

EMPREENDIMENTO

CONJUNTO HABITACIONAL

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE INSTITUIÇÃO,
ESPECIFICAÇÃO E CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO**

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO OBJETO

Pelo presente instrumento particular e melhor forma de direito, fica estabelecida para o *CONJUNTO HABITACIONAL* – composto pelos **Blocos** - **situado na** - Circunscrição Imobiliária desta Comarca de , a presente *Convenção de Condomínio*, nos termos da Lei nº 4.591/64, e artigos 1331 e seguintes da Lei 10.406/2002 (Novo Código Civil), à qual deverão aderir todos *os proprietários, coproprietários ou aqueles que a qualquer título, venham a ser investidos na posse das unidades imobiliárias de que se constitui o referido condomínio.*

Assim instituído e discriminado, conforme memorial integrante do presente instrumento resolve a instituidora, Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, A **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU**, atual denominação da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDH**, por força de reformas estatutárias de 26/07/89 e 22/03/84, respectivamente, sociedade estatal inscrita no CNPJ sob nº 47.865.597/0001-09, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob nº 596.784/76, atualmente com sede à Rua Boa Vista, nº 170, na Capital do Estado, submetê-lo ao seguinte regramento:

CAPÍTULO 1 **DA DISCRIMINAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES**

Artigo 1º - Os edifícios, por sua natureza condominial, compreendem partes distintas a saber:

- partes e coisas de propriedade e uso comum;
- partes de propriedade exclusiva, constituídas pelos apartamentos ou unidades autônomas.

Artigo 2º - São coisas e partes de propriedade e uso comum de todos os condôminos, havidas como inalienáveis, indivisíveis e acessórias, impossíveis de qualquer destinação isolada, indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas e demais coisas, todas aquelas que por sua natureza e função sejam de uso comum, tal como referidas no art. 3º da Lei Federal 4.591/64, e especialmente as seguintes:

3

- o terreno descrito e confrontado na instituição de Condomínio, neste incluídas suas vias e áreas de acesso e passagens, áreas verdes ou ajardinadas, os passeios e calçadas;

- em cada edifício, as fundações, os montantes, as vigas e colunas; o ático e os barriletes; as lajes e pisos de cimento armado; as paredes externas, as paredes internas e as paredes divisórias entre os apartamentos; os ornamentos da fachada; as entradas de acesso aos apartamentos e os corredores comuns; o teto e as lajes de cobertura; as calhas e os condutores de águas pluviais; os encanamentos, troncos de entrada e saída de eletricidade, gás, esgotos e telefone e os respectivos ramais de uso comum e as instalações de alvenaria executadas especialmente para abrigar tais serviços (medidores, abrigos e medidores de gás, hidrômetro), vagas para estacionamento de veículos e motos, bem como, respectivos acessos e área de manobra; os reservatórios de água, os tubos coletores e os depósitos de lixo domiciliar; os compartimentos das instalações e medidores gerais de luz, água e gás; hidrantes e compartimentos executados com vistas ao abrigo de equipamento contra incêndio; bem como quaisquer outras coisas, locais, dependências e equipamentos que existam ou venham a existir, que por sua natureza ou destinação, sejam de uso comum do Condomínio.

Parágrafo Único – É expressamente proibida a execução de qualquer construção na área denominada de acesso ou lazer, salvo as instalações próprias para o seu uso, sendo certo que estas deverão estar enquadradas na legislação referente à edificação, uso e ocupação do solo, cabendo ao Condomínio a aprovação ou regularização, junto aos órgãos públicos competentes, de quaisquer obras ou melhorias executadas.

Artigo 3º - São consideradas partes de propriedade e uso exclusivo de cada condômino, as unidades autônomas, como tais considerados os apartamentos, aos quais corresponderão, como partes inseparáveis as frações ideais do terreno e partes comuns, na forma disposta no Memorial Descritivo para Registro Imobiliário.

§ 1º - Os apartamentos são constituídos de sala, são de 2 (dois) dormitórios ou de 01 (um), cozinha, banheiro e área de serviço, e estão numerados e discriminados conforme o Memorial Descritivo para o Registro Imobiliário anexo.

§ 2º - Os apartamentos possuem as seguintes áreas:

BLOCOS	U.A.
Área Construída Privativa	m ²
Área Construída de Uso Comum	m ²
Área Construída Total	m ²
Fração Ideal do Terreno	% m ²

CAPÍTULO 2 DO USO, FRUIÇÃO E DESTINAÇÃO

Artigo 4º O Imóvel tem destinação exclusivamente residencial para todos os apartamentos, não sendo permitido o seu uso, sob pretexto algum, para qualquer outra finalidade.

§ 1º Objetivando manter a uniformidade residencial do Condomínio, de caráter eminentemente social, que deve sempre ser preservado pelos condôminos, indistintamente, as restrições estabelecidas neste artigo se estendem às unidades autônomas que, por qualquer modo, estejam quitadas ou venham a ser adquiridas.

§ 2º A inobservância da finalidade eminentemente residencial dos apartamentos, por parte dos condôminos, implicará na adoção, pelo Condomínio, das medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para fazer cessar o inadimplemento verificado.

Artigo 5º Os condôminos, no exercício de seus direitos, para uso e gozo do respectivo apartamento e das partes e coisas de uso comum deverão observar, além das cláusulas e condições estipuladas no título aquisitivo, as normas constantes da presente Convenção e, bem assim, as normas, obrigações e disposições do interesse geral comunitário.

Artigo 6º No interior de cada apartamento, seu proprietário ou adquirente, familiares, hóspedes e dependentes terão liberdade de ação compatível com as normas de boa ordem, bons costumes, segurança, sossego, saúde e bem estar dos condôminos das demais unidades, afim de que sejam

respeitados os direitos de vizinhança, evitando-se assim o uso nocivo da propriedade.

Parágrafo Único As entradas de acesso ao condomínio são de uso comum, reservadas aos titulares dos apartamentos que por essas referidas dependências sejam servidos.

Artigo 7º Os condôminos são exclusivamente responsáveis pelos seus atos praticados no interior do edifício ou em qualquer parte ou dependência de uso comum do Condomínio, bem como pelos atos das demais pessoas referidas no artigo imediatamente anterior, não tendo a CDHU quaisquer obrigações, solidárias ou subsidiárias, embora permaneça investida de todos os poderes para o ressarcimento de eventuais prejuízos aos bens de sua propriedade.

Artigo 8º Todas as partes de uso comum, tanto as internas do edifício, destinadas ao acesso aos apartamentos, quais sejam as entradas, rampas e os corredores, assim como todas as áreas situadas imediatamente na superfície do solo, quais sejam as vias de acesso, as áreas verdes ajardinadas, devem estar livres e desimpedidas, não podendo nelas ser depositados ou guardados quaisquer objetos, ficando, nas últimas áreas alinhadas, terminantemente proibido o estacionamento de veículos automotores.

