



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS,
TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA JURÍDICA E
CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE INTERDIÇÕES E TUTELAS
DA SEDE DA COMARCA DE VOTORANTIM – SP

DRA. NAILA DE REZENDE KHURI
Oficiala

FLS. Nº 01/34
de.

CERTIFICO, em atendimento ao protocolo nº 48.287, que revendo os livros e arquivos do REGISTRO DE IMÓVEIS, instalado na Comarca de Votorantim em 03 de novembro de 2009, deles **CONSTA** a CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E REGIMENTO INTERNO do **CONDOMÍNIO ALPHA CLUB RESIDENCIAL**, arquivado no procedimento de Instituição e Especificação do Condomínio, registrada, sob o R.11, de 15 de agosto de 2014, na matrícula nº 5.826 deste Oficial, cuja cópia extraída em meio reprográfico, no total de 34 (trinta e quatro) folhas, fazem parte integrante da presente certidão, por mim numeradas e rubricadas. Votorantim, 14 de maio de 2018. O referido é verdade do que dou fé. *de.* (Gabriela Harder Campanini - Escrevente Chefe)

ESTA CERTIDÃO REFERE-SE À CÓPIA REPROGRÁFICA DO DOCUMENTO ACIMA SOLICITADO ARQUIVADO NESTE OFICIAL, NÃO ABRANGENDO NEGATIVA DE ÔNUS.

Emolumentos:

Oficial:.....	R\$ 30,69	Estado:.....	R\$ 8,72
Ipesp:.....	R\$ 5,97	Sinoreg:.....	R\$ 1,62
Trib.Juiz:.....	R\$ 2,11	Ministério Público:.....	R\$ 1,47
ISS:.....	R\$ 0,62	Total:.....	R\$ 51,21

[Assinatura]
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
DA COMARCA DE VOTORANTIM - SP
Fernando Lucas de Carvalho Soares
AUXILIAR DE ESCRIVENTE

[Assinatura]
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS,
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL
DE PESSOAS JURÍDICAS DE VOTORANTIM
Gabriela Harder Campanini
ESCREVENTE AUTORIZADA

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Votorantim - SP

086589

14188-7 - AA

14188-7-001001-002000-1117



Fls. nº 313

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E REGIMENTO INTERNO

FLS. Nº 02/34

b.

Em obediência às disposições do artigo 9º, parágrafo 3º, da Lei nº 4.591, de 16/12/1964, com as modificações que lhe foram introduzidas pela Lei nº 10.406 de 10/01/2002 (Código Civil Brasileiro), é outorgada a presente Convenção de Condomínio, à qual ficam submetidos os condôminos do **"ALPHA CLUB RESIDENCIAL"**, doravante denominado simplesmente "Condomínio", bem como os ocupantes, sob qualquer forma, de suas unidades autônomas e visitantes.

CAPÍTULO I – DO OBJETO

Artigo 1º – O Condomínio regula-se pelas disposições da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com modificações que lhe foram introduzidas pela Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil Brasileiro), e, especialmente, pela presente Convenção, sendo composto de duas partes distintas, a saber:

- a) Partes de condomínio, ou seja, de uso e propriedade comuns; e,
- b) Partes de uso e propriedade exclusivos.

Artigo 2º – São partes comuns aquelas definidas pelo artigo nº 1.331 do Código Civil tida e havidas como coisas inalienáveis, individuais, acessórias e indissolúvelmente ligadas às demais partes do **"ALPHA CLUB RESIDENCIAL"**, as quais por sua natureza ou destino são de uso e edificação, as fundações, montantes, colunas, vigas, pisos de circulação de pessoas e veículos, escadarias, ornamentos de fachada e mui especialmente: **o Bloco de Garagem** em sua integralidade; **nos Blocos de Apartamentos** os "hall's" de circulação, depósitos, "Shaft", escadas e elevadores, as coberturas com caixa d'água e casa de máquinas; **e, nas partes externas aos blocos** os acessos de pedestres e veículos pela Avenida Gisele Constantino correspondentes às entradas exclusivas para moradores, visitantes, de serviços e caminhões; vias de circulação interna; portaria com "W.C."; espaço para "containers" de lixo; administração contendo sala de administração, copa, armário e 02 vestiários; "Boulevard" contendo brinquedoteca, espaço mulher, "lanhouse", espaço "pet", vestiário feminino, vestiário masculino, "WC" para deficiente físico, "home Office", depósito, sala de cinema, conveniência e jardim com fonte e bancos; 02 piscinas com SPA e vestiários masculinos e femininos, sendo um na frente e outra nos fundos do condomínio; "fitness"; salão de festas

contendo cozinha, " WC" masculino, feminino e de deficiente; sala de atividades contendo sala de "ballet " e sala de judô; quadra poliesportiva; 02 churrasqueiras com balcão, pia e forno de "pizza"; redário; jardins; e Estacionamento descoberto em torno dos blocos G, H, I e J contendo 239 (duzentos e trinta e nove) vagas de garagens, demarcadas e numeradas de 562 a 800; dentre as quais, 11 (onze) vagas são adequadamente ao uso por portadores de deficiência física, identificadas pelos números 562,569,570,577,582,597,675,678,684,745 e 764.

Artigo 3º - Constituem partes de propriedade exclusiva ou privativa dos condôminos do **"ALPHA CLUB RESIDENCIAL"** denominadas unidades autônomas, denominadas unidades autônomas, um total de 480 (quatrocentos e oitenta) apartamentos, distribuídos em cada um dos 10 blocos com 12 (doze) pavimentos cada, na proporção de 4 (quatro) apartamentos por pavimento, conforme a seguir designados e caracterizados:

DESIGNAÇÃO NUMÉRICA DOS APARTAMENTOS (IGUAIS EM TODOS OS BLOCOS)

Pavimento	Unidade Autônoma
Térreo ou 1º andar	Apartamentos nº 11, 12, 13, 14
1º Pavimento Tipo ou 2º andar	Apartamentos nº 21, 22, 23, 24
2º Pavimento Tipo ou 3º andar	Apartamentos nº 31, 32, 33, 34
3º Pavimento Tipo ou 4º andar	Apartamentos nº 41, 42, 43, 44
4º Pavimento Tipo ou 5º andar	Apartamentos nº 51, 52, 53, 54
5º Pavimento Tipo ou 6º andar	Apartamentos nº 61, 62, 63, 64
6º Pavimento Tipo ou 7º andar	Apartamentos nº 71, 72, 73, 74
7º Pavimento Tipo ou 8º andar	Apartamentos nº 81, 82, 83, 84
8º Pavimento Tipo ou 9º andar	Apartamentos nº 91, 92, 93, 94
9º Pavimento Tipo ou 10º andar	Apartamentos nº 101, 102, 103, 104
10º Pavimento Tipo ou 11º andar	Apartamentos nº 111, 112, 113, 114
11º Pavimento Tipo ou 12º andar	Apartamentos nº 121, 122, 123, 124

Parágrafo único - Os apartamentos do "ALPHA CLUB RESIDENCIAL" são divididos em dois tipos assim identificados: Blocos A, B, G, H, I e J do tipo "A" e Blocos C, D, E, e F do tipo " B ", os quais possuem as seguintes descrições:

Todos os apartamentos do Tipo "A" são idênticos e possuem cada um sala de estar, sacada, sala de jantar, cozinha, área de serviço, "BWC" e dois dormitórios, sendo um deles tipo suíte.



Todos os apartamentos do Tipo "B" são idênticos e possuem cada um sala de estar, sacada, sala de jantar, cozinha, área de serviço, "BWC" e três dormitórios, sendo um deles tipo suíte.

CAPÍTULO II – DO DESTINO E DA UTILIZAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO

Artigo 4º – Os apartamentos destinam-se a fins exclusivamente residenciais, sendo vedado seu uso para quaisquer outras finalidades.

Artigo 5º – Todas as vagas de garagens destinam-se exclusivamente à guarda de veículos de passeio ou motocicletas de tamanho adequado à respectiva vaga e são de uso dos condôminos, de seus inquilinos ou ocupante das unidades, sendo vedado seu uso para qualquer outra finalidade, devendo ser respeitado o disciplinamento estabelecido no Capítulo IV abaixo.

Artigo 6º – As partes de uso e propriedade comuns do Condomínio integram a infra-estrutura do sistema de prestação de serviços aos moradores e destinam-se às finalidades que lhes são específicas, sendo vedado o seu uso para quaisquer outras.

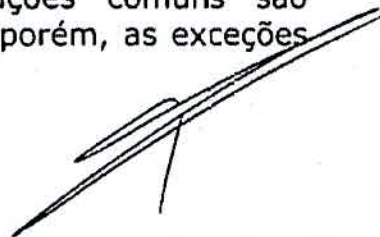
CAPÍTULO III – MODO DE USAR AS COISAS E SERVIÇOS COMUNS

Artigo 7º – As partes de uso e propriedade comuns são utilizadas em conformidade com seu destino e com observância das disposições contidas nesta Convenção e do que vier a dispor, complementarmente, o Regulamento Interno do Condomínio.

