

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO
"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAS DE SAO PAULO"

Artigo 1 º. DAS RELAÇÕES ENTRE OS CONDÔMINOS

As relações de direito entre condôminos do Condomínio Residencial Villas de São Paulo, regulam-se pelas disposições de Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e complementativamente pelo disposto na presente Convenção de Condomínio.

Artigo 2 º. DAS PARTES QUE CONSTITUEM OS EDIFÍCIOS

E constituído de uma parte inalienável, indivisível, de propriedade de todos os condôminos e de partes correspondentes as unidades autônomas pertencentes individual e exclusivamente aos respectivos proprietários.

Artigo 3 º. DAS UNIDADES AUTÔNOMAS DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA

São partes de propriedade exclusiva dos condôminos dos edifícios, aquelas discriminadas no Memorial de Incorporação parte integrante do presente instrumento.

PARÁGRAFO 1 º.

Os apartamentos destinam-se exclusivamente à moradia, rigorosamente observada essa destinação.

PARÁGRAFO 2 º.

Os estacionamentos destinam-se única e exclusivamente a guarda de carros de passeio, devendo, também, ser rigorosamente observada essa destinação.

PARÁGRAFO 3 º.

Cada condômino poderá promover qualquer alteração na planta ou divisão interna de sua unidade autônoma, desde que não prejudique a solidez do edifício e nem afete, por qualquer forma, as coisas de propriedade exclusiva de outro, ou outros condôminos, mesmo por isso, para qualquer alteração dessa natureza deverá o interessado obter, previamente autorização expressa do Administrador do Condomínio.

PARÁGRAFO 4 º.

Todas as instalações internas d'água, esgoto, gás, elétrica, telefone de cada unidade autônoma, até as linhas troncos, serão reparadas por iniciativa e por conta do respectivo proprietário, assim como o assoalho ou piso de qualquer natureza, janelas, persianas, lustres, aparelhos sanitários e todos os demais acessórios pertencentes à cada unidade autônoma.

PARÁGRAFO 5 º.

Não poderá ser levada a efeito qualquer alteração nas instalações elétricas de nenhuma unidade autônoma, principalmente quando importar na adição de carga, sem previa consulta e necessária autorização do Administrador do Condomínio.

PARÁGRAFO 6 º.

Os proprietários de unidades autônomas são obrigados a efetuar nas unidades, as obras conservatórias que se fizerem necessárias, sempre que o estado da coisa ou coisas a serem reparadas possa provocar danos à

propriedade de outros condôminos ou à área ou coisa de propriedade comuns. Havendo demora, compete ao Administrador, representando o Condomínio, adotar as providências cabíveis no caso, cobrando do condômino responsável, as despesas havidas e o prejuízo causado a outros condôminos.

PARÁGRAFO 7 º.

Quando as reparações atingirem as coisas comuns, não poderão ser feitas sem prévio consentimento do Síndico, que não o negara, se não afetarem condômino. a segurança dos edifícios ou unidade de outro condômino.

PARÁGRAFO 8 º.

Os proprietários de unidades autônomas, pagarão diretamente os impostos e taxas que recaiam sobre suas respectivas unidades autônomas.

PARÁGRAFO 9 º.

Qualquer condômino, independentemente de consulta ou preferência em relação aos demais poderá livremente alienar a sua unidade autônoma do edifício.

PARÁGRAFO 10 º.

É obrigatório a todos os condôminos, permitir o ingresso em suas respectivas unidades autônomas, do Síndico, ou de prepostos seus, quando isto se torne indispensável à inspeção ou realização de obras que afetem a estrutura geral dos edifícios, sua segurança e solidez, bem como, quando necessária, a execução de reparos instalações ou qualquer outro serviço, nas unidades vizinhas.