Artigo 9º Todas as reclamações ou exigências dos condôminos relativas ao uso e gozo dos apartamentos e das partes e dependências de uso comum, no que se refere à sua conservação e limpeza, deverão ser levadas ao conhecimento, por escrito, do Subsídico e do Síndico, que determinarão as providências cabíveis, conforme o disposto nesta Convenção.

CAPÍTULO 3 **DIREITOS, DEVERES E PROIBIÇÕES**

Artigo 10º São direitos dos condôminos:

a) usar, gozar, usufruir e dispor de seu apartamento, de acordo com seu destino exclusivamente residencial, desde que não prejudiquem a segurança e solidez do respectivo edifício, não causem danos aos demais condôminos e não lhes prejudiquem iguais direitos e que não infrinjam as normas legais e as disposições desta Convenção, assim como demais obrigações estabelecidas para o bem do interesse comunitário;

6

- b) usar e gozar das partes comuns do edifício e das partes comuns de todo o Condomínio, desde que não impeçam idênticos direitos de uso e gozo por parte dos demais condôminos, com as mesmas restrições da alínea anterior, sendo todos obrigados a zelar e a contribuir para o bom nome do Condomínio;
- c) manter em seu poder a chave da porta de acesso ao seu apartamento;
- d) examinar a qualquer tempo, mediante solicitação previa e em horário a ser estabelecido, os livros e arquivos do Condomínio, pedindo esclarecimentos e providências cabíveis ao Síndico ou Subsíndico;
- e) comparecer às Assembléias Gerais e nelas discutir e votar os assuntos em pauta; desde que esteja adimplente com o condomínio;
- f) levar ao conhecimento do Síndico ou do Subsíndico, quaisquer irregularidades que verificar no trato diário para com as coisas do Condomínio, solicitando ou sugerindo providências.

Artigo 11º São deveres dos condôminos:

- a) manter seu apartamento sempre em boas condições de higiene e habitabilidade;
- b) proceder aos necessários reparos ou reformas, por sua iniciativa e às suas expensas, partes de sua propriedade de utilização exclusiva, tais como: pisos internos, revestimentos ou pintura das paredes internas, fechaduras, vitrais, basculantes, janelas, aparelhos sanitários e de iluminação, condutores e tubulações dos ramais internos, até as prumadas d'água, esgoto, eletricidade e demais acessórios, mantendo tudo em bom estado de conservação e funcionamento;
- c) guardar decoro e respeito no uso das coisas, dependências e partes comuns, não as usando nem permitindo que as usem para fins diversos daqueles a que se destinam, sob pena de, na hipótese de infringência, serem promovidas pelo Condomínio as medidas judiciais cabíveis;
- d) efetuar pontualmente os pagamentos mensais de suas respectivas quotas-partes, oriundas do

rateio normal das despesas e encargos comuns, conforme o disposto no Artigo 36 da presente Convenção;

e) efetuar o pagamento das despesas extraordinárias, nos prazos e condições determinados pela Assembléia Geral de Condôminos, tudo nos termos e sob as condições fixadas na alínea imediatamente anterior;

f) permitir o ingresso em seu apartamento, do Subsíndico, do Síndico, seus auxiliares ou prepostos da CDHU, quando isto for necessário à inspeção ou regularização de trabalhos relativos à estrutura geral do edifício, sua segurança ou solidez, ou quando indispensável à realização de reparos em instalações, serviços e tubulações, nas partes de uso comum e nos apartamentos vizinhos;

g) comunicar imediatamente ao Subsíndico e ao Síndico a ocorrência de moléstia infecto-contagiosa nos moradores de seu apartamento;

h) permitir o ingresso, em seu apartamento, no horário comercial, dos representantes de entidades concessionárias de serviços públicos.

§ 1º Os reparos ou reformas que possam afetar as partes externas dos apartamentos, parte de propriedade comum a todos, dependem de autorização prévia do Síndico, principalmente em se tratando de obras que possam afetar a segurança do edifício.

§ 2º A alienação ou transferência de direitos de que trata Art. da Lei Federal nº 7.182, de 27/03/1984, dependerá sempre de prova de quitação das obrigações do condômino para com o Condomínio, estabelecidas nas alíneas “d” e “e” do presente Artigo.

Artigo 12º É expressamente Vedado aos condôminos, sob pena de se sujeitarem às sanções previstas na Lei de Condomínio e nesta Convenção:

a) mudar ou alterar as fachadas externas de seus respectivos apartamentos;

- b) decorar ou pintar paredes externas, janelas, esquadrias externas, etc., de maneira que modifique o aspecto arquitetônico do edifício que integra o Condomínio;
- c) afixar cartazes, anúncios, letreiros ou quaisquer placas nas fachadas e partes externas do apartamento, nas entradas e corredores comuns de acesso às mesmas, bem como em qualquer outra parte ou dependências comuns;
- d) instalar toldos externos ou qualquer outro equipamento nas janelas, assim como colocar ou permitir que se coloquem nas partes comuns do edifício, quaisquer objetos ou instalações, sejam de que natureza forem;
- e) sem prejuízo das proibições gerais referentes à locação ou cessão dos respectivos apartamentos, constantes do título aquisitivo, alugá-lo ou cedê-lo, no todo ou em parte; e também dividir a respectiva unidade autônoma, para o fim de aliená-la a mais de uma pessoa, separadamente;
- f) limpar e remover pó de tapetes, cortinas nas dependências dos apartamentos, pelo processo de batidura, ou qualquer outro, de modo a perturbar ou causar incômodos aos demais condôminos;
- g) estender roupas, tapetes ou quaisquer outras peças ou objetos nas janelas, ou ainda colocar ou deixar coisas ou objetos em lugares onde estejam expostos ao risco de caírem;
- h) lançarem pelas janelas, ou outros locais, quaisquer objetos, líquidos, papéis ou detritos sobre a via pública, vias internas, áreas verdes, passeios, calçadas, áreas internas e demais dependências do Condomínio;
- i) colocar ou depositar lixo, detritos, etc., em outros locais que não sejam os coletores e depósitos destinados a este fim exclusivo;
- j) manter nos apartamentos, ou em qualquer parte do edifício, substâncias, produtos, instalações de aparelhos que causem perigo à segurança e solidez ou incômodo aos moradores e aos demais condôminos;

- k) sobrecarregar, com peso superior à sua capacidade, a estrutura e as lajes do edifício;

- l) usar rádios, aparelhos de som, altos falantes ou quaisquer outros instrumentos sonoros, acústicos e musicais em altura ou volume de som que possa perturbar os vizinhos a qualquer hora;