Artigo 8º – As partes de Condomínio, notadamente as passagens e vias de acesso, vestíbulos, escadas e elevadores, deverão estar sempre desimpedidos, nada podendo ser nelas depositado, ainda que temporariamente, salvo quanto aos elevadores, pelo tempo necessário à carga e descarga.

Parágrafo Único – Quaisquer objetos encontrados pelo Síndico ou pelo Administrador em tais condições serão retirados e somente desenvolvidos ao respectivo dono, depois de pagas as despesas de retirada e armazenagem, além da multa que lhe venha a ser aplicada em caso de reincidência.

Artigo 9º – As partes, dependências e instalações comuns são reparadas à custa dos condôminos, ressalvadas, porém, as exceções



expressas nesta Convenção. Todavia, a despesa será do condômino ou seu autorizado, quando tenha ele dado causa ao dano.

Artigo 10 – Os salões de festas do Condomínio podem ser reservados pelos condôminos e demais moradores, bastando para tanto que sua reserva seja realizada com a devida antecedência e que seja paga a correspondente taxa, se esta vier a ser estipulada pela Assembleia Geral. A taxa ora referida reverterá aos cofres do Condomínio.

Parágrafo Único – As áreas de lazer e os salões do Condomínio podem ser utilizados por todos os condôminos ou moradores, observadas as regras de utilização que vierem a serem definidas em Assembleia Geral e no Regulamento Interno.

CAPÍTULO IV – DA GARAGEM COLETIVA DO CONDOMÍNIO

Artigo 11 – O “**ALPHA CLUB RESIDENCIAL**” contém um total de 800 vagas de garagem assim distribuídas: 561 vagas localizadas no Bloco de Garagem, todas demarcadas e numeradas de 1 a 561, sendo as de números 1 a 140 descobertas e as demais cobertas; mais 239 vagas localizadas em torno dos blocos G, H, I e J, descobertas, demarcadas e numeradas de 562 a 800; dentre as quais, 11 vagas são adequadas ao uso por portadores de deficiência física, identificadas pelos números 562, 569, 570, 577, 582, 597, 675, 678, 684, 745 e 764.

Parágrafo Primeiro – A cada Apartamento localizado do 1º ao 4º andar (Pavimento Térreo ao 3º Pavimento Tipo) de cada bloco (160 unidades), corresponde o direito ao uso de uma vaga de garagem; e a cada Apartamento localizado do 5º ao 12º andar (4º ao 11º Pavimento Tipo) de cada bloco (320 unidades), corresponde o direito ao uso de duas vagas de garagem; sendo que do número total de vagas, 421 vagas são cobertas, 379 vagas são descobertas e 222 vagas, incluindo cobertas e descobertas, estão encravadas.

Parágrafo Segundo – O uso de vagas de garagem segundo a quantidade que cabe à cada apartamento (uma ou duas) será determinado mediante sorteio, independente da situação física das mesmas (cobertas ou descobertas), mas levando em consideração a proximidade das vagas em relação à localização dos apartamentos e seus usuários e a destinação das vagas encravadas a um mesmo condômino com direito ao uso de duas vagas.

Parágrafo Terceiro – O sorteio será realizado pela Incorporadora pelo menos 30 dias antes da instalação do Condomínio, na presença de 10 condôminos (um de cada Bloco), igualmente sorteada, e,

devidamente fiscalizada por empresa de auditoria independente qualificada.

Parágrafo Quarto – O direito ao uso de estacionamento coberto ou descoberto, de propriedade e uso comuns destinadas ao uso de todos os condomínios (área e propriedade de uso comum), não podem ser alienadas dissociadas das coisas de uso e propriedade exclusivas.

Artigo 12 – Fica assegurado a cada condômino o direito de pleno uso e ocupação quantitativa ao estacionamento coberto ou descoberto desde que obedecida a delimitação de cada vaga.

Artigo 13 – Nas vagas de estacionamento, não é permitida a colocação ou a guarda de coisas de qualquer espécie, inclusive veículos de carga ou comerciais.

Artigo 14 – Nenhum condômino ou ocupante de apartamento pode estacionar seu veículo em áreas distintas daquelas destinadas ao estacionamento.

Artigo 15 – É expressamente proibida a lavagem de veículos na garagem coletiva, fora do lugar apropriado, ou seja, do "carwash".

Artigo 16 – Os veículos guardados nos estacionamento devem estar convenientemente fechados à chave, não se responsabilizando o Condomínio por eventuais furtos ou danos.

Artigo 17 – O Regulamento Interno do Condomínio pode disciplinar o uso das vagas de estacionamento de forma a tornar mais cômoda a sua utilização pelos condôminos ou ocupantes. No entanto, deverá respeitar quanto ao destino de cada estacionamento, o que estatui o artigo quinto supra.

CAPÍTULO V – DOS SERVIÇOS BÁSICOS E OCUPACIONAIS PRESTADOS NO CONDOMÍNIO

Artigo 18 – O Condomínio conta com um sistema de prestação de serviços específicos, de utilização exclusiva dos Condôminos, locatários, comodatários e dos que com eles residam ou que a qualquer título venham a ocupar regularmente os apartamentos que integram o Condomínio.

Artigo 19 – Os serviços de que trata o artigo anterior, conforme sua finalidade, subdividem-se em serviços básicos e serviços de utilização facultativa pelo Condomínio ou por terceiros sob a supervisão do Administrador. Os primeiros tem suas despesas de custeio reatadas obrigatoriamente entre os condôminos, na proporção da fração ideal

vinculada a cada apartamento e se incluem nas despesas normais do Condomínio. Já os demais, são custeados exclusivamente pelos respectivos usuários.

Artigo 20 – Os serviços básicos oferecidos pelo Condomínio consistem em manutenção e conservação da limpeza das áreas comuns do condomínio, manutenção das partes elétricas e hidráulicas do condomínio (áreas comuns), manutenção das áreas verdes do condomínio (áreas comuns), serviços de portaria, segurança patrimonial, administração e gerenciamento operacional, com as seguintes atribuições:

- a) Portarias: onde se executam as tarefas de controle de todas as entradas e saídas do condomínio, recebimento e distribuição de volumes e correspondência;
- b) Manutenção: da Limpeza executa a manutenção e conservação das áreas comuns do condomínio, bem como manutenção e conservação das partes elétricas, hidráulicas, áreas verdes, piscinas, áreas de lazer e demais áreas comuns do Condomínio.
- c) Segurança Patrimonial: tem por incumbência zelar pela segurança e preservação dos condôminos e suas propriedades, através de patrulhamento e sistemas de apoio; e,
- d) Administração e Gerenciamento Operacional: executa as funções de supervisão geral do funcionamento dos serviços e o controle interno contábil / financeiro do Condomínio.

Artigo 21 – Os serviços de utilização facultativa, designados como serviços opcionais, são prestados pelo Condomínio ou por terceiros sob a supervisão do administrador do Condomínio.

CAPÍTULO VI – DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS

Artigo 22 – São direitos dos condôminos:

- a) Usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com o destino a ela atribuído, desde que não prejudiquem a segurança e a solidez do Bloco em que estiverem localizados; que não causem danos aos demais condôminos, e não infringam as normas legais ou as disposições contidas nesta Convenção e no Regulamento Interno,

respeitando o direito de terceiros, a boa ordem, os bons costumes, a saúde e o bem estar dos demais condôminos;

- b) Usar, gozar das partes comuns do condomínio, desde que não impeçam idêntico uso e gozo por parte dos demais condôminos, com as mesmas restrições da alínea anterior;
- c) Manter em seu poder as chaves das portas de ingresso social e de serviço da sua respectiva unidade;
- d) Comparecer às Assembleias Gerais e nelas discutir, votar e ser votado, respeitando, neste particular, as disposições próprias desta Convenção;
- e) Ser eleito subsíndico ou membro do Conselho Consultivo;
- f) Propor à assembleia geral as providências que lhe pareçam adequadas à conservação e defesa do patrimônio comum;
- g) Formular queixas ou reclamações, por escrito, ao Síndico ou à Administração;
- h) Utilizar-se dos serviços básicos ou facultativos prestados no Condomínio, atendidas as normas estabelecidas nesta convenção e no regulamento interno; e
- i) Examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos ao Administrador ou Síndico.

