

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL**ROSSI**
ADVOGADOS ASSOCIADOSLuiz Antonio Passini Fossi
Luiz Marcelo La Rocca Fossi
Sônia Agadir Machado**EDIFÍCIO "PROMENADE"**

Rua Elzira Sammarco Palma, 225.

Ribeirão Preto - SP

CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO

A presente convenção é estabelecida pela firma **PROMENADE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, com sede nesta cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Maurílio Biagi, nº 800, Conjunto 11, Bairro Santa Cruz do José Jacques, CEP: 14020-750, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas do Ministério da Fazenda sob n. 12.258.206/0001-03, representada na forma da 4ª Alteração de seu contrato social datada de 02 de maio de 2.013, arquivado e registrado na JUCESP sob n. 278,167/13-5 que acompanha o presente, representada por seu sócio, José Renato Magdalena, brasileiro, engenheiro civil, casado, portador da cédula de identidade RG nº 5.852.057-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 851.049.738-91, residente e domiciliado nesta cidade de Ribeirão Preto, na qualidade de titular do domínio e instituidora do denominado "**EDIFÍCIO PROMENADE**" situado nesta cidade, comarca e 2ª. Circunscrição Imobiliária de Ribeirão Preto, na Rua Elzira Sammarco Palma, n. 225 e rege-se pelas disposições da Lei nº 4.591/64, artigos 1331 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 cláusulas e condições desta convenção.

ARTIGO 1º

O "**CONDOMÍNIO "EDIFÍCIO PROMENADE"** situado nesta cidade e comarca de Ribeirão Preto, na Rua Elzira Sammarco Palma, n. 225, submetido pelos artigos 1.331 e seguintes do Código Civil em vigor e Lei Federal nº 4.591/64, regular-se-á por estas disposições e especialmente pela presente Convenção.

Parágrafo único - O terreno onde foi construído o edifício está situado na Rua Elzira Sammarco Palma, a 62,89 metros do início da curva de concordância com a Avenida Professor João Fiusa, medindo 52,00 metros de frente e aos fundos, por 66,63 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, perfazendo a área total de 3.464,76 metros quadrados, confrontando-se: pela frente com a Rua Elzira Sammarco Palma,

- 1 -

Rua Álvares Cabral, nº 576 - 9º andar - Ribeirão Preto/SP - Pabx: (016) 3610-8222/
3610-8683 / 3610-8638 - CEP: 14010-080 - e-mail: rossiadvass@uol.com.br

2º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Ribeirão Preto - SP

082481

11249-0-AA

11249-0-000001-100000-1213





fundos com o lote nº 4B; lado direito com o lote 13A e com parte do terreno resultante da fusão dos lotes nºs 1A e 14A; e lado esquerdo com o lote 11A., cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 254.392 e matriculado sob n. 134.097 junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca de Ribeirão Preto.

ARTIGO 2º

O EDIFÍCIO "PROMENADE" é constituído de 02 (dois) subsolos, 01 (um) térreo, 01 (um) PUC, 26 (vinte e seis) pavimentos tipo e o ático.

a)- 1º pavimento ou subsolo 02 onde se localizam: parte da garagem coletiva do edifício, comportando 114 (cento e catorze) vagas, indeterminadas, para estacionamento de veículos de tamanho adequado a respectiva vaga, das quais 01 vaga é destinada para portadores de necessidades especiais, 20 vagas para motocicletas e 03 vagas individuais e determinadas de garagem, de ns. 79, 89 e 112, (unidades autônomas), rampa de acesso ao subsolo 1, 38 (trinta e oito) armários para uso dos apartamentos, depósito, 06 (seis) elevadores sendo 02 de serviço e 04 sociais com seus respectivos poços, hall de serviço, escada de acesso aos pavimentos superiores e área de circulação de veículos.

b)- 2º pavimento ou subsolo 1, onde se localizam:- parte da garagem coletiva do edifício, comportando 117 (cento e dezessete) vagas indeterminadas para estacionamento de veículos de tamanho adequado á respectiva vaga, das quais 01 vaga é destinada a portadores de necessidades especiais e mais 01 vaga individual e determinada de nº 196 – unidade autônoma, 04 (quatro) vagas para motocicletas, rampa de acesso ao subsolo 2, 39 (trinta e nove) armários para uso dos apartamentos, 06 (seis) elevadores, sendo 02 de serviço e 04 sociais com seus respectivos poços, escada de acesso aos pavimentos superiores e inferior e área de circulação de veículos.

c)- 3º pavimento ou térreo onde se localizam: a entrada principal do edifício, portaria com wc, jardins, pátio, hall social e dos elevadores, salão de festas com espaço gourmet e WC masculino e feminino, depósito de material de limpeza, lobby, hall de circulação, 06 (seis) elevadores e respectivos poços, sendo 02 de serviço e 04 sociais, caixa de escada para acesso aos pavimentos inferiores e superiores, compartimento dos medidores, depósito de GLP descoberto, cabine de força, quadro de chaves, compartimento do gerador, depósito de lixo descoberto, rampa de acesso de veículos, parte da garagem coletiva do edifício comportando 85 (oitenta e cinco) vagas indeterminadas para estacionamento de veículos de tamanhos adequado a respectiva vaga, das quais 01 vaga é destinada a pessoas portadoras de necessidades especiais e mais 02 vagas individuais e determinadas de ns. 291 e 280 –(unidades autônomas), 27 (vinte e sete) armários para uso dos apartamentos e 08 (oito) vagas para motocicletas.

d)- 4º pavimento ou PUC – (pavimento de lazer) onde se localizam hall social, áreas de circulação, depósito de material de limpeza, copa para funcionários, sanitários

- 2 -



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

557881 11/08/2014 14:14:09 3/36

10



ROSSI
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Luiz Antonio Passini Rossi
Luiz Marcelo La Rocca Rossi
Silvia Agadir Machado

para funcionários, masculino e feminino, circulação para funcionários, 06 (seis) elevadores com os respectivos poços, sendo 02 (dois) de serviço e 04 (quatro) sociais, halls social e de serviço, caixa de escadas, compartimento de pressurização, sala de primeiros socorros, brinquedoteca, pátio, jardins, quadra poli-esportiva, playground, churrasqueira, piscina infantil, piscina de recreação, prainha, deck, piscina raia, fitness, sanitários, sauna, ducha, banheiro e sala de repouso.

e)- Do 5º pavimento ao 30º pavimento ou 1º andar ao 26º andar, onde se localizam 04 (quatro) elevadores sociais, escada de uso coletivo, 02 (dois) elevadores de serviço e seus respectivos poços e hall e 04 (quatro) apartamentos-tipo.

f)- Ático, onde se localizam a casa de máquina dos elevadores, mesas dos motores, escada marinho, caixa de escadas, barriletes, reservatórios superiores e a cobertura do edifício.

Os apartamentos em número de 104 (cento e quatro) unidades estão assim designados e distribuídos nos andares ou pavimentos:-