- m) fazer ou provocar barulho de qualquer natureza, notadamente após as 22Hrs;

- n) utilizar os empregados e/ou prestadores de serviço do Condomínio para serviços particulares;

- o) instalar antenas externas em qualquer parte do apartamento ou do edifício, a não ser no local estabelecido para tal finalidade e mediante a utilização dos condutores ou tubulações próprios, com observância, ainda, dos padrões e normas e prescrições de ordem técnica adequados;

- p) utilizar as entradas, as escadarias e rampas e os corredores de acesso aos apartamentos, bem como as áreas internas do edifício, as áreas térreas cobertas e demais áreas e dependências comuns, para a guarda ou depósito de quaisquer coisas ou objetos, sob pena de imediata remoção pelo Síndico ou Subsíndico, ou por quem estes determinar, por conta e risco do responsável, sem prejuízo, ainda, de multas ou sanções cabíveis;

- q) intervir ou de qualquer forma influir nas redes, fiações, instalações, pontos de iluminação, registros, rebocos e demais equipamentos gerais de água, luz, gás, esgoto e telefone, como também, deixar de pagar tais taxas, sujeitando-se as medidas cabíveis por parte das concessionárias desses serviços públicos, devendo sempre ser levadas ao conhecimento do Síndico as irregularidades de funcionamento que venham a ocorrer, ficando os condôminos, exclusivamente responsáveis pelo pagamento dos reparos nas bombas de sucção de água;

- r) realizar quaisquer mudanças ou transferências de móveis ou outros objetos, volumosos ou pesados, sem prévio aviso ao Síndico e no período noturno;

s) praticar quaisquer outros atos que constituam violação do quanto estabelecido na presente Convenção.

Parágrafo Único As multas e penalidades previstas nesta Convenção serão aplicadas sem prejuízo das medidas policiais e judiciais cabíveis, que serão tomadas contra o infrator.

CAPÍTULO 4 DO SEGURO DE INCÊNDIO E DE RESPONSABILIDADE CIVIL, DA DEMOLIÇÃO E RECONSTRUÇÃO

Artigo 13º O Condomínio é obrigado a manter o edifício segurado contra riscos de incêndio e outros sinistros, que possam causar sua destruição, no todo ou em parte, bem como o de responsabilidade civil pela sua existência, uso e manutenção, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do Condomínio, que deverá ser rateado entre os condôminos.

§ 1º Poderá o condômino aumentar, por sua conta exclusiva, o valor do seguro de sua unidade e, neste caso, pagará diretamente à Companhia Seguradora o prêmio correspondente ao aumento feito.

§ 2º Ocorrendo sinistro total ou que destrua mais de 2/3 (dois terços) das edificações, os condôminos do edifício afetado reunir-se-ão em Assembléia Geral Extraordinária e deliberarão sobre sua reconstrução ou venda do terreno e materiais, por “quorum” mínimo de votos que representem metade mais uma das frações ideais do respectivo terreno. Uma vez rejeitada a proposta de reconstrução, far-se-á a partilha do valor do seguro entre os condôminos, sem prejuízo do que receber cada um pelo seguro facultativo de sua unidade. Aprovada a reconstrução, a mesma será feita às custas dos titulares das unidades autônomas do edifícios afetados, guardados obrigatoriamente o mesmo destino, a mesma forma externa e a mesma disposição interna, sendo que, nesta hipótese, a minoria não poderá ser obrigada a contribuir para a reedificação, caso em que a maioria poderá adquirir as partes dos dissidentes, na forma do disposto no artigo 1.357 do Código Civil Brasileiro.

§ 3º Em caso de sinistro que destrua menos de 2/3 (dois terços) do edifício, o Síndico promoverá o recebimento do seguro e a reconstrução ou os reparos das partes danificadas.

§ 4º Em caso de condenação do edifício pela autoridade pública, ou ameaça de ruína, ou nos demais casos previstos pela Lei nº 6.709 de 31/10/1979, os condôminos que representem pelo menos 2/3 (dois terços) do total de unidades isoladas e fração correspondentes 80% (oitenta por cento) do terreno e coisas comuns, poderão decidir sobre a demolição e reconstrução do prédio, ou sua alienação. A minoria não ficará obrigada a contribuir para as obras, mas assegura-se à maioria o direito de adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, na forma do disposto no artigo 1.357 do Código Civil Brasileiro.

CAPÍTULO 5 DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Artigo 14º O Condomínio será administrado por um Síndico, pessoa física, condômino, ou Administrador, que será auxiliado por Subsíndico(s) 1 por prédio, eleitos por Assembléia Geral Ordinária, com mandato de 2 (dois) anos, podendo ser reeleitos.

§1º As funções administrativas do Síndico, ressalvadas apenas aquelas de caráter personalíssimo, poderão ser delegadas a empresa especializada em administração de Condomínios.

§2º O Conselho Fiscal, com antecedência e adotando as diligências que se fizerem necessárias, organizará uma relação de no mínimo 3 (três) empresas que satisfaçam os requisitos indispensáveis à boa prestação de seus serviços, submetendo essa prestação à consideração da Assembléia Geral, a fim de que proceda à escolha da Administradora, estabelecendo a remuneração a que terá direito.

§3º O Síndico será assistido por um conselho Fiscal constituído na forma adiante referida.

Artigo 15º Compete ao Síndico:

a) representar o Condomínio, em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, bem como perante as repartições ou órgãos públicos federais, estaduais ou municipais e terceiros e, em geral, em tudo quanto se refira aos assuntos de interesse do Condomínio;

b) Superintender a administração geral do Condomínio;

c) Cumprir e fazer cumprir a lei, a presente Convenção, o Regimento Interno e as deliberações das Assembléias Gerais;