Artigo 23 – Igualmente, cada condômino obriga-se a:

- a) Não usar das coisas comuns para fins diversos daqueles a que se destinam;
- b) Não obstruir as passagens, vias de acesso ou elevadores; conservar os jardins e zelar por seu aprimoramento, sendo terminantemente proibido estacionar, pisar ou brincar nas partes que o compõem, salvo nos locais para isso determinados;
- c) Não mudar a forma externa de sua unidade, bem como não modificar a fachada do edifício nem a distribuição interna dos compartimentos de sua unidade autônoma, excetuada, quanto a esta última vedação, a modificação que não interfira na fachada e nas partes estruturais do prédio;



db

- d) Não decorar as paredes externas e esquadrias do edifício com tonalidade ou cores diversas das empregadas no conjunto;
- e) Não alugar ou vender sua propriedade exclusiva sem dar ciência, ao locatário ou comprador, das restrições e proibições constantes desta convenção e fazê-las constar do respectivo instrumento ou ato;
- f) Não lançar mão de qualquer processo de aquecimento capaz de comprometer a segurança, higiene e limpeza do edifício ou do condomínio;
- g) Não alugar ou ceder sua unidade a pessoas de maus costumes, nestes compreendidas a embriaguez sob qualquer de suas formas;
- h) Não instalar, sem o expresso consentimento do síndico, novas ligações de água, esgoto, gás, luz, força, telefone ou antena de rádio-telefonia, telegrafia ou televisão;
- i) Não utilizar alto-falantes; nem instrumentos musicais, das 22:00 (vinte e duas) às 08:00 (oito) horas do dia seguinte, salvo em circunstâncias excepcionais, mediante comunicação prévia ao Síndico ou ao Administrador;
- j) Não estender, bater ou secar tapetes, roupas e lençóis nas janelas ou em qualquer outro sítio fronteiro e visível do exterior;
- k) Não colocar toldos;
- l) Não executar na sua propriedade qualquer instalação que importe sobrecarga elétrica para o edifício, sem o assentimento prévio da Assembleia, do Síndico ou do Administrador;
- m) Não manter substâncias perigosas à segurança do edifício, do Condomínio ou de seus moradores, tais como inflamáveis, tóxicos, explosivos, odoríficos etc.;
- n) Não manter animais domésticos nas unidades, cuja presença seja suscetível de incomodar, por qualquer forma, os moradores do Condomínio;
- o) Não usar ou simplesmente introduzir, nos apartamentos, sistema de aquecimento ou fogões não aprovados pelo condomínio;

- p) Não realizar, dentro do edifício, transporte horizontal ou vertical de móveis, aparelhos, engradados, caixas, caixotes e outros objetos de volume apreciável fora dos horários normais e das condições estabelecidas pelo Síndico ou pelo Regulamento Interno;
- q) Não transitar e não permitir que alguém transite no interior do Condomínio sem o devido decoro no traje;
- r) Não tratar de modo descortês qualquer empregado ou funcionário do Condomínio;
- s) Não permitir a realização de jogos infantis nas partes comuns do Condomínio, salvo nos locais especialmente reservados a tais fins;
- t) Não fazer uso de fogão que não seja a gás ou eletricidade, vedado terminantemente o emprego de outros tipos;
- u) Não lançar papéis, livros ou quaisquer objetos sólidos serão em local indicado pela Administração.
- v) Não introduzir, nas canalizações ou condutores de qualquer natureza, volumes ou objetos que possam danificá-los, produzir incêndio ou entupimento;
- w) Prestigiar e fazer acatar as decisões da assembleia geral, os princípios convencionados e a ordem administrativa, bem como não desviar o pessoal da administração do Condomínio de seus deveres funcionais;
- x) Não permitir a prática de serviços domésticos fora do âmbito de sua propriedade exclusiva;
- y) Fazer as comunicações exigidas pelas autoridades sanitárias em caso de moléstia infecto-contagiosa;
- z) Permitir a entrada do síndico ou administrador e das pessoas que os acompanhem, no âmbito de seu apartamento, desde que isso se torne imprescindível à inspeção e execução de medidas que se relacionem como o interesse coletivo;
- aa) Fazer, por sua conta exclusiva, as despesas e reparos em seu apartamento e contribuir para as despesas gerais que for fixada pela Assembleia Geral;



ab) Não praticar todo e qualquer ato que possa prejudicar o valor, conservação, categoria e boa forma dos edifícios e o bem estar de seus ocupantes, visitantes ou terceiros;

ac) A concorrer nas despesas do Condomínio, sendo certo que o adquirente de unidade autônoma responde pelos débitos do alienante, inclusive multas, correção monetária e despesas judiciais e honorários de advogado, se for o caso;

ad) Não colocar aparelhos de ar condicionado onde não existam nichos para esse fim;

ae) Observar a vedação quanto ao uso para finalidade diversa que não a residencial, nos termos do artigo 4 retro; e,

af) Não sobrecarregar a sua unidade de modo a comprometer a capacidade de carga da laje.

Parágrafo Único – Aplica-se ao ocupante, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, função e destino das unidades.

CAPÍTULO VII – DOS ENCARGOS, FORMAS E PROPORÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕES PARA AS DESPESAS DE CUSTEIO E PARA AS EXTRAORDINÁRIAS

Artigo 24 – Cada condômino concorre para todas as despesas do Condomínio, de acordo com o orçamento fixado para o exercício, recolhendo as respectivas quotas no sexto dia útil de cada mês a que correspondem. Também concorrerá para o rateio das despesas extraordinárias, recolhendo a respectiva quota no sexto dia útil do mês subsequente ao recebimento do aviso para pagamento, o qual deverá ser expedido por carta registrada ou sob protocolo. Ressalva-se, porém, que se o vulto das despesas extraordinárias aconselhar sejam feitas às arrecadações parceladamente, os correspondentes vencimentos serão fixados pelo Síndico e, conforme o caso, pela Assembleia Geral.

Parágrafo Primeiro – Constitui despesas condominiais:

- a) Os prêmios de seguro, com exclusão do valor correspondente ao seguro facultativo que cada condômino queira fazer, além dos obrigatórios.
- b) Os tributos lançados sobre as partes e coisas comuns do Condomínio.



- c) As despesas derivadas do consumo de luz, força, água, esgoto e telefones de uso comum, bem como da aquisição de materiais de limpeza;
- d) A remuneração do Administrador e se for o caso, do Síndico;
- e) Salários dos empregados do condomínio, bem como os respectivos encargos sociais e trabalhistas;
- f) As despesas de conservação, limpeza, reparações e manutenção do condomínio e suas instalações de uso comum;
- g) As despesas necessárias à implantação, funcionamento e manutenção dos serviços básicos;
- h) Outras despesas autorizadas pelo Síndico ou pela Assembleia Geral.

Parágrafo Segundo - Cada condômino participa do rateio das despesas condominiais de acordo com sua fração ideal de terreno.

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

Artigo 25 - O exercício financeiro será de 12 (doze) meses, incumbindo ao Síndico preparar o orçamento para o exercício, estimando a despesa e fixando a receita do condomínio, a fim de serem objeto de deliberação da assembleia geral ordinária.

Parágrafo Único- A previsão pode ser revista e majorada por deliberação em assembleia geral extraordinária se julgada insuficiente para cobrir as despesas do condomínio.

Artigo 26 - A receita do condomínio é constituída pelas contribuições dos condôminos, aprovadas pela assembleia geral ordinária e arrecadadas na forma prevista neste Capítulo, bem como pelo produto de empréstimos que forem autorizados pelo conselho consultivo, para fazer frentes às despesas extraordinárias, para as quais sejam insuficientes os fundos condominiais.

Artigo 27 - O condômino que não pagar as contribuições para as despesas comuns nas datas fixadas ficará sujeito à multa de 2% (dois por cento) sobre o débito e juros moratórios à taxa de 1% (um por cento) ao mês e honorários de advogado, à base de 20% (vinte por cento) se a cobrança for judicial. O débito será também atualizado monetariamente, na mesma proporção da variação do

índice que melhor refletir a inflação do período, verificada entre a data do vencimento e aquela em que se der o efetivo pagamento.

Parágrafo Único – Se sobreviver legislação que permita a cobrança de multa superior ao valor ora estipulado fica convencionado que será cobrada a maior multa legalmente permitida, não ultrapassando o limite máximo de 20% (vinte por cento). Caso não haja especificação legal, a multa será equivalente ao limite máximo ora estipulado de 20% (vinte por cento).

Artigo 28 – Para o atendimento das despesas extraordinárias inclui-se na previsão orçamentária uma importância equivalente a 1/12 (um doze avos) do total da despesa prevista para o exercício, bem como será instituído um Fundo de Reserva para o Condomínio, correspondente a 5% (cinco por cento) do orçamento.

CAPÍTULO VIII – DO SÍNDICO, DA ADMINISTRAÇÃO, DOS SUBSÍNDICOS E DO CONSELHO CONSULTIVO

Artigo 29 – Aos condôminos, em assembleia geral, por maioria simples (metade mais um) dos presentes, compete eleger bianualmente, ou antes, em caso de vaga, um síndico profissional, que será remunerado pelo Condomínio, e 10 (dez) subsíndicos – um para cada torre, que tem que condômino proprietário, na forma do artigo 32 infra, e os membros do Conselho Consultivo, permitida a reeleição.

