moradores do edifício.

2.2 -Em qualquer horário, o uso de aparelhos que emitem sons ou instrumentos musicais deve ser feito de modo a não perturbar os vizinhos, observadas as disposições das posturas municipais vigentes.

2.3 -As mudanças e/ou entregas poderão ser realizadas em dias úteis, de segunda a sexta feira no horário compreendido entre 8:00 (oito) e 17:00 (dezessete) horas e aos

sábados no horário compreendido entre 08:00 (oito) e 12:00 (doze) horas, sendo que nos casos de locação, o locatário deverá apresentar autorização por escrito do locador ou de seu procurador.

3. USO DOS BENS COMUNS:

3.1 -Os moradores poderão usar e gozar das partes comuns do edifício, até onde não impeçam idêntico uso ou gozo por parte dos demais moradores.

3.2 -Fornecedores, cargas e/ou grandes volumes poderão utilizar-se para trânsito das áreas comuns, sendo o proprietário do volume, carga ou material responsável, por qualquer dano causado.

3.3 - Não será permitida a permanência de empregados nos halls, garagens ou áreas externas, a não ser quando estiverem em serviço.

3.4 -Não será permitida a entrada no edifício de pedintes, propagandistas, vendedores ambulantes, etc., salvo quando vierem a chamado de algum morador, sendo que sua permanência ficará limitada ao apartamento do morador interessado.

3.5 -Não será permitida a permanência de volumes de qualquer espécie nos halls, garagens, áreas de acesso ou demais partes comuns, exceto quando em trânsito para os apartamentos.

3.6 -É proibido passeio de bicicletas, skates, patins e similares nas dependências comuns do edifício.

3.7 -São proibidas as aglomerações, sobretudo nos halls e áreas de acesso ao edifício, e reuniões de qualquer caráter que venham a impedir o livre trânsito dos demais condôminos.

3.8 -Será necessária a autorização por escrito do síndico ou substituto, para os consertos e/ou reparos que devam ser feitos nas partes internas das unidades autônomas referentes as instalações elétricas, hidráulicas, de gás e outras, bem como pisos, esquadrias, janelas venezianas e quaisquer acessórios, ainda que tais consertos e reparos devam ser feitos por iniciativa dos respectivos condôminos.

3.9 - ESTRUTURA DO EDIFÍCIO:

3.9.1 -A edificação foi executada em alvenaria estrutural armada e em bloco de concreto

estrutural. Não sendo permitido a retirada parcial ou total de paredes, pois todas tem função estrutural. Também não é permitida a execução de rasgos (para embutir de instalações, por exemplo) nas paredes, principalmente em sentido horizontal.

4 - GARAGENS:

4.1 -As garagens destinam-se à guarda dos automóveis dos moradores, sendo que os automóveis dos visitantes somente poderão permanecer na garagem pertencente a unidade do morador responsável que deverá comunicar o fato ao síndico ou ao funcionário designado.

4.2 -Não é permitida a guarda dentro da garagem, de veículos que possam pelo seu tamanho ou dimensão, prejudicar a circulação dos veículos normais.

4.3 -O trânsito nas garagens deve ser em baixa velocidade, atentando para a circulação de pessoas, devendo ser moderado o uso de farol, buzinas, rádios e ou similares.

4.4 -Qualquer dano causado por um veículo a outro, será de inteira responsabilidade do proprietário do veículo causador do dano, devendo o mesmo ressarcir o prejuízo assim como o dano causado.

4.5 -É proibido o uso das garagens para execução de qualquer tipo de serviços (montagens de móveis, pinturas, etc.), mesmo que este seja feito nos limites da vaga do correspondente ao apartamento.

4.6 -É proibida a permanência de crianças e ou empregados nas áreas de garagem.

4.7 -É proibido o passeio de bicicletas, motocicletas, skates, e etc., bem como jogos de qualquer espécie nas dependências da garagem.

4.8 -Não é permitido o uso das áreas destinadas à garagem para a guardar móveis, utensílios, motor, pneus, ferragens, ferramentas ou qualquer outro objeto.

4.9 -É proibido parar ou estacionar em frente às áreas de acesso ao edifício, bem como sobre a rampa e demais áreas de circulação.

4.10 -O condomínio, o síndico ou a administração, não assume responsabilidade alguma com relação a roubo, furto, colisão ou qualquer estrago ocasionado aos veículos, acessórios e pertences de condôminos e visitantes, na garagem, como nas áreas comuns do edifício.

4.11 -É expressamente proibido usar a garagem para fazer reparos, a não ser em casos de emergência, unicamente para que o veículo possa deslocar-se. Da mesma forma é

proibida a experimentação e ou testes de buzinas, alarmes, rádio em alto volume, motores e ou similares.

4.12 -A locação da vaga de garagem somente será permitida aos moradores do edifício.

4.13 -Fica proibida a lavagem e ou limpeza de veículos no interior da garagem.

4.14 -A qualquer hora do dia ou da noite deverão ser mantidos fechados todos os portões, abrindo-se os mesmos somente para a entrada e saída de veículos e pessoas.

