

# Cartório de Registro de Imóveis e Anexos

FAUZI AZEM RACHID  
ESCRIVÃO E OFICIAL  
ABIANE GIORDANELLI RACHID  
OFICIAL MAIOR  
PEDRO RODRIGUES PRONCKUNAS  
ESCREVENTE AUTORIZADO  
HENRIQUE FERREIRA S. FILHO  
ESCREVENTE AUTORIZADO  
CAMPOS DO JORDÃO S P

Cartório de Registro de Imóveis  
CAMPOS DO JORDÃO - EST. SÃO PAULO  
OFICIAL - FAUZI AZEM RACHID

Protocolo n. 9482  
PROTOCOLADO sob n. 76.450 em 30/Outubro/1.992.  
CERTIFICADO que foi feito o REGISTRO n. 2.1 (hum)  
em 17/11/1992 - Ficha 321 no livro numero 3. (Causa)  
O Oficial *[assinatura]*

## CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL DENOMINADO "CONDOMÍNIO FERNANDA"

### CAPITULO I

#### DO OBJETO

Artigo 1. - O Condomínio regular-se-á pelas disposições da Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, e suas modificações e regulamentações posteriores até a presente data.

Artigo 2. - Constituem partes de propriedade exclusiva dos condôminos do conjunto residencial denominado "CONDOMÍNIO FERNANDA" aquelas discriminadas no memorial anexo.

Artigo 3. - Constituem propriedade comum do Condomínio, havidas como inalienáveis e indivisíveis, as mencionadas no artigo 3. da Lei n. 4.591/64, tais como: o terreno sobre o qual se assentam os edifícios, as fundações, os montantes, as colunas, as vigas, os pisos de concreto armado, as escadas e partes externas do edifício, os ornamentos das fachadas, os halls de entrada e de escadas, os encanamentos troncos, de entrada e saída de água, luz, esgoto e telefone, as calçadas, os acessos às vias e logradouros públicos, a cobertura dos edifícios, dependências de zelador, o estacionamento para autos, bem como todas aquelas em que por sua natureza ou função, sejam de uso comum dos Edifícios.

### CAPITULO II

#### DO DESTINO E DA UTILIZAÇÃO DAS PARTES

Artigo 4. - Os apartamentos destinam-se a moradia, sendo seu uso vedado para qualquer outra finalidade.

Artigo 5. - As vagas cobertas e determinadas, para estacionamento de veículos de passeio, encerradas em edificação específica do Condomínio, destinam-se exclusivamente ao estacionamento dos automóveis, de propriedade dos Condôminos das unidades 11, 12, 13, 14, 21, 22, 23 e 24 ou de seus inquilinos, sendo vedado seu uso para qualquer outra finalidade. Junto ao pavimento inferior encontram-se dezesseis vagas cobertas destinadas à unidade 31.

Artigo 6. - As partes de uso comum destinam-se as finalidades que lhe são específicas, sendo vedado o seu uso para quaisquer outras.

Artigo 7. - São direitos dos Condôminos:

- a-) usar, gozar e dispor da respectiva unidade, de acordo com o seu destino específico, desde que não infrinjam as normas legais e as contidas nesta Convenção e no Regulamento Interno.

Cartório do Notário  
Campos do Jordão  
Campos do Jordão - SP

2

- b-) usar e gozar das partes comuns do Edifício, desde que não impeçam idêntico uso e gozo por parte dos demais Condôminos, com as mesmas restrições da alínea anterior;
- c-) examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração;
- d-) comparecer às Assembléias e nelas discutir, votar e ser votado, respeitando o disposto no artigo 20., desta Convenção.

### CAPITULO III

#### DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 8. - A administração do Condomínio caberá a um Síndico ou pessoa especializada no ramo e eleito bienalmente pela Assembléia Geral Ordinária, podendo ser reeleito.