Parágrafo Primeiro – É vedada a escolha, para as funções de subsíndico ou conselheiro, de proprietário multado em qualquer dos dois últimos exercícios, ou que, nesse mesmo período, tenha sido acionado judicialmente para pagamento de suas contribuições.

Parágrafo Segundo – As funções acima não são remuneradas, salvo deliberação em contrário, por maioria simples (metade mais um), da Assembleia geral, que pode autorizar seja o Síndico – e somente ele – remunerado.

Artigo 30 – A destituição do Síndico, de qualquer Subsíndico ou membro do Conselho Consultivo dá-se pela deliberação da maioria absoluta dos votos presentes a assembleia geral para isso convocada, conforme artigo 1.349 do Código Civil Brasileiro.

Artigo 31 – Ao síndico compete supervisionar os interesses gerais da coletividade condominial, atendendo às sugestões e reclamações que, no interesse do condomínio, lhe sejam apresentadas mais especificamente, além dos demais encargos previstos nesta Convocação e na Lei:

- 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, desta Convenção e do Regulamento Interno, inclusive perante repartições públicas e terceiros em geral, podendo receber citações, intentar ações, desistir, firmar acordos, recorrer, receber e dar quitações;
- b) Exercer os atos de gestão do condomínio, no que concerne à segurança e moralidade dos prédios e à boa execução dos serviços e utilidades comuns;
- c) Escolher e contratar, sob referendo em assembleia geral, o administrador do 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 condomínio;
- f) Cumprir e fazer cumprir esta convenção e o seu regulamento interno, executando e fazendo executar as deliberações das assembleias dos condôminos, tomando as medidas de caráter geral ou urgente e impondo multas aos condôminos infratores;
- g) Arrecadar as contribuições devidas pelos condôminos e dar-lhes aplicação necessária ao bom funcionamento do condomínio;
- h) Efetuar e manter a escrituração contábil do condomínio;
- i) Contratar os seguros contra fogo e de responsabilidade civil;
- j) Prestar contas de sua gestão à assembleia de condôminos e apresentar orçamento para o exercício seguinte;
- k) Recolher aos cofres públicos, pontualmente, todos os tributos que incidam sobre a área condominial e que sejam de responsabilidade do condomínio; e,
- l) Convocar a assembleia geral.

Artigo 32 – O síndico é auxiliado por um Subsíndico de cada torre, os quais são, necessariamente, titulares de unidade autônoma, sendo eleitos, pelos condôminos em assembleia geral.



Parágrafo Primeiro - Cada Subsíndico coopera com o Síndico na administração geral do condomínio.

Parágrafo Segundo - Nos seus impedimentos eventuais, o síndico é substituído pelo subsíndico que ele, Síndico, expressamente indicar, levando tal indicação ao conhecimento do Conselho Consultivo, que deve ser informado dos motivos do afastamento. Na falta de indicação, os subsíndicos, em conjunto, substituirão o Síndico, levando o fato ao conhecimento do Conselho Consultivo.

Artigo 33 - O condomínio pode contar com um Administrador, pessoa jurídica ou não, porém obrigatoriamente domiciliado nos Municípios de Votorantim ou Sorocaba/SP, a quem compete superintender a administração geral da comunidade condominial e defender os interesses do condomínio, fazendo observar a presente Convenção e o Regulamento Interno, bem assim, as deliberações tomadas nas Assembleias e superintender e coordenar "in loco" tudo o que for pertinente ao bom funcionamento dos serviços discriminados nesta Convenção.

Parágrafo Único - Além dos demais previstos nesta Convenção constituem deveres e atribuições do administrador do condomínio:

- a) Preparar a convocação das Assembleias Gerais dos condôminos, por iniciativa prévia ou por provocações deste;
- b) Admitir e demitir, dentro dos critérios e normas legais, funcionários e empregados da coletividade condominial, fixando-lhes os salários e definindo-lhes as funções, para os efeitos de legislação trabalhista e da Previdência Social, observadas as bases correntes, nem prejuízo do orçamento anual, com a prévia concordância do síndico;
- c) Providenciar a contratação e manter em dia os seguintes seguros: (c.1) dos Blocos, contra incêndio; (c.2) do Condomínio, pela responsabilidade civil contra terceiros; e (c.3) dos empregados, por acidente de trabalho;
- d) Rubricar e manter em seu poder, como depositário, o livro de presença e de atas das Assembleias Gerais, fornecendo cópias autenticadas ao condômino que a solicitar e pagar o respectivo custo;
- e) Elaborar o orçamento para cada exercício, justificando-o e à aprovação da Assembleia Geral;

- f) Providenciar a cobrança, inclusive judicialmente, sob sua responsabilidade, das quotas, multas e demais contribuições devidas pelos condôminos, dando-lhes a conveniente aplicação;
- g) Administrar os interesses da coletividade condominial, prestando-lhes contas de sua administração anualmente, em Assembleia Geral Ordinária;
- h) Abrir e encerrar contas bancárias, juntamente com o síndico e os Subsíndicos;
- i) Fazer em boa ordem a escrituração da despesa da coletividade condominial, em livros adequados, lançando todas as operações relativas à administração do Condomínio rigorosamente em dia;
- j) Remeter a cada condômino, mensalmente, a demonstração de despesas efetuadas;
- k) Manter em seu poder, como depositário, o arquivo do condomínio e os livros de sua contabilidade, inclusive os relativos aos exercícios findos, fornecendo cópias autenticadas ao condômino que as solicitar e pagar o respectivo custo;
- l) Propor à assembleia geral, aplicação de penalidade aos funcionários e residentes faltosos, bem como instituição de outras além das previstas nesta Convenção;
- m) Dar imediata ciência ao síndico das notificações ou intimações judiciais e extrajudiciais que houver recebido;
- n) Submeter à prévia apreciação do Síndico todo e qualquer contrato de manutenção, conservação ou convênio que venha a ser necessário;
- o) Prestar assistência jurídica ao condomínio sempre que necessário em qualquer circunstancia;
- p) Entregar ao síndico todos os papéis, livros e documentos pertencentes ao condomínio, quando encerrada sua administração;
- q) Apresentar relatórios semanais ao síndico, quando aos aspectos de limpeza, conservação etc., relativos ao condomínio;



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

s) Manter os Livros de Reclamação do Condomínio em local de fácil acesso, com respectiva indicação. Deverá o Administrador dar ciência ao síndico das relações eventualmente lançadas e tomar as providências que forem cabíveis; e,

t) Manter o Livro de Registro de Moradores do Condomínio, bem como quaisquer outros que a prática aconselhar.

Artigo 34 – No exercício normal de suas atribuições, o Síndico e o Administrador não são pessoalmente responsáveis pelas obrigações contraídas em nome e no interesse do Condomínio, mas respondem pelos prejuízos a que derem causa, por dolo ou culpa, bem como pelos atos que excederem os poderes de administração. Os atos do Síndico e do Administrador podem ser revistos em Assembleia Geral convocada por, pelo menos, 1/4 (um quarto) dos condôminos.

Artigo 35 – o Conselho Consultivo é composto de 03 (três) membros efetivos e de 03 (três) suplentes, os quais são, necessariamente, titulares de unidades autônomas. Cabe aos suplentes exercer, automaticamente, a substituição dos membros efetivos.

Artigo 36 – Ao Conselho Consultivo, além das atribuições previstas em Lei, compete:

- a) Fiscalizar as atividades do Síndico e do Administrador;
- b) Assessorar o síndico na solução dos problemas relativos ao condomínio;
- c) Examinar as contas e a previsão orçamentária, emitindo parecer;
- d) Levar ao conhecimento da Assembleia Geral as irregularidades verificadas na administração do condomínio;
- e) Convocar a Assembleia Geral, se julgar conveniente; e,
- f) Abrir e encerrar o Livro Caixa e rubricar suas folhas.

Parágrafo Único – Até 48 (quarenta e oito) horas antes da Assembleia Geral Ordinária, independentemente de qualquer convocação especial, o Conselho Consultivo deve obrigatoriamente emitir parecer



sobre a prestação das contas e a previsão orçamentária, sendo certo que seu silêncio corresponde a parecer favorável.

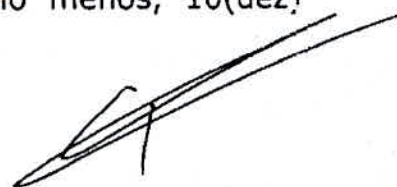
Artigo 37 – Não podem ser eleitos para o Conselho Consultivo os condôminos impedidos, na forma do parágrafo primeiro do artigo 29, retro.

