



INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

CONDOMÍNIO "KANOAH"

Rodovia Vicinal Osvaldo Gilberto - RFN - 010 km 41+820 m Rua 01.

Rifaina/SP

CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO (minuta)

Em obediência ao instituído pelos artigos 1.331 e seguintes do Código Civil em vigor, é outorgada a Convenção de Condomínio a seguir, devendo a ela ficar sujeitos os condôminos, quer sejam titulares de direito sobre as unidades, bem como os que detenham posse ou detenção, quaisquer ocupantes e visitantes.

ARTIGO 1º

O CONDOMÍNIO "KANOAH" situar-se-á na cidade e Rifaina/SP, na Rodovia Vicinal Osvaldo Gilberto - RFN - 010 km 41+820 m Rua 01, submetido pelos artigos 1.331 e seguintes do Código Civil em vigor e Lei Federal nº 4.591/64, e regular-se-á por estas disposições e especialmente pela presente Convenção.

Parágrafo Único - O terreno onde será construído o CONDOMÍNIO "KANOAH" conta com 26.486,92 m², em Rifaina/SP, assim descrito: inicia no ponto 06, situado na divisa com os imóveis objetos das matrículas 11.033 e 12.389; deste, segue, confrontando com o imóvel objeto da matrícula 12.389, com os seguintes rumos e distâncias; 01°58' SE e 106,99 m até o ponto 11; 88°47' NE e 100,49 m até o ponto 12; deste, segue pela cota 560 de desapropriação da represa de Jaguará por 171,02 m até o ponto 10; deste, segue, confrontando com o imóvel objeto da matrícula 12.387, com os seguintes rumos e distâncias; 36°07' NW e 57,93 m até o ponto 09; 53°53' SE e 72,76 m até o ponto 08; 89°55' NW e 85,76 m até o ponto 07; deste, segue, confrontando com o imóvel objeto da matrícula 11.033, no rumo 22°22' SW por 72,212 m até o ponto 06; cadastrado na municipalidade local sob nº 3.001, e matriculado sob nº 12.388 junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Pedregulho/SP.

ARTIGO 2º

O "CONDOMÍNIO KANOAH", de uso misto, será constituído de 02 (dois) Edifícios de apartamentos e lojas, denominados de TORRE 1, e TORRE 2, e que assim se descrevem e se caracterizam:

O "CONDOMÍNIO KANOAH", de uso misto, será constituído da seguinte

- 1 -

forma: 26 (vinte e seis) pavimentos, sendo 1º pavimento ou 2º subsolo, 2º pavimento ou 1º subsolo, 3º pavimento ou térreo, do 4º ao 24º pavimento ou 1º ao 21º andar, 25º pavimento ou ático, e 26º pavimento, assim descritos e caracterizados:

a)- 1º pavimento ou 2º subsolo, onde se localizarão:- 121 vagas para veículos, área de circulação e manobras de veículos, rampa de acesso ao 2º pavimento ou 1º subsolo, áreas verdes, área de circulação, caixas de escada, poços dos elevadores, depósito.

b)- 2º pavimento ou 1º subsolo, onde se localizarão:- 203 vagas para veículos, das quais 01 vaga é destinada à carga e descarga, área de circulação e manobra de veículos, rampa de acesso ao 1º pavimento ou 2º subsolo, rampa de acesso ao 3º pavimento ou térreo, área de circulação, áreas verdes, 02 armários (01 armário para o apartamento de cobertura nº 2104 da torre 1, e 01 armário para o apartamento de cobertura nº 2105 da torre 1), 01 armário para o apartamento de cobertura nº 2103, 01 armário para o apartamento de cobertura nº 2102, 01 armário para o apartamento de cobertura nº 2101, 20 boxes. Torre 1: área de circulação dos elevadores 01, 02, 03, e 04, poços dos elevadores, caixa de escadas, d.m.l (depósito de materiais de limpeza), copa funcionários, vestiário masculino/feminino, área de medidores, loja nº 01, estação redutora de pressão, gerador, lixo T01, casa de máquinas/piscina/aquecedores da torre 1. Torre 2: área de circulação dos elevadores 01, 02, 03, e 04, poço dos elevadores, caixa de escadas, d.m.l (depósito de materiais de limpeza), copa funcionários, vestiário masculino e feminino, banheiro masculino e banheiro feminino, hall da loja nº 07, copa apoio, loja nº 07, centro de convenções (pertence a loja nº 7), loja nº 02, medidores, gerador, reservatório de consumo - torre 1 e 2, lixo T02, casa de máquinas/piscina/aquecedores da torre 2.

c)- 3º pavimento ou térreo, onde se localizarão:- 344 vagas para veículos, 06 vagas destinadas a pessoas portadoras de necessidades especiais, área de circulação e manobra de veículos, rampa de acesso ao 2º pavimento ou 1º subsolo, guarita, acesso à Rodovia Vicinal Osvaldo Gilberto, 010 km + 820 m., jardins, piscinas. Torre 01: área de embarque/desembarque, hall de entrada, rampa, área de recepção com w.c, sala de administração, banheiro, vestiário feminino, vestiário masculino, área de circulação, poço dos elevadores 01, 02, 03, e 04, caixa de escadas, varanda, loja nº 03, banheiros feminino e masculino, lavabo, loja nº 4 (com hall, e área externa descoberta), área de circulação, brinquedoteca, academia, lavabo masculino e feminino, varanda, espaço gourmet, cozinha gourmet, área externa. Torre 2: área de embarque/desembarque, rampa, hall de entrada, área de recepção com w.c., sala de administração, área de circulação, loja nº 06, lavanderia, brinquedoteca, academia, loja nº 05, vestiários masculino e feminino, poços dos elevadores 01, 02, 03, e 04, caixa de escadas, dutos, a.c., espaço gourmet, cozinha gourmet, área externa, varanda, e varanda com lavatório masculino e feminino.

d)- Do 4º ao 24º pavimento ou 1º ao 21º andar das Torres 01 e 02, onde se localizarão:- hall dos elevadores e circulação, hall do elevador e caixa de escadas, 03 poços para elevadores, e 411 unidades residenciais autônomas.



e)- 25º pavimento das Torres 01 e 02, onde se localizarão:- casa de máquinas elevadores, A.C., caixa de escadas, ático, e bombas hidrante.

f)- 26º pavimento das Torres 01 e 02, onde se localizarão:- mesas dos elevadores, reservatório superior A e B.

Os apartamentos em número de 411 unidades residenciais, e as Lojas de nºs 01, 03, 04, 02, 05, 06, 07, estão assim designados e distribuídos nos pavimentos ou andares:-

TORRE 01:

2º pavimento ou 1º subsolo - loja nº 01

3º pavimento ou térreo - loja nº 03, e loja nº 04.

4º pavimento ou 1º andar - apartamentos ns. 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109.

5º pavimento ou 2º andar - apartamentos ns. 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209.

4º/5º pavimentos ou 1º/2º andares - apartamentos duplex ns. 110 e 111.

6º pavimento ou 3º andar - apartamentos ns. 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309.

7º pavimento ou 4º andar - apartamentos ns. 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409.

6º/7º pavimentos ou 3º/4º andares - apartamentos duplex ns. 310 e 311.

8º pavimento ou 5º andar - apartamentos ns. 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509.

9º pavimento ou 6º andar - apartamentos ns. 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609.

8º/9º pavimentos ou 5º/6º andares - apartamentos duplex ns. 510 e 511.

10º pavimento ou 7º andar - apartamentos ns. 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709.

11º pavimento ou 8º andar - apartamentos ns. 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809.

10º/11º pavimentos ou 7º/8º andares - apartamentos duplex ns. 710 e 711.

12º pavimento ou 9º andar - apartamentos ns. 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909.

13º pavimento ou 10º andar - apartamentos ns. 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009.

12º/13º pavimentos ou 9º/10º andares - apartamentos duplex ns. 910 e 911.

14º pavimento ou 11º andar - apartamentos ns. 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109.

15º pavimento ou 12º andar - apartamentos ns. 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209.

14º/15º pavimentos ou 11º/12º andares - apartamentos duplex ns. 1110 e 1111.



16º pavimento ou 13º andar - apartamentos ns. 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309.

17º pavimento ou 14º andar - apartamentos ns. 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409.

16º/17º pavimentos ou 13º/14º andares - apartamentos duplex ns. 1310 e 1311.

18º pavimento ou 15º andar - apartamentos ns. 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509.

19º pavimento ou 16º andar - apartamentos ns. 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609.