Artigo 9. - Compete ao Síndico e ou pessoa especializada para administração de condomínio:

- a-) representar ativa e passivamente o Condomínio, em juízo ou fora dele, praticar todos os atos em defesa dos interesses comuns, nos limites da lei e desta Convenção;
- b-) exercer os atos de gestão do Edifício, no que concerne a segurança e a moralidade dos prédios e a boa execução dos serviços e utilidades comuns;
- c-) contratar com pessoas especializadas em administração e prestação de serviços ao Condomínio;
- d-) admitir e demitir empregados, fixar seus salários, bem como transigir em matéria de indenização trabalhista;
- e-) ordenar a realização das obras e serviços necessários ao bom funcionamento do Edifício;
- f-) cumprir e fazer cumprir esta Convenção executando e fazendo executar as deliberações das Assembléias dos Condôminos;
- g-) arrecadar através de conta bancária em nome do Condomínio, as contribuições devidas pelos Condôminos e dar-lhes aplicação necessária ao bom funcionamento do Edifício;
- h-) efetuar e manter a escrituração contábil do Condomínio;

1000-102-1492  
Cartório do Juízo - SP

Segundo Cartório  
CARTÓRIO

3

- i-) contratar os seguros contra fogo e de responsabilidade civil;
- j-) prestar contas de sua gestão a Assembléia de Condôminos e apresentar orçamento para o exercício seguinte;
- k-) recolher aos cofres públicos, pontualmente, todos os tributos que incidam sobre o Edifício e que sejam da responsabilidade do Condomínio;
- l-) convocar Assembléia Geral.

Artigo 10. - O Síndico ou a pessoa responsável pela administração do Condomínio, perceberá mensalmente a remuneração que lhe for fixada pela Assembléia Geral.

Artigo 11. - O Síndico ou o administrador poderão ser destituídos pelo voto de dois terços dos Condôminos em Assembléia Geral para este fim especialmente convocada.

§ UNICO - No caso de destituição far-se-a acerto de contas entre o Condomínio e a pessoa que exercer as funções administrativas, pagando o condomínio no prazo de 10 (dez) dias, as importâncias que, por balanço, existirem a seu favor.

Artigo 12. - Não poderá ser eleito para o cargo de Síndico o Condômino que estiver em atraso com suas contribuições condominiais, ou haver sido cobrado judicialmente por contribuições não pagas nas épocas devidas.

Artigo 13. - Juntamente com o Síndico, a Assembléia elegerá um Sub-Síndico, que o substituirá em suas faltas e impedimentos.

§ UNICO - Ocorrendo vagas, o Sub-Síndico convocará Assembléia para a eleição de outro Síndico, que exercerá o cargo pelo prazo de dois anos.

#### CAPITULO IV

#### DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

Artigo 14. - Assembléia Geral é a reunião dos Condôminos, convocada e instalada na forma da lei desta Convenção, a fim de deliberar sobre matéria de interesse do Condomínio.

Artigo 15. - A Assembléia Geral será convocada por carta protocolada ou registrada e entregue aos Condôminos, no endereço que para este fim forneceram, ou, na sua falta, na unidade autônoma de que forem proprietários ou compromissários compradores, devendo mediar pelo menos 8 (oito) dias entre a data da convocação e a da realização da Assembléia.

do Cartão de Notas

4

§ UNICO - Da convocação deverá constar obrigatoriamente:

- a-) o local, dia e hora da reunião;
- b-) a ordem do dia e o "quorum" para a respectiva votação.

Artigo 16. - A Assembléia Geral Ordinária reunir-se-á anualmente, na forma da Lei, e a Extraordinária, sempre que convocada pelo Síndico ou por Condôminos que representem 1/3 (hum terço), no mínimo, do Condomínio, quando assim o exigirem os interesses condominiais.

§ UNICO - Sendo convocada a Assembléia por Condôminos, ao Síndico será dada ciência, observado o prazo estabelecido no artigo 15..

Artigo 17. - Ressalvadas as exceções previstas em lei e nesta Convenção, a Assembléia instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Condôminos que representem no mínimo 1/3 (hum terço) do Condomínio, e em segunda convocação, 30 (trinta) minutos depois, com qualquer número.

Artigo 18. - Nas liberações da Assembléia Geral, os votos serão proporcionais as frações ideais do terreno, e não podendo participar e votar aquele que não estiver em dia com suas obrigações condominiais.

§ UNICO - As deliberações serão tomadas pelo voto da maioria absoluta dos Condôminos presentes, exigindo-se o voto de Condôminos representantes de no mínimo, 2/3 (dois terços) do total das frações ideais, para deliberações sobre:

- a-) alteração da Convenção e do Regulamento do Edifício;
- b-) destituição do Síndico;
- c-) venda ou reconstituição do Edifício, em caso de sinistro que destrua mais de 2/3 (dois terços) de seu total.

Artigo 19. - A Assembléia Geral será presidida por um Condômino eleito pelos presentes, o qual escolherá o secretário, sendo vedado ao Síndico presidir os trabalhos.

