

# CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO



"THE VIEW NOVA ATLÂNTICA"



RUA MARCILIO DIAS, nº 104

## CAPÍTULO I Do Objeto

**Artigo 1º:** O Condomínio regular-se-á pelas disposições das Leis nºs 4.591 de 16/12/1964, da Lei 10.406 de 10/01/2002 e pela presente Convenção.

**Artigo 2º:** Constituem propriedades comuns a todos os Condôminos inalienáveis, indivisíveis, acessórias, indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas e que são as mencionadas no **Artigo 1331 do Código Civil**, todas aquelas que por sua natureza ou função sejam de uso comum, e muito especialmente as seguintes: o terreno onde acha-se construído o edifício, as fundações, os montantes, as colunas, as vigas, os pisos de concreto armado, as escadarias e partes externas do edifício, os ornamentos da fachada, os halls de entrada e de escada, os encanamentos troncos de entrada e saída de água, gás, esgoto e telefone, os poços dos elevadores e respectivos halls, casas de máquinas, caixas d'água inferiores e superiores, barriletes, cobertura em laje, as áreas de acesso de pedestres e de veículos, as áreas de circulação e manobra de veículos, além de: **a) Subsolo:** local destinado para lixo, centro de medição, espaço para gerador, DG, bicicletário, 02 depósitos, espaço para cadeira de rodas, caixas d'água, casa de bombas e a garagem do empreendimento com **108 vagas** para o estacionamento de **108 automóveis** de passeio, sendo **95 vagas** comuns e indeterminadas, identificadas na planta para efeito de identificação e disponibilidade de **01 a 66, 70 a 79, 82 a 93 e 98 a 103**, das quais **69 vagas** são destinadas ao estacionamento de 69 automóveis de passeio de pequeno porte, **22 vagas** destinadas ao estacionamento de **22 automóveis** de passeio de médio porte, **03 vagas** destinadas ao estacionamento de **03 automóveis** de passeio de grande porte e **01 vaga** identificada com o número específico (PNE1) destinada à deficiente físico, além de **12 vagas** destinadas a estacionamento de **12 motos** identificadas na planta pelos nºs **01MT a 12MT**, todas de uso comum do condomínio, operadas se necessário, com o auxílio de manobrista; **b) Pavimento Térreo:** locais destinados a recepção, hall social, 02 vestiários e A.P.A. de funcionários, casa de máquinas de pressurização com AC, circulação, depósito, administração, D.M.L., caixas d'água, escada de acesso ao apartamento do zelador, casa de bombas da piscina e na área externa: rampa de acesso de veículos ao subsolo, rampa de acesso de veículos ao térreo, guarita com WC, pulmão social, pulmão de serviço, reservatório de águas

pluviais, local para lixo descoberto, hidrômetro, medidores de gás, jardins, espaço família com 02 wc's sendo 01 deles para PNE, piscina infantil, espaço aventura, quadra recreativa, praça dos jovens, escada descoberta de acesso à área de lazer do **1º pavimento** e a garagem do empreendimento com **147 vagas** para o estacionamento de **147 automóveis** de passeio, sendo **130 vagas** comuns e indeterminadas identificadas na planta para efeito de identificação e disponibilidade de **11 a 124, 126 a 137, 144 e 145**, das quais **47 vagas** são destinadas ao estacionamento de **47 automóveis** de passeio de pequeno porte, **78 vagas** destinadas ao estacionamento de **78 automóveis** de passeio de médio porte, **03 vagas** destinadas ao estacionamento de **03 automóveis** de passeio de grande porte, **01 vaga** identificada com o número específico (PNE1) destinada a deficiente físico e **01 vaga** identificada com o nº **ZELADOR1**, destinada a zeladoria, além de **08 vagas** destinadas a estacionamento de **08 motos** identificadas na planta pelos nºs **01MT** à **08MT**, todas de uso comum do condomínio, operadas se necessária, com o auxílio de manobrista; **c) 1º Pavimento:** locais destinados a brinquedoteca, apartamento do zelador com escada de acesso à garagem coberta do térreo, salão de festas com espaço gourmet com apoio e 02 lavabos (masculino e feminino), áreas de circulação, sala de ginástica, 03 lavabos (masculino, feminino e PNE), sauna com duchas, SPA e descanso, jogos adultos, espaço para cadeira de rodas, jogos adolescente, playground descoberto com pomar, playground coberto, vazio, praça de apoio ao salão de festas, praça jabuticabeira, deck's molhados, solarium's, piscina com 25 m de comprimento, piscina infantil, praça dos adolescentes, escadaria externa de acesso ao pavimento térreo e jardins ornamentais; **d) Do 2º ao 26º Pavimento:** locais destinados a espaço para cadeira de rodas; e **e) No ático / cobertura:** locais destinados a barriletes, espaço para reservatórios de água quente, área de exaustão das churrasqueiras, casas de máquinas, caixas d'água, escada marinho e lajes impermeabilizadas com espaço para coletores solares.