12

- d) Admitir e demitir empregados, assim como fixar-lhes os salários na conformidade do orçamento anual;
- e) Ordenar reparos urgentes e demais obras necessárias à conservação e segurança de quaisquer dependências ou áreas comuns do Condomínio, até o limite estabelecido pela Assembléia Geral;
- f) Empregar fielmente as verbas orçamentárias aprovadas pela Assembléia Geral;
- g) Convocar as Assembléias Gerais Ordinárias nas épocas próprias e as Extraordinárias quando julgar conveniente e oportuno e sempre que lhe for requerido, fundamentadamente, pelo Conselho Fiscal ou por um grupo de condôminos que representem, no mínimo, 1/4 (um quarto) dos apartamentos do edifício, quando se tratar de assunto de interesse do Condomínio;
- h) Prestar contas aos condôminos mensalmente sobre os atos da administração, quando for solicitado por escrito;
- i) Prestar contas de sua gestão trimestralmente ou a qualquer tempo, ao Conselho Fiscal e anualmente à Assembléia Geral, devidamente documentadas e acompanhadas de relatório, balanços trimestrais e anuais, bem como preparar e apresentar a previsão orçamentária para o exercício seguinte;
- j) Manter sob sua guarda, além dos livros contábeis necessários ao exercício da administração, com sua escrituração e lançamentos em dia, os livros de Atas de Reuniões do Conselho Fiscal e das Assembléias Gerais e Livros de Presença, todos eles devidamente abertos, rubricados e encerrados pelos membros do Conselho Fiscal, entregando-os rigorosamente em ordem, ao seu sucessor eleito em Assembléia Geral;
- k) Proceder à cobrança, inclusive em juízo, das quotas que couberem em rateio aos condôminos, das despesas normais ou extraordinárias do Condomínio, aprovadas pela Assembléia, assim como das multas e de quaisquer outras penalidades pecuniárias cabíveis por infração legal ou das disposições da Convenção;

l) Dar imediato conhecimento à Assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do Condomínio;

m) Realizar o seguro do edifício contra risco de incêndios e outros sinistros.

§1º O Síndico poderá ser remunerado pela prestação de seus serviços ou receber isenção de pagamento da taxa mensal referente as despesas ordinárias em cada exercício se aprovado pela Assembléia Geral com valores fixados;

§2º O Administrador, Síndico ou Subsíndico(s) não serão responsáveis pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do Condomínio no exercício regular de suas atribuições. Responderão, todavia, perante terceiros, pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que derem causa por culpa ou dolo;

§3º Das decisões do Síndico caberá recursos para a Assembléia Geral, convocada pelo interessado. Ratificada a decisão do Síndico, pagará o recorrente as despesas acarretadas com a convocação e realização da Assembléia, e caso a mesma seja retificada, as despesas correrão por conta do Condomínio.

Artigo 16º Compete ao(s) Subsíndico (s):

a) Exercer a administração interna do edifício, em estreita colaboração com o Síndico;

b) Zelar pela ordem no edifício e pelo fiel cumprimento desta Convenção, levando ao conhecimento do Síndico quaisquer irregularidades que constatem, a fim de que sejam tomadas as providências que se fizerem necessárias, bem como aplicadas as multas e penalidades cabíveis;

c) Solicitar ao Síndico, obedecidas às disposições desta Convenção, verbas necessárias à realização de pequenos reparos no edifício e, quando necessário, a convocação de Assembléia Geral Extraordinária;

d) Colaborar com o Síndico e com o Conselho Fiscal na elaboração do orçamento a ser apresentado em cada exercício à consideração da Assembléia Geral Ordinária.

Artigo 17º No exercício de suas atribuições, o Síndico e o Subsíndico (s) deverão, igualmente, observar e fazer cumprir, pelos condôminos, todas as cláusulas, normas e condições gerais, estabelecidas a bem do interesse geral do Condomínio.

Artigo 18º O Síndico e o(s) Subsíndico(s) poderão ser destituídos por deliberação de Assembléia, especialmente convocada, a que compareçam, em primeira convocação, condôminos que representem pelo menos metade das frações ideais e que deliberem favoravelmente sobre a destituição, pela maioria dos presentes. Em segunda convocação, a Assembléia deliberará pela maioria absoluta dos presentes (50% mais um), desconsiderando o quorum exigido para a primeira convocação.

§1º São motivos para destituição do Síndico: prática de irregularidades falta de prestação de contas e atos de má gestão (não administrar convenientemente o Condomínio);

§2º No caso de destituição deverão o Administrador, o Síndico ou Subsíndico(s) destituídos, salvo motivo impeditivo relevante ou deliberação em contrário da Assembléia, continuarem no cargo, pelo prazo de 30 (trinta) dias, dentro do qual se procederá à substituição, procedendo-se na forma do Artigo 14 desta Convenção;

§3º Em caso de renúncia, deverão o Síndico ou o(s) Subsíndico(s) com a antecedência de até 60 (sessenta) dias, convocar uma Assembléia Geral Extraordinária para a eleição de substituto(s), dentro do mesmo prazo, durante o qual permanecerá no exercício do cargo;

§4º Cessadas as funções do Síndico ou do(s) Subsíndico(s), nos casos de destituição ou renúncia, deverão estes imediatamente, prestar contas de sua gestão à Assembléia Geral especialmente convocada, submetendo antes, tais contas ao exame do Conselho Fiscal, entregando, desde logo e em qualquer caso, ao seu(s) substituto(s), todos os livros, documentos, pertences e valores em seu poder, assim como quaisquer outros elementos que interessem ao Condomínio;

15

§5º Na hipótese de ocorrência de motivo impeditivo relevante previsto no §2º retro, que torne impossível a permanência do Síndico ou Administrador destituído, até sua regular substituição, um dos Subsíndicos ou o membro mais idoso do Conselho Fiscal assumirá a administração do Condomínio em caráter excepcional e temporário, até a investidura de novo eleito, restringindo, porém, suas atividades às medidas urgentes ou inadiáveis que, a seu critério, tenham por finalidade evitar ou prevenir quaisquer prejuízos e atender situações que demandem pronta solução.

Artigo 19º Compete ao Conselho Fiscal:

- a) Funcionar como órgão de assessoria do Síndico e do(s) Subsíndico(s) na solução dos problemas ligados à vida condominial;
- b) Por solicitação do Síndico, do(s) Subsíndico(s) e de condôminos interessados, intervir em impasse entre eles criado, visando solucioná-lo;
- c) Examinar, trimestralmente, a prestação de contas apresentada pelo Síndico ou Administrador, assim como a prestação anual de contas e a previsão orçamentária para o exercício seguinte, emitindo o seu parecer;
- d) Comunicar aos condôminos, por escrito, eventuais irregularidades havidas na gestão do Condomínio;
- e) Autorizar reparos, reformas ou serviços em apartamentos quando se verificar a hipótese prevista na alínea “b” do artigo 11 da presente Convenção;
- f) Julgar os recursos interpostos pelos condôminos dos atos do administrador ou Síndico, em aplicar multas por infrações das disposições desta Convenção, devendo tais recursos ser apreciados em reunião ordinária, com a presença dos conselheiros e, depois de registrada as respectivas decisões no livro de Atas de Reuniões, comunicá-las por escrito ao Administrador ou Síndico para os devidos fins e ao (s) recorrente (s), através de notificação;

g) Abrir, encerrar e rubricar os livros próprios da administração, assim como os livros de Atas de suas reuniões e das Assembléias Gerais e os livros de presença.