Artigo 20 . - Compete a 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;

*[Handwritten signature]*

foi aprovado em 12/11/2011  
Síndico do Imóvel

- c-) eleger o Conselho Consultivo;
- d-) eleger o Sindico;
- e-) fixar fundos de reserva;
- f-) votar as demais matérias constantes da ordem do dia.

Artigo 21. - Compete a Assembléia Geral Extraordinária:

- a-) destituir o Sindico, a qualquer tempo, independente de justificacão, e eleger o 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 22. - Os Condôminos poderão fazer-se representar na Assembléia Geral, através de procuradores.

Artigo 23. - As deliberações da Assembléia Geral constarão de ata lavrada em livro próprio e, nos 10 (dez) dias subsequentes à coleta da assinatura do Presidente e do Secretário, o Sindico enviará cópias a todos os Condôminos, por carta protocolada ou registrada.

13

#### CAPITULO V

#### DO CONSELHO CONSULTIVO

Artigo 24. - O Conselho Consultivo será composto de 2 (dois) membros efetivos, todos Condôminos, eleitos por um biênio, pela mesma Assembléia Geral Ordinária que eleger o Sindico, por maioria de votos, permitida a reeleico.

Artigo 25. - Ao Conselho Consultivo, além das atribuições previstas em lei, compete:

- a-) fixar o valor das multas previstas no artigo 37.;
- b-) examinar, trimestralmente, as contas do Condomínio;
- c-) emitir parecer sobre a prestação de contas do Sindico;
- d-) emitir parecer sobre os assuntos condominiais, quando solicitado pelo Sindico ou por qualquer

6

outro Condômino interessado.

- e-) emitir parecer sobre a previsão orçamentária apresentada pelo Síndico para o exercício financeiro seguinte:

§ UNICO - 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 das contas e a previsão orçamentária, sendo certo que seu silêncio corresponderá a parecer favorável.

Artigo 26. - Não poderão ser eleitos para o Conselho Consultivo os Condôminos que não poderiam ser eleitos para Síndico, na forma do artigo 12..

Artigo 27. - Os membros do Conselho Consultivo não poderão ser remunerados.

#### CAPITULO VI DO ORÇAMENTO

Artigo 28. - Constituem despesas condominiais:

- a-) os prêmios de seguro;
- b-) os tributos incidentes sobre as partes comuns do Edifício;
- c-) as despesas derivadas do consumo de luz, água e telefone das partes e coisas comuns;
- d-) a remuneração do Síndico ou da administradora e dos demais empregados do Condomínio, bem como os respectivos encargos trabalhistas;
- e-) as despesas de conservação, inclusive elevador, limpeza, reparações e manutenção do Edifício e suas instalações de uso comum;
- f-) outras aprovadas pela Assembléia Geral Ordinária ou Extraordinária.

Artigo 29. - O Síndico ou o administrador deverá enviar mensalmente aos Condôminos previsão orçamentária relativa ao mês em questão, visando rateio das despesas no mês subsequente.

Artigo 30. - A receita do Condomínio será constituída pelas contribuições dos Condôminos arrecadadas na forma prevista neste capítulo, bem como pelo produto de empréstimos que forem

Al G

14

Arquivo do Notário  
2001  
10/06

autorizados pelo Conselho Consultivo, para fazer frente às despesas extraordinárias para os quais sejam insuficientes os fundos condominiais.

Artigo 31. - Os Condôminos concorrerão para o custeio das despesas, recolhendo a cota parte que lhes couber, mediante rateio, proporcional às frações ideais de terreno.

§ UNICO - a cota condominial de cada Condômino terá vencimento até o 5. (quinto) dia útil de cada mês, de acordo com a previsão orçamentária mencionada no artigo 29..

Artigo 32 - As despesas extraordinárias serão igualmente rateadas entre os Condôminos, dentro do prazo fixado pela Assembléia que as autorizar.

Artigo 33. - As contribuições ordinárias ou extraordinárias não pagas no respectivo vencimento serão acrescidas de multa de 10% (dez por cento) e taxa diária obtida através da adoção de índices oficiais vigentes a época que reflitam a correção monetária no período em questão.

§ UNICO - Se entre o vencimento da contribuição e a data de seu pagamento, mediar período igual ou superior a três meses, o valor da contribuição será corrigido, segundo os índices oficiais vigentes à época, calculando-se os juros e multas sobre o valor corrigido.