- 1º andar ou - 5º pavimento - apartamentos nsº 11, 12, 13, 14.
- 2º andar ou - 6º pavimento - apartamentos nsº 21, 22, 23, 24.
- 3º andar ou - 7º pavimento - apartamentos nsº 31, 32, 33, 34.
- 4º andar ou - 8º pavimento - apartamentos nsº 41, 42, 43, 44.
- 5º andar ou - 9º pavimento - apartamentos nsº 51, 52, 53, 54.
- 6º andar ou - 10º pavimento - apartamentos nsº 61, 62, 63, 64.
- 7º andar ou - 11º pavimento - apartamentos nsº 71, 72, 73, 74.
- 8º andar ou - 12º pavimento - apartamentos nsº 81, 82, 83, 84.
- 9º andar ou - 13º pavimento - apartamentos nsº 91, 92, 93, 94.
- 10º andar ou - 14º pavimento - apartamentos nsº 101, 102, 103, 104.
- 11º andar ou - 15º pavimento - apartamentos nsº 111, 112, 113, 114.
- 12º andar ou - 16º pavimento - apartamentos nsº 121, 122, 123, 124.
- 13º andar ou - 17º pavimento - apartamentos nsº 131, 132, 133, 134.
- 14º andar ou - 18º pavimento - apartamentos nsº 141, 142, 143, 144.
- 15º andar ou - 19º pavimento - apartamentos nsº 151, 152, 153, 154.
- 16º andar ou - 20º pavimento - apartamentos nsº 161, 162, 163, 164.
- 17º andar ou - 21º pavimento - apartamentos nsº 171, 172, 173, 174.
- 18º andar ou - 22º pavimento - apartamentos nsº 181, 182, 183, 184.
- 19º andar ou - 23º pavimento - apartamentos nsº 191, 192, 193, 194.
- 20º andar ou - 24º pavimento - apartamentos nsº 201, 202, 203, 204.
- 21º andar ou - 25º pavimento - apartamentos nsº 211, 212, 213, 214.
- 22º andar ou - 26º pavimento - apartamentos nsº 221, 222, 223, 224.
- 23º andar ou - 27º pavimento - apartamentos nsº 231, 232, 233, 234.
- 24º andar ou - 28º pavimento - apartamentos nsº 241, 242, 243, 244.
- 25º andar ou - 29º pavimento - apartamentos nsº 251, 252, 253, 254.

- 3 -

Rua Álvares Cabral, nº 576 - 9º andar - Ribeirão Preto/SP - Pabx: (016) 3610-8222/
3610-8683 / 3610-8638 - CEP: 14010-080 - e-mail: rossiadvass@uol.com.br

2º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Ribeirão Preto - SP

082482

11249-0-AA

11249-0-000001-100000-1213



FSC
MISTO
Papéis
719834



26º andar ou - 30º pavimento - apartamentos nº 261, 262, 263, 264

ÁREAS DOS APARTAMENTOS E VAGAS DE GARAGEM

Cada um dos APARTAMENTOS-TIPO possui a área privativa construída de 155,0450 metros quadrados, a área de uso comum de 124,7676 metros quadrados, nesta já incluída a área correspondente a um armário privativo para guarda de materiais e de três (03) vagas indeterminadas na garagem coletiva do edifício, perfazendo a unidade a área de 279,8126 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,00959086 do terreno e das coisas comuns.

Cada uma das vagas acessórias designadas nos projetos pelos ns. 79, 89 e 112 situadas no 2º subsolo e a de n. 196, situada no 1º subsolo possui a área privativa de 13,7500 m2., a área de uso comum de 5,7037 m2., perfazendo a área total de 19,4537 m2., equivalente a 0,00043844 do terreno e das coisas comuns.

Cada uma das vagas acessórias designadas pelos ns. 291 e 280 situadas no pavimento térreo possui a área privativa de 12,5000 m2., a área de uso comum de 5,1852 m2., perfazendo a área total de 17,6852 m2., equivalente à fração ideal de 0,00039858 do terreno e das coisas comuns.

DAS VAGAS NA GARAGEM COLETIVA.

A garagem coletiva do edifício situada nos subsolos e térreo, comporta um total de 322 (trezentas e vinte e duas) vagas para guarda, abrigo e estacionamento de automóveis de passeio de tamanho adequado à respectiva vaga, das quais 03 vagas são destinadas ao uso de pessoas portadoras de necessidades especiais, mais 06 vagas unidades autônomas e 32 vagas para motocicletas.

Artigo 3º - ÁREAS DO CONDOMÍNIO

O EDIFÍCIO "PROMENADE" é constituído por uma parte consubstanciada nas coisas e áreas de uso comuns dos condôminos do edifício, indivisíveis e inalienáveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas as demais partes do edifício, as quais por sua natureza ou destino são de uso e utilidade comum a todos os condôminos, de forma especial as seguintes: o terreno onde se acha construído o edifício, as fundações, a estrutura, as colunas, as vigas, os pisos de concreto armado e o telhado; as paredes do edifício, com exceção das internas das unidades autônomas, que não as dividam com as partes e coisas comuns; a fachada e seus ornamentos, exceto as janelas, venezianas e persianas; os encanamentos troncos de água, luz, gás, telefone e esgoto, as calhas e condutores de águas pluviais, os ramais de eletricidade destinados às dependências e propriedade de uso comum, inclusive seus terminais; situadas no 1º pavimento ou subsolo 02 tais como: parte da garagem coletiva do edifício, comportando

- 4 -



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

557881 11/08/2014 14:14:09 5/36



ROSSI
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Luiz Antonio Passini Fossi
Luís Marcelo La Rocca Fossi
Sônia Agadir Machado

114 (cento e catorze) vagas indeterminadas, para estacionamento de veículos de tamanho adequado a respectiva vaga das quais 01 vaga é destinada para portadores de necessidades especiais, 20 vagas para motocicletas, rampa de acesso ao subsolo 1, 38 armários para uso dos apartamentos, 06 elevadores, sendo dois de serviço e quatro sociais, com seus respectivos poços, hall de serviço, escada de acesso aos pavimentos superiores e área de circulação de veículo; situadas no 2º pavimento ou subsolo 01, tais como: - parte da garagem coletiva do edifício, comportando 117 (cento e dezessete) vagas indeterminadas para estacionamento de veículos de tamanho adequado a respectiva vaga, das quais 01(uma) vaga é destinada a portadores de necessidades especiais, 39 armários para uso dos apartamentos, 04 (quatro) para motocicletas, rampa de acesso ao subsolo 02, 06 elevadores, sendo dois de serviço e quatro sociais, com seus respectivos poços, escada de acesso aos pavimentos superiores e inferior e área de circulação de veículos; situadas no 3º pavimento ou térreo, tais como: a entrada principal do edifício, portaria com w.c., jardins, pátios, halls social e dos elevadores, salão de festas com espaço gourmet e w.c. masculino e feminino, depósito de material de limpeza, lobby, halls de circulação, 06 elevadores e respectivos poços, sendo 02 elevadores de serviço e 04 elevadores sociais, caixa de escadas para acesso aos pavimentos inferiores e superiores, compartimento dos medidores, depósito de GLP descoberto, cabine de força, quadro de chaves, compartimento do gerador, depósito de lixo descoberto, rampa de acesso de veículos, parte da garagem coletiva do edifício, comportando 85 (oitenta e cinco) vagas indeterminadas para estacionamento de veículos de tamanho adequado à respectiva vaga, das 01 vaga destinada a pessoas portadoras de necessidades especiais 27 (vinte e sete) armários para uso dos apartamentos, 08 vagas para motocicletas; situadas no 4º pavimento ou PUC – Pavimento de lazer tais como: hall social, áreas de circulação, depósito de material de limpeza, copa para funcionários, sanitários para funcionários, masculino e feminino, circulação para funcionários, 06 elevadores com os respectivos poços, sendo 02 (dois) de serviço e 04 (quatro) sociais, halls social e de serviço, caixa de escadas, compartimento de pressurização, sala de primeiros socorros, brinquedoteca, pátio, jardins, quadra poli-esportiva, playground, churrasqueira, piscina infantil, piscina de recreação, praíinha, deck, piscina tipo raia, fitness, sanitários, sauna, ducha, banheiro e sala de repouso; situadas do 5º pavimento ao 30º pavimento ou 1º andar ao 26º andar, 26 (vinte e seis) pavimentos tipo, em cada um desses pavimentos tais como 04 (quatro) elevadores sociais, escada de uso coletivo, 02 (dois) elevadores de serviço e seus respectivos poços e halls; situadas no Ático, tais como casas de máquinas dos elevadores, mesas dos motores, escada marinho, caixa de escadas, barriletes, reservatórios superiores e a cobertura do edifício e todas as demais coisas desde que não especificadas como sendo de propriedade autônoma e exclusiva.

Constituem partes de propriedade exclusiva dos condôminos, denominadas unidades autônomas, distribuindo-se pelos respectivos pavimentos ou andares os apartamentos-tipo, em número de 104 unidades.