Artigo 20º O Conselho Fiscal reunir-se-á, ordinariamente, uma vez por mês, e extraordinariamente, a pedido de qualquer de seus membros ou ainda do Administrador, do Síndico ou do(s) Subsíndico(s), uma vez feita a devida convocação por escrito, cabendo a presidência ao membro eleito pelos presentes a cada reunião e, em caso de empate, ao mais idoso.

§1º A presença dos Conselheiros às reuniões será obrigatória, perdendo o mandato o Conselheiro que faltar a 3 (três) reuniões consecutivas, salvo por motivo de moléstia ou quando licenciado, cabendo aos suplentes, nos casos de licença ou vacância, substituírem automaticamente os membros efetivos;

§2º Das reuniões do Conselho, serão lavradas atas no “Livro de Reuniões do Conselho Fiscal”, com termos de abertura e encerramento, assinados pelos membros e cujas folhas serão também rubricadas.

Artigo 21º Os Conselheiros deverão colaborar com a administração na fiscalização dos serviços comuns de conservação e limpeza relativos ao edifício, mantendo regularmente contato com a administração, em nome dos condôminos, com o objetivo de solucionar rapidamente e sempre que possível questões ou problemas de rotina.

Artigo 22º As despesas com aquisição de material e as de expediente, necessárias ao regular funcionamento do Conselho Fiscal, serão atendidas mensalmente pelo Síndico ou Administrador, como encargo normal do Condomínio.

CAPÍTULO 6 DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

Artigo 23º As Assembléias Gerais dos condôminos serão convocadas pelo Síndico, ou por condôminos que representem pelo menos $\frac{1}{4}$ (um quarto) de Condômino quites com o Condomínio.

§ 1º As convocações, que deverão ser feitas com a antecedência mínima de 10 (dez) dias, indicarão

o resumo da “ordem do dia”, a data, a hora e o local da Assembléia e serão assinadas pelo Síndico ou pelos condôminos que aprovarem tal convocação;

§2º O Síndico endereçará as convocações mediante carta protocolada, para os apartamentos dos condôminos, e promoverá a sua divulgação também pela afixação obrigatória de aviso ou edital nos locais próprios ao edifício;

§3º No caso de comprovada urgência, as Assembléias Extraordinárias poderão ser convocadas com prazo mais curto do que o estabelecido no § 1º.

Artigo 24º As Assembléias Gerais serão instaladas em primeira convocação, com a presença de condôminos que representem pelo menos metade das frações ideais da totalidade dos apartamentos que compõem o Condomínio e, em segunda convocação, podendo ser realizada meia hora, no mínimo, após a primeira convocação, com qualquer número de condôminos, sendo que a aprovação dos assuntos deverá se dar pela maioria absoluta dos presentes, (50% + um); permitidas ambas as convocações por um só anúncio ou edital. Por outro lado, fica consignado que o **“quorum” necessário para alterar a presente Convenção é de 2/3 (dois terços) da totalidade dos condôminos.**

Parágrafo Único Antes de iniciar-se a reunião, cada condômino lançará seu nome e assinatura no “Livro de Presença”, bem como a indicação precisa do apartamento do qual é proprietário.

Artigo 25º As Assembléias serão presididas por um condômino especialmente aclamado, o qual escolherá dentre os presentes o secretário, que lavrará a ata no livro próprio, sendo defeso ao Síndico, ao(s) Subsíndico(s) e aos membros do Conselho Fiscal, presidir ou secretariar os trabalhos das Assembléias.

Artigo 26º Nas deliberações das Assembléias Gerais somente o titular de apartamento ou seu representante legal terá direito a 1 (um) voto, proporcional a sua fração ideal, computando-se os resultados das votações por maioria de votos, calculados sobre o número de presentes, verificados pelas assinaturas lançadas no “Livro de Presenças”.

§ 1º Será exigida maioria qualificada, ou unanimidade, para as matérias que o exijam por lei, ou pela presente convenção;

§ 2º No caso de um apartamento pertencer a vários proprietários, deverão estes, escolher o seu representante, credenciando-o mediante documento hábil, que será exigido pela mesa condutora dos trabalhos da Assembléia;

§ 3º É vedado ao condômino votar em assunto no qual tenha interesse direto;

§ 4º Não poderão participar e nem votar nas Assembléias os condôminos em atraso no pagamento de suas contribuições condominiais ou em débito por multas que lhe tenham sido impostas.

Artigo 27º Os condôminos poderão ser representados nas Assembléias Gerais por procurador com poderes especiais, desde que não seja o Administrador ou membro do Conselho Fiscal, ou mesmo o Síndico ou Subsíndico.

Parágrafo Único Nenhum procurador, condômino ou estranho, poderá representar mais de 3 (três) frações ideais (Unidades Habitacionais).

Artigo 28º Assembléia Geral Ordinária (AGO), obrigatoriamente deverá ser realizada pelo menos uma vez por ano, **até a 2ª quinzena do mês de marco**, convocada na forma estabelecida pelo Artigo 23, na qual a ela compete:

- a) Apresentar e aprovar a prestação de contas da Administração, relativas ao exercício findo;
- b) Deliberar sobre a previsão orçamentária do ano em curso, destinada às despesas normais de conservação dos edifícios, das dependências e demais partes comuns do Condomínio, manutenção de seus serviços e demais correlatas, determinando e fixando, quando necessário, as contribuições dos condôminos para a constituição ou reposição do “Fundo de Reserva”, observando-se os limites e condições previstos no Artigo 35 desta Convenção;

- c) Eleger o Síndico(s), Subsíndico(s) e os membros efetivos e suplentes do Conselho Fiscal, quando for o caso;
- d) Fixar remuneração ou isenção da taxa condominial ordinária do Síndico;
- e) Deliberar sobre as demais matérias de interesse do Condomínio, constantes da “ordem do dia”.

§ 1º O Administrador ou o Síndico e ou o(s) Subsíndico(s) farão afixar, em local próprio dos edifícios, e com antecedência mínima de 10 (dez) dias da data da Assembléia Geral Ordinária, cópias de seus relatórios, de suas contas e da previsão orçamentária para o ano em curso, assim como dos pareceres do Conselho Fiscal;

§2º No caso de eleição dos membros do Conselho Fiscal, o presidente da Assembléia ordenará e orientará os respectivos trabalhos, computando-se os resultados das votações por maioria de votos, calculada sobre o número de condôminos votantes.