Artigo 34. - Para o atendimento de despesas extraordinárias, será incluída na previsão orçamentária a título de fundo de reserva, uma importância mínima equivalente a 10% (dez por cento) do total da despesa prevista para o Condomínio.

Artigo 35. - Com o produto das cominações previstas no artigo 33., serão custeadas as despesas e os honorários advocatícios necessários a cobrança das contribuições vencidas.

## CAPITULO VII

### DAS PENALIDADES

Artigo 36. - O Condômino que violar as disposições legais como as contidas na presente Convenção, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se de ato praticado ou ainda a reparar os danos que causar, ficará sujeito à multa de hum até dez salários mínimos em vigor na região da Capital.

§ UNICO - A multa será imposta pelo Conselho Consultivo e cobrada pelo Síndico, juntamente com a contribuição de vencimento imediatamente posterior, facultado ao interessado recorrer para a Assembléia

Assinatura do Síndico

8

Geral.

Artigo 37. - A imposição de multa será comunicada por escrito ao infrator, não tendo efeito suspensivo o recurso eventualmente interposto.

Artigo 38. - O pagamento da multa não exime o infrator de sua responsabilidade civil pelos danos causados.

Artigo 39. - O Condômino responderá perante o Condomínio pelos atos praticados pelos ocupantes de sua unidade autônoma.

## CAPITULO VIII

### DO REGULAMENTO INTERNO

Este regulamento tem como finalidade disciplinar a conduta e o comportamento de todos quantos residem neste Edifício, na conformidade com o que determina a Lei n. 4.591, de 16.12.1964 e legislação complementar.

Assim, fica ratificado a rigorosa observância à Convenção de Condomínio e ficam expressamente determinados os seguintes deveres e proibições:

#### E PROIBIDO

- 1.-) Pisar ou brincar nas partes que compõem o jardim, bem como nele intervir, adicionando ou removendo plantas ou mudando-lhe o arranjo, à revelia do Síndico.
- 2.-) Depositar objetos ou outros materiais em quaisquer das áreas de uso comum, isto é, na entrada, passagens, escadas, halls e garagem. Os volumes assim depositados serão removidos pelo zelador e somente devolvidos após o infrator pagar as despesas e danos porventura ocasionados.
- 3.-) Permitir a permanência nas áreas comuns dos Edifícios (corredores, halls das escadas, vias de trânsito de veículos) de serviços assim como a prática de jogos infantis ou o uso de bicicletas, patins, etc.
- 4.-) Modificar as disposições das paredes internas de divisão de seu apartamento, sem a prévia anuência do Síndico, bem como modificar a forma ou aspecto externo do Edifício, sem a prévia autorização da Assembléia Geral dos Condôminos.
- 5.-) Ter ou usar instalações ou material suscetível de, por qualquer forma, afetar a saúde, a segurança e a tranquilidade dos demais

AA

6

16

16

16.12.1964 - SP

9

Condôminos ou inquilinos, ou que possam acarretar o aumento de seguro comum.

- 6.-) Utilizar, com volume audível nos apartamentos vizinhos, alto-falantes, rádios e aparelhos de televisão ou quaisquer outros instrumentos musicais ou de ruído, das 22:00 às 7:00 horas da manhã seguinte.
- 7.-) Estender, bater ou secar tapetes ou lençóis e quaisquer outras roupas, nas janelas ou outros sítios fronteiros, nas quais não poderão instalar varais de qualquer tipo, 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.
- 9.-) Manter ou guardar substâncias odoríficas ou perigosas à segurança do Edifício ou de seus moradores, tais como produtos químicos, inflamáveis, explosivos, etc.
- 10.-) Manter nos apartamentos, ainda que temporariamente, animais e aves de qualquer espécie.
- 11.-) Fazer uso de fogão que não seja de gás ou elétrico, sendo vedado terminantemente o emprego de outros tipos.
- 12.-) Lançar o lixo e outras varreduras em áreas comuns dos Edifícios, sendo que a coleta do mesmo será feita pelo zelador no mínimo uma vez por dia, devidamente acondicionadas em sacos plásticos apropriados.
- 13.-) Atirar pelas janelas, no piso dos corredores, escadas, e demais dependências dos Edifícios, fragmentos de lixo, papéis, pontas de cigarro ou quaisquer outros objetos.
- 14.-) Fazer reparos no seu apartamento, promover festividades ou reuniões suscetíveis de prejudicar as coisas comuns ou de perturbar o sossego.
- 15.-) Utilizar os empregados do Edifício para serviços particulares durante o seu horário normal de serviço.
- 16.-) Colocar vasos, antenas, varais, enfeites ou quaisquer outros objetos na parte externa, sobre os peitoris das janelas e nas áreas externas do Edifício.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