4.15 -Os funcionários do condomínio durante seus horários de serviço devem comunicar o síndico ou seu substituto de imediato qualquer ocorrência que ocorra na garagem.

5. DA UTILIZAÇÃO DOS DEPÓSITOS:

5.1 - Os depósitos deste edifício destinam-se exclusivamente ao uso dos respectivos condôminos, ficando expressamente proibida a utilização para quaisquer atividades comerciais.

5.2 - O condomínio não será responsabilizado por furtos nos depósitos e nas áreas comuns.

5.3 - Os depósitos destinam-se a guarda de móveis, utensílios, ferramentas, bicicletas, skates, patins e similares.

5.4 - Não é permitido guardar nos depósitos, explosivos, inflamáveis ou quaisquer outros agentes químicos que possam colocar em risco a saúde, segurança ou tranquilidade dos moradores.

6-SEGURANÇA:

6.1 -Não é permitido guardar ou depositar em qualquer parte do edifício, explosivos, inflamáveis ou quaisquer outros agentes químicos que possam colocar em risco a saúde, segurança ou tranquilidade dos moradores.

6.2 -O síndico ou seu substituto poderá quando necessário, entender-se com os condôminos, a fim de dirimir dúvidas ou tornar providências que digam respeito direta ou indiretamente à segurança do edifício e ou de seus moradores.

6.3 -São proibidos jogos e/ou quaisquer práticas que possam causar danos ao edifício, as partes comuns e/ou áreas livres.

6.4 -É expressamente proibido a qualquer morador e ou proprietário, entrar ou se imiscuir em dependências reservadas aos equipamentos e instalações que fornecem ao edifício, tais como: bomba de água, caixas d' água, cabine de força, quadro de medidores de luz, casa de gás, etc.

6.5 -É proibido atirar fósforos, pontas de cigarro, quaisquer tipos de detritos ou qualquer objeto pelas portas, janelas, nos halis, escadas e demais áreas comuns.

6.6 -A permanência de motocicletas, bicicletas, brinquedos, e outros nas áreas comuns só serão permitidos em áreas previamente determinadas pelo síndico ou substituto, não sendo de responsabilidade do condomínio qualquer dano eventualmente causado às mesmas.

6.7 -Todo e ou qualquer dano provocado por um determinado morador, seus dependentes, visitantes e empregados particulares, em qualquer área comum de edifício, deverá ser inteiramente indenizado e reparado pelo condômino responsável pela unidade autônoma, esteja ela alugada ou não.

7- DA UTILIZAÇÃO DOS APARTAMENTOS:

7.1 -Os apartamentos do edifício destinam-se exclusivamente ao uso residencial e são estritamente familiares, devendo ser guardado o recato e a dignidade compatíveis com a moralidade e o bom renome dos demais moradores, ficando expressamente proibida a utilização do prédio para qualquer atividade comercial em suas dependências sob pena de despejo.

7.2 -É proibido mudar a forma da fachada externa do apartamento, usar vidros e toldos, ou pintá-los em cores ou tonalidades diferentes das usadas no conjunto do edifício.

7.3 -É proibido colocar ou afixar toldos, faixas, letreiros, placas, grades, ou qualquer objeto nas janelas dos apartamentos ou na fachada do edifício, exceto rede de nylon transparente ou branca apropriada para proteção de janelas e vidros.

7.4 -Não é permitido colocar nas janelas tapetes, varais de roupas, ou quaisquer outros objetos que ofereçam incômodo, perigo de queda, ou que prejudiquem a estética do edifício.

7.5 -Não é permitido sublocar quartos ou outras dependências do apartamento sob qualquer pretexto.

7.6 -Os moradores devem permitir o ingresso do síndico ou substituto e/ou pessoa por ele autorizada nas dependências dos apartamentos quando for necessária a inspeção de instalações ou de trabalhos relacionados com a estrutura geral do edifício, sua estabilidade e condições higiênicas.

7.7 -Os condôminos deverão reparar no prazo de 48 (quarenta e oito) horas os vazamentos ocorridos nas canalizações que servem ao seu apartamento, bem como infiltrações nas paredes e pisos do mesmo, respondendo pelos danos que porventura venham ao condomínio ou às unidades vizinhas.

7.8 -As obras nos apartamentos que produzam ruídos que possam incomodar os vizinhos, deverão ser previamente comunicados ao síndico ou substituto, e só serão permitidas se forem realizadas nos dias úteis, das 08:00 até as 17:00 horas e aos sábados das 08:00 até as 12:00 horas, sendo que as obras fora destes horários serão permitidas somente em casos de emergência, após autorização do síndico ou substituto.

7.9 -Qualquer proteção, tais como grade nas janelas, deverá obedecer aos limites internos, não podendo ser projetadas para fora, devendo também estar de acordo com os modelos padronizados pelo condomínio.

7.10 -É proibido atirar restos de comida, materiais gordurosos, e etc. nos aparelhos sanitários ou ralos dos apartamentos, respondendo o responsável pelo entupimento das tubulações e demais danos causados.