**Artigo 3º:** Constituem coisas de uso privativo e de propriedade exclusiva dos Condôminos do conjunto os **200 apartamentos residenciais** e as **30 vagas autônomas**, que receberam as seguintes designações numéricas:

#### a) Apartamentos Residenciais

2º Pavimento - apartamentos nºs 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 e 28  
 3º Pavimento - apartamentos nºs 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 e 38  
 4º Pavimento - apartamentos nºs 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 e 48  
 5º Pavimento - apartamentos nºs 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 e 58  
 6º Pavimento - apartamentos nºs 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67 e 68  
 7º Pavimento - apartamentos nºs 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77 e 78  
 8º Pavimento - apartamentos nºs 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87 e 88  
 9º Pavimento - apartamentos nºs 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97 e 98  
 10º Pavimento - apartamentos nºs 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107 e 108  
 11º Pavimento - apartamentos nºs 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117 e 118  
 12º Pavimento - apartamentos nºs 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127 e 128  
 13º Pavimento - apartamentos nºs 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137 e 138  
 14º Pavimento - apartamentos nºs 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147 e 148  
 15º Pavimento - apartamentos nºs 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157 e 158

16º Pavimento - apartamentos nºs 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167 e 168  
 17º Pavimento - apartamentos nºs 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177 e 178  
 18º Pavimento - apartamentos nºs 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187 e 188  
 19º Pavimento - apartamentos nºs 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197 e 198  
 20º Pavimento - apartamentos nºs 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207 e 208  
 21º Pavimento - apartamentos nºs 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217 e 218  
 22º Pavimento - apartamentos nºs 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227 e 228  
 23º Pavimento - apartamentos nºs 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237 e 238  
 24º Pavimento - apartamentos nºs 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247 e 248  
 25º Pavimento - apartamentos nºs 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257 e 258  
 26º Pavimento - apartamentos nºs 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267 e 268

#### b) Vagas Autônomas

|              |                                                                                              |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Subsolo = 13 | 67M, 68M, 69G, 80G, 81G, 94M, 95M, 96M, 97M, 104M, 105M, 106M e 107M.                        |
| Térreo = 17  | 01P, 02P, 03P, 04P, 05P, 06P, 07P, 08P, 09P, 10P, 125G, 138M, 139M, 140P, 141P, 142P e 143P. |

## CAPÍTULO II

### Do Destino e da Utilização das Partes

**Artigo 4º:** Os apartamentos destinam-se à moradia, sendo seu uso vedado para qualquer outra finalidade.

**Artigo 5º:** As partes de uso comum destinam-se às finalidades que lhes são específicas, sendo vedado seu uso para quaisquer outras finalidades.

**Artigo 6º:** O uso da garagem será exclusivo para a guarda e o estacionamento de veículos de passeio, com auxílio de manobrista, exceto em relação às vagas de garagem que constituem unidades autônomas, mencionadas no Artigo 3º, as quais serão utilizadas independentemente de uso de manobrista.

**Artigo 7º:** Não será permitida a colocação ou a guarda de objetos móveis ou fixos de qualquer espécie ou natureza, na garagem do subsolo e pavimento térreo, cuja finalidade precípua é o estacionamento de automóveis de passeio, de acordo com dimensão da vaga respectiva.

**Artigo 8º:** Os espaços na garagem não poderão ser vedados ou modificados.

**Artigo 9º:** Os Condôminos votarão o Regulamento Interno da Garagem, que deverá fazer parte integrante do Regulamento Interno do Prédio.

## CAPÍTULO III

### Dos Direitos e Obrigações dos Condôminos

**Artigo 10:** Fica assegurado a todos os Condôminos, o direito de usar, gozar e dispor das respectivas unidades autônomas, de acordo com o respectivo destino, desde que



não infrinjam as normas legais e as contidas nesta Convenção e seu Regulamento Interno.

**Parágrafo Único:** As partes suscetíveis de utilização independente, tais como os 200 apartamentos residenciais, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus Proprietários, sendo que as vagas de garagem somente poderão ser utilizadas por Condôminos do empreendimento.

**Artigo 11:** Fica assegurado a todos os Condôminos o direito de usar, gozar das partes comuns do edifício, desde que não impeçam idêntico uso e gozo dos demais Condôminos.

**Artigo 12:** É também direito dos Senhores Condôminos, comparecer às Assembléias e nelas discutir, votar e ser votado, examinar a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração, assim como também proceder às modificações internas ou reformas em suas unidades, desde que não afetem as limitações de peso e medidas que comportam as estruturas do prédio.

**Artigo 13:** São obrigações de todos os Condôminos:

- a) Contribuir para as despesas de condomínio, na proporção de suas frações ideais;
- b) Não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;
- c) Não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas; e
- d) Dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos Possuidores ou aos bons costumes.