CAPÍTULO IX – DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

Artigo 38 – A Assembleia Geral é a reunião dos condôminos, convocada e instalada na forma da Lei e desta Convenção, a fim de deliberar sobre matéria de interesse do Condomínio e é realizada anualmente, para conhecer, examinar e resolver as seguintes matérias:

- a) Apreciação e votação do orçamento para o exercício seguinte;
- b) Eleição, quando for o caso, do Síndico, Subsíndicos e do Conselho Consultivo e aprovação do Administrador indicado pelo Síndico;
- c) Deliberação sobre as contas e atos do Administrador, relativos ao exercício anterior;
- d) Julgamento dos recursos regularmente interpostos contra imposição de multas por infração da Convenção e/ou do Regulamento Interno;
- e) Imposição de multas, conforme previsto nesta Convenção.
- f) Aprovação, modificação ou reforma das deliberações do Síndico, ou Administrador quando contrárias ao interesse coletivo ou à finalidade do Condomínio;
- g) Designação de representante ou procurador, com poderes especiais em pleitos judiciais que transcendem os limites da administração ordinária;
- h) Votação das demais matérias constantes da ordem do dia;

Parágrafo Primeiro – As Assembleias Gerais Ordinárias devem ser realizadas no primeiro trimestre de cada ano. São convocadas pelo Administrador, por carta protocolada ou registrada e entregue aos condôminos, no endereço que para este fim fornecerem, ou, à sua falta, na unidade autônoma de que forem proprietários ou promissários compradores, devendo mediar, pelo menos, 10(dez)



dias entre a data da convocação e da realização da assembleia, devendo constar o local, dia e hora da reunião e a ordem do dia, ainda que sumariamente indicada. Na falta dessa convocação, pode a mesma ser promovida por $\frac{1}{4}$ (um quarto) dos condôminos, se até o dia previsto não tiver sido feita pelo administrador.

Parágrafo Segundo - As assembleias gerais extraordinárias são convocadas pelo administrador, pelo síndico, pelo Conselho Consultivo, ou por um grupo de condôminos interessados que representem, no mínimo, $\frac{1}{4}$ (um quarto) dos condôminos, observando o mesmo processo referido no Parágrafo Primeiro, competindo-lhes, além de examinar, votar e decidir sobre todo e qualquer assunto de interesse geral, destituir o Síndico ou o Administrador, nomeando, incontinenti, o substituto e, quando for o caso, fixando sua remuneração. Fica, no entanto, a matéria de cada Assembleia Geral Extraordinária adstrita aos assuntos que expressamente tiverem constado dos avisos de sua convocação.

Parágrafo Terceiro - As Assembleias Gerais são instaladas, em primeira convocação, com a presença dos condôminos que representem pelo menos $\frac{1}{2}$ (metade) do condomínio, e em segunda convocação 30 (trinta) minutos depois, com qualquer número de presentes. As Assembleias são presididas e secretariadas pelos condôminos para esse fim eleitos no ato de sua instalação.

Parágrafo Quarto - Os condôminos, no caso de ausências ou impedimentos, devem nomear pessoa com poderes suficientes para representá-los nas Assembleias do Condomínio. Bastará, para esse fim, uma declaração ou carta, assinada pelo condômino e com firma reconhecida, contendo a qualificação do procurador e a cláusula de poder, àquele, para representar em qualquer assembleia do condomínio, votando livremente sobre as matérias previstas em lei e nesta Convenção. No entanto, cada procurador não poderá representar, na assembleia geral, mais de 3 (três) condôminos.

Parágrafo Quinto - Nas deliberações da assembleia geral, os votos são proporcionais às frações ideais, e não podendo participar e votar aquele que não estiverem em dia com suas obrigações condominiais, única exceção feita se houver depósito judicial para discutir o pagamento. As deliberações dos condôminos em assembleia são tomadas pelo voto da maioria simples de votos, salvo disposição em contrário, sendo obrigatórias para todos os demais, ainda que vencidos ou ausentes.

Parágrafo Sexto - As decisões tomadas nas assembleias dos condôminos são comunicadas aos ausentes, para todos os efeitos



desta Convenção, por meio de carta do Administrador, protocolada ou registrada.

Parágrafo Sétimo – Os condôminos não podem votar em relação aos assuntos, serviços e gastos para cuja manutenção não contribuam, devendo o respectivo voto, em tal hipótese, ser excluído "adcomputo" da maioria.

FLS. Nº 30/34

Parágrafo Oitavo – Nos casos de empate por ocasião da apuração de votos dos condôminos cabe o voto de qualidade ao Síndico e, na ausência, ao presidente da reunião.

Parágrafo Nono – Sempre que alguma unidade autônoma pertença, em virtude de comunhão, sucessão ou por qualquer outra circunstância, a diversas pessoas, estas, obrigatoriamente, nomearão um representante entre si para as representar nas assembleias e perante a massa condômina em geral, devendo, para tanto, ser outorgado o competente mandato, sob pena de suspensão temporária do exercício do direito de voto.

Parágrafo Décimo – Em observância ao disposto no Parágrafo 4º do artigo 24 da Lei 4.591/64, nas decisões da assembleia que envolvam despesas ordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino locador a ele não esteja presente.

Artigo 39 – As deliberações da assembleia geral constam de ata lavrada em livro próprio e, nos 08 (oito) dias subsequentes da sua realização, o Síndico ou o Administrador enviará cópias a todos os condôminos, por carta protocolada ou registrada.

CAPÍTULO X – DO FUNDO DE RESERVA

Artigo 40 – Para atender às despesas com as obras de conservação, atualização, melhoria e reformas dos Blocos, não previstas em orçamento, cada condômino constitui, em poder do Administrador, seu Fundo de Reserva.

Parágrafo Primeiro – O Fundo de Reserva é constituído pela taxa adicional de 5% (cinco por cento) sobre as suas contribuições e no ato delas, assim como pelo rendimento de seu capital, a ser aplicado segundo decisão dos condôminos.

Parágrafo Segundo – A assembleia geral de instalação estabelecerá o limite do Fundo de Reserva, observado o disposto no Parágrafo Quinto do Artigo 38, retro.



CAPÍTULO XI – DAS ALTERAÇÕES DESTA CONVENÇÃO

Artigo 41 – Esta Convenção somente poderá ser modificada da seguinte forma:

FLS. Nº 21/34
de.

a) Naquilo que disser respeito à alteração da destinação específica de casa coisa de uso e propriedade comuns, bem como à suspensão total ou parcial dos serviços integrantes do Condomínio será exigida a concordância de totalidade dos condôminos ou titulares de direitos de compra de apartamento integrantes do Condomínio, em assembleia geral extraordinária especial convocada para tal fim; e,

b) Quanto às demais alterações, será exigido o voto mínimo de 2/3 (dois terços) de todos os condôminos ou titulares de direitos de compra de apartamento integrantes do condomínio, em assembleia geral extraordinária especialmente convocada para tal fim.

CAPÍTULO XII – DO REGIMENTO INTERNO

Artigo 42 – Para fins do disposto no artigo 1.334, inciso V da Lei n.º 10.406/2002, fica instituído o Regimento Interno do Condomínio, conforme abaixo, o qual somente poderá ser alterado com aprovação de 2/3 dos condôminos.

Em caráter suplementar às obrigações dos condôminos estabelecidas no Artigo 23 desta Convenção, ficam estabelecidos mais os seguintes deveres e proibições aos condôminos:

DOS DEVERES DOS CONDÔMINOS

I)-Observar, durante o dia e especialmente à noite, o silêncio necessário ao bem estar e tranquilidade de todos os vizinhos, desde já, estabelecido que o horário noturno situa-se no período das 22:00h às 08:00h.

II)-Conservar manter em bom estado os bens e partes comuns pertencentes ao Condomínio;

III)-Somente alugar, ceder ou emprestar o apartamento para pessoas de conduta ilibada, devendo o proprietário incluir no contrato de locação, cessão ou comodato, cláusula obrigando o locatário, cessionário ou comodatário a respeitar e cumprir o presente Regimento. Sua inobservância, bem assim como os danos causados pelo locatário, cessionário ou comodatário ao condomínio, serão imputados ao proprietário que responderá pelas obrigações que correspondem a sua unidade, de acordo com o que determina a Convenção e este Regimento;



IV)-Acondicionar o lixo e outras varreduras em sacos plásticos fechados, a fim de evitar o mau cheiro e a proliferação de animais e insetos daninhos;

FLS. Nº 22/34

de

V)-Comunicar imediatamente ao administrador a ocorrência de moléstia contagiosa em sua unidade autônoma;

VI)-Conservar e reparar, à sua custa exclusiva, tudo quanto pertencer à respectiva unidade autônoma (encanamento, parte elétrica etc.);

VII)-Facilitar o acesso à sua unidade de pessoas autorizadas a fazer reparos nas unidades autônomas, bem como áreas comuns e pertences do uso condominial;

VIII)-Atender as normas de segurança determinadas pelo Síndico e Conselho Consultivo.