Artigo 4 º. DAS PARTES E COISAS DE PROPRIEDADE COMUM

São partes de propriedade comum ou de condomínio, todas aquelas definidas no artigo terceiro da Lei 4.591/64, tidas e havidas como coisas inalienáveis, indivisíveis, acessórias e indissoluvelmente ligadas as demais partes dos edifícios, as quais por sua natureza ou destino são de uso e utilidade comuns a todos os condôminos dos edifícios, e muito especialmente as seguintes: o terreno sobre o qual se assentarão os edifícios, as fundações, os montantes, as colunas, as vigas, os pisos de cimento armado, as fachadas, os ornamentos das fachadas, os encanamentos tronco de entrada e saída de água, luz, esgoto e telefone, os estacionamentos, a cabine elétrica, as rampas e entradas de acesso aos subsolos, os apartamentos dos zeladores, os depósitos de lixo, casa de bombas. as caixas d'água, o acesso de veículos, o acesso aos edifícios, as guaritas, a área de circulação de pedestres, a creche, quiosque (bar da piscina), as piscinas, quadras de esportes, a área institucional localizada no interior do empreendimento com 2.598,70 m2, a área para uso comercial localizada com frente para a rua Ministro Alvaro de Souza Lima, com 1.797,21 m2, e contera área de circulação coberta, lojas 1, 2, 3, 4 e 5, escritório e depósitos, e tudo o mais que por sua natureza ou destino venha a se constituir em coisas de uso e utilidades comuns a todos os condôminos dos edifícios.

PARÁGRAFO 1 º.

As partes de propriedade e uso comum, especialmente os halls de entrada, as escadas e respectivos halls, passagens, deverão estar livre e desimpedidos, não podendo ser ali depositada coisa alguma, ainda que momentaneamente, sob pena de remoção, para somente ser devolvida ao dono depois de pagas as despesas e danos que tiver ocasionado.

PARÁGRAFO 2 º.

A cada condômino é assegurado o direito de uso, gozo e fruição das utilidades próprias das partes e coisas de propriedade comum, desde que não prejudique igual direito dos demais, o bom nome do edifício e as condições materiais dessas partes e coisas.

PARÁGRAFO 3 º.

Os reparos de quaisquer danos em partes e coisas de propriedade comum, que não decorram do uso normal, desgaste natural correrão por conta exclusiva do condômino que, direta ou indiretamente, lhes tiver dado causa.

PARÁGRAFO 4 º.

Quaisquer reparos em coisa ou área de propriedade e uso comum, não poderão ser executados sem prévio consentimento do Administrador do condomínio, cuja decisão só poderá ser reformada em Assembleia Geral.

PARÁGRAFO 5 º.

Quando, para levar a efeito reparos em coisas e área de propriedade comum, torna-se necessária a execução de trabalhos no interior de uma unidade autônoma deverá o condômino proprietário dessa unidade, o inquilino ou eventual ocupante da mesma, permitir e facilitar o trabalho.

Artigo 5 º. DO ESTACIONAMENTO

O conjunto conterà 780 vagas de estacionamento, para uso e guarda de automóveis de passeio dos moradores, além de 13 vagas destinadas ao uso pelos visitantes do Condomínio, e 09 outras vagas, destinadas exclusivamente, para os usuários do Centro Comercial.

As 780 vagas, reservadas ao uso dos condôminos, serão indeterminadas e distribuídas 111 a nível térreo do conjunto, em estacionamento descoberto, e 669 nos subsolos A, B, C, D, E, F, G, H, I, K e L, todas vinculadas às unidades autônomas à seguinte razão:

Bloco I com 34 unidades e 34 vagas de garagem no subsolo "A", e duas vagas no estacionamento descoberto do Bloco III.

Bloco II com 31 unidades e 31 vagas de garagem no subsolo "B", e uma vaga no estacionamento descoberto do Bloco XIV.

Bloco III com 34 unidades e 34 vagas no subsolo "C" e 32 vagas no estacionamento descoberto, correspondendo uma no subsolo e uma no estacionamento descoberto para cada unidade, exceção feita, as unidades 102 e 103, do tipo 3D+1, do andar térreo, que possuirão apenas 1 vaga no subsolo "C", cada uma.

As unidades integrantes dos Blocos V, VI, VII e IX, possuirão vagas indeterminadas, localizadas no seu respectivo edifício e assim distribuídas:

BLOCOS V e VI

a) as unidades térreas do tipo 3D+1, terão cada uma, 1 vaga no subsolo; as unidades térreas do tipo 4D+1, terão cada uma, 2 vagas no subsolo;

b) as unidades do tipo 4D+1, localizadas do 1º ao 8º andar de cada edifício, possuirão, cada uma, 1 vaga no subsolo, e 1 vaga no estacionamento descoberto, exceção feita as unidades 201 e 301, de cada edifício, as quais terão direito ao uso de 02 vagas no subsolo;

c) as unidades do tipo 4D+1 (duplex) terão direito, cada uma, vagas no subsolo.

BLOCO VII

a) as unidades do tipo 4D+1 (duplex), terão direito, cada uma, ao uso de 3 vagas no subsolo;

b) as demais unidades do edifício, cada uma, ao uso de 2 vagas no subsolo.