Artigo 29º As Assembléias Gerais Extraordinárias serão convocadas pelo Síndico, sempre que for necessário deliberar sobre assunto de solução urgente, nos casos em que for por eles julgados conveniente, quando lhes for requerido nas condições previstas na alínea “g” do artigo 15 ou, ainda, convocada diretamente por condômino que representem, no mínimo, ¼ (um quarto) da totalidade das unidades autônomas do Condomínio, observadas para a sua convocação, em qualquer hipótese, o processo e prazos determinados pelo Artigo 23, e a ela compete:

- a) Deliberar sobre matéria de interesse geral do Condomínio ou dos condôminos;
- b) Apreciar as demais matérias constantes da “ordem do dia”;
- c) Examinar os assuntos que sejam propostos por quaisquer condôminos;
- d) Destituir o Síndico ou o(s), o Administrador ou Subsíndico(s), a qualquer tempo, pela convocação de Assembléia com quorum especial a que compareçam, em primeira convocação, condôminos que representem, no mínimo, 50% das frações ideais e que delibere favoravelmente à destituição, pela maioria dos presentes. Em segunda convocação, a Assembléia deliberará pela

maioria absoluta (50% + um) dos presentes desconsiderado o quorum exigido para a primeira convocação;

e) A destituição dos representantes acima deverá ser conduzida se estiver sustentada por um dos seguintes argumentos: 1) prática de irregularidades; 2) falta de prestação de contas; 3) atos de má gestão (não administrar convenientemente o condomínio).

Artigo 30º Os resultados das votações nas Assembléias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias serão computados por maioria simples de votos calculados sobre o número de presentes, verificado pelas assinaturas lançadas no “Livro de Presenças”, salvo o disposto no Parágrafo Único do presente artigo.

Parágrafo Único Será exigida maioria qualificada ou unanimidade, nas deliberações acerca das seguintes matérias:

- a) para a realização de obras úteis de interesse de todo o Condomínio será necessário o voto da maioria dos condôminos (50% mais um);
- b) para a realização de obras voluptuárias de interesse de todo o Condomínio será necessário o voto de 2/3 dos condôminos;
- c) para a destituição de Síndico ou Administrados, Subsíndico(s) e Conselho Fiscal: no mínimo 50% da totalidade dos apartamentos que constituem o Condomínio em primeira chamada; e em segunda chamada maioria absoluta dos presentes;
- d) Para a realização de quaisquer modificações no aspecto arquitetônico do Condomínio será necessário: *unanimidade dos apartamentos que constituem o Condomínio*;
- e) Alteração da presente Convenção - 2/3 da totalidade dos Condôminos;
- f) Nos casos previstos em lei, observar-se-á sempre as deliberações por maioria ou *unanimidade*, quando a legislação assim o exigir.

Artigo 31º A boa ordem dos trabalhos das Assembléias Gerais será mantida pelo presidente da mesa, que poderá advertir, cassar a palavra do orador impertinente e mandar retirar-se do recinto os que, por qualquer forma, estiverem perturbando o andamento dos trabalhos ou procurando obstruir, imotivadamente ou com finalidade de procrastinação, as votações das Assembléias.

Artigo 32º Das Assembléias Gerais serão lavradas atas em livro próprio, aberto, encerrado, rubricado e rubricado pelos membros do Conselho Fiscal e confiado à guarda do Síndico ou Administrador, as quais serão assinadas pelo presidente, pelo secretário e por todos os condôminos presentes.

Artigo 33º As deliberações das Assembléias Gerais regularmente convocadas e instaladas, serão obrigatórias a todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cabendo ao Síndico ou Administrador executá-las e fazer cumpri-las.

Parágrafo Único Nos 8 (oito) dias subseqüentes à Assembléia, o Síndico ou Administrador e Subsíndico(s), afixarão em lugar próprio do Condomínio, as deliberações nelas tomadas e enviarão, por carta protocolada, cópia das mesmas deliberações a todos os condôminos.

Artigo 34º Se dentro de 15 (quinze) dias após a data de sua convocação, a Assembléia deixar de realizar-se para exercer qualquer dos poderes que lhe competem, caberá ao juízo competente, a cuja jurisdição esteja o Condomínio afeto, decidir sobre as matérias que foram objeto da convocação não atendida, mediante requerimento do Síndico ou dos condôminos, na forma do disposto no artigo 1.350 do Código Civil Brasileiro.

Artigo 35º Para atender às despesas com obras de conservação, reparos urgentes e reformas necessárias, até o limite mensal a que se refere à alínea “e” do artigo 15, e demais encargos não previstos no orçamento, fica instituído um “Fundo de Reserva”, cujo montante, em cada ano, corresponderá entre 5% (cinco por cento) a 10% (dez por cento) do respectivo orçamento aprovado, devendo ser depositado pelo Síndico em caderneta de poupança, e repostado quando sofrer diminuição, com observância, porém, quanto às contribuições dos condôminos destinadas a este fim, do limite estabelecido na alínea “a” do § 1º do presente artigo.

§ 1º O “Fundo de Reserva” será constituído e integrado:

- a) pela taxa de, no mínimo, 5% (cinco por cento) sobre a contribuição mensal de cada condômino para custeio das despesas comuns e ordinárias do Condomínio, cobrada juntamente com a mesma;
- b) pelas multas por infrações a presente Convenção;
- c) pelos saldos acumulados no fim de cada exercício.

§ 2º Quando o “Fundo de Reserva” ultrapassar, em cada ano, 15% (quinze por cento) do respectivo orçamento, não será permitida a exigência da taxa prevista na alínea “a” do parágrafo anterior.

CAPÍTULO 7 DOS ENCARGOS DO CONDOMÍNIO

Artigo 36º Constituem despesas comuns, rateadas entre todos os proprietários dos apartamentos componentes do Condomínio, de pagamento obrigatório, inclusive para os titulares de unidades quitadas:

- a) as relativas à limpeza, conservação, reparações e reformas das partes e coisas comuns e dependências do edifício e, bem assim, as relativas ao seguro do edifício contra riscos de incêndios e outros sinistros;
- b) as relativas à conservação de jardins, áreas verdes, vias de acesso, passagens e demais partes e espaços livres;
- c) as relativas ao consumo de água, bem como conservação e reparos nas bombas de sucção d'água;
- d) os impostos e taxas, multas e quaisquer outros tributos fiscais que incidem ou venham a incidir sobre as partes e coisas comuns do edifício e demais dependências e áreas comuns do Condomínio;
- e) as despesas de consumo de energia elétrica e luz feitas para a iluminação das escadas,²³

rampas e corredores de acesso, jardins, vias de acesso e demais dependências e partes comuns;

f) a remuneração do Síndico ou Administrador e os salários dos empregados e quaisquer outros serviços do Condomínio, bem como os respectivos encargos de natureza trabalhista, de previdência e assistência social;

g) outras despesas gerais efetuadas, ordinariamente, no interesse do Condomínio ou consideradas, por esta Convenção, como encargos da administração;

h) eventuais previsões aprovadas pela Assembléia Geral, com destinação própria para aplicação no ano seguinte.