**Artigo 14:** O Condômino que não pagar a sua contribuição, nos respectivos vencimentos, ficará sujeito aos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento), sobre o débito.

**Artigo 15:** O Condômino que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II à IV, do Art. 1336, pagará a multa prevista nesta Convenção, não podendo ela ser superior a 05 (cinco) vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à Assembléia Geral, por 2/3 (dois terços) no mínimo dos Condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

**Parágrafo Único:** A multa será aplicada pelo Síndico, cabendo recurso a Assembléia Geral, devendo ser paga para interposição do mesmo.

**Artigo 16:** O Condômino ou Possuidor que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o Condomínio, por deliberação de  $\frac{3}{4}$  (três quartos) dos Condôminos restantes, será constrangido a pagar multa correspondente ao quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurarem.



**Artigo 17:** O Condômino ou Possuidor que por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais Condôminos ou Possuidores, por deliberação de  $\frac{3}{4}$  (três quartos) dos Condôminos restantes, será constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais.

**Parágrafo Único:** A multa será aplicada pelo Síndico, devendo ser objeto de deliberação na primeira assembléia que se realizar em seguida ao evento, a qual decidirá sobre a manutenção da penalidade ou sobre o recurso eventualmente interposto. Na assembléia o Condômino ou Possuidor terá direito a ampla defesa.

**Artigo 18:** Nenhum Condômino ou Possuidor será considerado infrator dos termos da presente Convenção, sem ter recebido aviso do Síndico, notificando de tal violação, e não a tenha sanado no prazo de 10 (dez) dias contados da notificação, salvo se não for possível sanar tal violação nesse prazo. Esse prazo não será aplicável a reincidências, faltas graves ou violações que envolvam obrigações monetárias, pois nesse caso, as penalidades correspondentes aplicar-se-ão de imediato.

#### **CAPÍTULO IV** **Da Administração**

**Artigo 19:** A Administração do Condomínio caberá a um Síndico, Condômino ou Pessoa Jurídica especializada no ramo, eleito bienalmente pela Assembléia Geral Ordinária, podendo ser reeleito.

**Parágrafo Único:** No caso do Síndico eleito ser um Condômino, este poderá delegar as funções administrativas, a empresa especializada a qual será alvo de aprovação pela Assembléia dos Condôminos e o fazendo não receberá remuneração.

**Artigo 20:** Compete ao Síndico:

- a) Convocar a Assembléia dos Condôminos;
- b) Convocar anualmente, Assembléia dos Condôminos, na forma prevista nessa Convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos Condôminos e a prestação de contas, eventualmente, eleger seu substituto e alterar o Regulamento Interno;
- c) Representar ativa ou passivamente o Condomínio, em juízo ou fora dele, praticar todos os atos em defesa dos interesses comuns, nos limites da Lei, da Convenção e dos Regulamentos;
- d) Dar imediato conhecimento à Assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do Condomínio;
- e) Cumprir e fazer cumprir a Convenção, o Regulamento Interno e as determinações da Assembléia;



f) Diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos Possuidores;

g) Elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;

h) Cobrar dos Condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;

i) Prestar contas à Assembléia, anualmente e quando exigidas;

j) Realizar o seguro da edificação;

k) Indicar sob sua inteira responsabilidade Pessoa Física ou Jurídica, Condômino ou não, para exercer a função de administrador do condomínio, devendo tal ato ser submetido a aprovação da Assembléia Geral;

l) Transferir ao Administrador as atividades típicas de administração;

m) Acompanhar, superintender e fiscalizar as atividades do Administrador; e

n) Praticar os atos que lhe foram atribuídos pela Assembléia Geral.

**Artigo 21:** Juntamente com o Síndico, a Assembléia Geral elegerá um Sub-Síndico, que o substituirá em suas faltas e impedimentos, ficando o mesmo com poderes para representar o Condomínio em ações judiciais e natureza trabalhista e nas cobranças judiciais de cotas condominiais e multas.

**Parágrafo Único:** Ocorrendo vaga, o Sub-Síndico convocará Assembléia para eleição de outro Síndico que exercerá o cargo por mais 02 (dois) anos.

## CAPÍTULO V

### Das Assembléias Gerais

**Artigo 22:** A Assembléia Geral e a reunião dos Condôminos serão convocadas e instaladas na forma da Lei e desta Convenção, a fim de deliberar sobre matéria de interesses do Condomínio.

**Artigo 23:** A Assembléia Geral será convocada por carta protocolada ou registrada e entregue aos Condôminos no endereço que para este fim fornecerem, sempre no Brasil ou, a 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, sendo obrigatória a atualização do cadastro por parte do Condômino.