- 5 -

Rua Álvares Cabral, nº 576 – 9º andar – Ribeirão Preto/SP – Pabx: (016) 3610-8222/
3610-8683 / 3610-8638 – CEP: 14010-080 – e-mail: rossiadvass@uol.com.br

2º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Ribeirão Preto - SP

082483

11249-0-AA

11249-0-000001-100000-1213





CAPÍTULO III - DO DESTINO E DA UTILIZAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO.

Artigo 4º - As unidades autônomas destinam-se a fins exclusivamente residenciais, sendo vedado seu uso para quaisquer outras finalidades.

Artigo 5º - Os abrigos de veículos situados na garagem coletiva localizada nos subsolos e no térreo destinam-se exclusivamente à guarda de automóveis de passeio, de tamanho adequado à respectiva vaga, de uso comum dos condôminos, de seus inquilinos ou ocupantes das unidades, indeterminadas, exceção as vagas que se constituem como unidades autônomas, sendo vedado seu uso para qualquer outra finalidade, devendo ser respeitado o disciplinamento estabelecido no Capítulo V a seguir.

CAPÍTULO IV - DO MODO DE USAR AS COISAS E SERVIÇOS COMUNS.

Artigo 6º - As partes de uso e propriedade comuns serão utilizadas na conformidade com seu destino e como observância das disposições contidas nesta Convenção e do que vier a dispor, complementarmente, o Regulamento Interno do Condomínio.

Artigo 7º - As partes de Condomínio, notadamente as passagens e vias de acesso, deverão estar sempre desimpedidas, nada podendo ser nela depositado, ainda que temporariamente.

Parágrafo único - Quaisquer objetos encontrados pelo Síndico ou pela Administradora em tais condições serão retirados e somente devolvidos ao respectivo dono, depois de pagas as despesas de retirada e armazenagem, além da multa que lhe venha a ser aplicada em caso de reincidência ou a critério do síndico.

Artigo 8º - As partes, dependências e instalações comuns serão reparadas à custa dos condôminos, ressalvadas, porém, às exceções expressas nesta Convenção. Todavia, a despesa será do condômino ou seu autorizado, quando tenha ele dado causa ao dano.

CAPÍTULO V - DOS ABRIGOS DE VEÍCULOS.

Artigo 9º - As vagas ou abrigos de veículos na garagem coletiva situada nos subsolos e térreo, indeterminadas, exceção feitas as seis vagas que se constituem em unidades autoras, não poderão ser alienadas separadamente dos apartamentos a que se acham vinculadas.

Artigo 10º - Nas áreas comuns da garagem e nas vagas de estacionamento não será permitida a colocação ou a guarda de coisas de qualquer espécie, inclusive veículos

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL**ROSSI**
ADVOGADOS ASSOCIADOSLuiz Antonio Pessini Rossi
Luís Marcelo La Rocca Rossi
Sônia Agadir Machado

de carga ou comerciais, ressalvando-se, porém, quanto a estes, a possibilidade de se utilizarem daquelas vagas previamente designadas pela Administração do Condomínio, exclusivamente pelo tempo necessário para a carga e descarga.

Artigo 11 - Fica assegurado a cada condômino o direito de pleno uso e ocupação quantitativa de cada vaga de garagem desde que obedecida à delimitação pintada no solo.

Artigo 12 - Nenhum condômino, ocupante de apartamento poderá estacionar seu carro em outras áreas que não sejam aquelas determinadas para estacionamento e pintadas no solo.

Artigo 13 - A garagem coletiva do edifício situada nos subsolos e térreo, comportará um total de 316 (trezentas e dezesseis) vagas indeterminadas para estacionamento de veículos do tipo passeio, de tamanho adequado à respectiva vaga, das quais 03 vagas serão destinadas ao uso de pessoas portadoras de necessidades especiais, 32 vagas para motocicletas, possuindo ainda 06 vagas acessórias.

Artigo 14 - É expressamente proibida a lavagem de veículos na garagem coletiva.

Artigo 15 - Os veículos guardados na garagem deverão estar convenientemente fechados à chave, não se responsabilizando o Condomínio por eventuais roubos, furtos ou danos.

Artigo 16 - O Regulamento Interno do Condomínio disciplinará o uso das vagas de estacionamento de forma a tornar mais cômoda a sua utilização pelos condôminos ou ocupantes. No entanto, deverá ser respeitado, quanto ao destino de cada estacionamento o que estatui o artigo 5º supra.

CAPÍTULO VI - DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS.

Artigo 17 - São direitos dos condôminos:

1) usar, gozar, fruir e dispor livremente da respectiva unidade imobiliária, de acordo com o respectivo destino desde que não prejudiquem a segurança e a solidez do condomínio, que não causem dano aos demais condôminos, e não infrinjam as normas legais ou as disposições contidas nesta Convenção e no Regulamento Interno, respeitando o direito de terceiros, a boa ordem, os bons costumes, a saúde, o bem estar dos demais condôminos.

2) usar e gozar das partes comuns do condomínio, desde que não impeçam

- 7 -

Rua Álvares Cabral, nº 576 - 9º andar - Ribeirão Preto/SP - Pabx: (016) 3610-8222/
3610-8683 / 3610-8638 - CEP: 14010-080 - e-mail: rossiadvass@uol.com.br

2º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Ribeirão Preto - SP

082484

11249-0-AA

11249-0-000001-100000-1213





ROSSI
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Luiz Antonio Passini Rossi
Luiz Marcelo La Rocca Rossi
SMA Agadir Machado

idêntico uso e gozo por parte dos demais possuidores, com as mesmas restrições da alínea anterior;

- 3) manter em seu poder as chaves das portas de ingresso na sua respectiva unidade;
- 4) convocar Assembléia Geral, pela forma prescrita nesta Convenção;
- 5) participar e votar nas deliberações da assembléia e nelas discutir, votar e ser votado, estando quite, respeitando nesta particular, as disposições próprias desta Convenção;
- 6) ser eleito Síndico, Subsíndico ou membro do Conselho Fiscal;
- 7) propor à Assembléia Geral as providências que lhe parecerem adequadas à conservação e defesa do patrimônio comum;
- 8) formular queixas ou reclamações por escrito ao Síndico ou à Administração;
- 9) examinar a qualquer tempo os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos a Administradora, se houver, ou ao Síndico.

Artigo 18 - São deveres dos condôminos:

- 1) não usar das coisas comuns para fins diversos daqueles a que se destina e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes;
- 2) concorrer nas despesas do Condomínio, na proporção de suas frações ideais, sendo certo que o adquirente de unidade autônoma responde pelos débitos do alienante, inclusive multas, correção monetária e despesas judiciais e honorários de advogado, se forem o caso;
- 3) não obstruir as passagens ou vias de acesso; conservar as áreas comuns e zelar por seu aprimoramento, sendo terminantemente proibido estacionar, pisar ou brincar nas partes que o compõem, salvo nos locais para isso determinados;
- 4) não alterar a forma e a cor da fachada e das esquadrias externas, ou outras partes externas de sua unidade, assim como as do condomínio, salvo mediante aprovação unânime dos condôminos;
- 5) não realizar obras na área privativa que comprometam a segurança ou salubridade do condomínio tais como: lançar mão de qualquer processo de aquecimento

- 8 -

Rua Álvares Cabral, nº 576 - 9º andar - Ribeirão Preto/SP - Pabx: (016) 3610-8222/
3610-8683 / 3610-8638 - CEP: 14010-080 - e-mail: rossiadvass@uol.com.br



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

557881 11/08/2014 14:14:09 9/36



ROSSI
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Luiz Antonio Passini Fossi
Luiz Marcelo La Rocca Fossi
Sônia Agadir Machado

capaz de comprometer a segurança do condomínio, executar na sua propriedade qualquer instalação que importe sobrecarga elétrica para o condomínio, manter substâncias perigosas à segurança do condomínio ou de seus moradores, tais como inflamáveis, tóxicos, explosivos, odoríficos, etc.;

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

7) não instalar toldos ou grades nas paredes ou janelas externas visíveis de sua unidade, bem como letreiros ou placas de publicidade em qualquer parte das áreas privativas ou comuns do condomínio;