18º/19º pavimentos ou 15º/16º andares - apartamentos duplex ns. 1510 e 1511.

20º pavimento ou 17º andar - apartamentos ns. 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709.

21º pavimento ou 18º andar - apartamentos ns. 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809.

20º/21º pavimentos ou 17º/18º andares - apartamentos duplex ns. 1710 e 1711.

22º pavimento ou 19º andar - apartamentos ns. 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909.

23º pavimento ou 20º andar - apartamentos ns. 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009.

22º/23º pavimentos ou 19º/20º andares - apartamentos duplex ns. 1910 e 1911.

24º pavimento ou 21º andar - apartamentos de cobertura ns. 2101, 2102, 2103, 2104, 2105.

ÁREAS DAS LOJAS COMERCIAIS:-

A **loja nº 01** possuirá a ÁREA PRIVATIVA de 43,200 metros quadrados, a ÁREA COMUM de 18,769 metros quadrados, nesta já incluída a área correspondente a 01 (uma) vaga descoberta indeterminada na garagem coletiva, perfazendo a ÁREA TOTAL de 61,969 metros quadrados, equivalente a fração ideal de 0,1031341% do terreno e das coisas comuns.

A **loja nº 03** possuirá a ÁREA PRIVATIVA de 37,900 metros quadrados, a ÁREA COMUM de 18,032 metros quadrados, nesta já incluída a área correspondente a 01 (uma) vaga descoberta indeterminada na garagem coletiva, perfazendo a ÁREA TOTAL de 55,932 metros quadrados, equivalente a fração ideal de 0,0910074% do terreno e das coisas comuns.

A **loja nº 04 (composta pela loja, área externa descoberta da loja nº 04, hall da loja nº 04, banheiros masculino e feminino da loja nº 04 – todos no 3º pavimento ou térreo)** possuirá a ÁREA PRIVATIVA de 316,300 metros quadrados, a ÁREA COMUM de 43,370 metros quadrados, nesta já incluída a área correspondente a 01 (uma) vaga descoberta indeterminada na garagem coletiva, perfazendo a ÁREA TOTAL de 359,670 metros quadrados, equivalente a fração ideal de 0,5078455% do terreno e das coisas comuns.

CONFRONTAÇÃO DAS LOJAS COMERCIAIS:-

A **loja nº 01** confrontará pela frente com área de circulação; fundos com áreas comuns do condomínio; lado direito com a sala de medidores; e lado esquerdo com o poço do elevador 02, estação redutora de pressão, e áreas comuns do condomínio.

A **loja nº 03** confrontará pela frente com área de circulação; fundos com áreas comuns do condomínio; lado direito com o hall de entrada e áreas comuns do condomínio; e lado esquerdo com os banheiros masculino e feminino.

A **loja nº 04** (composta pela loja, área externa descoberta da loja nº 04, hall da loja nº 04, banheiros masculino e feminino da loja nº 04 – todos no 3º pavimento ou térreo) confrontará pela frente com área de circulação lavabo e poço do elevador 2; fundos com áreas comuns do condomínio; lado direito com o lavabo e com a loja nº 03; e lado esquerdo com a cozinha gourmet, e com áreas comuns do condomínio.

ÁREAS DOS APARTAMENTOS:-

Os **apartamentos de nºs 101, 201, 301, 401, 501, 601, 701, 801, 901, 1001, 1101, 1201, 1301, 1401, 1501, 1601, 1701, 1801, 1901, e 2001**, possuirão a ÁREA PRIVATIVA de 112,800 metros quadrados, a ÁREA COMUM de 127,809 metros quadrados, nesta já incluída a área correspondente a 02 (duas) vagas indeterminadas na garagem coletiva, perfazendo a ÁREA TOTAL de 240,609 metros quadrados, equivalente a fração ideal de 0,3511185% do terreno e das coisas comuns.

Os **apartamentos de nºs 102, 103, 202, 203, 302, 303, 402, 403, 502, 503, 602, 603, 702, 703, 802, 803, 902, 903, 1002, 1003, 1102, 1103, 1202, 1203, 1302, 1303, 1402, 1403, 1502, 1503, 1602, 1603, 1702, 1703, 1802, 1803, 1902, 1903, 2002, e 2003**, possuirão a ÁREA PRIVATIVA de 81,700 metros quadrados, a ÁREA COMUM de 101,062 metros quadrados, nesta já incluída a área correspondente a 02 (duas) vagas indeterminadas na garagem coletiva, perfazendo a ÁREA TOTAL de 182,762 metros quadrados, equivalente a fração ideal de 0,2597745% do terreno e das coisas comuns.

Os **apartamentos (studio) de nºs 104, 105, 108, 109, 204, 205, 208, 209, 304, 305, 308, 309, 404, 405, 408, 409, 504, 505, 508, 509, 604, 605, 608, 609, 704, 705, 708, 709, 804, 805, 808, 809, 904, 905, 908, 909, 1004, 1005, 1008, 1009, 1104, 1105, 1108, 1109, 1204, 1205, 1208, 1209, 1304, 1305, 1308, 1309, 1404, 1405, 1408, 1409, 1504, 1505, 1508, 1509, 1604, 1605, 1608, 1609, 1704, 1705, 1708, 1709, 1804, 1805, 1808, 1809, 1904, 1905, 1908, 1909, 2004, 2005, 2008, e 2009**, possuirão a ÁREA PRIVATIVA de 48,900 metros quadrados, a ÁREA COMUM de 57,454 metros quadrados, nesta já incluída a área correspondente a 01 (uma) vaga indeterminada na garagem coletiva, perfazendo a ÁREA TOTAL de 106,354 metros quadrados, equivalente a fração ideal de 0,1535309% do terreno e das coisas comuns.



Os **apartamentos de n^{os} 106, 107, 206, 207, 306, 307, 406, 407, 506, 507, 606, 607, 706, 707, 806, 807, 906, 907, 1006, 1007, 1106, 1107, 1206, 1207, 1306, 1307, 1406, 1407, 1506, 1507, 1606, 1607, 1706, 1707, 1806, 1807, 1906, 1907, 2006, e 2007,** possuirão a ÁREA PRIVATIVA de 76,700 metros quadrados, a ÁREA COMUM de 96,762 metros quadrados, nesta já incluída a área correspondente a 02 (duas) vagas indeterminadas na garagem coletiva, perfazendo a ÁREA TOTAL de 173,462 metros quadrados, equivalente a fração ideal de 0,2450897% do terreno e das coisas comuns.

Os **apartamentos duplex de n^{os} 110, 111, 310, 311, 510, 511, 710, 711, 910, 911, 1110, 1111, 1310, 1311, 1510, 1511, 1710, 1711, 1910, e 1911,** possuirão a ÁREA PRIVATIVA de 126,880 metros quadrados, a ÁREA COMUM de 139,914 metros quadrados, nesta já incluída a área correspondente a 02 (duas) vagas indeterminadas na garagem coletiva, perfazendo a ÁREA TOTAL de 266,794 metros quadrados, equivalente a fração ideal de 0,3924657% do terreno e das coisas comuns.

O **apartamento de cobertura n. 2101** possuirá a ÁREA PRIVATIVA de 141,400 metros quadrados, a ÁREA COMUM de 140,406 metros quadrados, nesta já incluída a área correspondente a 02 (duas) vagas indeterminadas na garagem coletiva, perfazendo a ÁREA TOTAL de 281,806 metros quadrados, equivalente a fração ideal de 0,3941429% do terreno e das coisas comuns, cabendo-lhe ainda **01 (um) armário** na garagem coletiva do Edifício (1^o subsolo), possuindo a ÁREA PRIVATIVA ACESSÓRIA de 6,000 metros quadrados, a ÁREA COMUM de 3,869 metros quadrados, totalizando a ÁREA TOTAL de 9,869 metros quadrados, equivalente a fração ideal de 0,0132205% do terreno e das coisas comuns.

O **apartamento de cobertura n. 2102** possuirá a ÁREA PRIVATIVA de 102,100 metros quadrados, a ÁREA COMUM de 106,480 metros quadrados, nesta já incluída a área correspondente a 02 (duas) vagas indeterminadas na garagem coletiva, perfazendo a ÁREA TOTAL de 208,580 metros quadrados, equivalente a fração ideal de 0,2782780% do terreno e das coisas comuns, cabendo-lhe ainda **01 (um) armário** na garagem coletiva do Edifício (1^o subsolo), possuindo a ÁREA PRIVATIVA ACESSÓRIA de 6,000 metros quadrados, a ÁREA COMUM de 3,869 metros quadrados, totalizando a ÁREA TOTAL de 9,869 metros quadrados, equivalente a fração ideal de 0,0132205% do terreno e das coisas comuns.