DAS VEDAÇÕES AOS CONDÔMINOS

Sem prejuízo das disposições constantes nesta Convenção, é vedado aos condôminos e aos terceiros ocupantes a qualquer título:

I)Lançar pelas janelas, terraços, para a rua, áreas internas, no piso dos elevadores, halls sociais e demais dependências comuns dos Blocos: lixo, papeis, pontas de cigarros, líquidos e outros objetos;

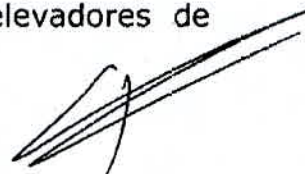
II) Estender roupas, bater tapetes e pendurar quaisquer outras peças nas janelas, terraços e vitrais dos Blocos, bem como nos corredores e escadarias;

III)-Manter reuniões no hall social do Condomínio. As poltronas e outras comodidades ali colocadas destinam-se à decoração do ambiente e para utilização por curto espaço de tempo por parte de visitantes;

IV)-Não permanecer nas áreas comuns dos Blocos, aves e animais domésticos de qualquer porte ou tipo. Os animais domésticos devem circular somente pelos elevadores de serviço e serão admitidos nas unidades autônomas, desde que não perturbem o sossego dos demais moradores;

V)-Utilizar os empregados do Condomínio para serviços particulares, dentro do horário normal do serviço;

VI)-Efetuar mudanças e transporte de objetos de porte pelos elevadores sociais. Nestes deverá ser utilizado os elevadores de



serviço, sob controle do Administrador, responsabilizando-se o condomínio por eventuais danos causados aos Blocos;

VII)-Decorar as paredes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação;

VIII)-Colocar qualquer objeto ou volume nas entradas, passagens, escadas, áreas comuns, elevadores e respectivos vestíbulos, que passam impedir a passagem de funcionários ou condôminos;

IX)-Destinar seu apartamento para atividade comercial ou qualquer outra que prejudique o sossego e o bem estar comum. Os apartamentos destinam-se exclusivamente para moradia não sendo possível o exercício de qualquer atividade profissional, clubística, política ou religiosa;

X)-Guardar, nas garagens ou nos apartamentos, gêneros facilmente perecíveis, tóxicos, inflamáveis, explosivos ou odoríferos, susceptíveis de afetar a saúde, segurança e a tranquilidade dos condôminos;

XI)-Prender os elevadores por tempo superior ao considerado necessário para sua correta utilização, ou nele promover brincadeiras ou algazarras;

XII)-Caminhar ou brincar sobre os gramados, ou causar danos as plantas ali existentes;

XIII)-Colocar e/ou manter vasos com plantas ou não e outros objetos nas muradas, nas escadas sociais e/ou de serviços, bem como nos peitoris dos Blocos;

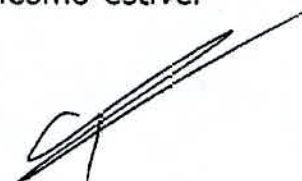
XIV)-A permanência de pessoas estranhas, empregadas domésticas e serviços, nos vestíbulos, corredores, escadas, portas e passeios dos Blocos;

XV)-Permitir a entrada de entregadores no condomínio. O morador deverá retirar as encomendas na portaria;

XVI)- A presença de pessoas na guarita sob qualquer hipótese;

XVII)- Instalar aparelhos e antenas elétricas ou eletrônicas destinados a radio amadores sem a devida autorização da Assembleia de Condôminos;

XVIII)-Destratar funcionário de condomínio quando o mesmo estiver executando suas obrigações.



DA EXCLUSÃO DE RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO

O condomínio não assume qualquer responsabilidade:

I)-Por acidentes, quebra de objetos, extravios e danos de ordem material ou pessoal em quaisquer circunstâncias e ocasiões em que forem envolvidos os condomínios, inquilinos, ocupantes ou estranhos, dentro dos Blocos ou das áreas comuns. Não responde também por objetos ou coisas confinadas a empregados da mesma;

II)-Por furtos e roubos de que sejam vítimas, dentro dos Blocos ou das áreas comuns, os condôminos, inquilinos ocupantes e estranhos, em quaisquer circunstâncias e ocasiões. O condomínio, no entanto, devera sempre colaborar com a apuração dos fatos nestes casos;

III)-Pela interrupção eventual que se verifique nos blocos em qualquer ocasião, dos serviços de luz, gás e telefone, seja qual for a causa, bem como pelos danos que esta interrupção causar.

DAS REFORMAS NOS APARTAMENTOS

Nas reformas internas nos apartamentos, cada condômino deve:

I)-Respeitar o horário de reformas internas: de segunda-feira à sexta-feira, excetuando-se os feriados, das 08:00h às 17:00h;

II)-Assumir inteira responsabilidade sobre a obra;

III)-Exigir, de quem estiver executando o serviço, que o eventual entulho a ser retirado do apartamento seja acondicionado em sacos resistentes e escoados pelos elevadores de serviço. A sua retirada do edifício deverá ser providenciada com a maior brevidade possível pelos subsolos, sem obstruir as áreas comuns do condomínio;

IV)-Registrar no Livro de Registro de Funcionários Externos dos Moradores, existente na portaria, os funcionários contratados para prestação dos serviços. Os funcionários externos somente terão permissão de entrar no prédio com a devida autorização do morador, registrada no mesmo Livro;

V)-Além do horário de reformas acima previsto, os moradores poderão fazer reparos emergenciais em sua unidade com ruído moderado, aos sábados das 10:00h às 13:00h;

VI)- Os condôminos ficam obrigados a seguir as normas de segurança, aprovadas pelo Síndico e Conselho Consultivo, que visam a preservação de pessoas e bens patrimoniais;

VII)- Os casos omissos no presente regulamento serão resolvidos pela convenção ou pelo síndico, a seu critério, "ad-referendum" do Conselho Consultivo.

DAS RESERVAS E UTILIZAÇÃO DE AREAS COMUNS E DE LAZER

Da utilização dos salões de festas e das churrasqueiras:

I)-Os salões de festas e as churrasqueiras fazem parte da área comum, portanto sua utilização é comum aos condôminos;

II)-Para uso dos salões de festas e churrasqueiras, os condôminos deverão reservar a data de uso desejada, com antecedência de até 10 (dez) dias no Livro de Reservas, que permanecerá na portaria do condomínio. Buscando preservar a igualdade de direito de utilização a todos os condôminos, no caso de um mesmo condômino desejar utilizá-las mais de uma vez, a cada período de 60 (sessenta) dias, somente poderá fazê-lo se não houver nenhum outro condômino interessado na sua utilização na mesma data desejada, desde que este reserve a data com antecedência de até 10 (dez) dias;

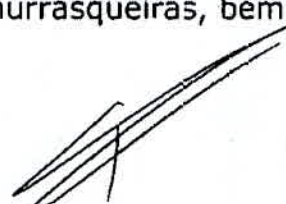
III)-O condômino que utilizar os salões de festas e as churrasqueiras será responsável por seus equipamentos e dependências, ficando assim obrigado a arcar com qualquer dano causado nas suas dependências;

IV)-A utilização dos salões de festas e das churrasqueiras ficará liberada até às 23:00h, inclusive as sextas, aos sábados e às vésperas de feriados, desde que com ruído moderado;

V)- A permanência de convidados é restrita aos corredores de entrada e área interna dos salões de festas, e, para as churrasqueiras, aos seus arredores, em áreas delimitadas pelo administrador;

VI)- O condômino que utilizar os salões de festas e as churrasqueiras deverá se comprometer a entregar os salões e as churrasqueiras, após sua utilização, em perfeitas condições e com todos os pertences, solicitando a competente vistoria do administrador após sua utilização;

VII) - Não será permitido vender ingressos, bebidas alcoólicas ou outra coisa qualquer nos salões de festas ou nas churrasqueiras, bem



como utilizá-los para fins comerciais ou outros que não aqueles compatíveis com sua finalidade;

VIII)- A todos os condôminos, é vedada a cessão à pessoa não moradora, sob qualquer título ou pretexto, do direito de uso dos salões de festas e churrasqueiras para qualquer finalidade;

IX)-É vedada a fixação de qualquer enfeite nas paredes e teto dos salões de festas e churrasqueiras;

X)-Somente serão aceitas reservas para os salões de festas e as churrasqueiras em vários dias consecutivos, ou períodos pré-definidos, para atividades organizadas por grupos de condôminos, desde que seja dada a oportunidade de participação geral, e que a reserva seja solicitada com antecedência;

XI)-A limpeza dos salões de festas e das churrasqueiras ficará sob a responsabilidade do funcionário do condomínio, para tanto, será cobrada do morador a taxa de conservação de 20% (vinte por cento) do valor do condomínio do mês da reserva;

XII)-Casos omissos neste regulamento serão levados à apreciação do Síndico, Subsíndicos ou Conselho Consultivo, os quais tomarão as decisões inerentes aos fatos ocorridos.