8) não realizar, dentro do condomínio, transporte horizontal ou vertical de móveis, aparelhos, engradados, caixas, caixotes e outros objetos de volume apreciável fora dos horários normais e das condições estabelecidas pelo Síndico ou pelo Regulamento Interno;

9) não transitar e não permitir que alguém transite no interior do condomínio sem o devido decoro no traje;

10) não utilizar funcionário do condomínio para serviços particulares; não tratar de modo descortês qualquer funcionário do Condomínio;

11) colocar lixo, detritos, etc., devidamente acondicionados em sacos plásticos, em local designado pelo Síndico; não lançar papéis, livros ou quaisquer objetos sólidos senão em local indicado pelo Síndico ou pela Administração;

12) prestigiar e fazer acatar as decisões da Assembléia Geral, os princípios convencionados e a ordem administrativa, assim como não desviar o pessoal da Administração do Condomínio de seus deveres funcionais;

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

14) permitir a entrada do Síndico ou da Administração e das pessoas que o acompanhem no âmbito de sua unidade, desde que isso se torne imprescindível à inspeção e execução de medidas que se relacionem com o interesse coletivo;

15) fazer por sua conta exclusiva as despesas e reparos em sua unidade;

16) não praticar qualquer ato que possa prejudicar o valor, conservação, categoria, boa fama do condomínio e o bem estar de seus ocupantes, visitantes ou

- 9 -

Rua Álvares Cabral, nº 576 - 9º andar - Ribeirão Preto/SP - Pabx: (016) 3610-8222/
3610-8683 / 3610-8638 - CEP: 14010-080 - e-mail: rossiadvass@uol.com.br

2º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Ribeirão Preto - SP

082485

11249-0-AA

11249-0-00001-100000-1213





terceiros;

17) observar a proibição quanto ao uso para finalidade diversa que não a residencial, nos termos do artigo 4º retro;

18) atualizar seu endereço que deverá ser no território brasileiro constante nos registros do Condomínio, quando não residir no mesmo;

Parágrafo 1º - Aplicam-se ao ocupante, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, função e destino das unidades.

Parágrafo 2º - O Condômino é responsável pelos danos a que der causa, seja nas partes e coisas comuns do Condomínio, seja nas unidades imobiliárias de outros condôminos.

Parágrafo 3º - Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes as unidades imobiliárias, com suas partes acessórias, sendo assim proibido alienar ou gravar os bens em separado.

Artigo 19 - Conforme dispõe artigo 1.341 do Código Civil a realização de obras no condomínio depende:

- 1) se voluptuárias, de voto de 2/3 dos condôminos;
- 2) se úteis, de voto da maioria dos condôminos.

Parágrafo 1º - As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização pelo síndico ou em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

Parágrafo 2º - Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização o síndico ou condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência a Assembléia, que deverá ser convocada imediatamente.

Parágrafo 3º - Não sendo urgentes as obras ou reparos necessários que importem em despesas excessivas, somente poderão ser realizados após autorização da assembleia, especialmente convocada pelo síndico, ou em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.

Parágrafo 4º - O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

- 10 -



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

557881 11/08/2014 14:14:09 11/36



ROSSI
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Luiz Antonio Passini Fossi
Luiz Marcelo La Rocca Fossi
Silvia Agadir Mechedo

Parágrafo 5º - O Condômino em cuja unidade autônoma forem realizadas obras, será responsável pela perfeita limpeza das áreas, corredores e outros locais por onde transitarem materiais de construção ou entulhos, os quais não poderão ser depositados, sem anuência do Síndico, em qualquer área de uso comum. Ocorrendo tal depósito, será de sua responsabilidade o pagamento das despesas de sua remoção e armazenamento em local adequado. Quaisquer obras (reformas) somente poderão ser realizadas nos dias úteis, no horário das 08h00min às 17h00min horas e, aos sábados das 08h00min às 12h00min horas.

CAPÍTULO VII - DAS DESPESAS, ENCARGOS DO CONDOMÍNIO E FORMAS E PROPORÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕES.

Artigo 20 - São despesas ordinárias do condomínio aquelas atinentes à manutenção e conservação das partes e serviços comuns integrantes do Condomínio, inclusive a remuneração do Síndico e da Administradora, quando for o caso, as quais serão rateadas, entre os condôminos na proporção da fração ideal atribuída a cada uma das unidades imobiliárias, conforme definidas no presente instrumento.

Parágrafo 1º - Cada condômino concorrerá antecipada e mensalmente para todas as despesas ordinárias do Condomínio na proporção de sua fração ideal, de acordo com o orçamento fixado para o exercício, recolhendo as respectivas quotas até o quinto dia de cada mês a que corresponder. Também concorrerá para o rateio das despesas extraordinárias, recolhendo a(s) respectiva(s) quota(s) na forma deliberada na Assembléia Geral que as tiver aprovado e informada(s) através de carta registrada ou sob protocolo.

Parágrafo 2º - Constituem despesas ordinárias condominiais:-

- a) os prêmios de seguro, com exclusão do valor correspondente ao seguro facultativo que cada condômino queira fazer, além dos obrigatórios;
- b) os tributos e taxas lançados sobre as partes e coisas comuns do condomínio;
- c) as despesas derivadas do consumo de luz, força, água, esgoto e telefones de uso privativo e de aquisição de materiais de limpeza das partes comuns;
- d) as despesas derivadas do consumo de água e esgoto, relativos ao medidor de água comum que atende ao abastecimento das unidades e área comum;
- e) a remuneração da Administradora e se for o caso do Síndico;
- f) salário dos empregados do Condomínio assim como os respectivos encargos sociais e trabalhistas;

- 11 -

Rua Álvares Cabral, n° 576 - 9º andar - Ribeirão Preto/SP - Pabx: (016) 3610-8222/
3610-8683 / 3610-8638 - CEP: 14010-080 - e-mail: rossiadvaas@uol.com.br

2º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Ribeirão Preto - SP

082486

11249-0-AA

11249-0-000001-100000-1213





ROSSI
ADVOGADOS ASSOCIADOS

*Luiz Antonio Passini Rossi
Luiz Marcelo La Rocca Rossi
Sônia Agadir Machado*

- g) as despesas de conservação, limpeza, reparações e manutenção do condomínio;
- h) as despesas necessárias à implantação, funcionamento e manutenção dos serviços condominiais, instalações e equipamentos, inclusive segurança;
- i) as verbas de constituição e manutenção do fundo de reserva;
- j) outras despesas autorizadas pelo Síndico ou pela Assembléia Geral.

Parágrafo 3º - Cada condômino participará do rateio das despesas condominiais ordinárias e/ou extraordinárias na proporção da respectiva fração ideal de terreno de cada unidade.

Parágrafo 4º - O condômino que aumentar as despesas comuns por sua exclusiva conveniência pagará o excesso que motivar.

Parágrafo 5º - As despesas extraordinárias assim se entendendo aquelas que não sejam habituais nem devam repetir-se no mesmo exercício, assim como as despesas com obras e melhorias, necessárias ou não, porém convenientes à maioria absoluta dos condôminos, dependem de previa autorização da Assembléia Geral.

Artigo 21 - O exercício financeiro será de 12 (doze) meses, incumbindo à Administradora e/ou ao Síndico preparar o orçamento para o exercício, estimando a despesa e fixando a receita do Condomínio, a fim de serem objeto de deliberação da Assembléia Geral Ordinária.

Parágrafo único - A previsão poderá ser revista e majorada por deliberação em Assembléia Geral Extraordinária se julgada insuficiente para cobrir as despesas do Condomínio.

Em caso de necessidade fica autorizada arrecadação extra de até 20% (vinte por cento) do rateio mensal independentemente de deliberação em Assembléia, por simples autorização do síndico.

Artigo 22 - A receita do Condomínio será constituída pelas contribuições dos condôminos aprovadas pela Assembléia Geral Ordinária e arrecadadas na forma prevista neste Capítulo, assim como por eventuais multas e pelo produto de empréstimos que forem autorizados pelo Conselho Fiscal para fazer frente às despesas extraordinárias, para as quais sejam insuficientes os fundos condominiais.