O **apartamento de cobertura n. 2103** possuirá a ÁREA PRIVATIVA de 133,900 metros quadrados, a ÁREA COMUM de 137,912 metros quadrados, nesta já incluída a área correspondente a 02 (duas) vagas indeterminadas na garagem coletiva, perfazendo a ÁREA TOTAL de 271,812 metros quadrados, equivalente a fração ideal de 0,3856267% do terreno e das coisas comuns, cabendo-lhe ainda **01 (um) armário** na garagem coletiva do Edifício (1^o subsolo), possuindo a ÁREA PRIVATIVA ACESSÓRIA de 6,000 metros quadrados, a ÁREA COMUM de 3,869 metros quadrados, totalizando a ÁREA TOTAL de 9,869 metros quadrados, equivalente a fração ideal de 0,0132205% do terreno e das

coisas comuns.

Os **apartamentos de cobertura ns. 2104 e 2105** possuirão a ÁREA PRIVATIVA de 162,000 metros quadrados, a ÁREA COMUM de 156,484 metros quadrados, nesta já incluída, a cada um, a área correspondente a 02 (duas) vagas indeterminadas na garagem coletiva, perfazendo a ÁREA TOTAL de 318,484 metros quadrados, equivalente a fração ideal de 0,4490608% do terreno e das coisas comuns, cabendo-lhes, a cada um, ainda **01 (um) armário** na garagem coletiva do Edifício (1º subsolo), possuindo a ÁREA PRIVATIVA ACESSÓRIA de 6,000 metros quadrados, a ÁREA COMUM de 3,869 metros quadrados, totalizando a ÁREA TOTAL de 9,869 metros quadrados, equivalente a fração ideal de 0,0132205% do terreno e das coisas comuns.

CONFRONTAÇÃO DOS APARTAMENTOS:-

Os **apartamentos de ns. 101, 201, 301, 401, 501, 601, 701, 801, 901, 1001, 1101, 1201, 1301, 1401, 1501, 1601, 1701, 1801, 1901, e 2001**, confrontarão pela frente com o hall dos elevadores e circulação, e com áreas comuns do condomínio; fundos com áreas comuns do condomínio; lado direito com áreas comuns do condomínio; e lado esquerdo com os apartamentos de final "02" do andar, áreas comuns do condomínio, com o hall dos elevadores e circulação, poço do elevador, e com a caixa de escadas.

Os **apartamentos de n°s 102, 202, 302, 402, 502, 602, 702, 802, 902, 1002, 1102, 1202, 1302, 1402, 1502, 1602, 1702, 1802, 1902, e 2002**, confrontarão pela frente com o hall dos elevadores e circulação; fundos com áreas comuns do condomínio; lado direito com os apartamentos de final "01" do andar, e com áreas comuns do condomínio; e lado esquerdo com os apartamentos de final "04" do andar, e com áreas comuns do condomínio.

Os **apartamentos de n°s 103, 203, 303, 403, 503, 603, 703, 803, 903, 1003, 1103, 1203, 1303, 1403, 1503, 1603, 1703, 1803, 1903, e 2003**, confrontarão pela frente com o hall dos elevadores e circulação, e área de prumada; fundos com áreas comuns do condomínio; lado direito com os apartamentos de final "05" do andar, e com áreas comuns do condomínio; e lado esquerdo com o hall do elevador, caixa de escadas, e com o duto de pressurização.

Os **apartamentos (studio) de n°s 104, 204, 304, 404, 504, 604, 704, 804, 904, 1004, 1104, 1204, 1304, 1404, 1504, 1604, 1704, 1804, 1904, e 2004**, confrontarão pela frente com o hall dos elevadores e circulação; fundos com áreas comuns do condomínio; lado direito com os apartamentos de final "02" do andar, e com áreas comuns do condomínio; e lado esquerdo com vazio, poço do elevador, e a.t.

Os **apartamentos (studio) de n°s 105, 205, 305, 405, 505, 605, 705, 805, 905, 1005, 1105, 1205, 1305, 1405, 1505, 1605, 1705, 1805, 1905, e 2005**, confrontarão pela frente com o hall dos elevadores e circulação; fundos com áreas comuns do condomínio;



lado direito com o hall do elevador 03 panorâmico, poço do elevador 03, e com áreas comuns do condomínio; e lado esquerdo com os apartamentos de final “03” do andar, e com áreas comuns do condomínio.

Os **apartamentos de nºs 106, 206, 306, 406, 506, 606, 706, 806, 906, 1006, 1106, 1206, 1306, 1406, 1506, 1606, 1706, 1806, 1906, e 2006**, confrontarão pela frente com o hall dos elevadores e circulação; fundos com áreas comuns do condomínio; lado direito com o vazio, poço do elevador 02, e com os apartamentos de final “04” do andar; e lado esquerdo com os apartamentos de final “08” do andar, e com áreas comuns do condomínio.

Os **apartamentos de nºs 107, 207, 307, 407, 507, 607, 707, 807, 907, 1007, 1107, 1207, 1307, 1407, 1507, 1607, 1707, 1807, 1907, e 2007**, confrontarão pela frente com o hall dos elevadores e circulação, e área de prumada; fundos com áreas comuns do condomínio; lado direito com os apartamentos de final “09” do andar; e lado esquerdo com o hall dos elevadores e circulação, vazio, área técnica, e com áreas comuns do condomínio.

Os **apartamentos (studio) de nºs 108, 208, 308, 408, 508, 608, 708, 808, 908, 1008, 1108, 1208, 1308, 1408, 1508, 1608, 1708, 1808, 1908, e 2008**, confrontarão pela frente com o hall dos elevadores e circulação; fundos com áreas comuns do condomínio; lado direito com os apartamentos de final “06” do andar, e com áreas comuns do condomínio; e lado esquerdo com os apartamentos duplex de final “10” do andar, e com áreas comuns do condomínio.

Os **apartamentos (studio) de nºs 109, 209, 309, 409, 509, 609, 709, 809, 909, 1009, 1109, 1209, 1309, 1409, 1509, 1609, 1709, 1809, 1909, e 2009**, confrontarão pela frente com o hall dos elevadores e circulação; fundos com áreas comuns do condomínio; lado direito com os apartamentos duplex de final “11” do andar, e com áreas comuns do condomínio; e lado esquerdo com os apartamentos de final “07” do andar, e com áreas comuns do condomínio.

Os **apartamentos duplex de final “10”**, confrontarão pela frente com o hall dos elevadores e circulação, com os apartamentos duplex de final “11” do andar, e com áreas comuns do condomínio; fundos com áreas comuns do condomínio; lado direito com os apartamentos studio de final “08” do andar, e com áreas comuns do condomínio; e lado esquerdo com áreas comuns do condomínio.

Os **apartamentos duplex de final “11”**, confrontarão pela frente com o hall dos elevadores e circulação, com os apartamentos studio de final “09” do andar, e com áreas comuns do condomínio; fundos com áreas comuns do condomínio; lado direito com os apartamentos duplex de final “10” do andar, e com áreas comuns do condomínio; e lado esquerdo com áreas comuns do condomínio.

O **apartamento de cobertura de nº 2101** confrontará pela frente com o hall dos elevadores e circulação, e com áreas comuns do condomínio, e área de prumada; fundos com áreas comuns do condomínio; lado direito com áreas comuns do condomínio; e lado esquerdo com áreas comuns do condomínio e com o apartamento de cobertura de nº 2102.

O **apartamento de cobertura de nº 2102** confrontará pela frente com o hall dos elevadores e circulação; fundos com áreas comuns do condomínio; lado direito com o apartamento de cobertura de nº 2101, e com áreas comuns do condomínio; e lado esquerdo com o poço do elevador 02, vazio, e com o apartamento de cobertura de nº 2104.

O **apartamento de cobertura de nº 2103** confrontará pela frente com o hall dos elevadores e circulação, e com área de prumada; fundos com áreas comuns do condomínio; lado direito com o poço do elevador 03 panorâmico, hall dos elevadores, e com áreas comuns do condomínio; e lado esquerdo com a.c., e duto de pressurização.

O **apartamento de cobertura de nº 2104** confrontará pela frente com o hall dos elevadores e circulação, vazio, área de prumadas, e com o apartamento de cobertura nº 2105; fundos com áreas comuns do condomínio; lado direito com o apartamento de cobertura nº 2102, e vazio; e lado esquerdo com áreas comuns do condomínio.