**Parágrafo Único:** Da convocação deverá constar obrigatoriamente:

a) O local, dia e hora da reunião; e

b) A Ordem do Dia e o "quorum" para a respectiva votação.



**Artigo 24:** A Assembléia Geral Ordinária reunir-se-á anualmente na forma da Lei e a extraordinária sempre que convocada pelo Síndico ou pelos Condôminos que representem, no mínimo 1/4 (um quarto) do Condomínio, sempre que assim o exigirem os interesses do Condomínio.

**Parágrafo Único:** Sendo convocada a Assembléia por Condôminos, ao Síndico será dada ciência, observando o prazo estabelecido no Artigo 22.

**Artigo 25:** Ressalvadas as exceções previstas em Lei e nesta Convenção, a Assembléia instalar-se-á em primeira convocação, com a presença de Condôminos que representem pelo menos metade das frações ideais, e, em segunda convocação 30 (trinta) minutos depois, pelo voto da maioria simples entre os presentes.

**Artigo 26:** Nas deliberações da Assembléia Geral, os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno, não podendo participar e votar aquele que não estiver em dia com suas obrigações do Condomínio.

**Parágrafo 1º:** As deliberações serão tomadas pelo voto da maioria absoluta dos Condôminos presentes, exigindo-se voto de Condôminos representantes de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do total das frações ideais para a deliberação sobre alteração da presente Convenção de Condomínio.

**Parágrafo 2º:** Dependerá de aprovação pela unanimidade do Condomínio a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária.

**Artigo 27:** Poderá ser convocada Assembléia, dependendo do voto da maioria absoluta de seus membros, especialmente para destituir o Síndico e o Administrador que praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar convenientemente o Condomínio.

**Parágrafo Único:** A Assembléia será presidida por um Condômino eleito pelos presentes, o qual escolherá o Secretário, sendo vedado ao Síndico presidir os trabalhos.

**Artigo 28:** Compete à Assembléia Geral Ordinária:

- a) Deliberar sobre as contas do Condomínio;
- b) Discutir e votar o orçamento para o exercício financeiro, compreendendo as despesas de conservação, manutenção e obras do Condomínio;
- c) Eleger o Conselho Fiscal;
- d) Eleger o Síndico e Subsíndico;
- e) Fixar Fundos de Reserva; e
- f) Votar as demais matérias constantes na Ordem do Dia.

**Artigo 29:** Compete à Assembléia Geral Extraordinária:



- a) Destituir o Síndico a qualquer tempo, independentemente de justificação, e eleger seu substituto;
- b) Deliberar sobre matéria de interesse do Condomínio;
- c) Deliberar sobre propostas formuladas por qualquer Condômino;
- d) Apreciar as demais matérias constantes da Ordem do Dia.

**Artigo 30:** Os Condôminos poderão fazer-se representar na Assembléia Geral através de Procuradores, devendo todos serem convocados.

**Artigo 31:** As deliberações adotadas pelas Assembléias Gerais do Condomínio obrigam a todos os Condôminos, independentemente da sua presença nas sessões em que tenham elas sido aprovadas, mesmo nos casos em que o não comparecimento decorra de sua ausência temporária do respectivo domicílio, ou de qualquer outro motivo que impeça tempestiva entrega ao destinatário, do aviso referente à convocação da Assembléia Geral do Condomínio.

**Artigo 32:** Fica ainda, expressamente pactuado que, se decorridos 15 (quinze) dias a contar do pedido de convocação, não se reunir a Assembléia Geral do Condomínio, para o exercício de qualquer um dos poderes que lhe são conferidos pela Lei ou por esta Convenção, incumbirá ao Poder Judiciário decidir a respeito, mediante requerimento de qualquer Condômino.

**Artigo 33:** As deliberações das Assembléias Gerais constarão de ata lavrada em livro próprio, sendo que, nos 08 (oito) dias subseqüentes à realização da Assembléia, o Síndico enviará cópias a todos os Condôminos, por carta protocolada ou registrada, das decisões tomadas.

## **CAPÍTULO VI**

### **Do Conselho Fiscal**

**Artigo 34:** O Conselho Fiscal será composto de 03 (três) membros efetivos, todos Condôminos, eleitos por um biênio e por maioria de votos, pela mesma Assembléia Geral Ordinária, que eleger o Síndico, sendo permitida a reeleição.

**Artigo 35:** Ao Conselho Fiscal, além das atribuições previstas em Lei, compete:

- a) Emitir parecer, sobre prestação de contas do Síndico;
- b) Examinar, trimestralmente, as contas do Condomínio;
- c) Emitir parecer sobre assuntos do Condomínio, quando solicitado pelo Síndico ou por qualquer Condômino interessado; e
- d) Emitir parecer sobre a previsão orçamentária apresentada pelo Síndico para o exercício financeiro seguinte.