Artigo 23 - O condômino que não pagar as contribuições para as despesas

- 12 -

Rua Álvares Cabral, nº 576 - 9º andar - Ribeirão Preto/SP - Pabx: (016) 3610-8222/
3610-8683 / 3610-8638 - CEP: 14010-080 - e-mail: rossiadvass@uol.com.br

comuns nas datas fixadas, ficará sujeito à multa de 2% (dois por cento) sobre o débito e juros moratórios à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração e honorários de advogado à base de 10% (dez por cento) se a cobrança for amigável e de 20% (vinte por cento) se judicial, além das despesas processuais. O débito será também atualizado monetariamente na mesma proporção da variação do IPC-FGV ou na falta deste, do índice que melhor refletir a inflação do período, verificada entre a data do vencimento e aquela em que se der o efetivo pagamento.

Parágrafo 1º - As despesas com cobrança judicial, inclusive honorários advocatícios, dos condôminos em atraso correrão por conta do Condomínio, devendo ser reembolsadas a este quando havidas do condômino devedor.

Parágrafo 2º - A Administradora ou o Síndico poderão iniciar as providências judiciais para a cobrança das quotas condominiais desde que o atraso seja superior a 15 (quinze) dias, a partir do vencimento da obrigação.

Parágrafo 3º - A ação competente para a cobrança dos débitos condominiais em atraso será sempre feita pelo rito sumário, nos termos previstos na lei processual civil, podendo o Condomínio cobrar todas as taxas em atraso, ordinárias ou extraordinárias, vencidas até a data da audiência ou da execução da sentença, independentemente de terem sido apresentadas na petição inicial da respectiva ação de cobrança, visando desta forma, além de uma economia processual, ocasionar maiores gastos ao Condomínio, evitando-se a propositura de outra demanda para a cobrança dos débitos que não constaram do pedido inicial, mas que se encontram em atraso. Caso haja autorização legal, a cobrança dos débitos condominiais poderá ser feita através de processo executivo.

Parágrafo 4º - Para o atendimento das despesas será instituído um Fundo de Reserva para o Condomínio, correspondente a 5% (cinco por cento) do orçamento.

CAPITULO VIII - DO SÍNDICO, DA ADMINISTRAÇÃO DO SUBSÍNDICO E DO CONSELHO FISCAL.

Artigo 24 - Aos condôminos em Assembléia Geral, por maioria simples (metade mais um) dos presentes, compete eleger um Síndico e Subsíndico com mandato não superior a 02 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

Artigo 25 - O Condomínio será administrado por um Síndico, que poderá ser condômino ou não, pessoa física ou jurídica, assessorado por um Conselho Fiscal, constituído de três (03) condôminos e um suplente e poderá ainda ser auxiliado por um Subsíndico, que deverá obrigatoriamente ser condômino.

Parágrafo 1º - Todos os membros indicados nos preceitos anteriores serão eleitos

- 13 -

Rua Álvares Cabral, n° 576 - 9º andar - Ribeirão Preto/SP - Pabx: (016) 3610-8222/
3610-8683 / 3610-8638 - CEP: 14010-080 - e-mail: rossiadvass@uol.com.br





em Assembléia Geral, sendo desde logo considerados empossados, todos com mandato não superior a dois (02) anos podendo ser reeleitos.

Parágrafo 2º - É vedada a escolha, para qualquer das funções referidas neste artigo, de proprietário multado em qualquer dos dois últimos exercícios ou que nesse mesmo período tenha sido acionado judicialmente para pagamento de suas contribuições.

Parágrafo 3º - As funções acima não serão remuneradas, salvo deliberação em contrário por maioria simples (metade mais um) dos presentes à Assembléia Geral para deliberar e fixar remuneração tão somente ao Síndico.

Parágrafo 4º - A Assembléia Geral do Condomínio poderá deliberar pela contratação de uma empresa Administradora, que auxiliará o Síndico no exercício de suas funções ou fará suas vezes, dependendo da forma da contratação que for aprovada na Assembléia.

Artigo 26 - Ao Síndico compete supervisionar os interesses gerais da coletividade condominial, atendendo às sugestões e reclamações que no interesse do Condomínio lhe sejam apresentadas mais especificamente, além dos demais encargos previstos nesta Convenção e no artigo 1.348 do Código Civil:

1) convocar a Assembléia dos condôminos; enviar cartas de convocação para a Assembléia Geral, providenciando os respectivos registros das atas e remetendo cópias aos Condôminos;

2) convocar Assembléia Geral e reunião do Conselho Fiscal e de outros órgãos eventuais e resolver casos que porventura não tiverem solução prevista expressamente na Lei ou nesta Convenção;

3) fixar atribuições do Subsíndico;

4) representar ativa e passivamente o Condomínio, em Juízo ou fora dele, praticar todos os atos em defesa dos interesses comuns, nos limites da Lei, desta Convenção e do Regulamento Interno, inclusive perante repartições públicas e terceiros em geral, podendo receber citações, intentar ações, desistir, firmar acordos, recorrer, receber e dar quitação;

5) exercer os atos de gestão do Condomínio no que concerne à conservação, segurança, moralidade do Condomínio, a boa execução dos serviços e utilidades comuns;

6) dar imediato conhecimento a Assembléia da existência de procedimento

- 14 -



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

557881 11/08/2014 14:14:09 15/36

ROSSI
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Luiz Antonio Passini Fossi
Luiz Marcelo La Rocca Fossi
Sivia Agadir Machado



judicial ou administrativo de interesse do condomínio;

7) fazer demonstração mensal das despesas efetuadas, apresentando aos Condôminos quando solicitado, a documentação correspondente que deverá estar arquivada;

8) prestar contas à Assembléia anualmente e quando exigidas;

9) apresentar até 30 dias do início do exercício social o orçamento da receita e despesa relativa a cada exercício social, o qual terá duração de um (01) ano, a contar da data da entrega;

10) escolher e contratar, sob referendo em Assembléia Geral, a Administradora do Condomínio;

11) contratar os seguros do Condomínio contra incêndio ou destruição total ou parcial e de responsabilidade civil contra terceiros, devendo fazer constar da respectiva apólice previsão da reconstrução do Condomínio no caso de destruição total ou parcial; contratar o seguro por acidentes de trabalho relativos aos empregados do Condomínio;

12) recolher aos cofres públicos pontualmente, todos os tributos e taxas de serviços públicos, tais como telefone, luz, água, gás, esgoto, etc., que incidam sobre a área condominial e que sejam de responsabilidade do Condomínio, além de providenciar o rateio das taxas de água e esgoto relativas ao medidor central que abastece às partes privativas e comuns do Condomínio;

13) admitir, fiscalizar, punir, transferir, promover e demitir empregados, fixar seus salários, assim como transigir em matéria de indenização trabalhista.

14) proceder ao registro de todos os empregados do Condomínio nos prazos legais, assim como efetuar os recolhimentos de tributos (INSS, PIS, FGTS, etc.), previstos em lei;

15) ordenar a realização de obras e serviços necessários ao bom funcionamento do Condomínio e fazer concorrências ou tomada de preços para serviços do Condomínio, podendo ordenar qualquer reparo ou adquirir o que for necessário, submetendo previamente à aprovação do Conselho Fiscal às despesas extra-orçamentárias, podendo também, mandar executar quaisquer consertos ou reparos de vulto, de caráter urgente, nas instalações danificadas, independentes de consulta aos Condôminos e ao Conselho Fiscal, desde que as peculiaridades das medidas a serem tomadas não possibilitem tal consulta prévia.