O **apartamento de cobertura de nº 2105** confrontará pela frente com o hall dos elevadores e circulação, vazio, área de prumadas, e com o apartamento de cobertura nº 2104; fundos com áreas comuns do condomínio; lado direito com áreas comuns do condomínio; e lado esquerdo com o hall dos elevadores, e com áreas comuns do condomínio.

TORRE 02:

2º pavimento ou 1º subsolo - loja nº 02, loja nº 07.

3º pavimento ou térreo - loja nº 05, loja nº 06.

4º pavimento ou 1º andar - apartamentos ns. 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110.

5º pavimento ou 2º andar - apartamentos ns. 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210.

6º pavimento ou 3º andar - apartamentos ns. 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310.

7º pavimento ou 4º andar - apartamentos ns. 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410.

8º pavimento ou 5º andar - apartamentos ns. 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510.

9º pavimento ou 6º andar - apartamentos ns. 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610.

10º pavimento ou 7º andar - apartamentos ns. 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710.



11º pavimento ou 8º andar - apartamentos ns. 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810.

12º pavimento ou 9º andar - apartamentos ns. 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910.

13º pavimento ou 10º andar - apartamentos ns. 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010.

14º pavimento ou 11º andar - apartamentos ns. 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110.

15º pavimento ou 12º andar - apartamentos ns. 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210.

16º pavimento ou 13º andar - apartamentos ns. 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310.

17º pavimento ou 14º andar - apartamentos ns. 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410.

18º pavimento ou 15º andar - apartamentos ns. 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510.

19º pavimento ou 16º andar - apartamentos ns. 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610.

20º pavimento ou 17º andar - apartamentos ns. 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710.

21º pavimento ou 18º andar - apartamentos ns. 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810.

22º pavimento ou 19º andar - apartamentos ns. 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909, 1910.

23º pavimento ou 20º andar - apartamentos ns. 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010.

24º pavimento ou 21º andar - apartamentos de cobertura ns. 2101, 2102, 2103, 2105, e os apartamentos ns. 2104, 2106.

ÁREAS DAS LOJAS COMERCIAIS:-

A **loja nº 02** possuirá a ÁREA PRIVATIVA de 37,990 metros quadrados, a ÁREA COMUM de 5,284 metros quadrados, perfazendo a ÁREA TOTAL de 43,274 metros quadrados, equivalente a fração ideal de 0,0869233% do terreno e das coisas comuns.

A **loja nº 05** possuirá a ÁREA PRIVATIVA de 51,680 metros quadrados, a ÁREA COMUM de 19,947 metros quadrados, perfazendo a ÁREA TOTAL de 71,627 metros quadrados, nesta já incluída a área correspondente a 01 (uma) vaga descoberta indeterminada na garagem coletiva, equivalente a fração ideal de 0,1225369% do terreno e das coisas comuns.

A **loja nº 06** possuirá a ÁREA PRIVATIVA de 43,620 metros quadrados, a ÁREA COMUM de 18,827 metros quadrados, nesta já incluída a área correspondente a 01 (uma) vaga descoberta indeterminada na garagem coletiva, perfazendo a ÁREA TOTAL de



62,447 metros quadrados, equivalente a fração ideal de 0,1040951% do terreno e das coisas comuns.

A **loja nº 07** (composta pela loja, pelo hall da loja nº 07, centro de convenção da loja nº 07, copa apoio da loja nº 07, banheiros masculino e feminino da loja nº 07 – todos no 2º pavimento ou 1º subsolo) possuirá a ÁREA PRIVATIVA de 254,850 metros quadrados, a ÁREA COMUM de 48,206 metros quadrados, nesta já incluída a área correspondente a 01 (uma) vaga descoberta indeterminada na garagem coletiva, perfazendo a ÁREA TOTAL de 303,056 metros quadrados, equivalente a fração ideal de 0,5874012% do terreno e das coisas comuns.

CONFRONTAÇÃO DAS LOJAS COMERCIAIS:-

A **loja nº 02** confrontará pela frente com a área de circulação; fundos com área de circulação; lado direito com áreas comuns do condomínio; e lado esquerdo com área de circulação, e com o poço do elevador 04.

A **loja nº 05** confrontará pela frente com a área de circulação; fundos com áreas comuns do condomínio; lado direito com o hall de entrada e áreas comuns do condomínio; e lado esquerdo com o poço do elevador 01, e áreas comuns do condomínio.

A **loja nº 06** confrontará pela frente com a área de circulação e com banheiro; fundos com áreas comuns do condomínio; lado direito com áreas comuns do condomínio; e lado esquerdo com o banheiro, sala da administração, e com áreas comuns do condomínio.

A **loja nº 07** (composta pela loja, pelo hall da loja nº 07, centro de convenção da loja nº 07, copa apoio da loja nº 07, banheiros masculino e feminino da loja nº 07 – todos no 2º pavimento ou 1º subsolo) confrontará pela frente com área de circulação; fundos com áreas comuns do condomínio; lado direito com áreas comuns do condomínio, e com o vestiário feminino; e lado esquerdo com o poço do elevador 01, e com áreas comuns do condomínio. A **copa apoio da loja nº 07, centro de convenção da loja nº 07, e hall da loja nº 07** confrontarão pela frente com área de circulação; fundos com áreas comuns do condomínio; lado direito com área de circulação; e lado esquerdo com a copa de funcionários, e com áreas comuns do condomínio

ÁREAS DOS APARTAMENTOS:-

Os **apartamentos (studio) de nºs 101, 103, 106, 109, 201, 203, 206, 209, 301, 303, 306, 309, 401, 403, 406, 409, 501, 503, 506, 509, 601, 603, 606, 609, 701, 703, 706, 709, 801, 803, 806, 809, 901, 903, 906, 909, 1001, 1003, 1006, 1009, 1101, 1103, 1106, 1109, 1201, 1203, 1206, 1209, 1301, 1303, 1306, 1309, 1401, 1403, 1406, 1409, 1501, 1503, 1506, 1509, 1601, 1603, 1606, 1609, 1701, 1703, 1706, 1709, 1801, 1803, 1806, 1809, 1901, 1903, 1906, 1909, 2001, 2003, 2006, e 2009**, possuirão a ÁREA



PRIVATIVA de 48,740 metros quadrados, a ÁREA COMUM de 57,315 metros quadrados, nesta já incluída a área correspondente a 01 (uma) vaga indeterminada na garagem coletiva, perfazendo a ÁREA TOTAL de 106,055 metros quadrados, equivalente a fração ideal de 0,1530595% do terreno e das coisas comuns.

Os apartamentos de n^{os} 102, 105, 107, 110, 202, 205, 207, 210, 302, 305, 307, 310, 402, 405, 407, 410, 502, 505, 507, 510, 602, 605, 607, 610, 702, 705, 707, 710, 802, 805, 807, 810, 902, 905, 907, 910, 1002, 1005, 1007, 1010, 1102, 1105, 1107, 1110, 1202, 1205, 1207, 1210, 1302, 1305, 1307, 1310, 1402, 1405, 1407, 1410, 1502, 1505, 1507, 1510, 1602, 1605, 1607, 1610, 1702, 1705, 1707, 1710, 1802, 1805, 1807, 1810, 1902, 1905, 1907, 1910, 2002, 2005, 2007, 2010, 2104, e 2106, possuirão a ÁREA PRIVATIVA de 77,430 metros quadrados, a ÁREA COMUM de 97,390 metros quadrados, nesta já incluída a área correspondente a 02 (duas) vagas indeterminadas na garagem coletiva, perfazendo a ÁREA TOTAL de 174,820 metros quadrados, equivalente a fração ideal de 0,2472336% do terreno e das coisas comuns.

Os apartamentos de n^{os} 104, 108, 204, 208, 304, 308, 404, 408, 504, 508, 604, 608, 704, 708, 804, 808, 904, 908, 1004, 1008, 1104, 1108, 1204, 1208, 1304, 1308, 1404, 1408, 1504, 1508, 1604, 1608, 1704, 1708, 1804, 1808, 1904, 1908, 2004, 2008, possuirão a ÁREA PRIVATIVA de 120,310 metros quadrados, a ÁREA COMUM de 134,264 metros quadrados, nesta já incluída a área correspondente a 02 (duas) vagas indeterminadas na garagem coletiva, perfazendo a ÁREA TOTAL de 254,574 metros quadrados, equivalente a fração ideal de 0,3731706% do terreno e das coisas comuns.