Da utilização do fitness:

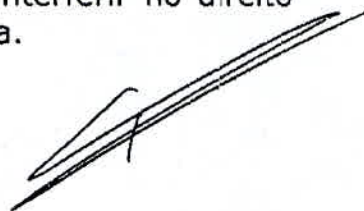
I)-Esta área de lazer tem o seguinte horário de uso: de segunda-feira à sábado das 6:00h às 22:00h e nos domingos das 08:00h às 18:00h, permanecendo as chaves em poder da administração.

II)-Os equipamentos e aparelhos de ginásticas instalados nesta área não podem ser utilizados fora delas, nem tampouco removidos de seu local específico de instalação.

III)-O fitness existente no condomínio, destina-se ao uso privativo dos Srs. Moradores, sendo permitido seu uso por visitantes, desde que acompanhado pelo Morador e respeitando a prioridade de uso dos demais condôminos.

IV)- É expressamente proibido, por motivos de segurança, aos usuários do fitness, em qualquer horário e sob qualquer motivo, o uso de copos e garrafas de vidro dentro do recinto da mesma.

V)-No fitness é proibida a pratica de qualquer jogo esportivo, bem como de qualquer ação que possa perturbar ou interferir no direito alheio de usufruir desses locais em paz e segurança.



VI)- Também é vedada a utilização de qualquer material / produto que possa acarretar risco aos moradores ou seja impróprio à aparelhagem existente.

VII)- Recomenda-se que o uso da fitness por menores de 16 anos seja feito quando acompanhadas por morador responsável, isentando-se o Condomínio de qualquer responsabilidade por acidentes de qualquer natureza que possam ocorrer. A isenção dessa responsabilidade estende-se aos adultos, de qualquer idade, que porventura venham a sofrer acidentes.

VIII)- Exercícios físicos e de musculação requerem orientação e acompanhamento profissional de médicos, fisioterapeutas e professores de ginástica. O uso de aparelhos, sem orientação de profissional específico, poderá ser prejudicial à saúde e provocar danos irreversíveis à integridade física do usuário.

Da utilização da piscina:

I)- Esta área de lazer do condomínio é de uso exclusivo dos Condôminos, moradores dos blocos e respectivas famílias, residentes nas unidades autônomas. Excluem-se desse direito os empregados do Condomínio e empregados dos moradores das unidades autônomas, com exceção do dispositivo na alínea j.

II)- O proprietário e respectiva família, que alugar sua unidade autônoma, perderá automaticamente, o direito de frequentar as piscinas do Condomínio.

III)- O uso da piscina é permitido, somente dentro do horário estipulado nas Normas Internas, salvo autorização expressa do Síndico.

IV)- Quando da limpeza da água ou consertos, não é permitido o uso da mesma.

V)- Por motivos evidentes, espera-se que os próprios moradores cuidem para que nenhuma pessoa que não esteja em perfeito estado de saúde, freqüente as áreas de lazer acima indicadas. Caso seja constatado o não atendimento a esta cláusula, qualquer morador pode comunicar a administração para que sejam tomadas as devidas providências.

VI)- Não são permitidos o uso de copos e frascos de vidro e qualquer tipo de alimento e refrigerante junto à área acima indicada.

VII)- É proibido o uso de óleos, bronzeadores na piscina, devido ao entupimento que causam nos filtros.

VIII)- Por motivos de segurança, recomenda-se o uso da piscina por crianças com mais de 08 anos de idade ou aos que saibam nadar.

IX)- Crianças menores de 08 anos de idade somente poderão frequentar a piscina quando acompanhadas de pais ou responsáveis, devidamente autorizados, isentando-se o Condomínio de problemas que venham a ocorrer em decorrência do anteriormente expostos. Estes últimos também em trajes de banho.

FLS. Nº 28/34

b

X)- São proibidas as brincadeiras de empurrões, etc. dentro ou fora da área acima, bem como andar de bicicletas e fazer algazarras na beirada da piscina.

XI)- Pede-se para que gritaria e algazarra excessiva sejam evitadas por todos os frequentadores desta área.

XII)- Aos infratores ou seus responsáveis o Síndico ou sem substituto legal, poderá impor sanções que vão desde a chamada de atenção até a imposição de multa.

XIII)- A piscina será fechada uma vez por semana em dia determinado pelo síndico, para serviços de limpeza e reparações através de uma placa informativa, ou quando necessário.

XIV)- Não é permitido o uso de equipamentos sonoros, com exceção aos equipamentos com uso de fone de ouvido.

XV)- Recomenda-se que o uso da área acima por menores de 16 anos seja feito quando acompanhados por morador responsável, isentando-se o Condomínio de qualquer responsabilidade por acidentes de qualquer natureza que possam ocorrer. A isenção dessa responsabilidade estende-se aos adultos, de qualquer idade, que porventura venham a sofrer acidentes.

Da utilização da quadra poliesportiva:

I)- A utilização da quadra poliesportiva, bem como de suas áreas adjacentes, será permitida somente aos condôminos, no horário das 07:00h às 22:00h, ou por convidados dos condôminos, limitados a 2 (duas) pessoas, desde que devidamente acompanhados;

II)- É proibido promover festas na área destinada à poliesportiva e suas áreas adjacentes;

III)- O horário de utilização da poliesportiva poderá ser alterado temporariamente pelo Conselho Consultivo, quando as condições climáticas e o interesse dos condôminos assim o recomendarem.

IV)- É de inteira responsabilidade dos pais, os cuidados a serem dispensados às crianças na utilização da poliesportiva;

V)-Os condôminos que levarem quaisquer objetos para a poliesportiva deverão recolhê-los ao se retirar para seus respectivos apartamentos;

VI)- É vedado levar para as quadras descobertas objetos de vidro e outros materiais cortantes e perigosos, inclusive garrafas, mesmo que acondicionadas adequadamente;

Da utilização da Brinquedoteca, Sala de Cinema, Home Office e Lan House

I)A utilização desses espaços de propriedade de uso comum, será permitida somente aos condôminos, no horário das 07:00h às 22:00h de segunda à sábado e das 09:00h às 22:00h no domingo, facultando-se o uso por convidados dos condôminos, limitados a 2 (duas) pessoas, desde que devidamente acompanhados.

II)Outras regras de utilização serão definidas oportunamente após a instalação do condomínio.

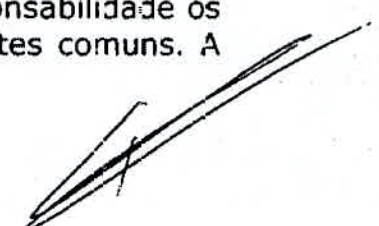
Da utilização e uso de vagas na garagem:

I)-Os veículos com permissão de acesso à garagem serão identificados por meio de cartão ou selo de identificação, que devem ser colocados em lugar visível, quando o veículo estiver estacionado na garagem ou para ingresso na mesma;

II)-Só é permitida a entrada e guarda nas dependências da garagem do condomínio de tantos veículos quantas forem as vagas cujo direito ao uso cabe à cada condômino (uma ou duas) conforme estabelecido da instituição e especificação do condomínio;

III)-Os condôminos podem alugar, vender (quando e tratar de unidade autônoma), emprestar ou ceder sua vaga na garagem somente a outro condômino;

IV)-O condômino pode autorizar que visitantes ocupem sua vaga na garagem em caráter precário e pelo tempo que perdurar a visita, sempre, porém, mediante comunicação prévia do proprietário ao administrador do condomínio, sendo de sua total responsabilidade os danos causados pelos visitantes a terceiros ou as partes comuns. A



prática constante dessa medida poderá confundir o vigia e será revogada se ameaçar a segurança do condomínio;

V)-As faixas demarcadas no piso devem ser rigorosamente observadas para não prejudicar os vizinhos, sob pena de multa;

VI)-Os usuários da garagem são responsáveis perante o condomínio e demais condôminos por quaisquer danos que causarem as instalações da garagem e a outros veículos estacionados;

VII)-Os condôminos devem manter seus veículos trancados quando estacionados na garagem. O condomínio não se responsabilizar por furtos, danos ou desaparecimento de objetos deixados nos interiores dos veículos;

VIII)-A entrega das chaves do carro a qualquer empregado do condomínio é de inteira responsabilidade do proprietário do automóvel, o qual se responsabilizará inteiramente pelos danos que vierem a serem causados aos veículos de terceiros e ao condomínio, ocasionados por manobra mal feita, imperícia, negligência ou imprudência de quem o dirigir;

IX)-Nas áreas comuns das garagens não pode ser imprimida aos veículos velocidade superior a 10km/h;

X) O veículo que apresentar vazamento de óleo deve ser reparado o mais breve possível;

XI)-É vedado aos condôminos em geral:

(a)-Usar a buzina ou radio em volume que possa perturbar a tranquilidade dos demais moradores;

(b)-A entrada ou saída de pedestre pela garagem, exceção feita e tolerada pelos condutores de carrinhos de crianças, feita e supermercado e bicicletas;

(c)- A permanência de crianças na garagem desacompanhadas de adulto responsável;

(d)-Utilizar a garagem para brincadeiras de qualquer espécie, bem com o tráfego de bicicletas, velocípedes, patins etc.;

(e)-Utilizar a garagem ou suas respectivas vagas para a guarda de moveis, mercadorias, caixa ou qualquer objeto de uso dos moradores, exceção feita a guarda de motos e bicicletas, desde que quando acomodados não perturbem o espaço dos demais moradores;

(f)-A entrada de veículos transportadores de mudança ou fornecedores de qualquer natureza;

XII)-O uso do carrinho na garagem para transporte de alimentos deve ser utilizado de maneira rápida a fim de que todos possam tê-lo a sua disposição. Após a utilização deste carrinho para transporte de qualquer material até o apartamento, o condômino deverá retorná-lo à garagem.