16) cumprir e fazer cumprir esta Convenção e o seu Regulamento Interno,

- 15 -

Rua Álvares Cabral, n° 576 - 9° andar - Ribeirão Preto/SP - Pabx: (016) 3610-8222/
3610-8683 / 3610-8638 - CEP: 14010-080 - e-mail: rossiadvass@uol.com.br

2º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Ribeirão Preto - SP

082488

11249-0-AA

11249-0-000001-100000-1213





executando e fazendo executar as deliberações das Assembléias dos Condôminos, tomando as medidas de caráter geral ou urgente e impondo multas aos condôminos infratores;

17) emitir e enviar os carnês de cobrança a cada Condômino arrecadando as contribuições devidas e dando-lhes aplicação necessária ao bom funcionamento do Condomínio;

18) efetuar e manter a escrituração contábil do Condomínio em ordem; providenciar abertura, numeração, rubrica pelo Conselho Fiscal e encerramento dos livros-caixa;

19) dispor dos seguintes documentos para a administração, que deverão ser, obrigatoriamente, transferidos a seus sucessores, tudo devendo constar da relação na ata da eleição de cada novo Síndico: livro de ata da Assembléia Geral; livro de presença de condôminos na Assembléia Geral; livro de atas das reuniões de Conselho Fiscal; livro-caixa e livro de queixas; ocorrências e sugestões; fichário de empregados; livro de moradores; plantas do edifício;

20) receber e dar quitação em nome do Condomínio, movimentar contas bancárias do mesmo, emitindo e endossando cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamentos, etc., aplicando os respectivos valores, inclusive as parcelas referentes ao Fundo de Reserva em Instituição Financeira de escolha conjunta com o Conselho Fiscal;

Artigo 27 - A destituição do Síndico ou Subsíndico, que praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar convenientemente o condomínio, dar-se-á por deliberação dos votos da maioria absoluta de seus membros em Assembléia especialmente convocada para esse fim.

Parágrafo 1º - Das decisões do Síndico caberá recurso, sem efeito suspensivo, para a Assembléia Geral.

Parágrafo 2º - Na hipótese de renúncia, destituição ou impedimento do Síndico, assumirá as funções deste, o Subsíndico e na falta ou impedimento deste último, o Presidente do Conselho Fiscal.

Parágrafo 3º - O Subsíndico, assumindo as funções do Síndico convocará Assembléia Geral que se reunirá dentro de vinte (20) dias corridos, contados da vacância do cargo, para se proceder à eleição de novo Síndico, sendo que seu mandato será até a realização da próxima Assembléia Geral Ordinária.

Artigo 28 - Ao Subsíndico caberá colaborar com o Síndico nas suas funções,

- 16 -



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

ROSSI
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Luiz Antonio Passini Rossi
Luís Marcelo La Rocca Rossi
Sílvia Agadir Machado



quando para isso for por esse requisito, assim como substituí-lo nos seus eventuais impedimentos.

Artigo 29 - O Condomínio poderá contar com uma Administradora agindo como preposta do síndico a quem competirá superintender a administração geral da comunidade condominial e defender os interesses do Condomínio, fazendo observar a presente Convenção e o Regulamento Interno, assim como as deliberações tomadas nas Assembléias, superintender e coordenar "in loco" tudo o que for pertinente ao bom funcionamento dos serviços discriminados nesta Convenção.

Parágrafo único - Além dos demais previstos nesta Convenção constituem deveres e atribuições da Administradora do Condomínio, caso esta venha a ser contratada:

- 1) preparar a convocação das Assembléias Gerais dos condôminos, por iniciativa própria ou por provocação destes;
- 2) admitir e demitir, dentro dos critérios e normas legais, funcionários e empregados da coletividade condominial, fixando-lhes os salários e definindo-lhes as funções para os efeitos de legislação trabalhista e da Previdência Social, observadas as bases concorrentes, sem prejuízo do orçamento anual, com a prévia concordância do Síndico.
- 3) providenciar a contratação e manter em dia os seguintes seguros: do Condomínio, contra incêndio e pela responsabilidade civil contra terceiros; e dos empregados por acidente de trabalho;
- 4) rubricar e manter em seu poder, como depositário, o livro de presença e de atas das Assembléias Gerais, fornecendo cópias autenticadas ao condômino que as solicitar e pagar o respectivo custo;
- 5) elaborar o orçamento para cada exercício, justificando-o e submetendo-o à aprovação da Assembléia Geral;
- 6) providenciar a cobrança, inclusive judicialmente, sob sua responsabilidade, das quotas, multas e demais contribuições devidas pelos condôminos, dando-lhes a conveniente aplicação;
- 7) administrar os interesses da coletividade condominial, prestando-lhes conta de sua administração anualmente, em Assembléia Geral Ordinária;
- 8) abrir e encerrar contas bancárias, juntamente com o Síndico e o Subsíndico;

- 17 -

Rua Álvares Cabral, nº 576 - 9º andar - Ribeirão Preto/SP - Pabx: (016) 3610-8222/
3610-8683 / 3610-8638 - CEP: 14010-080 - e-mail: rossiadvass@uol.com.br

2ª Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Ribeirão Preto - SP

082489

11249-0-AA

11249-0-00001-100000-1213





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

10) remeter a cada condômino, mensalmente, a demonstração de despesas e receitas efetuadas;

11) manter em seu poder, como depositário, o arquivo do Condomínio e os livros de sua contabilidade, inclusive os relativos aos exercícios findos, fornecendo cópias autenticadas ao condômino que as solicitar e pagar o respectivo custo.

12) propor à Assembléia Geral aplicação da penalidade aos funcionários e residentes faltosos, bem como a instituição de outras além das previstas nesta Convenção;

13) dar imediata ciência ao Síndico das notificações ou intimações judiciais e extrajudiciais que houver recebido;

14) submeter à prévia apreciação do Síndico todo e qualquer contrato de manutenção, conservação ou convênio que venham a serem necessários;

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

16) entregar ao Síndico todos os papéis, livros e documentos pertencentes ao Condomínio, quando encerrada sua administração;

17) apresentar relatórios semanais ao Síndico, quanto aos aspectos de limpeza, conservação, etc., relativos ao Condomínio;

18) dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir e punir os empregados e funcionários da coletividade condominial, submetendo-os à disciplina adequada;

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

20) manter o Livro de Registro de Moradores do Condomínio, assim como quaisquer outros que a prática aconselhar.

Artigo 30 - No exercício normal de suas atribuições o Síndico e a Administradora não serão pessoalmente responsáveis pelas obrigações contraídas em nome e no interesse do Condomínio, mas responderão pelos prejuízos a que derem

- 18 -



ROSSI
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Luz Antonio Passini Rossi
Luis Marcelo La Rocca Rossi
Silvia Agadir Machado

causa, por dolo, culpa, bem como pelos atos que excederem os poderes de administração. Os atos do Síndico e da Administradora podem ser revistos através de Assembléia Geral convocada por 1/4 (um quarto) dos condôminos.

Artigo 31 - O Conselho Fiscal será composto de 03 (três) membros e um suplente.

Artigo 32 - Ao Conselho Fiscal além das atribuições previstas em Lei compete:

- a) fiscalizar as atividades do Síndico e da Administradora; assessorar o Síndico nas soluções dos problemas;
- b) autorizar o Síndico a efetuar despesas extraordinárias não previstas no orçamento aprovado pela Assembléia Geral;
- c) examinar e emitir parecer sobre as contas do Síndico e a previsão orçamentária, conferindo-as, aprovando-as ou rejeitando-as;
- d) auxiliar na elaboração do Regulamento e alterações que forem necessárias, para uso das áreas comuns do condomínio.
- e) levar ao conhecimento da Assembléia Geral as irregularidades verificadas na administração do Condomínio;
- f) abrir e encerrar o Livro Caixa e rubricar as folhas;
- g) convocar a Assembléia Geral, se julgar conveniente.

Parágrafo 1º - Até 48 horas antes da Assembléia Geral Ordinária, independentemente de qualquer convocação especial, o Conselho Fiscal deve obrigatoriamente emitir parecer sobre a prestação das contas e a previsão orçamentária, sendo certo que seu silêncio corresponderá a parecer favorável.

Parágrafo 2º - Se ocorrer vacância da maioria ou totalidade dos cargos, a Assembléia Geral será convocada para proceder à nova eleição.

Parágrafo 3º - Como órgão de assessoria, as decisões do Conselho Fiscal não vinculam a atuação do Síndico. Quando a decisão do Síndico contrariar aquela do Conselho Fiscal este poderá recorrer à Assembléia Geral.

CAPÍTULO IX - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS.