Os apartamentos de cobertura n^{os} 2102 e 2105 possuirão a ÁREA PRIVATIVA de 169,980 metros quadrados, a ÁREA COMUM de 163,073 metros quadrados, nesta já incluída a cada um a área correspondente a 02 (duas) vagas indeterminadas na garagem coletiva, perfazendo a ÁREA TOTAL de 333,053 metros quadrados, equivalente a fração ideal de 0,4715593% do terreno e das coisas comuns.

Os apartamentos de cobertura n^{os} 2101 e 2103 possuirão a ÁREA PRIVATIVA de 126,370 metros quadrados, a ÁREA COMUM de 118,434 metros quadrados, nesta já incluída a cada um a área correspondente a 02 (duas) vagas indeterminadas na garagem coletiva, perfazendo a ÁREA TOTAL de 244,804 metros quadrados, equivalente a fração ideal de 0,3191015% do terreno e das coisas comuns.

CONFRONTAÇÃO DOS APARTAMENTOS:-

Os apartamentos (studio) de ns. 101, 201, 301, 401, 501, 601, 701, 801, 901, 1001, 1101, 1201, 1301, 1401, 1501, 1601, 1701, 1801, 1901, e 2001, confrontarão pela frente com o hall dos elevadores e circulação; fundos com áreas comuns do condomínio; lado direito com o hall dos elevadores, áreas comuns do condomínio, e com o poço do elevador 03 panorâmico; e lado esquerdo com os apartamentos de final "02" do andar, e com áreas comuns do condomínio.

Os **apartamentos de n°s 102, 202, 302, 402, 502, 602, 702, 802, 902, 1002, 1102, 1202, 1302, 1402, 1502, 1602, 1702, 1802, 1902, e 2002**, confrontarão pela frente com o hall dos elevadores e circulação, e com vazio; fundos com áreas comuns do condomínio; lado direito com os apartamentos de final “01” do andar; e lado esquerdo com os apartamentos de final “03” do andar.

Os **apartamentos (studio) de n°s 103, 203, 303, 403, 503, 603, 703, 803, 903, 1003, 1103, 1203, 1303, 1403, 1503, 1603, 1703, 1803, 1903, e 2003**, confrontarão pela frente com o hall dos elevadores e circulação, e com os apartamentos de final “04” do andar; fundos com áreas comuns do condomínio; lado direito com os apartamentos de final “02” do andar, e com áreas comuns do condomínio; e lado esquerdo com os apartamentos de final “04” do andar, e com áreas comuns do condomínio.

Os **apartamentos de n°s 104, 204, 304, 404, 504, 604, 704, 804, 904, 1004, 1104, 1204, 1304, 1404, 1504, 1604, 1704, 1804, 1904, e 2004**, confrontarão pela frente com áreas comuns do condomínio, com os apartamentos de final “05” do andar, com o hall dos elevadores e circulação, e com os apartamento de final “03” do andar; fundos com áreas comuns do condomínio; lado direito com os apartamentos de final “03” do andar, e com áreas comuns do condomínio; e lado esquerdo com áreas comuns do condomínio.

Os **apartamentos de n°s 105, 205, 305, 405, 505, 605, 705, 805, 905, 1005, 1105, 1205, 1305, 1405, 1505, 1605, 1705, 1805, 1905, e 2005**, confrontarão pela frente com o hall dos elevadores e circulação, e com vazio; fundos com áreas comuns do condomínio; lado direito com os apartamentos de final “04” do andar, e com áreas comuns do condomínio; e lado esquerdo com os apartamentos de final “06” do andar.

Os **apartamentos (studio) de n°s 106, 206, 306, 406, 506, 606, 706, 806, 906, 1006, 1106, 1206, 1306, 1406, 1506, 1606, 1706, 1806, 1906, e 2006**, confrontarão pela frente com o hall dos elevadores e circulação; fundos com áreas comuns do condomínio; lado direito com os apartamentos de final “05” do andar, e com áreas comuns do condomínio; e lado esquerdo com o poço do elevador 03, e com vazio.

Os **apartamentos de n°s 107, 207, 307, 407, 507, 607, 707, 807, 907, 1007, 1107, 1207, 1307, 1407, 1507, 1607, 1707, 1807, 1907, e 2007**, confrontarão pela frente com o hall dos elevadores e circulação, e com vazio; fundos com áreas comuns do condomínio; lado direito com a.c., duto, e vazio; e lado esquerdo com os apartamentos de final “08” do andar, e com áreas comuns do condomínio.

Os **apartamentos de n°s 108, 208, 308, 408, 508, 608, 708, 808, 908, 1008, 1108, 1208, 1308, 1408, 1508, 1608, 1708, 1808, 1908, e 2008**, confrontarão pela frente com os apartamentos de final “07” do andar, com o hall dos elevadores e circulação, e com os apartamentos de final “09” do andar; fundos com áreas comuns do condomínio; lado direito com áreas comuns do condomínio; e lado esquerdo com os apartamentos de final

“09” do andar, e com áreas comuns do condomínio.

Os **apartamentos (studio) de n°s 109, 209, 309, 409, 509, 609, 709, 809, 909, 1009, 1109, 1209, 1309, 1409, 1509, 1609, 1709, 1809, 1909, e 2009,** confrontarão pela frente com o hall dos elevadores e circulação, com os apartamentos de final “08” do andar; fundos com áreas comuns do condomínio; lado direito com os apartamentos de final “08” do andar, e com áreas comuns do condomínio; e lado esquerdo com os apartamentos de final “10” do andar, e com áreas comuns do condomínio.

Os **apartamentos de n°s 110, 210, 310, 410, 510, 610, 710, 810, 910, 1010, 1110, 1210, 1310, 1410, 1510, 1610, 1710, 1810, 1916, e 2010,** confrontarão pela frente com o hall dos elevadores e circulação, e com vazio; fundos com áreas comuns do condomínio; lado direito com os apartamentos de final “09” do andar; e lado esquerdo com o hall dos elevadores, poço do elevador 04 panorâmico, e com áreas comuns do condomínio.

O **apartamento de cobertura de n° 2101** confrontará pela frente com o hall dos elevadores e circulação, e com áreas comuns do condomínio; fundos com áreas comuns do condomínio; lado direito com o hall dos elevadores, áreas comuns do condomínio, e com o poço do elevador 01; e lado esquerdo com o apartamento de cobertura n° 2102, e com áreas comuns do condomínio.

O **apartamento de cobertura de n° 2102** confrontará pela frente com o apartamento de cobertura n° 2103, com o hall dos elevadores e circulação, e com o apartamento de cobertura n° 2101; fundos com áreas comuns do condomínio; lado direito com áreas comuns do condomínio; e lado esquerdo com o hall dos elevadores e circulação, e com áreas comuns do condomínio.

O **apartamento de cobertura de n° 2103** confrontará pela frente com o hall dos elevadores e circulação, e com áreas comuns do condomínio; lado direito com o apartamento de cobertura n° 2102, e com áreas comuns do condomínio; e lado esquerdo com o poço do elevador 2, vazio, e áreas comuns do condomínio, e fundos com áreas comuns do condomínio.

O **apartamento de n° 2104** confrontará pela frente com o hall dos elevadores e circulação, e com áreas comuns do condomínio; fundos com áreas comuns do condomínio; lado direito com o duto, caixa de escadas e com o ático; e lado esquerdo com o apartamento de cobertura n° 2105, e áreas comuns do condomínio.

O **apartamento de cobertura de n° 2105** confrontará pela frente com o apartamento de n° 2104, com o hall dos elevadores e circulação, com o apartamento de n° 2106, e com áreas comuns do condomínio; fundos com áreas comuns do condomínio; lado direito com áreas comuns do condomínio; e lado esquerdo com áreas comuns do condomínio

O **apartamento de nº 2106** confrontará pela frente com o hall dos elevadores e circulação, e com áreas comuns do condomínio; fundos com áreas comuns do condomínio; lado direito com o apartamento de cobertura nº 2105; e lado esquerdo com o hall dos elevadores, áreas comuns do condomínio, e com o poço do elevador.