BLOCO IX

- a) as unidades térreas do tipo 3D+1, terão direito, cada uma, ao uso de 1 vaga no subsolo;
- b) as demais unidades do edifício, terão direito, cada uma, ao uso de 2 vagas no subsolo.

Cada uma das unidades integrantes dos Blocos VIII, X e XI, terão direito ao uso de duas vagas indeterminadas no subsolo de seu respectivo edifício.

Bloco XII com 34 unidades e 58 vagas no subsolo "K", e 9 vagas no estacionamento descoberto, correspondendo duas vagas para cada unidade, exceção feita a unidade 102 do tipo 3D+1, do andar térreo, que possuirá apenas uma vaga no subsolo "K".

Bloco XIII com 31 unidades e 56 vagas no subsolo "K" e 4 vagas no estacionamento descoberto, correspondendo duas vagas para cada unidade, exceção feita as unidades 102 e 103 do tipo 3D+1, do andar térreo, que possuirão apenas uma vaga no subsolo "K".

Bloco XIV com 34 unidades e 56 vagas no subsolo "L" e 11 vagas no estacionamento descoberto, correspondendo duas vagas para cada unidade, exceção feita a unidade 103 do tipo 3D+1 do andar térreo que possuirá apenas uma vaga no subsolo "L".

OBS.: As unidades do tipo 2D+1 e 3D+1, terão direito a uma vaga indeterminada no estacionamento do Bloco correspondente e as unidades do tipo 4D+1 (duplex) terão direito a duas vagas indeterminadas no estacionamento do Bloco correspondente.

As unidades do tipo duplex (3D+1) localizadas nos Blocos "I" e "II", possuirão duas vagas indeterminadas, assim distribuídas:

Bloco I - unidades 801 e 804 terão cada uma, 1 vaga indeterminada no subsolo "A" e 1 vaga indeterminada no estacionamento descoberto do Bloco XIV.

Bloco II - unidade 702 terá 1 vaga subsolo "B" e 1 vaga indeterminada no estacionamento descoberto do Bloco XIV.

As unidades do tipo duplex (3D+1), localizadas em Blocos do tipo 3D+1, terão direito a duas vagas indeterminadas no estacionamento dos Blocos correspondentes.

A unidade 103 do Bloco XII, do tipo 3D+1, terá direito a 2 vagas indeterminadas, uma no subsolo "K" e outra no estacionamento descoberto, correspondendo a duas vagas indeterminadas para esta unidade.

A unidade 102 do Bloco XIV, do tipo 3D+1, terá direito a 2 vagas indeterminadas, uma no subsolo "L" e outra no estacionamento descoberto, correspondendo, a duas vagas indeterminadas para esta unidade.

Artigo 6 º. DOS ENCARGOS COMUNS DO CONDOMÍNIO

São encargos comuns os gastos necessários a manutenção dos edifícios, no que se refere as partes, área e coisas de propriedade e uso comum, em perfeitas condições de segurança, solidez, eficiência, utilidade e uso. Assim, como encargos comuns, apresentam-se principalmente: os impostos e taxas lançados sobre as partes de propriedade comum dos edifícios e prêmios de seguro contra riscos de fogo, raios e suas consequências, exceto o resultante das benfeitorias que cada condômino introduzir na sua unidade autônoma, e que se enquadre na classificação legal de Úteis e Voluptuárias; a remuneração do Administrador do Condomínio, ordenado de zeladores, de porteiros, de guardas, de encarregados de limpeza e demais empregados, bem

como os encargos sociais correspondentes, as despesas de conservação e uso normal das partes e coisas de propriedade comum.

PARÁGRAFO 1 º.

O montante das despesas gerais e encargos do Condomínio serão rateadas entre os condôminos de acordo com as porcentagens de sua fração ideal, ressalvado o disposto no artigo 17 º. PARÁGRAFO 1 º.

PARÁGRAFO 2 º.

Para atender as despesas com obras e serviços extraordinários, indenizações e empregados do Condomínio, por força e na forma da legislação em vigor, será instituído, FUNDO DE RESERVA específico para o condomínio, com base nos respectivos orçamentos previstos no parágrafo anterior. O FUNDO DE RESERVA será constituído: a) pela taxa adicional de 5% (cinco por cento) sobre a contribuição dos condôminos para as despesas comuns; b) pelas multas aplicadas aos condôminos infratores desta convenção ou do Regulamento Interno e outras receitas da mesma natureza; c) pelos rendimentos do capital do próprio fundo. O fundo deverá ser reposto, sempre que sofrer diminuição.