Artigo 33 - A Assembléia é a reunião dos condôminos, convocada pelo Síndico

- 19 -

*Rua Álvares Cabral, nº 576 - 9º andar - Ribeirão Preto/SP - Pabx: (016) 3610-8222/
3610-8683 / 3610-8638 - CEP: 14010-080 - e-mail: rossiadvass@uol.com.br*





ou pela Administradora instalada na forma da Lei e desta Convenção, a fim de deliberar sobre aprovação do orçamento, contribuições dos condôminos, prestação de contas, além de outras matérias de interesse do Condomínio e de eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o Regulamento interno.

Artigo 34 - As Assembléias Gerais deverão ser realizadas anualmente. Serão convocadas pelo Síndico ou Administradora, por meio de edital de convocação fixado em local visível do condomínio e enviado por carta protocolada ou registrada e entregue aos condôminos, no endereço no Brasil que para este fim fornecerem, ou à sua falta, na unidade autônoma de que forem proprietários ou compromissários compradores, devendo mediar pelo menos, 08 (oito) dias entre a data da convocação e da realização da Assembléia, indicando o local, dia e hora da reunião e a ordem do dia, ainda que sumariamente nomeada. Na falta dessa convocação poderá a mesma ser convocada por 1/4 (um quarto) dos condôminos, se até o dia previsto não tiver sido feita pelo Síndico.

Artigo 35 - As Assembléias Gerais serão instaladas em primeira convocação, com a presença dos condôminos que representem pelo menos 2/3 (dois terços) do total das frações ideais do Condomínio e em segunda convocação, caso não haja quorum suficiente, 30 (trinta) minutos depois com qualquer número de presentes; serão presididas e secretariadas pelos condôminos para esse fim eleitos no ato de sua instalação.

Parágrafo 1º - Se o síndico ou a Administradora não convocar a Assembléia 1/4 (um quarto) dos condôminos poderá fazê-lo.

Parágrafo 2º - As Assembléias não poderão deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.

Parágrafo 3º - Os condôminos, no caso de ausências ou impedimentos, deverão nomear pessoa com poderes suficientes para representá-los nas Assembléias do Condomínio. Bastará, para esse fim, uma declaração ou procuração assinada pelo condômino contendo a qualificação do procurador e a cláusula de poder aquele, para representar em qualquer assembléia do Condomínio, votando livremente sobre as matérias previstas em lei e nesta Convenção.

Parágrafo 4º - Nas deliberações da Assembléia os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, não podendo participar e votar aquele que não estiver em dia com suas obrigações condominiais, única exceção feita se houver depósito judicial para discutir o pagamento.

Parágrafo 5º - As deliberações dos condôminos em Assembléia serão tomadas em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais, salvo os casos que a lei exige

- 20 -



ROSSI
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Luiz Antonio Passini Fossi
Luiz Marcelo La Rocca Fossi
Sônia Agadir Machado



quorum especial.

Parágrafo 6º - Em segunda convocação a Assembléia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quorum especial.

Parágrafo 7º - As decisões tomadas nas Assembléias dos condôminos serão comunicadas aos ausentes, para todos os efeitos desta Convenção, por meio de carta da Administradora ou do Síndico, protocolada ou registrada e constarão de ata lavrada em livro próprio e, nos 08 (oito) dias subseqüentes da sua realização, o Síndico ou a Administradora, enviará cópias a todos os condôminos por carta protocolada ou registrada.

Artigo 36 - As Assembléias serão dirigidas por mesa composta por um Presidente, escolhido entre os condôminos e secretariada por pessoa de sua escolha, cabendo ainda ao Presidente da Assembléia Geral:

a) examinar o livro de registro de presença e verificar os requisitos necessários à instalação da reunião;

b) examinar as procurações ou cartas apresentadas, admitindo ou não o respectivo mandatário, com recurso dos interessados à própria Assembléia Geral; enquanto não deliberados a respeito, o voto dos mesmos será tomado em apartado;

e) dirigir os trabalhos, determinando os atos a serem praticados pelo Secretário, colocando os assuntos em debate e votação, aceitando ou não as propostas apresentadas, podendo até mesmo, inverter a Ordem do Dia;

d) suspender a reunião em face do adiantado da hora, ou se houver necessidade de coligir elementos ou completar informações ou se os trabalhos estiverem tumultuados, transferindo-há para outro dia ou local mais apropriado;

e) encerrar o livro de Registro de Presença e assinar o livro de ata da Assembléia Geral.

Parágrafo 1º - Dos trabalhos e deliberações da Assembléia Geral será lavrada, em livro próprio ata que poderá ser na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidência e protestos e conter a transcrição, apenas das deliberações tomadas, desde que:

a) os documentos ou propostas submetidos à Assembléia Geral, assim como as declarações de voto ou dissidência, referidas na ata, serão numerados seguidamente e autenticados pela mesa e por qualquer Condômino que o solicitar e arquivados no Edifício;

- 21 -

Rua Álvares Cabral, nº 576 - 9º andar - Ribeirão Preto/SP - Pabx: (016) 3610-8222/
3610-8683 / 3610-8638 - CEP: 14010-080 - e-mail: rossiadvass@uol.com.br





b) a mesa, a pedido do Condômino interessado deverá autenticar exemplar ou cópia de proposta, declaração de voto, dissidência ou protesto apresentado.

Parágrafo 2º - A ata da Assembléia Geral será lavrada pelo secretário e pelo presidente, e levada para registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

Parágrafo 3º - Quando a ata refletir alteração ou acréscimo de dispositivos constante nesta Convenção será averbada no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Parágrafo 4º - A Assembléia Geral Ordinária deverá ser realizada após o término do exercício social e a ela caberá principalmente:

a) apreciar e deliberar sobre a prestação de contas do Síndico e relatório das atividades da Administradora, tudo relativamente ao exercício social anterior;

b) fixar o orçamento anual para o exercício social vincendo e a forma de cobrança das respectivas despesas de Condomínio;

e) eleger o Síndico, Subsíndico, os membros do Conselho Fiscal e de outros eventuais órgãos;

d) impor multa a Condômino;

e) conhecer e decidir recurso de Condômino ou do Conselho Fiscal;

f) decidir sobre assuntos de interesse geral e de outras matérias constantes da Ordem do Dia.

Parágrafo 5º - A Assembléia Geral Extraordinária decidirá entre outros itens sobre:

a) matéria específica da Assembléia Geral Ordinária, quando esta não for realizada tempestivamente, do que tenha surgido posteriormente;

b) alteração da presente Convenção e do Regulamento interno;

c) destituição do Síndico, Subsíndico e/ou dos membros do Conselho Fiscal e de eventuais órgãos, sem necessidade de motivação para essa decisão;

d) substituição da Administradora ou restrição de suas funções.

- 22 -



ROSSI
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Luiz Antonio Passini Fossi
Luís Marcelo La Focca Fossi
Sílvia Agadir Machado



Artigo 37 - Deverão ser obedecidos, conforme a matéria os seguintes quoruns para deliberação, em Assembléia Geral:

a) assuntos gerais, que não os abaixo elencados, inclusive alteração de Regulamento Interno: em primeira convocação: por maioria dos votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais e em segunda convocação: por maioria dos votos dos presentes (metade mais um);

b) destituição do Síndico, Subsíndico, membros do Conselho Fiscal e de outros eventuais órgãos: maioria absoluta de seus membros;

c) modificação desta Convenção, inclusive acréscimo de novas disposições: 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos;

d) modificações das partes comuns do condomínio, incluindo modificações dos aspectos arquitetônicos (fachadas) das unidades que constituem o condomínio, assim como a alteração da destinação específica do condomínio ou da unidade imobiliária, somente poderão ocorrer com a aprovação da unanimidade dos condôminos;

e) a construção de outro pavimento ou no solo comum, de outras edificações, destinado a conter novas unidades imobiliárias, somente poderá ocorrer com a aprovação da unanimidade dos condôminos e desde que atendidas as regulamentações municipais, estaduais e/ou federais;

f) realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, desde que atendidas as regulamentações municipais, estaduais e/ou federais, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização por qualquer dos condôminos das partes próprias ou comuns.

g) reconstrução na ocorrência de sinistro; metade mais uma das frações ideais.