-VI- DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO:-

O **“CONDOMÍNIO KANOAH”** abrangerá partes de propriedades comuns e partes de propriedade exclusivas, a saber:-

a)- PARTES COMUNS:- Constituem coisas de uso comum aquelas definidas no art. 3º da Lei n. 4.591/64, havidas como inalienáveis e indivisíveis, todas aquelas que por sua natureza ou função sejam de uso comum e muito especialmente as seguintes:- o terreno onde se acha construído o edifício, as fundações, a estrutura, as colunas, as vigas, os pisos de concreto armado e o telhado; as paredes do edifício, com exceção das internas das unidades autônomas, que não as dividam com as partes e coisas comuns; a fachada e seus ornamentos, exceto as janelas, venezianas e persianas; e ainda as **situadas no 1º pavimento ou 2º subsolo**, tais como:- 121 vagas para veículos, área de circulação e manobras de veículos, rampa de acesso ao 2º pavimento ou 1º subsolo, áreas verdes, área de circulação, caixas de escada, poços dos elevadores, depósito; **situadas no 2º pavimento ou 1º subsolo**, tais como:- 203 vagas para veículos, das quais 01 vaga é destinadas à carga e descarga, área de circulação e manobra de veículos, rampa de acesso ao 1º pavimento ou 2º subsolo, rampa de acesso ao 3º pavimento ou térreo, área de circulação, áreas verdes, 20 boxes. Torre 1: área de circulação dos elevadores 01, 02, 03, e 04, poços dos elevadores, caixa de escadas, d.m.l (depósito de materiais de limpeza), copa funcionários, vestiário masculino/feminino, área de medidores, estação redutora de pressão, gerador, lixo T01, casa de máquinas/piscina/aquecedores da torre 1. Torre 2: área de circulação dos elevadores 01, 02, 03, e 04, poço dos elevadores, caixa de escadas, d.m.l. (depósito de materiais de limpeza), copa funcionários, vestiário masculino e feminino, medidores, gerador, reservatório de consumo - torre 1 e 2, lixo T02, casa de máquinas/piscina/aquecedores da torre 2; **situadas no 3º pavimento ou térreo**, tais como:- 344 vagas para veículos, 06 vagas destinadas a pessoas portadoras de necessidades especiais, área de circulação e manobra de veículos, rampa de acesso ao 2º pavimento ou 1º subsolo, guarita, acesso à Rodovia Vicinal Osvaldo Gilberto, 010 km + 820 m., jardins, piscinas. Torre 01: área de embarque/desembarque, hall de entrada, rampa, área de recepção com w.c, sala de administração, banheiro, vestiário feminino, vestiário masculino, área de circulação, poço dos elevadores 01, 02, 03, e 04, caixa de escadas, varanda, lavabo, área de circulação, brinquedoteca, academia, lavabo masculino e feminino, varanda, espaço gourmet, cozinha gourmet, área externa. Torre 2: área de embarque/desembarque, rampa, hall de entrada, área de recepção com w.c., sala de administração, área de circulação, lavanderia.

brinquedoteca, academia, vestiários masculino e feminino, poços dos elevadores 01, 02, 03, e 04, caixa de escadas, dutos, a.c., espaço gourmet, cozinha gourmet, área externa, varanda, e varanda com lavatório masculino e feminino; **situadas do 4º ao 24º pavimento ou 1º ao 21º andar das Torres 01 e 02**, tais como:- hall dos elevadores e circulação, hall do elevador e caixa de escadas, e 03 poços para elevadores; **situadas no 25º pavimento das Torres 01 e 02**, tais como:- casa de máquinas elevador, A.C., caixa de escadas, casa de máquinas elevadores, ático, e bombas hidrante; e **situadas no 26º pavimento das Torres 01 e 02**, tais como:- mesas dos elevadores, reservatório superior A e B.

b)- PARTES EXCLUSIVAS:- São as coisas de uso privativo de cada condômino que são as lojas n°s 01, 03, 04 (composta pela loja, área externa descoberta da loja n° 04, hall da loja n° 04, banheiros masculino e feminino da loja n° 04 – todos no 3º pavimento ou térreo), 02, 05, 06, 07 (composta pela loja, pelo hall da loja n° 07, centro de convenção da loja n° 07, copa apoio da loja n° 07, banheiros masculino e feminino da loja n° 07 – todos no 2º pavimento ou 1º subsolo), as 411 unidades residenciais autônomas, e 05 armários dos apartamentos de cobertura da torre 1, acima descritos.

CAPÍTULO III - DO DESTINO E DA UTILIZAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO.

ARTIGO 4º

As unidades autônomas destinam-se a fins residenciais, excetuando-se as unidades (lojas), de fins comerciais, sendo vedado seu uso para quaisquer outras finalidades.

ARTIGO 5º

A garagem coletiva do **“CONDOMÍNIO KANOAH”** estará situada no 1º pavimento ou 2º subsolo, no 2º pavimento ou 1º subsolo, e no 3º pavimento, ou térreo (área descoberta), e comportará um total de 668 vagas, sendo 6 vagas descobertas, individuais e determinadas para unidades específicas (lojas), projetadas para veículos de tamanho adequado ao tamanho da vaga e 662 vagas cobertas/descobertas, individuais e indeterminadas para veículos de tamanho adequado à respectiva vaga, assim distribuídas:- 121 vagas para veículos situadas no 1º pavimento ou 2º subsolo, 203 vagas para veículos, das quais 01 vaga destinada à carga e descarga, situadas no 2º pavimento ou 1º subsolo, 344 vagas para veículos, 06 vagas destinadas a pessoas portadoras de necessidades especiais situadas no 3º pavimento ou térreo.

Na garagem coletiva do condomínio (2º pavimento ou 1º subsolo) estarão situados 05 (cinco) armários, cada um possuindo a ÁREA PRIVATIVA ACESSÓRIA de 6,000 metros quadrados, a ÁREA COMUM de 3,869 metros quadrados, totalizando a ÁREA TOTAL de 9,869 metros quadrados, equivalente a fração ideal de 0,0132205% do terreno e das coisas comuns. Referidos armários são vinculados aos apartamentos de cobertura da Torre 1.

As vagas de garagem serão vinculadas aos apartamentos, sendo 01 (uma) vaga de garagem por apartamento (“studio”), e 02 (duas) vagas de garagem para os demais apartamentos.

Os apartamentos “studio” são aqueles do 1º ao 20º andar, com finais 04, 05, 08 e 09 na Torre 1 e finais 01, 03, 06 e 09 na Torre 2, totalizando 160 unidades, cada uma delas tendo direito de uso de 01 (uma) vaga simples indeterminada na garagem coletiva do condomínio. As demais unidades do 1º ao 20º andar das Torres 1 e 2 terão direito de uso de 01 (uma) vaga dupla (gaveta) indeterminada na garagem coletiva do condomínio.

Com exceção das vagas diretamente indicadas nesta Convenção, para as Lojas e para as unidades do 21º andar das Torres 1 e 2 (itens 3.1, 2.1 e 2.2, respectivamente), todas as demais unidades deverão respeitar as normas de uso comum das vagas indeterminadas na garagem coletiva, conforme item 4, abaixo.

1)- O 1º pavimento ou 2º subsolo é composto de 121 vagas de garagem, sendo 15 vagas simples e 53 vagas duplas.

2)- O 2º pavimento ou 1º subsolo é composto por 203 vagas para veículos, das quais 01 vaga destinada à carga e descarga. Das 203 vagas para veículos 75 são vagas duplas e 53 são vagas simples.

Indicações Diretas (2.1 e 2.2):-

2.1)- As vagas simples de números 127 e 128 serão de uso permanente da unidade 2101 da Torre 1. As vagas simples de números 129 e 130 serão de uso permanente da unidade 2102 da Torre 1. As vagas simples de números 131 e 132 serão de uso permanente da unidade 2103 da Torre 1. As vagas simples de números 142 e 143 serão de uso permanente da unidade 2104 da Torre 1. As vagas simples de números 144 e 145 serão de uso permanente da unidade 2105 da Torre 1.

2.2)- As vagas simples de números 159 e 160 serão de uso permanente da unidade 2102 da Torre 2. As vagas simples de números 161 e 162 serão de uso permanente da unidade 2105 da Torre 2. As vagas de números 207 e 209 serão de uso permanente da unidade 2103 da Torre 2. As vagas de números 208 e 210 serão de uso permanente da unidade 2101 da Torre 2. A vaga dupla de números 211/212 será de uso permanente da



unidade 2104 da Torre 2. A vaga dupla de números 215/216 será de uso permanente da unidade 2106 da Torre 2.

3)- O 3º pavimento ou térreo é composto por 344 vagas para veículos e 06 vagas destinadas a pessoas portadoras de necessidades especiais. Das 344 vagas para veículos, 236 são em vagas duplas e 108 são vagas simples.