PARÁGRAFO 3 º.

Serão suportadas, obrigatoriamente por todos os condôminos, as despesas feitas para garantir a solidez e segurança dos edifícios, o seu bom nome, e ainda para resguardar o interesse de todos, em ocorrências que envolvam à responsabilidade civil dos condôminos em geral.

PARÁGRAFO 4 º.

O condômino que aumentar as despesas comuns, por motivos de seu interesse, deverá pagar, no devido tempo, o excesso a que der causa, sob pena de perda do direito de voto e mais cominações desta Convenção.

Artigo 7 º. DA PARTICIPAÇÃO DOS CONDÔMINOS

A participação de cada condômino nas despesas comuns anuais que forem votadas em Assembleia Geral Ordinária, em base do orçamento elaborado pelo Administrador do condomínio, será dividida em 12 (doze) prestações mensais pagáveis ao Administrador do Condomínio até o dia 05 (cinco) do mês vigente. Enquanto não for fixado o orçamento para o exercício em curso, nos termos do parágrafo 1º do artigo 11 desta Convenção, prevalecerá, todavia, para efeito de suprimento, para fazer face as despesas comuns, a proposta orçamentária, apresentada pelo Administrador do Condomínio, sendo as quotas posterior eventualmente reajustadas com base no orçamento que vier a ser fixada, rateadas, proporcionalmente as respectivas frações ideais.

PARÁGRAFO 1 º.

Se o condômino não pagar suas contribuições relativas aos encargos comuns, nos prazos fixados neste artigo, ou até a data que na forma deste mesmo artigo for determinado, tais contribuições serão logo acrescidas dos juros de mora de 1% (hum por cento) ao mês, da multa de 20% (vinte por cento) e correção monetária, que reverterá em benefício do Condomínio a quem cabe promover, contra o devedor, ação de execução para haver as devidas contribuições, acrescidas da multa, dos honorários de advogado na base usual de 20% (vinte por cento) e das custas do processo.

PARÁGRAFO 2 º.

Como mediadores entre a Administração e os condôminos haverá um Conselho Consultivo composto de três condôminos escolhidos pela Assembleia Geral, com mandato coincidente com o do Administrador. Compete ao Conselho Consultivo levar à Administração as reivindicações dos condôminos, trazendo a estes as necessidades da Administração, fiscalizando as contas e resolvendo casos expressamente previstos nesta

Convenção, bem como os casos omissos, especialmente naquilo que possa haver lesão do direito da propriedade.

Artigo 8 º. DO SEGURO CONTRA RISCOS DE FOGO RAIOS E SUAS CONSEQUÊNCIAS

Será feito, obrigatoriamente, um seguro para cobrir riscos de fogo, raios e suas consequências, abrangendo todo o empreendimento em Companhia Seguradora idônea à escolha do Administrador do condomínio, com a devida aprovação do Conselho Consultivo.

PARÁGRAFO 1 º.

O seguro será feito pelo valor global do edifício, em base de estimativa do custo de sua reconstrução, que deverá ser anualmente atualizado, devendo a respectiva apólice conter a cláusula "valor novo", outra de efeito equivalente, e destacar os valores atribuídos a cada unidade autônoma de propriedade exclusiva.

PARÁGRAFO 2 º.

É facultado a qualquer condômino, por sua conta e risco, aumentar o seguro correspondente à sua parte específica no edifício, para cobrir o valor das benfeitorias que nela tenha introduzido, podendo, neste caso, liquidar diretamente.

Artigo 9 º. DAS PROIBIÇÕES E DO REGULAMENTO INTERNO

É expressamente vedado a qualquer condômino, ou a quem, por qualquer título, esteja na posse ou no uso de qualquer unidade autônoma:

- a. mudar a forma ou aspecto da fachada do edifício;
- b. decorar ou pintar as paredes e esquadrias externas, e ainda a face das portas, janelas, venezianas ou persianas voltadas para o exterior da unidade autônoma, com as tonalidades e cores diversas das empregadas no conjunto da edificação, que deverá apresentar-se sempre como um só todo harmônico, sendo certo que as pinturas externas só poderão ser feitas sob orientação do Administrador do Condomínio;
- c. instalar toldos, marquizes, persianas, nas partes externas do edifício, sem o consentimento do Administrador do Condomínio;
- d. afixar cartazes, anúncios, fazer inscrições de qualquer natureza na fachada, janelas, portas, corredores, escadas ou qualquer outra parte ou coisa de propriedade e uso comum, inclusive nos vidros externos do edifício;
- e. atirar papéis, pontas de cigarros ou quaisquer outros objetos de detritos, nas partes ou coisas de propriedade e uso comuns, assim como pelas janelas ou outras aberturas; o lixo previamente envolto em sacos plásticos deverá ser lançados no local a tanto destinado;
- f. ter ou usar instalações ou material suscetível de por qualquer forma, venha a afetar a saúde, a segurança, o sossego e a tranquilidade dos demais condôminos ou ocupantes do edifício, ou que possam acarretar o aumento do seguro;
- g. utilizar-se sob qualquer pretexto, para seus serviços particulares, dos empregados do Condomínio;