**Parágrafo Único:** Até 48 (quarenta e oito) horas antes da Assembléia Geral Ordinária, independentemente de qualquer convocação especial, o Conselho deverá obrigatoriamente emitir parecer sobre a prestação de contas e a previsão orçamentária. O silêncio do Conselho corresponderá a parecer favorável.

**Artigo 36:** Não poderão ser eleitos para o Conselho Fiscal os Condôminos que não poderiam ser eleitos Síndicos, isto é, quando estiverem em atraso com suas contribuições do Condomínio.

**Artigo 37:** Os membros do Conselho Fiscal não poderão ser remunerados.



## **CAPÍTULO VII**

### **Do Orçamento**

**Artigo 38:** Constituem despesas do Condomínio:

- a) Os prêmios de seguro;
- b) Os tributos incidentes sobre as partes e coisas comuns do edifício;
- c) As despesas derivadas do consumo de luz, água e do telefone, das partes e coisas comuns;
- d) A eventual remuneração do Síndico ou da Administradora e dos demais empregados ou funcionários do Condomínio, bem como os respectivos encargos trabalhistas;
- e) As despesas de conservação, limpeza, reparos e manutenção do edifício e suas instalações de uso comum; e
- f) Outras aprovadas pela Assembléia Geral.

**Artigo 39:** O exercício financeiro será de 12 (doze) meses, incumbindo ao Síndico preparar o orçamento para o exercício, estimando as despesas e fixando a receita do Condomínio, a fim de serem objetos de deliberação da Assembléia Geral Ordinária.

**Parágrafo Único:** A previsão orçamentária será aprovada por ocasião da Assembléia Geral Ordinária, permanecendo o Síndico e Conselho Fiscal com poderes para aprovar os reajustes necessários para cobertura de déficits, previamente à Assembléia e nesta obrigatoriamente se não houver manifestação por parte do Conselho/Síndico.

**Artigo 40:** A receita do Condomínio será aprovada pela Assembléia Geral, na forma prevista neste Capítulo.

**Artigo 41:** Os Condôminos concorrerão para o custeio das despesas, recolhendo a cota que lhe couber, mediante rateio proporcional as frações ideais de terreno, sendo



que as contribuições condominiais serão mensais e autônomas, sem prejuízo do estabelecido quanto ao exercício financeiro.

**Parágrafo Único:** A cota condominial de cada Condômino será parcelada em 12 (doze) contribuições mensais, vencíveis até o dia 10 (dez) de cada mês de acordo com a previsão.

**Artigo 42:** As despesas extraordinárias serão igualmente rateadas entre os Condôminos, dentro do prazo fixado pela Assembléia que as autorizar.

**Artigo 43:** As contribuições ordinárias ou extraordinárias não pagas no respectivo vencimento serão acrescidas de multas, no máximo legal permitido, consoante Artigo 14 e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo de sua cobrança judicial por ação executiva.

**Artigo 44:** O atraso no pagamento das contribuições levará o Condomínio a cobrar o débito judicialmente, cobrando além dos encargos previstos no Artigo anterior, correção monetária.

**Artigo 45:** Fica instituído também com a presente Convenção, um Fundo de Reserva do Edifício, com vistas a fazer frente, a eventuais despesas extraordinárias de manutenção e benfeitorias primordiais do edifício.

**Parágrafo 1º:** O Fundo de Reserva será formado com recursos provenientes de arrecadação do percentual de mais 5% (cinco por cento) do valor das contribuições ordinárias do Condomínio, cobráveis dos Condôminos simultaneamente com as mesmas.

**Parágrafo 2º:** Fica ainda estipulado que o valor total desse Fundo não poderá ultrapassar a 10% (dez por cento) do Orçamento Anual; o excesso eventualmente verificado deverá ser levado à conta do exercício financeiro subsequente, sempre para a finalidade de fazer frente às despesas de manutenção extraordinária do Condomínio.

**Parágrafo 3º:** 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.

**Artigo 46:** Com o produto das contribuições previstas no Artigo 41, serão custeadas as despesas e honorários advocatícios necessários à cobrança das contribuições vencidas.

## **CAPÍTULO VIII**

### **Do Regulamento Interno**

O Regulamento Interno poderá ser complementado ou alterado após a instalação do Condomínio, pelo voto da maioria absoluta dos Condôminos, e tem como finalidade o presente Regulamento a disciplinar a conduta e o comportamento de todos quantos residem neste edifício, na conformidade com o que determina o Código Civil, a Lei nº



4.591/64 e posteriores regulamentações. Assim fica ratificada a rigorosa disciplina e observância à Convenção de Condomínio, na qual estão expressamente determinados os seguintes deveres e obrigações:



### É PROIBIDO

- 1) Pisar ou brincar nas partes que compõem o jardim, bem como nele intervir, adicionando ou removendo plantas ou mudando o arranjo;
- 2) Depositar objetos ou outros materiais em qualquer das áreas de uso comum, isto é, na entrada social, passagens, escadas, elevadores, garagem. Os volumes assim depositados serão removidos pelo Zelador e somente serão devolvidos após o infrator pagar as despesas e danos porventura ocasionados;
- 3) Permitir a permanência nas áreas comuns do edifício (corredores, elevadores, hall e garagem) de serviços, assim como a prática de jogos infantis ou uso de velocípedes, patins, patinetes, etc.;
- 4) Modificar as paredes externas e internas do apartamento, por afetarem a segurança e estabilidade do edifício, bem como modificar a forma ou aspecto externo do mesmo;
- 5) Ter ou usar instalações ou materiais susceptíveis por qualquer forma e afetar a saúde, segurança e a tranquilidade dos demais Condôminos, ou que possam acarretar o aumento de seguro comum;
- 6) Utilizar, com volume audível nos apartamentos vizinhos, alto-falantes, rádios, vitrolas, aparelhos de televisão ou qualquer outros instrumentos musicais ou de ruídos, das 22:00 às 07:00 horas da manhã seguinte;
- 7) Estender, bater e secar tapetes ou lençóis e quaisquer roupas, nas janelas ou outros sítios fronteiros, nos quais não poderão instalar varais de que tipo forem, uma vez visíveis do exterior;
- 8) Fazer em sua propriedade, qualquer instalação que importe em sobrecarga para o edifício, sem conhecimento e autorização do Síndico e do Sub-Síndico;
- 9) Manter ou guardar substâncias odoríferas que atentem contra a segurança do edifício ou de seus moradores, tais como produtos químicos, inflamáveis, explosivos, etc.;





10) Manter, ainda que temporariamente, nos apartamentos animais e aves de grande porte;

11) Fazer uso de fogão que não seja a gás ou elétrico, sendo vedado o emprego de outros tipos;

12) Atirar pela janela para a rua ou área, no piso dos corredores, escadas, elevadores, garagens e demais dependências do prédio, fragmentos de lixo, papéis, pontas de cigarros ou quaisquer outros objetos;

13) Lançar o lixo e outras varreduras, em local que não seja apropriado, sem estarem devidamente embrulhados em pacotes reduzidos;

14) Fazer reparos no seu apartamento, promover festividades ou reuniões susceptíveis de prejudicar as coisas comuns ou de perturbar o sossego;

15) Utilizar os empregados do edifício para serviços particulares, durante o seu horário de trabalho;

16) Colocar vasos, antenas, varais, enfeites ou quaisquer outros objetos na parte externa, sobre os peitoris das janelas e áreas externas do edifício;

17) Instalar toldos ou cortinas na parte externa do edifício, colocar faixas ou cartazes, placas, letreiros, avisos, etc., nas partes ou coisas de uso comum;

18) Realizar mudanças, totais ou parciais, sem avisar previamente a Administração do Prédio, marcando hora e data para a saída ou entrada de móveis ou volumes do edifício;

19) Utilizar os apartamentos para fins que não sejam estritamente residências; e

20) O Zelador, fica autorizado a tomar as providências cabíveis para fazer cumprir o presente Regulamento, devendo comunicar as infrações ao Síndico ou Sub-Síndico, para que os mesmos tomem as medidas necessárias.

## É DEVER

- 1) De todo Condômino, dependente, familiar ou locatário, prestigiar e fazer acatar as decisões do Síndico, Sub-Síndico e da Assembléia Geral e a esta comparecer, a fim de que as decisões tomadas expressem realmente a vontade condominial;
- 2) Observar dentro do edifício a mais rigorosa moralidade e respeito, devendo quaisquer queixas serem encaminhadas, por escrito a Administração;
- 3) Tratar com respeito os empregados;
- 4) Notificar imediatamente o Síndico ou o Sub-Síndico a incidência de moléstia grave ou infecto-contagiosa no seu apartamento;
- 5) Permitir a entrada em seu apartamento, do Síndico ou Sub-Síndico ou Zelador e das pessoas que o acompanharem, quando isso se tornar necessário à inspeção e execução de medidas que se relacionem com interesse coletivo;
- 6) Fazer, por sua conta exclusiva, as despesas e os reparos em sua propriedade e contribuir para as despesas aprovadas em Assembléias;
- 7) Diligenciar no sentido de que seus serviços não se utilizem dos elevadores sociais e pelos quais não podem ser transportados carrinhos, sacolas de feira, bicicletas, etc.;
- 8) Fazer constar como parte integrante dos contratos de locação ou venda, exemplar deste Regulamento, cuja infringência motivará a respectiva rescisão.

## CAPÍTULO IX

### Das Disposições Gerais e Transitórias

**Artigo 47:** A Proprietária e Incorporadora será Síndica do Condomínio durante o primeiro biênio e a administração do mesmo, será exercida pela mesma ou por quem esta indicar, às expensas do Condomínio.