Indicações Diretas (3.1):-

3.1)- A vaga simples de número 338 será da unidade Loja 01. A vaga simples de número 339 será da unidade Loja 03. A vaga simples de número 340 será da unidade Loja 04. A vaga simples de número 654 será da unidade Loja 07. A vaga simples de número 655 será da unidade Loja 05. A vaga simples de número 656 será da unidade Loja 06.

4)- Uso Comum das Vagas Indeterminadas na Garagem Coletiva.

Estão excluídas do uso comum das vagas indeterminadas na garagem coletiva as vagas expressamente atribuídas a unidades específicas nos itens 2.1, 2.2 e 3.1, supra. As demais vagas têm seu uso regulamentado, conforme segue.

Todas os apartamentos “studio” terão direito de uso de 01 (uma) vaga simples e indeterminada na garagem coletiva. Todas as demais unidades terão direito de uso de 01 (uma) vaga dupla (gaveta) e indeterminada na garagem coletiva.

Em nenhuma hipótese será admitido o uso de 01 (uma) vaga simples para o apartamento que não seja “studio” ou o uso de 01 (uma) vaga dupla para o apartamento “studio”. O descumprimento desta regra sujeitará o condômino infrator à multa de 1 (uma) taxa condominial mensal, sendo a pena dobrada sucessivamente no caso de reincidências no período de 12 (doze) meses.

5)- Eventuais normas provisórias de uso das vagas de garagem poderão ser estabelecidas pela Incorporadora enquanto não for concluída a obra da Torre 2.

CAPÍTULO IV - DO MODO DE USAR AS COISAS E SERVIÇOS COMUNS.

ARTIGO 6º

As partes de uso e propriedade comuns serão utilizadas na conformidade com seu destino e como observância das disposições contidas nesta Convenção e do que vier a dispor, complementarmente, o Regulamento Interno do Condomínio.

ARTIGO 7º



As partes de Condomínio, notadamente as passagens e vias de acesso, deverão estar sempre desimpedidas, nada podendo ser nela depositado, ainda que temporariamente.

Parágrafo único - Quaisquer objetos encontrados pelo Síndico ou pela Administradora em tais condições serão retirados e somente devolvidos 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 ou a critério do síndico.

ARTIGO 8º

As partes, dependências e instalações comuns serão reparadas à custa dos condôminos, ressalvadas, porém, às exceções expressas nesta Convenção. Todavia, a despesa será do condômino ou seu autorizado, quando tenha ele dado causa ao dano.

CAPÍTULO V - DOS ABRIGOS DE VEÍCULOS.

ARTIGO 9º

As vagas ou abrigos de veículos nas garagens coletivas situadas no 1º pavimento ou 2º subsolo, no 2º pavimento ou 1º subsolo, e no 3º pavimento, ou térreo (área descoberta), não poderão ser alienadas separadamente dos apartamentos a que se acham vinculados, assim como as vagas autônomas só poderão ser alienadas a proprietários do Edifício.

ARTIGO 10º

Nas áreas comuns da garagem e nas vagas de estacionamento não será permitida a colocação ou a guarda de coisas de qualquer espécie, inclusive veículos de carga ou comerciais, ressalvando-se, porém, quanto a estes, a possibilidade de se utilizarem daquelas vagas previamente designadas pela Administração do Condomínio, exclusivamente pelo tempo necessário para a carga e descarga.

ARTIGO 11

Fica assegurado a cada condômino o direito de pleno uso e ocupação quantitativa de cada vaga de garagem desde que obedecida à delimitação pintada no solo.

ARTIGO 12

Nenhum condômino, ocupante de apartamento poderá estacionar seu carro em outras áreas que não sejam aquelas determinadas para estacionamento e pintadas no solo.

ARTIGO 13

A garagem coletiva do **“CONDOMÍNIO KANOAH”** estará situada no 1º pavimento ou 2º subsolo, no 2º pavimento ou 1º subsolo, e no 3º pavimento, ou térreo (área descoberta), e comportará um total de 668 vagas cobertas/descobertas, individuais e indeterminadas para veículos de tamanho adequado à respectiva vaga.

ARTIGO 14

É expressamente proibida a lavagem de veículos na garagem coletiva.

ARTIGO 15

Os veículos guardados na garagem deverão estar convenientemente fechados à chave, não se responsabilizando o Condomínio por eventuais roubos, furtos ou danos.

ARTIGO 16

O Regulamento Interno do Condomínio disciplinará outras regras ao Condomínio de forma a tornar mais cômoda a sua utilização pelos condôminos ou ocupantes.

CAPÍTULO VI - DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS.

ARTIGO 17

São direitos dos condôminos:

1) usar, gozar, fruir e dispor livremente da respectiva unidade imobiliária, de acordo com o respectivo destino desde que não prejudiquem a segurança e a solidez do condomínio, que não causem dano aos demais condôminos, e não infrinjam 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, o bem-estar dos demais condôminos.

2) usar e gozar das partes comuns do condomínio, desde que não impeçam idêntico uso e gozo por parte dos demais possuidores, com as mesmas restrições da alínea anterior;

3) manter em seu poder as chaves das portas de ingresso na sua respectiva unidade;

4) convocar Assembleia Geral, pela forma prescrita nesta Convenção;

5) participar e votar nas deliberações da Assembleia Geral e nela discutir, votar e ser votado, estando quite, respeitando neste particular, as disposições próprias desta Convenção;

6) ser eleito Síndico, Subsíndico ou membro do Conselho Fiscal;

7) propor à Assembleia Geral as providências que lhe parecerem adequadas à conservação e defesa do patrimônio comum;

8) formular queixas ou reclamações, por escrito, ao Síndico ou à Administração;

9) examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos à Administradora, se houver, ou ao Síndico.

Parágrafo Único:- Os condôminos proprietários da unidade (centro de convenções) e da unidade (loja) poderão livremente utilizar as áreas comuns do condomínio para espera e serviço de “vallet”, podendo inclusive receber ônibus de passageiros para o uso da unidade (centro de convenções). Poderá ainda a unidade (loja) oferecer a quaisquer terceiros (público em geral) qualquer produto ou serviço.

ARTIGO 18

São deveres dos condôminos:

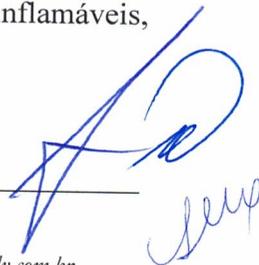
1) não usar das coisas comuns para fins diversos daqueles a que se destinam e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes;

2) concorrer nas despesas do Condomínio, na proporção de suas frações ideais, 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 forem o caso;

3) não obstruir as passagens ou vias de acesso; conservar as áreas comuns e zelar por seu aprimoramento, sendo terminantemente proibido estacionar, pisar ou brincar nas partes que o compõem, salvo nos locais para isso determinados;

4) não alterar a forma e a cor da fachada e das esquadrias externas, ou outras partes externas de sua unidade, bem como as do condomínio; salvo mediante aprovação unânime dos condôminos;

5) não realizar obras na área privativa que comprometam a segurança ou salubridade do condomínio, tais como: alterar ou modificar quaisquer partes componentes dos muros de divisa, lançar mão de qualquer processo de aquecimento capaz de comprometer a segurança do condomínio, executar na sua propriedade qualquer instalação que importe sobrecarga elétrica para o condomínio, manter substâncias perigosas à segurança do condomínio ou de seus moradores, tais como inflamáveis, tóxicos, explosivos, odoríficos etc.;





6) não instalar, sem o expresso consentimento do Síndico, novas ligações de água, esgoto, gás, luz, força, telefone ou antena de radiotelefonia, telegrafia ou televisão;

7) não instalar toldos ou grades nas paredes ou janelas externas visíveis de sua unidade, bem como letreiros ou placas de publicidade em qualquer parte das áreas privativas ou comuns do condomínio;

8) não realizar, dentro do condomínio, 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;

9) não transitar e não permitir que alguém transite no interior do condomínio sem o devido decoro no traje;

10) não utilizar funcionário do condomínio para serviços particulares; não tratar de modo descortês qualquer funcionário do Condomínio;

11) colocar lixo, detritos, etc., devidamente acondicionados em sacos plásticos, em local designado pelo Síndico; não lançar papéis, livros ou quaisquer objetos sólidos senão em local indicado pelo Síndico ou pela Administração;

12) 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;

13) fazer as comunicações exigidas pelas autoridades sanitárias em caso de moléstia infectocontagiosa;

14) permitir a entrada do Síndico ou da Administração e das pessoas que o acompanhem, no âmbito de sua unidade, desde que isso se torne imprescindível à inspeção e execução de medidas que se relacionem com o interesse coletivo;

15) fazer, por sua conta exclusiva, as despesas e reparos em sua unidade;

16) não praticar qualquer ato que possa prejudicar o valor, conservação, categoria e boa forma do condomínio e o bem-estar de seus ocupantes, visitantes ou terceiros;

17) observar a proibição quanto ao uso para finalidade diversa que não a prevista no artigo 4º retro;

18) atualizar seu endereço que deverá ser no território brasileiro constante nos registros do Condomínio, quando não residir no mesmo;



Parágrafo 1º - Aplicam-se ao ocupante, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, função e destino das unidades.