- h. usar, alugar, ceder, emprestar, no todo em partes, as unidades autônomas, para laboratórios, escritórios, entidades que se dediquem habitualmente à prática de jogos e congêneres, pessoas de vida ou ocupação duvidosa, e enfim para qualquer finalidade que não seja residencial;
- i. usar alto falantes, rádios, vitrolas ou aparelhos idênticos, de modo que incomodem os demais ocupantes do edifício;
- j. lavar o assoalho, que só poderá ser encerado ou outro tratado por outro meio que dispense lavagem;
- k. limpar tapetes, capachos e roupas pelo sistema de bateduras, assim como estendê-los ou dependurá-los nas janelas parapeitos ou outro lugar visível do exterior;
- l. deixar ou abandonar qualquer torneira ou registro aberto, ou com defeito que provoque vazamento, prejudicando a própria unidade autônoma e as demais.
- m. embaraçar o uso das partes comuns.

PARÁGRAFO 1 º.

O transgressor ficará sujeito ao pagamento da multa prevista na Convenção ou Regulamento de Condomínio, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática do ato, cabendo ao Administrador, com autorização judicial desmanchá-la, a custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado.

PARÁGRAFO 2 º.

As disposições deste artigo servirão de base para a elaboração do Regulamento Interno do empreendimento, que será mantido e afixado em lugar (ou lugares) bem visível a todos os ocupantes dos edifícios, e as pessoas que por ele transitam, regulamento interno esse que será aprovado em Assembleia sendo necessário para a sua aprovação o quórum de 3 / 4 (três quartas partes) dos votos de todos os condôminos.

Artigo 10 º. DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Será o condomínio administrado por um administrador com funções de síndico, condômino ou não, eleito por maioria de votos, dos condôminos, em Assembleia Geral regularmente convocada, podendo a escolha recair em firma ou empresa especializada. Na mesma Assembleia Geral, será eleito um subsíndico, condômino morador do condomínio.

PARÁGRAFO 1 º.

O mandato do Administrador do condomínio e do subsíndico será por 02 (dois) anos, podendo ser reeleito.

PARÁGRAFO 2 º.

O administrador do condomínio e o subsíndico, poderão ser destituídos por deliberação da maioria dos condôminos, votada em Assembleia Geral regularmente convocada e de cuja ordem do dia conste, expressamente, o item “Destituição do Administrador ou SubSíndico”, aos quais, no entanto, será concedido o prazo de 60 (sessenta) dias para encerramento de suas funções e prestação de contas.

No caso de renúncia do mandato, deverão o Administrador, Subsíndico, igualmente, conceder o prazo de 60 (sessenta) dias para a escolha, eleição e a posse do novo Administrador e do SubSíndico.

PARÁGRAFO 3 º.

A remuneração do Administrador do Condomínio será mensal e fixada pela Assembleia Geral, sendo o montante do seu valor dividido entre todas as unidades autônomas do Condomínio, sendo que o subsíndico, poderá também receber remuneração a critério do síndico.

PARÁGRAFO 4 º.

Ao Administrador do Condomínio além das funções decorrentes de seu cargo e daquelas expressamente declaradas em outros artigos desta Convenção, compete especialmente:

- a. representar o Condomínio em Juízo, ativa e passivamente bem assim perante as repartições públicas federais, estaduais, municipais, para-estatais e autarquias e terceiros em geral;
- b. a direção geral dos edifícios dentro dos preceitos desta Convenção, do Regulamento Interno, das Assembleias Gerais e da Lei 4591, de 16 de dezembro de 1964;
- c. contratar, admitir ou demitir empregados para o Condomínio, fixando-lhes vencimentos, com base na verba estabelecida no orçamento do exercício;
- d. distribuir os serviços entre os empregados e fiscalizá-los;
- e. receber as quotas bimestrais ou outras contribuições dos condôminos, dando-lhes a devida aplicação;
- f. proceder, por iniciativa própria independentemente de consulta aos condôminos, as obras urgentes e indispensáveis à boa conservação do edifício, até o máximo anual do equivalente a 10% (dez por cento) do orçamento do exercício, devendo além desta quantia, convocar uma Assembleia Geral Extraordinária dos condôminos, a fim de submeter o assunto à sua aprovação;
- g. manter em seu poder o livro de Atas das Assembleias Gerais do Condomínio;
- h. manter em boa ordem e sempre à disposição dos condôminos, para exame, a contabilidade e o arquivo do Condomínio;
- i. apresentar à Assembleia Geral Ordinária, as contas referentes ao exercício findo, exibindo os respectivos documentos e comprovantes;
- j. organizar e apresentar as Assembleias Gerais Ordinárias, os documentos para cada novo exercício;
- k. proceder ao rateio das despesas entre os condôminos, segundo o disposto no artigo 6 º. e seus parágrafos;
- l. sugerir aplicação de multas a aos condôminos que tiverem infringido as disposições desta Convenção;
- m. cumprir as deliberações da Assembleia dos Condôminos.

PARÁGRAFO 5 º.

O subsíndico auxiliará o Administrador na solução dos problemas afetos aos Edifícios.

Artigo 11 º. DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

As Assembleias dos condôminos, ordinárias ou extraordinárias serão convocadas por carta registrada ou protocolada, com a antecedência mínima de 10 (dez) dias, pelo Administrador do Condomínio, ou por condôminos que representem pelo menos 1/4 (hum quarto) do total dos votos, indicando o dia, local e hora de sua realização, bem como os assuntos a serem discutidos.

PARÁGRAFO 1 º.

A Assembleia Geral Ordinária realizar-se-á dentro do primeiro bimestre de cada ano civil para os seguintes fins:

- a. examinar as contas apresentadas pelo Administrador do Condomínio, referente ao exercício encerrado, podendo determinar as diligências reputadas como necessárias;
- b. fixar o orçamento de despesas para o exercício em curso;
- c. apreciar as resoluções do Administrador do Condomínio;
- d. deliberar sobre as medidas de ordem administrativas ou de disciplina a serem executadas pelo Administrador do Condomínio;
- e. impor multas aos condôminos que tiverem infringido as disposições desta Convenção;
- f. decidir sobre assuntos de interesse geral;
- g. eleger bienalmente o Administrador do Condomínio e subsíndico e o Conselho Consultivo.

PARÁGRAFO 2 º.

Uma vez regularmente convocada, não se realizando em segunda convocação a Assembleia Geral Ordinária, ter-se-ão como implícita e automaticamente aprovadas as contas do Administrador do Condomínio, referente ao exercício recém-encerrado, bem como o orçamento de despesas para o exercício em curso, elaborado pelo Administrador do Condomínio, desde que, demonstrações dessas despesas e orçamentos tenham sido remetidas a todos os condôminos, anterior ou juntamente com a convocação da Assembleia.

PARÁGRAFO 3 º.

As Assembleias Gerais Extraordinárias terão por finalidade principal resolver sobre:

- a. alteração desta Convenção e do Regulamento Interno dos Edifícios;
- b. destituição do Administrador do Condomínio;
- c. assunto grave, de interesse urgente e inadiável, cuja protelação possa acarretar prejuízos aos condôminos ou a terceiros, com responsabilidade do Condomínio.

PARÁGRAFO 4 º.

Em primeira convocação a Assembleia Geral só se instalará com presença dos condôminos que representem 50% (cincoenta por cento) dos votos; não sendo atingido esse quorum, a Assembleia Geral instalar-se-á, com qualquer número de condôminos presentes, em segunda convocação, trinta minutos após a hora fixada para a primeira convocação.

PARÁGRAFO 5 º.

Presidirá a Assembleia Geral o condômino que os demais presentes designarem, cabendo ao Presidente assim indicado nomear o que deverá servir de secretário.

PARÁGRAFO 6 º.

Para efeito de deliberação, cada condômino terá direito a um voto de valor equivalente a fração ideal de terreno da respectiva unidade autônoma.

PARÁGRAFO 7 º.

No caso de uma unidade autônoma vir a pertencer a mais de uma pessoa, os co-proprietários elegerão um deles que os represente.

PARÁGRAFO 8 º.

Nas votações relativas as despesas e encargos comuns, a cada unidade autônoma corresponderá um voto.