Artigo 37º Compete à Assembléia Geral fixar o orçamento das despesas comuns, obrigando-se todos os condôminos a concordarem para o custeio de tais despesas, mediante rateio na proporção das respectivas frações ideais.

§ 1º Os condôminos são obrigados a pagar até o dia 15 (quinze) de cada mês, a sua quota-parte no rateio normal das despesas e encargos do Condomínio e, no caso de despesas extraordinárias, se obrigam a pagá-las na forma e condições que forem deliberadas pela Assembléia Geral;

§ 2º Cada condômino é responsável pelas despesas decorrentes de atos próprios que, por ação ou omissão, causarem prejuízos às partes e coisas de uso comum, bem como é responsável pelo aumento de despesa a que der causa.

Artigo 38º No caso de despesas extraordinárias poderá a Assembléia Geral, a seu prudente critério, determinar sejam elas feitas, total ou parcialmente, a débito do “Fundo de Reserva”, quando o seu montante, na oportunidade, tenha excedido o limite estabelecido no parágrafo segundo do Artigo 31 da presente Convenção, e desde que esse débito seja comportado pelo excesso existente.

Artigo 39º Para efeitos tributários, cada apartamento será tratado como unidade isolada, contribuindo o respectivo condômino diretamente com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos.

CAPÍTULO 8 **DAS MULTAS E PENALIDADES**

Artigo 40º O condômino que não pagar a sua contribuição, no prazo fixado no parágrafo primeiro do Artigo 33 da presente Convenção, ficará sujeito à multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito corrigido pela aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo órgão federal competente, e aos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês no caso de mora por período igual ou superior a 6 (seis) meses, ficando, ainda, sujeito à cobrança judicial a partir da segunda mensalidade em atraso, sem prejuízo de sua responsabilidade pelas custas, honorários de advogado e demais cominações judiciais.

Artigo 41º Além das penalidades estabelecidas em lei, o condômino, ou qualquer de seus familiares, empregados ou dependentes é responsável, por dolo ou culpa, pelos danos ou depredações que causarem nas coisas e partes de uso comum.

Artigo 42º Ficarão sujeitos à multa, a ser imposta pelo Síndico ou Administrador, a seu prudente critério, o condômino ou qualquer de seus familiares, dependentes, prepostos, visitantes ou ocupantes a qualquer título de seu apartamento, que infringir a presente Convenção de Condomínio, sendo tal multa imposta na conformidade com a legislação vigente e custas judiciais cabíveis.

Artigo 43º A presente Convenção, estatuída pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU, ora na qualidade de proprietária do terreno onde fez construir sob sua inteira e exclusiva responsabilidade, especialmente destinados à venda a terceiros, os edifícios de apartamentos, de fins exclusivamente residenciais, obriga a todos os condôminos indistintamente, seus sub-rogados, herdeiros ou sucessores a qualquer título, e somente poderá ser alterada ou modificada em Assembléia Geral Extraordinária especialmente convocada para tal fim, e pelo voto de, no mínimo, 2/3 (dois terços) da totalidade dos condôminos.

Artigo 44º Uma cópia desta Convenção e das cláusulas do Regimento Interno, abaixo estipuladas, será fixada em lugar visível do Condomínio, para conhecimento geral.

CAPÍTULO 9 **DO REGIMENTO INTERNO**

DO ACESSO AO CONDOMÍNIO

- 1) Os condôminos que não tiverem a sua ficha de identificação atualizada na portaria serão recebidos como visitantes, para serem identificados.
- 2) Todos os veículos de serviços de terceiros estão sujeitos a serem revistados na entrada e saída do condomínio, incluindo o porta malas do veículo.
- 3) Serão considerados prestadores de serviços as seguintes categorias profissionais:
 - a) Empregadas domésticas residentes no emprego, mensalistas, faxineiras diarista em trabalhos internos, profissionais diversos – eletricitas, encanadores, pedreiros e outros profissionais de obras, reformas, ampliações, pinturas, corretores, etc, para serviços esporádicos e de emergência.

Parágrafo Único Para a entrada dos profissionais acima descrito, o condômino deverá antecipadamente informar a administração a presença dos prestadores de serviços e estes se identificarem na portaria.

DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO

- 1) As vagas internas para estacionamento de veículo de acordo com o projeto aprovado, **são de uso comum e indeterminado dos condôminos**, num **total de (** **vagas para a totalidade dos** **apartamentos**.
- 2) A forma de utilização e uso das vagas devere ser disciplinada e aprovada em assembléia geral.
- 3) É proibido ceder, alugar ou sublocar o espaço ou a vaga no estacionamento.
- 4) Não poderão ser efetuados no interior do estacionamento serviço mecânicos, lavagens e outros congêneres, ressalvados a aqueles de extrema urgência, cuja realização não venha a perturbar a boa utilização do espaço.
- 5) O Condomínio não será responsável por danos causados aos veículos ou extravio

de bens deixados em seu interior.

6) A finalidade das vagas do estacionamento é exclusiva para o abrigo de automóveis utilitários e motocicletas não sendo permitido o uso para veículos pesados (carretas e caminhões) bem como a colocação de móveis ou objetos.

CENTRO DE APOIO AO CONDOMÍNIO (CAC)

- 1) O Centro de Apoio ao Condomínio, preexistente ou que vier a ser construído, destina-se a eventos exclusivamente ligados aos condôminos e/ou seus familiares diretos, bem como a realização das Assembléias Gerais Ordinárias e Extraordinárias e reuniões do Corpo Diretivo.
- 2) Após as 22 horas deverá haver moderação na emissão de ruídos, conforme determina as leis municipais e federais.

DOS ANIMAIS

- 1) A presença de animais domésticos sem periculosidade, de pequeno porte nas unidades autônomas do Condomínio será permitida desde que não causem quaisquer perturbações e incômodos aos demais condôminos.
- 2) A circulação de animais nas áreas internas do Condomínio será permitida desde que com coleiras acompanhado do responsável e que tenha controle sobre o animal devendo recolher suas fezes.
- 3) O proprietário se responsabilizará pela saúde e higiene do animal para evitar doenças que possam contaminar animais ou pessoas. Para isso manter as vacinas em dia e o animal sempre limpo.

DO ARMAZENAMENTO E RECOLHIMENTO DO LIXO

- 1) O Lixo normal dos apartamentos deverá ser embalado adequadamente pelos Condôminos e

depositado no local, dia e hora determinado pela administração do Condomínio.

DAS NORMAS INTERNAS DE SEGURANÇA

- 1) Cooperar para o cumprimento das regras de segurança, não obstruindo ou dificultando o profissional contratado no cumprimento de seus deveres ou das ordens recebidas.
- 2) Qualquer reclamação com respeito a segurança, deverá ser feita por escrito junto a administração, procurando fornecer o maior número de detalhes para futura verificação por parte da Administração.