CAPÍTULO XIII – DO SEGURO

Artigo 43 – São obrigatórios os seguros referidos no item 3, do parágrafo único do artigo 33 desta convenção, em companhias idôneas da escolha do administrador e aprovação do Síndico.

Parágrafo Primeiro – É permitido, a cada condômino, aumentar o seguro correspondente à sua unidade autônoma para cobrir as benfeitorias que haja feito. Nesse caso, pagará o acréscimo do preço, recebendo a correspondente parte da indenização, em caso de sinistro, diretamente da seguradora.

Parágrafo Segundo – Em caso de sinistro, o produto será recebido pelo administrador, conjuntamente com o Síndico, ou será depositado em banco, em conta vinculada aberta em nome do Condomínio, sendo que o destino a ser dado àquela quantia será decidido em Assembléia Geral.

CAPÍTULO XIV – DAS PENALIDADES

Artigo 44 – O condômino, por si próprio, seus inquilinos, preposto e demais ocupantes da unidade autônoma, que violar as disposições legais, bem como as contidas na presente convenção e no Regulamento Interno, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se de ato praticado ou ainda reparar os danos que causar, ficará sujeito à advertência por escrito e/ou multa no valor correspondente de uma a cinco vezes o valor da contribuição mensal de custeio do condomínio, vigente à época da infração, dosada segundo a gravidade da falta e devida tantas vezes quantas forem às infrações e o dobro em caso de reincidência.

Parágrafo Primeiro – As penalidades são impostas pelo síndico ou pelo administrador, sendo que no caso da multa, esta será cobrada juntamente com a contribuição de vencimento imediatamente posterior.

Parágrafo Segundo – As penalidades devem ser impostas atendendo-se para a gravidade da transgressão e para os antecedentes e

personalidade dos agentes, sendo que em casos mais graves e/ou de reincidência poderão ser levados ao conhecimento dos demais condôminos a imposição das respectivas penas.

Artigo 45 - A advertência por escrito ou imposição de multa é comunicada por escrito ao infrator, mediante auto, contendo a descrição do fato, cabendo recurso à assembleia geral, na forma prescrita no artigo 46 abaixo.

Artigo 46 - É facultado ao interessado recorrer, por escrito, para a assembleia geral, dentro de 30(trinta) dias contando do recebimento da comunicação da infração, recurso esse com efeito suspensivo, a ser julgado pela primeira assembleia que se reunir, não se conhecendo os que forem interpostos fora do prazo; em caso de excepcional gravidade, poderá ser convocada assembleia geral extraordinária para julgar o recurso imediatamente.

Parágrafo Único - No julgamento do recurso, a assembleia geral procederá a uma instrução sumaria e oral sobre os fatos de que estiver resultado a multa, ouvindo o administrador, o condômino em causa, testemunhas presentes e tomando conhecimento dos demais elementos de acusação e defesa existentes. Em seguida, será julgada a multa, pelo voto da maioria.

Artigo 47 - Em qualquer assembleia geral, a coletividade condominial pode impor multas a condôminos que, por infrações, se tenham tornado passíveis de penalidades, realizando, se entender necessário, a instrução sumária de que trata o parágrafo único do artigo 46 supra no que for aplicável. Dessa imposição, não caberá recurso.

Artigo 48 - As multas recebidas e os juros moratórios constituirão receita do condomínio.

Parágrafo Único - O administrador não pode, sob nenhuma hipótese, deixar de aplicar as multas e, quando forem os casos, juros de mora e correção monetários devidos; sob a pena de ser responsabilizado pelas verbas que deixar de arrecadar.

Artigo 49 - O pagamento de multa não exime o infrator de sua responsabilidade civil pelos danos causados.

CAPÍTULO XV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 50 - Se a construção do empreendimento se realizar em etapas, após o término de cada etapa e consequente operação parcial do condomínio de utilização, as frações ideais de cada uma das unidades condominiais, serão, somente para efeitos do cálculo das

despesas condominiais gerais, recalculando de maneira a refletir os seus respectivos percentuais no todo condominial, então edificado.

Parágrafo Único - Os prazos para execução da obra para cada etapa será estipulado em contrato com a empresa construtora e fará parte dos compromissos de venda e compra a serem firmados com os adquirentes de unidades autônomas.

de

Artigo 51 - Os inquilinos, prepostos e demais ocupantes, quanto aos atos praticados, são solidários com os condôminos locadores ou cedentes da ocupação, perante o condomínio, em relação às proibições, multas e ações decorrentes desta convenção.

Artigo 52 - Os empregados do Condomínio só podem permanecer nas áreas comuns, mesmo nas horas de folga, quando uniformizados com tipo de uniforme fornecido pelo condomínio.

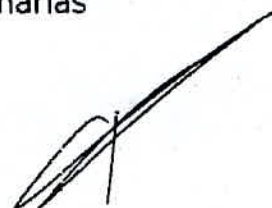
Artigo 53 - A denominação do condomínio, bem como dos blocos que o compõem, constantes nesta convenção, será conservada "ad perpetuum" pelos condôminos.

Artigo 54 - À Incorporadora fica assegurado o direito de enquanto existirem unidades autônomas a venda no condomínio, manter no mesmo, se o quiser, corretores e placas promocionais em madeira, metal ou acrílico, alusivas ao empreendimento, sendo autorizado o uso das partes comuns pelos corretores enquanto trabalham.

Artigo 55 - Para os dois primeiros anos de atividade do condomínio, sua administração cabe a uma empresa contratada pela Incorporadora, de acordo com os deveres e atribuições definidos nesta convenção. Contudo, os condôminos em assembleia geral, representando no mínimo 2/3 (dois terços) das frações ideais, poderão, a qualquer tempo, rever dita contratação, condições essa que deverá constar expressamente no instrumento firmado com a empresa administradora.

Artigo 56 - Nas assembleias dos condôminos, o administrador deve comparecer obrigatoriamente, por si ou por procurador independentemente de aviso, sob pena de perda automática do cargo, salvo justa causa devidamente comprovada.

Artigo 57 - Pela presente convenção fica conferido ao administrador e ao síndico poderes para o foro em geral e, ainda, para representar o condomínio perante quaisquer repartições públicas de administração direta ou indireta, federais, estaduais ou municipais e concessionárias de serviço público em geral.



Fls. nº 345

Artigo 58 - Fica eleito o Foro da Comarca da situação do terreno condominial, com renuncia a qualquer outro, para dirimir todas e quaisquer dúvidas resultantes da aplicação ou interpretação da presente convenção.

24 JUL 2014

FLS. Nº 34/34
de.

Votorantim,

1º. [Hand pointing]

ALPHA CLUB EMPREENDIMENTOS SPE LTDA
Proprietária e Instituidora

1º TABELÃO DE NOTAS
CARTÓRIO RO

1º TABELÃO DE NOTAS
CARTÓRIO DE SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

Emygdio Carlos Paschoalotti: Tabelião
R. da Dr. Arina Marins, 154 - Centro - CEP 13035-250
Sorocaba - SP - Fone/Fax: (13) 3042-2727

1140AA303604

RECONHECO por SEMELHANÇA 1 firma(s) de:*****
(347386) CLENER DOMIZIRE*****
Sorocaba, 25 de julho de 2014.
Em test. da verdade. F: 17
EMERSON GABRIELI - Escrevente Autorizado
Vlr: R\$ 4,50. C: 571399 Selo(s): 303604-1140AA*****
Valido somente com o selo de Autenticidade. S/ VALOR DECLARADO

Oficial de Registro de Imóveis de Votorantim
Rua: Paula Ney. 109, Centro - Votorantim - SP
Dra Naila de Rezende Khuri - Oficiala

Certifico que o presente título foi prenotado em 25/07/2014, sob o número 19.053 e que foram praticados os atos indicados na certidão talão, totalizando:

Emolumentos:	R\$ 132.740,33
Estado:	R\$ 37.729,20
Ipesp	RS 27.946,89
Sinoreg:	R\$ 6.988,91
TJSP:	R\$ 6.988,91

Total: R\$ 212.394,34

Votorantim, 15 de agosto de 2014

Gabriela Harder Campanini - Escrevente Autorizada