PARÁGRAFO 9 º.

As decisões serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, sendo obrigatórias para todos os condôminos presentes, ainda que divergentes ou ausentes.

PARÁGRAFO 10 º.

Os condôminos atrasados nos pagamentos das respectivas quotas de despesas, não poderão tomar parte nas deliberações sendo os votos correspondentes excluídos da contagem, conforme ficará constando da respectiva ata.

PARÁGRAFO 11 º.

As decisões referentes a modificações da presente Convenção, somente poderão ser tomadas por 3/4 (três quartas partes) dos votos que cabem a todos os condôminos, devendo posteriormente ser traduzidas em instrumento público ou particular, para fazerem parte integrante desta Convenção.

PARÁGRAFO 12 º.

Lavrar-se-á em livro próprio a Ata das Assembleias Gerais, devendo ser assinadas por todos os condôminos presentes.

PARÁGRAFO 13 º.

Os condôminos ausentes e que não sejam representados por mandatários, serão cientificados das deliberações e decisões das Assembleias Gerais, por meio de carta registrada ou protocolada expedida pelo Administrador do Condomínio.

Artigo 12 º. DA ADMINISTRAÇÃO DOS EDIFÍCIOS

Cada Edifício será representado por um condômino, morador de seu respectivo prédio, eleito por maioria de votos, dos moradores, em Assembleia de Bloco, regularmente convocada na forma prevista no art. 13 º. desta convenção, e será denominado "Administrador de Bloco", com funções de subsindico.

PARÁGRAFO 1 º.

O mandato do Administrador de Bloco será por dois anos, podendo ser reeleito.

PARÁGRAFO 2 º.

O Administrador de Bloco, poderá ser destituído por deliberação da maioria dos condôminos, votada em Assembleia de Bloco, regularmente convocada e de cuja ordem do dia conste, expressamente, o item "Destituição do Administrador de Bloco" aos quais, no entanto, será concedido o prazo de 30 (trinta) dias para encerramento de suas funções e prestações de contas.

No caso de renúncia do mandato, deverá o Administrador, conceder o prazo de 30 (trinta) dias para a escolha, eleição e a posse do novo Administrador.

PARÁGRAFO 3 º.

O Administrador de Bloco não terá direito a qualquer remuneração, salvo assim o decidir a Assembleia de Bloco e a Assembleia Geral dos condôminos.

PARÁGRAFO 4 º.

Ao Administrador de Bloco compete especialmente:

- a. auxiliar o síndico e o subsíndico sempre que for solicitado, nos assuntos pertinentes ao seu edifício;
- b. manter em seu poder o livro de Atas das Assembleias de Bloco;
- c. cumprir as deliberações da Assembleia de Bloco;

Artigo 13 º. DAS ASSEMBLEIAS DE BLOCO

As Assembleias dos Blocos, convocadas por carta registrada ou protocolada, com antecedência mínima de 10 (dez) dias, pelo Administrador de Bloco ou por condôminos que representem 1/4 (hum quarto) do total dos votos, indicando o dia, local e hora de sua realização, bem como os assuntos a serem discutidos.

PARÁGRAFO 1 º.

A Assembleia de Bloco realizar-se-á sempre que for necessária, para os seguintes fins:

- a. decidir sobre todos os assuntos pertinentes única e exclusivamente ao seu Edifício;
- b. eleger bianalmente o Administrador do Bloco;

PARÁGRAFO 2 º.

Presidirá a Assembleia do Bloco o condômino que os demais presentes designarem, cabendo ao Presidente assim indicado nomear o que deva servir de Secretário.

PARÁGRAFO 3 º.

Para efeito de deliberação cada condômino terá direito a um voto;

PARÁGRAFO 4 º.

Nas votações relativas as despesas e encargos comuns de cada edifício, a cada unidade autônoma corresponderá um voto.

PARÁGRAFO 5 º.

As decisões serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, sendo obrigatórias para todos os condôminos presentes, ainda que divergentes ou ausentes, desde que referendados pela Assembleia Geral dos Condôminos.

PARÁGRAFO 6 º.

Lavrar-se-á em livro próprio a Ata das Assembleias Gerais, devendo ser assinadas por todos os condôminos presentes.