DA ENTRADA E SAÍDA DE MUDANÇAS NO CONDOMÍNIO

- 1) A administração deverá ser comunicada, por escrito, da intenção de mudança para que seja autorizada a entrada de veículo de carga compatível com o acesso ao Condomínio.
- 2) Somente será autorizada entrada e saída de mudanças no horário entre 7 e 17 horas, nos dias úteis. Porém, aos sábados, domingos e feriados, o horário o horário de encerramento será às 13 horas.
- 3) A entrada e saída de mudanças somente será autorizada para condôminos que não tenham débitos para com o Condomínio.

DOS ACIDENTES

- 1) O Condomínio não poderá ser responsabilizado por quaisquer acidentes, de qualquer natureza, que venha ocorrer dentro das áreas de uso comum do mesmo.

DO CÓDIGO DE OBRAS PARA REFORMAS DAS UNIDADES

- 1) Estas limitações, respeitadas as imposições que regulam a matéria pelos órgãos públicos, serão cumpridas como exigência deste Condomínio, independentemente de fiscalização oficial.
- 2) As condições seguintes de normas de proteção, restrições e uso de unidades condominiais têm a finalidade precípua de assegurar o uso apropriado, bem como de atender aos princípios básico

para:

- a) Definir e harmonizar critérios de uso de unidades condominiais;
- b) Orientar o condômino quanto ao uso de sua unidade condominial;
- c) Impedir o uso indevido e danoso das unidades autônomas, descaracterizando o projeto estipulado pelo Condomínio;
- d) Fazer cumprir os dispositivos regulamentares da Convenção Condominial quanto ao uso da propriedade, em benefício exclusivo dos condôminos;
- e) Nenhuma obra ou reforma deverá ser iniciada sem a prévia comunicação a Administração;
- f) Todo entulho deverá ser acondicionado em recipientes próprios para tal fim, sendo que os mesmos não poderão ser colocados nas áreas comuns do Condomínio;
- g) Não é permitido lançar quaisquer objetos ou líquidos nas áreas comuns do Condomínio que, de qualquer forma, possa concorrer para a poluição ambiental;
- h) O proprietário deverá entregar na portaria do Condomínio a lista dos funcionários que irão trabalhar durante a reforma em sua unidade autônoma e informá-los toda vez que, porventura, houver troca de pessoal;
- i) O horário para entrega e/ou realização de atividades de obras dentro da unidade autônoma será entre 8 e 17 horas, de segunda a sexta feira. Excepcionalmente, o Síndico poderá autorizar entregas ou acesso ao Condomínio para realização de serviços de construção aos sábados, entre 8 e 14 horas, ou em situação de emergência em dias e horários não previstos neste item;
- j) Somente serão autorizadas entradas de veículos para entregas de materiais com a presença do proprietário ou responsável pela obra para recebimento. Caso o proprietário autorize previamente o acesso do veículo de transporte, ficará o mesmo responsável por todo e qualquer problema que porventura venha a originar deste ato.

DAS DISCIPLINAS E PENALIDADES

- 1) Todo condômino tem o direito e o dever de comunicar fatos ocorridos no Condomínio que venham contra os bons costumes ou que estejam prejudicando individual ou coletivamente o Condomínio. Esta comunicação deverá ser feita obrigatoriamente por escrito e entregue a administração.
- 2) Não respeitar os funcionários ou pessoas prestadoras de serviços ao Condomínio,

submetendo-os a qualquer tipo de humilhação será considerado falta grave.

3) Quando comprovado qualquer estrago, mal uso, descaso com materiais ou instalações do patrimônio do Condomínio, deverá o responsável, em primeira instância arcar com os prejuízos decorrentes, e posteriormente poderá ser advertido por escrito ou incorrer em outras penalidades a serem definidas e aprovadas pela administração.

4) Os casos comprovados de vandalismo serão considerados faltas graves.

5) É proibido o uso de armas de fogo ou espingarda de pressão ou qualquer tipo de armadilha nas áreas comuns do Condomínio.

6) Fica proibido o uso das áreas comuns do Condomínio para guardar ou depositar materiais ou resíduos de qualquer natureza.

7) Será exigido dentro das dependências do Condomínio o respeito, a boa conduta, os bons costumes e o bem estar dos condôminos, seus familiares e convidados.

8) Deverá ser respeitado o silêncio absoluto após as 22 horas, conforme legislação municipal e federal. O barulho de qualquer natureza, tais como, festas, que venham a perturbar os moradores vizinhos será considerado falta grave.

9) Toda ocorrência que venha a infringir qualquer norma da Convenção do Condomínio, ou seu Regimento Interno, deverá ser analisada pelo Corpo Diretivo e Administração. Os membros do Corpo Diretivo deverão investigar o ocorrido, e nos casos em que houver evidências suficientes para identificar o condômino responsável, deverá determinar à administração que cobre multa financeira ao condômino infrator, até o limite estabelecido na convenção de Condomínio. Caberá ao Síndico fazer cumprir a deliberação do Conselho, informando ao infrator o valor da multa que será somado à taxa condominial do próximo mês.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

1) O uso de instrumentos musicais e de aparelhos sonoros, deve ser feito com resguardo do direito ao repouso dos demais condôminos e nos limites de horário estabelecidos nesta Convenção.

2) Deverá o Condomínio ser ressarcido por qualquer prejuízo que venha a ser causado por condôminos, dependentes ou convidados, pelo uso indevido dos equipamentos comuns ou pela quebra ou inutilização de peças decorativas, vegetação ou material de segurança.

3) Os casos omissos ou não previstos por este Regimento Interno, serão resolvidos pela

Administração (Corpo Diretivo) ou pelo Poder Judiciário.

4) Compete a Administração do Condomínio:

- a) cumprir , fazer cumprir este Regimento Interno e a Convenção de Condomínio;
- b) resolver, com força normativa, os casos omissos deste Regimento Interno;
- c) as disposições contidas no presente Regimento Interno, obrigam-se a todos os condôminos, seus herdeiros ou sucessores, a título universal ou similar;

5) Uma cópia deste Regimento Interno , será fixado em lugar visível do Condomínio para conhecimento geral.

CAPITULO 10 DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 45º Fica eleito o Foro Central desta , competente para qualquer ação ou medida Judicial fundada na presente Convenção.

Artigo 46º Fica o Senhor Oficial do Ofício de Registro de Imóveis de autorizado a proceder a todos os atos que se fizerem necessários ao registro e aperfeiçoamento do presente instrumento.

São Paulo,

ASSINATURAS