**Artigo 48:** A presente Convenção obriga a todos os Condôminos, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, ao fiel e exato cumprimento da presente Convenção de Condomínio e do Regulamento Interno do Prédio, que dela faz parte integrante. Por esse motivo, farão inserir, nos contratos que venham a celebrar, tendo por objetivo a definitiva compra e venda, promessa de compra e venda, cessão ou promessa de



direitos aquisitivos, ou quaisquer outros atos, por, mais especiais que sejam, constituídos e translativos de direitos reais sobre as respectivas unidades autônomas, cláusula expressa, segundo a qual também se obrigam os adquirentes do imóvel ou os titulares do direito de uso (isto nos casos de locação ou comodato), a fielmente observar e cumprir todos os seus preceitos, respondendo os Locadores, perante o Condomínio, pelas faltas, infrações e multas oriundas de atos ou omissões imputáveis a seus Inquilinos ou Possuidores, a qualquer título.



**Artigo 49:** À **INCORPORADORA** é reservado o direito de uso das partes comuns situadas no andar térreo do edifício, para colocação de plantão de vendas e instalação de faixas de propaganda, enquanto houver apartamentos à venda, bem como o direito de instalar no acesso à garagem condominial, placa luminosa ou não de sua propaganda pelo período mínimo de 30 (trinta) anos, ficando ainda reservado à incorporadora a utilização de áreas comuns para implantação de serviços básicos e opcionais aos Condôminos e moradores, através do sistema "pay-per-use", ficando ainda reservado em caráter permanente a Incorporadora o direito de instalar na cobertura do edifício placa luminosa de propaganda da mesma.

**Artigo 50:** À **INCORPORADORA** é reservado o direito de contratar em nome do Condomínio e às expensas deste, para o período inicial de 02 (dois) anos, à partir da sua instalação, as empresas prestadoras de serviços ao Condomínio em todos os setores, inclusive os de suporte e facilidades, a saber e não restritamente: de administração, gerenciamento de recursos humanos, serviços de comunicação com fornecimento de sinais de programação de televisão, comunicação interna, segurança, etc..

**Artigo 51:** O Condomínio não será responsável:

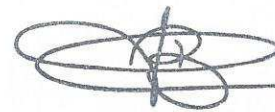
- a) Por prejuízos ocorridos ou decorrentes de furtos ou roubos acontecidos em qualquer de suas dependências;
- b) Por sinistros decorrentes de acidentes, extravios e danos, que venham a sofrer os Condôminos;
- c) Por extravios de quaisquer bens entregues pelos Condôminos aos empregados do edifício.

**Artigo 52:** Fica o Síndico autorizado ao atendimento de todas as posturas legais, e em especial aos do CONTRU, FICAM, NR-7, NR-9, ou quaisquer outras que venham a ser criadas.



## CAPÍTULO X

### Do Seguro, da Demolição e Reconstrução



**Artigo 53:** O Condomínio estará obrigado a manter seguro contra risco de incêndio e outros sinistros, que possam determinar a destruição total ou parcial das edificações, pelo valor de reposição do edifício, além de responsabilidade civil. O prêmio correspondente será computado nas despesas ordinárias de manutenção da propriedade coletiva, discriminando-se, na respectiva apólice, os valores atribuídos às unidades autônomas e às partes comuns. O Condomínio deverá manter também seguro apropriado, em montantes comercialmente razoáveis, para proteger o Síndico e os Conselheiros contra qualquer responsabilidade, exceto se a referida responsabilidade se originar de culpa grave ou de má conduta intencional.

**Artigo 54:** Aos Condôminos será facultado aumentar, por sua livre iniciativa, o valor do seguro da propriedade individual, de sorte a cobrir o valor pertinente a acréscimos ou benfeitorias que porventura tenham introduzido na unidade autônoma, cabendo-lhe, nesse caso, pagar diretamente à instituição seguradora a diferença de prêmio correspondente à citada majoração.

**Artigo 55:** Em caso de sinistro total ou que destrua mais de 2/3 (dois terços) do edifício, ou ainda que ameace ruína, a Assembléia Geral se reunirá dentro de 15 (quinze) dias para deliberar sobre a reconstrução ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais e elegerá uma comissão de 03 (três) Condôminos para:

I – Receber a indenização e depositá-la em nome do Condomínio, em estabelecimento bancário designado pela Assembléia;

II – Abrir concorrência para reconstrução do prédio ou das partes destruídas; e

III – Acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os Condôminos junto aos construtores, fornecedores, empreiteiros e repartições públicas.

**Parágrafo 1º:** Deliberada à reconstrução, poderá o Condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando seus direitos a outros Condôminos, mediante avaliação judicial.

**Parágrafo 2º:** Realizada a venda, em que se preferirá, em condições iguais de oferta, o Condômino ao estranho, será repartido o apurado entre os Condôminos, proporcionalmente ao valor das unidades imobiliárias.