7.11 -O condomínio, o síndico ou administração não serão responsabilizados por furtos nos apartamentos e nas áreas comuns.

7.12 -É proibido sobrecarregar a estrutura e as lajes do edifício com pesos maiores do que os previstos, bem como qualquer instalação elétrica que resulte em sobrecarga para o edifício.

7.13 -É proibido promover festas e/ou reuniões sujeitas a prejudicar o bem comum ou causar prejuízo ao sossego dos demais moradores do edifício.

7.14 -É expressamente proibido festa noturna após 22:00hs nas dependências dos apartamentos que incomode outros moradores.

7.15 -É proibido ao morador fornecer as chaves de sua unidade autônoma, assim como do edifício (portas e/ou portões), a pessoas estranhas ao condomínio a não ser em casos especiais desde seja comunicado ao síndico ou ao funcionário designado.

7.16 -É expressamente proibido pendurar roupas, varais de teto, vasos ou qualquer outro utensílio doméstico nos gradis das sacadas do prédio, somente sendo permitido varais tipo tripé com altura inferior aos gradis.

8 - DAS PENALIDADES:

8.1 -O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nesta convenção e dispositivos legais, pagará a multa não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

8.1.1 -Da aplicação da multa caberá recurso ao Conselho Consultivo/Fiscal que poderá remir ou não o seu pagamento.

8.1.2 -O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quántuplo do valor atribuído a contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

8.1.3 -O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

8.2 -A iniciativa do processo e a cobrança de multa prevista neste regulamento interno caberão ao síndico ou substituto, em benefício do condomínio e na forma prevista na convenção, cabendo recurso do interessado para ao conselho consultivo.

8.3 -Se houver necessidade de procedimento judicial, todas as despesas correspondentes às custas e honorários advocatícios correrão por conta do condômino responsável, ficando o mesmo também responsável por executar os reparos necessários, ou reembolsar ao condomínio as despesas em que este tiver incidido, com reposição de áreas ou objetos danificados.

9 - DOS FUNCIONÁRIOS:

9.1- Os funcionários do condomínio se destinam única e exclusivamente às funções para as quais foram contratados sendo expressamente proibido aos condôminos, seus familiares, inquilinos e visitantes, utilizarem os mesmos para serviços particulares dentro do expediente de serviço, salvo em casos de emergência.

9.2 -Os funcionários deverão ser tratados com respeito e consideração.

9.3 -O síndico ou substituto é o responsável por todos os serviços de interesse comum e com ele devem entender-se todos os moradores no que se refere à ordem, limpeza e disciplina interna.

9.4 -Os funcionários cuidarão de suas atribuições sob orientação direta do síndico ou substituto.

9.5 -O não cumprimento das normas estabelecidas neste regulamento interno, pelos funcionários, poderá ocasionar sua demissão ou punição na forma da lei.

9.6 -É proibido aos funcionários manter em seu poder chaves dos apartamentos.

9.7 -É proibido aos funcionários permitir a entrada de pessoas com entregas especiais aos apartamentos, às mesmas deverão ser recebidas na portaria pelo respectivo morador.

10- COLETA DE LIXO:

10.1 -O destino do lixo produzido nas unidades de cada condômino deverá sempre ser acondicionado em embalagens plásticas, bem fechada, e totalmente isenta de líquidos, e depositado na lixeira existente na parte externa do muro com a via pública, nos horários determinados pelo condomínio.

10.2 -O material reciclável de cada condômino deverá sempre estar limpo, seco, acondicionado e depositado em nicho próprio existente na parte externa do muro com a via pública ou em local determinado pelo condomínio.

11- DISPOSIÇÕES GERAIS:

11.1 -É permitido aos moradores possuírem animais de estimação, desde que sejam raças pequenas (cães e gatos) não agressivos, um por apartamento, é proibido soltar animais nas áreas comuns, os animais de pequeno porte devem ser conduzidos no colo. Não será permitido o trânsito de animais soltos nas áreas comuns do condomínio. Não

será permitido o uso do elevador social para o trânsito de animais. O condomínio poderá exigir a qualquer tempo comprovantes de vacinação e outros documentos que dizem respeito a boa saúde dos animais. O condomínio poderá exigir a retirada do animal que incomodar outros moradores. O proprietário do animal é responsável por qualquer situação de agressão, incomodo ou falta de higiene.

11.2 -Não é permitida aos inquilinos nenhuma decisão referente à administração, serviços de manutenção e reparos das áreas comuns do edifício, cabendo somente aos proprietários dos apartamentos, estas decisões, após aprovação em reunião.

11.3 -Compete a todos os condôminos e empregados do condomínio cumprir este regulamento interno, levando ao conhecimento do síndico ou substituto qualquer transgressão ao mesmo.

11.4 -Aos proprietários cabe a obrigação de, em caso de locação, incluir cláusulas que obriguem o locatário a cumprir fielmente este regulamento interno, sob pena de corresponsabilidade.

São Carlos, 17 de Novembro de 2016.

PROPOSTA ENGENHARIA DE EDIFICAÇÕES LTDA.

Mauro Eduardo Rossit

Sócio