Artigo 14 º. DOS ENCARGOS COMUNS DE CADA EDIFÍCIO

São encargos comuns de cada edifício os gastos necessários à manutenção do edifício, no que se refere as partes, área e coisas de propriedade e uso comum de cada edifício, em perfeitas condições de segurança, solidez, eficiência, utilidade e uso. Assim, como encargos comuns de cada edifício, apresentam-se principalmente, as despesas de conservação e uso normal das partes e coisas de propriedade comum específicas de cada edifício, que não computadas como despesas gerais e encargos do Condomínio.

PARÁGRAFO ÚNICO

O montante das despesas gerais e encargos de cada edifício, não computados nas despesas gerais e encargos do Condomínio, serão rateadas entre os condôminos do edifício que gerá-la, de acordo com as porcentagens de sua fração ideal.

Artigo 15 º. DO CUMPRIMENTO DESTA CONVENÇÃO

Os condôminos se obrigam por si, seus herdeiros, cessionários ou sucessores, pelo fiel cumprimento desta Convenção em seus expressos termos, condições e obrigações.

PARÁGRAFO 1 º.

Aos condôminos que infringirem as disposições desta Convenção, serão aplicadas, pela Assembleia Geral, multas até o valor máximo equivalente a sua quota de participação no orçamento do exercício. por infração cometida, ressalvadas as penalidades para os casos especiais já previstos nesta Convenção.

PARÁGRAFO 2 º.

Os condôminos obrigam-se fazer constar dos contratos de locação ou de qualquer outro, que importem na cessão a terceiros da unidade autônoma do edifício, a obrigação do fiel cumprimento desta Convenção, a inobservância deste dispositivo acarretará a ineficácia deste contrato celebrado, ficando a condômino responsável, sujeito a multa máxima fixada no parágrafo 1 º. deste artigo.

PARÁGRAFO 3 º.

No caso de alienação de unidade autônoma de propriedade exclusiva, se o condômino vendedor não fizer constar expressamente a obrigação do adquirente respeitar esta convenção, este fato acarretará ineficácia do contrato celebrado, ficando o condômino responsável sujeito à multa referida no parágrafo 1 º. deste artigo.

PARÁGRAFO 4 º.

As multas de que tratam os parágrafos supra, cuja cobrança amigável ou judicial é da competência do Administrador do Condomínio, bem como outras receitas da mesma natureza, reverterão em benefício do Fundo de Reserva do Condomínio, a que se refere o parágrafo 2 º. do artigo 6 º., desta Convenção.

Artigo 16 º. DA ELEIÇÃO DO FORO

Para qualquer questão relacionada com a presente Convenção, será competente o Foro da situação do imóvel, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja e que por direito lhes possa caber.

Artigo 17 º. DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Tendo em vista, a característica do empreendimento, de ser construído em etapas, fica ressalvado à ora INCORPORADORA, a seu exclusivo critério, durante a fase de construção, os seguintes direitos:

- a) Administração do Condomínio, nos termos do artigo 10 º. e seus parágrafos, com funções de síndico, podendo delegar esse direito, de forma gratuita ou onerosa, a pessoa ou empresa de sua confiança;
- b) Manter nas dependências do condomínio, em lugar visível, a sua livre escolha, estendendo-se até final comercialização das unidades, faixas, placas, holofotes, luminárias ou qualquer outro elemento de publicidade, como também, o direito de manter um "stand" de vendas em terreno do condomínio,

podendo, corretores seus ou de empresas contratadas transitar livremente pelas partes comuns, para mostrá-las aos interessados, podendo, também utilizar os elevadores, portarias, telefones e sanitários de uso comum do Condomínio;

c) Votar, nas assembleias, todas as matérias de interesse geral do condomínio, notadamente as concernentes às matérias versem:

c.1.) alteração desta Convenção e do Regulamento Interno do Condomínio;

c.2.) destituição do Administrador do Condomínio e subsíndicos;

c.3.) alteração da forma externa da fachada, paredes, esquadrias e destinação das unidades.

c.4.) sobre qualquer alteração das áreas de lazer ou mesmo da contratação de despesas com as mesmas.

PARÁGRAFO 1 º. Durante a fase de construção, o montante das despesas gerais e encargos do condomínio referidos no PARÁGRAFO 1 º. do artigo 6 º., serão rateadas, proporcionalmente, entre os condôminos dos edifícios que possuírem "AUTO DE CONCLUSÃO" ("habite-se"). À medida que os blocos forem sendo construídos e expedidos os competentes "Auto de Conclusão", passarão a integrar proporcionalmente o rateio aqui referido, até a total conclusão das obras.

São Paulo, 09 de maio de 1990.

BIRMANN S/A COMERCIO E EMPREENDIMENTOS