**Artigo 56:** Em caso de desapropriação do Condomínio, a indenização será repartida aos Condôminos na proporção de suas unidades imobiliárias.

**Artigo 57:** Para qualquer questão relacionada com a presente Convenção e seu Regulamento, será competente o Foro da Comarca de São Paulo.

São Paulo, 19 de Março de 2015.

11º

**CROWN INCORPORADORA LTDA.  
FLÁVIO ERNESTO ZARZUR**

11º

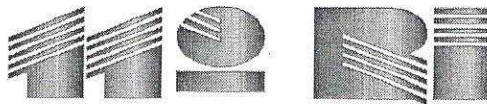
**CROWN INCORPORADORA LTDA.  
MARCELO ERNESTO ZARZUR**

**11º** Cartório do 11º Tabelião de Notas de São Paulo  
R. Domingos de Moraes, 1062 - Vila Mariana - SP - Cep 04010-100 - Fone: (11) 5085-5755  
Bel. Paulo Augusto Rodrigues Cruz - Tabelião

Reconheço por SEMELHANÇA COM VALOR ECONOMICO a(s) Firma(s) de: FLAVIO ERNESTO ZARZUR e MARCELO ERNESTO ZARZUR, a qual confere com padrão depositado em cartório.  
São Paulo/SP, 30/03/2015 - 12:18:34  
Seq: CA972C7D - Em Testemunho da verdade. Total R\$ 14,68  
USUARIO: MARGARITA IVAN DO CARMO DE SOUZA - ESCRIVENTE

Qualquer emenda ou rasura será considerada indício de adulteração ou tentativa de fraude.





PROTOCOLO: 1110140 (S)

THE VIEW NOVA ATLANTICA

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - Fone: 3779-0000

OFICIAL: PLÍNIO ANTONIO CHAGAS

CPF: 044.968.338-91

**C E R T I F I C O** QUE O PRESENTE  
TÍTULO FOI PROTOCOLADO SOB Nº **1.110.140** EM **01/04/2015**  
TENDO-SE NESTA DATA PROCEDIDO AO(S) SEGUINTE(S) ATO(S):  
LIVRO 3 REG. AUXILIAR 17.071-CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

## REGISTRO(S)

CONV DE CONDOMINIO  
CERTIDÃO

## EMOLUMENTOS

26,56  
25,37

|                                              |            |              |
|----------------------------------------------|------------|--------------|
| EMOLUMENTOS AO REGISTRADOR.....              | R\$        | 51,93        |
| CUSTAS DO ESTADO.....                        | R\$        | 14,76        |
| CART.PREV.DAS SERV.NÃO OFICIALIZADAS:        | R\$        | 10,93        |
| COMPENSAÇÃO ATOS GRATUITOS REG.CIVIL:        | R\$        | 2,74         |
| FUNDO ESP.DESPESA TRIBUNAL JUSTIÇA..         | R\$        | 2,74         |
| IMPOSTO MUNICIPAL LEI ESTADUAL 15.600/2014.: | R\$        | 1,03         |
| <b>TOTAL.....</b>                            | <b>R\$</b> | <b>84,13</b> |
| DEPÓSITO.....                                | R\$        | 0,00         |
| À PAGAR.....                                 | R\$        | 84,13        |

AS CUSTAS E A CONTRIBUIÇÃO PREVIDENCIÁRIA FORAM RECOLHIDAS PELA GUIA Nº 062/2015

Recebi a importância supra

São Paulo, 1 de ABRIL de 2015

Oficial/Of. Subst./Escr. autorizado

## **11º REGISTRO DE IMÓVEIS**

**CERTIFICA** que a presente cópia reproduz documento arquivado neste Registro de Imóveis.

**Ref: Cópia do instrumento particular de convenção de condomínio do empreendimento denominado: THE VIEW NOVA ATLÂNTICA. (processo nº 4.385)**

São Paulo, 30 de abril de 2015

**Pedido nº 1.542.270**

  
\_\_\_\_\_  
**Julio Cezar Bonfim**  
**Escrevente Autorizado**

Emolumentos ao Cartório: R\$ 25,37; Custas ao Estado: R\$ 7,21; Carteira Previdenciária: R\$ 5,34; Tribunal de Justiça: R\$ 1,34; Custeio do Registro Civil: R\$ 1,34; Imposto s/ serviço: R\$ 0,50; Total: R\$ 41,10.

Custas ao Estado, Contribuição Previdenciária, Tribunal de Justiça e Custeio do Registro Civil foram repassados aos órgãos arrecadadores.

Para agilizar a obtenção de certidões deste Registro de Imóveis utilize o site [www.11ri.com.br](http://www.11ri.com.br) e receba-as assinadas digitalmente no seu e-mail.