10

- 17.-) Instalar toldos na parte externa dos Edifícios, colocar ou afixar cartazes, inscrições, placas, letreiros, divisões de halls e corredores de circulação, avisos ou anúncios nas partes ou coisas de propriedade de uso comum.
- 18.-) Realizar mudanças, totais ou parciais, sem avisar previamente o zelador do Condomínio marcando hora e data para a saída ou entrada de móveis ou volumes nos Edifícios.
- 19.-) Utilizar, alugar, ceder ou explorar, no todo ou em parte, os apartamentos, para fins que não sejam estritamente residenciais.
- 20.-) Estacionar mais de 2 (dois) veículos (aptos. 11, 12, 13, 14, 21, 22, 23 e 24) e 6 (seis) veículos (apto. 31), nas áreas destinadas a este fim, assim como alugar, sublocar, ceder gratuitamente ou não, sua vaga a pessoas não moradoras do Edifício.
- 21.-) Estacionar veículos em áreas que não sejam aquelas demarcadas para este fim.

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

#### E DEVER

- 1.-) Todo Condômino, dependente, familiar ou locatário deverá prestigiar e fazer acatar às decisões do Síndico, Sub-Síndico e da Assembleia Geral e a fim de que as decisões tomadas expressem realmente a vontade condominial.
- 2.-) Observar dentro dos Edifícios a mais rigorosa moralidade, descência e respeito, devendo quaisquer queixas serem encaminhadas por escrito ao Síndico ou Sub-Síndico.
- 3.-) Notificar imediatamente o Síndico ou Sub-Síndico a incidência de moléstia grave infecto-contagiosa em seu apartamento.
- 4.-) Permitir a entrada em sua unidade do Síndico, Sub-Síndico ou zelador, bem como das pessoas que os acompanharem, quando for necessário a inspeção e execução de medidas que se relacionarem com o interesse coletivo.
- 5.-) Fazer, por sua conta exclusiva, as despesas

AA 6

Notas

11

reparos em sua propriedade autônoma e contribuir para as despesas gerais, na forma do aprovado pela Assembléia Geral.

- 6.-) Providenciar o conserto ou substituição de qualquer peça ou aparelho que, pertencente ao Condomínio, tenha sido danificado.
- 7.-) Fazer constar como parte integrante de contratos de locação ou venda, exemplar deste regulamento.
- 8.-) Zelar pela apresentação de seus servidores, recomendando-se o uso de uniforme.

CAPITULO IX

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 40. - A solução dos casos omissos caberá ao Conselho Consultivo "ad referendum" da Assembléia Geral, mediante a aplicação dos dispositivos da Lei 4.591, de 16.12.64.

Artigo 41. - Até a primeira ocupação da unidade e a entrega das chaves, todos os apartamentos vagos serão mantidos limpos e conservados às expensas do Condômino, de vez que a sua não ocupação por parte de quem de direito não o exime do pagamento das despesas do Condomínio.

Artigo 42. - A porta de acesso ao Edifício deverá ser mantida fechada, devendo cada Condômino ter a posse da chave.

Assinam a presente Convenção os Condôminos abaixo mencionado, em 2 (duas) vias de igual teor e para os efeitos legais pertinentes.

Campos do Jordão, 30 de outubro de 1992.

**Segundo Cartório de Notas**  
**CARTÓRIO VASCONCELLOS**  
 Rua Brigadeiro Jordão, 218  
 Campos do Jordão, SP  
 Fone 0122 - 62-1852

*Áurea Nogueira Barros*  
 Escrivã

*Antonio Carlos N. B. Vasconcellos*  
 Oficial Meio

*Roberto Akio de Siqueira*  
*Fernando Juncos*  
 Escreventes Autorizados

*Antonio Parasma*  
Antonio Parasma

*Célia Regina Cury Parasma*  
Célia Regina Cury Parasma

Solo por Verba - Total Nota

**Segundo Cartório de Notas**  
**CARTÓRIO VASCONCELLOS**

Reconheço por Semelhança e Nome

*Antonio Parasma*  
*Célia Regina Cury*