Parágrafo 1º - Em caso de empate na apuração dos votos, além de seu voto normal, caberá o de qualidade (desempate) ao Presidente da Assembléia Geral.

Parágrafo 2º - As decisões da Assembléia Geral serão obrigatórias para todos os Condôminos, ainda que vencidos nas deliberações, ou que a ela não tenham comparecido, mesmo que ausentes do domicílio e independentemente do recebimento pessoal do Edital de convocação.

Parágrafo 3º - Se a unidade autônoma pertencer a mais de uma pessoa, deverá ser designada uma para que represente as demais na Assembléia Geral, mediante mandato, sob pena de suspensão temporária do exercício dos direitos e vantagens

- 23 -

Rua Álvares Cabral, nº 576 - 9º andar - Ribeirão Preto/SP - Pabx: (016) 3610-8222/
3610-8683 / 3610-8638 - CEP: 14010-080 - e-mail: rossiadvass@uol.com.br





assegurados pela presente Convenção, inclusive do direito de voto.

Parágrafo 4º - A co-propriedade entre marido e mulher não se aplica o acima disposto podendo o direito de voto ser exercido por qualquer dos cônjuges.

Parágrafo 5º - Nas decisões da Assembléia que envolvam despesas ordinárias do Condomínio, o locatário poderá votar caso o condômino locador a ela não esteja presente e ou não nomear nenhum procurador.

CAPÍTULO X - DO FUNDO DE RESERVA.

Artigo 38 - Para atender às despesas com as obras de conservação, atualização, melhoria, reforma do condomínio e despesas judiciais não previstas em orçamento, fica criado o Fundo de Reserva do Condomínio, que será cobrado de cada condômino como taxa adicional de 5% sobre as contribuições ordinárias conforme disposto no artigo 23, supra.

Parágrafo 1º - O Síndico desde que autorizado pelo Conselho Fiscal poderá utilizar o Fundo de Reserva para a execução de obras ou serviços considerados inadiáveis.

Parágrafo 2º - Nos casos de transferência de unidade autônoma, o respectivo Fundo de Reserva Individual passará automaticamente aos sucessores do condômino, independentemente de qualquer outra forma de manifestação de vontade.

Parágrafo 3º - O Fundo de Reserva será mantido em conta bancária especial ou investido em títulos de renda e pertencerá à massa condominial de pleno direito, não podendo qualquer dos condôminos negociar ou onerar suas aplicações nesse fundo.

CAPÍTULO XI - DAS ALTERAÇÕES DESTA CONVENÇÃO.

Artigo 39 - Esta Convenção somente poderá ser modificada com observância de quorum determinado para a respectiva matéria, conforme disposto no artigo 37 supra.

CAPÍTULO XII - DO SEGURO

Artigo 40 - É obrigatória a contratação de seguros, conforme parágrafo primeiro abaixo, em companhias idôneas da escolha da Administradora e/ou do Síndico, sendo facultado aos condôminos, mediante aprovação na Assembléia Geral Ordinária, a contratação de outros seguros que entendam necessários.

Parágrafo 1º - O Condomínio é obrigado a proceder ao seu seguro e assim mantê-lo, sob as penas da lei, contra os riscos de incêndio ou sinistro que cause

- 24 -

destruição no todo ou em parte, discriminando-se uma a uma as unidades imobiliárias e o total das partes comuns, com respectivos valores; além do seguro de responsabilidade civil, como também contra acidentes de trabalho de seus funcionários.

Parágrafo 2º - Poderá cada Condômino aumentar, por sua conta exclusiva o valor do seguro de sua unidade autônoma para cobrir o valor das benfeitorias, úteis ou voluptuárias que porventura realize na sua unidade autônoma e neste caso, pagará diretamente à Companhia Seguradora o prêmio correspondente ao aumento feito.

Parágrafo 3º - Ocorrido o sinistro total ou que destrua mais de 2/3 (dois terços) do condomínio, a Assembléia Geral se reunirá dentro de 15 (quinze) dias e elegerá uma comissão de 03 (três) condôminos, investidos de poderes para:

- a) receber a indenização e depositá-la em nome do condomínio, no estabelecimento bancário designado pela Assembléia;
- b) abrir concorrência para a reconstrução do condomínio ou de suas partes destruídas, comunicando o resultado à Assembléia Geral para a devida deliberação;
- c) acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os condôminos junto aos construtores, fornecedores, empreiteiros e repartições públicas.

Parágrafo 4º - Pela maioria que represente metade mais uma das frações ideais de terreno, poderá a Assembléia deliberar que o condomínio não seja reconstruído, caso em que autorizará a venda do terreno, partilhando-se o seu preço e o valor do seguro entre os condôminos.

Parágrafo 5º - No caso de sinistro parcial o valor da respectiva indenização será aplicado, preferencialmente, na reconstrução das coisas de uso e propriedade comuns e o saldo se houver rateado entre os Condôminos afetados pelo sinistro.

CAPÍTULO XIII - DAS PENALIDADES.

Artigo 41 - O condômino ou possuidor, preposto e demais ocupante da unidade autônoma que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nesta Convenção e/ou violar as disposições legais nela contidas e no Regulamento Interno, pagará a multa prevista, não podendo ela ser superior a 05 (cinco) vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

Artigo 42 - O condômino ou possuidor que não cumprir reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio, poderá por deliberação de 3/4 (três quartos) dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade

- 25 -

Rua Álvares Cabral, n° 576 - 9º andar - Ribeirão Preto/SP - Pabx: (016) 3610-8222/
3610-8683 / 3610-8638 - CEP: 14010-080 - e-mail: rossiadvass@uol.com.br



das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo 1º - 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 decuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia convocada para esta finalidade.

Parágrafo 2º - A multa será imposta e cobrada pelo Síndico ou pela Administradora, juntamente com a contribuição de vencimento imediatamente posterior.

Parágrafo 3º - A Assembléia Geral, por decisão tomada poderá impor ao infrator multa especial no valor a ser determinado pelo Conselho Fiscal e pelo Síndico do condomínio.

Artigo 43 - É facultado ao interessado recorrer por escrito para a Assembléia Geral, dentro de 30 (trinta) dias contados do recebimento da comunicação da infração, recurso esse, com efeito, suspensivo, a ser julgado pela primeira Assembléia que se reunir, não se conhecendo os que forem interpostos fora do prazo; em caso de excepcional gravidade, poderá ser convocada a Assembléia Geral Extraordinária, para julgar o recurso imediatamente.

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

Artigo 44 - Em qualquer Assembléia Geral, a coletividade condominial poderá impor multas a condôminos que por infrações se tenham tornado passíveis de penalidades, realizando se entender necessário, a instrução sumária de que trata o parágrafo único do artigo 43 supra, no que for aplicável. Dessa imposição, não caberá recurso.

Artigo 45 - As multas recebidas e os juros moratórios constituirão receita do Condomínio.

Parágrafo único - A Administradora ou o Síndico não poderá, sob hipótese alguma, deixar de aplicar as multas e quando for o caso, juros de mora e correção monetária devidos, sob pena de ser responsabilizados pelas verbas que deixar de arrecadar.

CAPÍTULO XIV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS.

- 26 -




ROSSI
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Luiz Antonio Passini Rossi
Luiz Marcelo La Rocca Rossi
Sônia Agadir Machado

qualquer outro, para dirimir todas e quaisquer dúvidas resultantes da aplicação ou interpretação da presente Convenção do Condomínio.

Ribeirão Preto, 28 de abril de 2.014.

**PROMENADE EMPREENDIMENTO
IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**


José Renato Magdalena



Reconheço por semelhança, a firma de: JOSÉ RENATO MAGDALENA, em documento sem valor econômico e da fé. l. Ribeirão Preto, 29 de abril de 2014.
Em Teste da verdade. Cód: (140504025820142973) (01515)
Aldo Dias Barbosa - escrevente
Total: R\$ 4,50