Parágrafo 2º - O Condômino é responsável pelos danos a que der causa, seja nas partes e coisas comuns do Condomínio, seja nas unidades imobiliárias de outros condôminos.

Parágrafo 3º - Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes às unidades imobiliárias, com suas partes acessórias, sendo assim, proibido alienar ou gravar os bens em separado.

ARTIGO 19

Conforme dispõe artigo 1.341 do Código Civil, a realização de obras no condomínio depende:

- 1) se voluptuárias, de voto de 2/3 dos condôminos;
- 2) se úteis, de voto da maioria dos condôminos.

Parágrafo 1º - As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

Parágrafo 2º - Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência a Assembleia Geral, que deverá ser convocada imediatamente.

Parágrafo 3º - Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importem em despesas excessivas, somente poderão ser realizados após autorização da Assembleia Geral, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.

Parágrafo 4º - O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

Parágrafo 5º - O Condômino, em cuja unidade autônoma for realizada obra, será responsável pela perfeita limpeza das áreas, corredores e outros locais por onde transitarem materiais de construção ou entulhos, os quais não poderão ser depositados, sem anuência do Síndico, em qualquer área de uso comum. Ocorrendo tal depósito, será de sua responsabilidade o pagamento das despesas de sua remoção e armazenamento em local adequado. Quaisquer obras (reformas) somente poderão ser realizadas, nos dias

úteis de segunda a quinta-feira, no horário das 08h00min às 17h00min horas. Não poderão ser realizadas obras (reformas) em feriados, tampouco em suas vésperas (dia anterior) e suas emendas.

CAPÍTULO VII - DAS DESPESAS, ENCARGOS DO CONDOMÍNIO E FORMAS E PROPORÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕES.

ARTIGO 20

São despesas ordinárias do condomínio aquelas atinentes à manutenção e conservação das partes e serviços comuns integrantes do Condomínio, inclusive a remuneração do Síndico e da Administradora, quando for o caso, as quais serão rateadas, entre os condôminos na proporção da fração ideal atribuída a cada uma das unidades imobiliárias, conforme definidas no presente instrumento.

Parágrafo 1º - Cada condômino concorrerá antecipada e mensalmente para todas as despesas ordinárias do Condomínio, na proporção de sua fração ideal, de acordo com o orçamento fixado para o exercício, recolhendo as respectivas quotas até o quinto dia de cada mês a que corresponder. Também concorrerá para o rateio das despesas extraordinárias, recolhendo a(s) respectiva(s) quota(s) na forma deliberada na Assembleia Geral que as tiver aprovado e informada(s) através de carta registrada ou sob protocolo.

Parágrafo 2º - Constituem despesas ordinárias 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 e taxas 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 e de aquisição de materiais de limpeza das partes comuns;
- d) as despesas derivadas do consumo de água e esgoto, relativo ao medidor de água comum que atende ao abastecimento das unidades e área comum;
- e) a remuneração da Administradora e se for o caso, do Síndico;
- f) salário dos empregados do Condomínio, bem como os respectivos encargos sociais e trabalhistas;
- g) as despesas de conservação, limpeza, reparações e manutenção do condomínio;
- h) as despesas necessárias à implantação, funcionamento e manutenção dos serviços condominiais, instalações e equipamentos, inclusive segurança;



- i) as verbas de constituição e manutenção do fundo de reserva;
- j) outras despesas autorizadas pelo Síndico ou pela Assembleia Geral.

Parágrafo 3º - Cada condômino participará do rateio das despesas condominiais ordinárias e/ou extraordinárias na proporção da respectiva fração ideal de cada unidade.

Parágrafo 4º - O condômino que aumentar as despesas comuns por sua exclusiva conveniência, pagará o excesso que motivar.

Parágrafo 5º - As despesas extraordinárias, assim se entendendo aquelas que não sejam habituais nem devam repetir-se no mesmo exercício, bem como as despesas com obras e melhorias, necessárias ou não, porém convenientes à maioria absoluta dos condôminos, dependem de prévia autorização da Assembleia Geral.

Parágrafo 6º - Como o Condomínio será composto de 02 (duas) torres, sendo construídas em fases distintas, a Incorporadora ficará isenta de pagamento das despesas condominiais da fração ideal das unidades e da área reservada a 2ª Torre em seu período de construção. Esta isenção vigora mesmo após a entrega das áreas comuns e de lazer do Condomínio, quando da entrega da 1ª Torre. Após a entrega dos apartamentos, a Incorporadora ficará isenta do pagamento das despesas condominiais, tanto da 1ª Torre, quanto da 2ª torre, até a venda de suas unidades à terceiros, o que será comunicado imediatamente à administradora do Condomínio.

ARTIGO 21

O exercício financeiro será de 12 (doze) meses, incumbindo à Administradora e/ou 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 poderá ser revista e majorada por deliberação em Assembleia Geral Extraordinária, se julgada insuficiente para cobrir as despesas do Condomínio.

Em caso de necessidade, fica autorizada arrecadação extra de até 20% (vinte por cento) do rateio mensal independentemente de deliberação em Assembleia, por simples autorização do síndico.

ARTIGO 22

A receita do Condomínio será constituída pelas contribuições dos condôminos, aprovadas pela Assembleia Geral Ordinária e arrecadadas na forma prevista neste

- 25 -

Capítulo, bem como por eventuais multas e pelo produto de empréstimos que forem autorizados pelo Conselho Fiscal, para fazer frente às despesas extraordinárias, para as quais sejam insuficientes os fundos condominiais.

ARTIGO 23

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 ou fração e honorários de advogado, à base de 10% (dez por cento), se a cobrança for amigável e de 20% (vinte por cento) se judicial, além das despesas processuais. O débito será também atualizado monetariamente, na mesma proporção da variação do IPC-FGV ou na falta deste, 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 1º - As despesas com cobrança judicial, inclusive honorários advocatícios, dos condôminos em atraso, correrão por conta do Condomínio, devendo ser reembolsadas a este quando havidas do condômino devedor.

Parágrafo 2º - A Administradora ou o Síndico poderão iniciar as providências judiciais para a cobrança das quotas condominiais, desde que o atraso seja superior a 15 (quinze) dias, a partir do vencimento da obrigação.

Parágrafo 3º - Nos termos da legislação processual civil vigente, as despesas condominiais em atraso, ordinárias ou extraordinárias, vencidas no ato da propositura da ação, e vincendas no curso do processo, poderão ser cobradas dos condôminos inadimplentes através do ingresso de processo executivo junto ao Poder Judiciário. As despesas condominiais vencidas e não pagas por condôminos poderão, ainda, ser objeto de protesto junto ao Cartório de Protestos de Letras e Títulos da Comarca onde se localiza o Condomínio.

Parágrafo 4º - Para o atendimento das despesas, será instituído um Fundo de Reserva para o Condomínio, correspondente a 5% (cinco por cento) do orçamento.

CAPITULO VIII - DO SÍNDICO, DA ADMINISTRAÇÃO DO SUBSÍNDICO E DO CONSELHO FISCAL.

ARTIGO 24

Aos condôminos, em Assembleia Geral, por maioria simples (metade mais um) dos presentes, compete eleger um Síndico e Subsíndico com mandato não superior a 02 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

ARTIGO 25

- 26 -



O Condomínio será administrado por um Síndico, que poderá ser condômino ou não, pessoa física ou jurídica, assessorado por um Conselho Fiscal, constituído de três (03) condôminos e um suplente, e poderá ainda ser auxiliado por um Subsíndico.

Parágrafo 1º - Todos os membros indicados nos preceitos anteriores serão eleitos em Assembleia Geral, sendo desde logo considerados empossados, todos com mandato não superior a dois (02) anos podendo ser reeleitos.

Parágrafo 2º - É vedada a escolha, para qualquer das funções referidas neste artigo, de proprietário multado em qualquer dos dois últimos exercícios, ou que, nesse mesmo período, tenha sido acionado judicialmente para pagamento de suas contribuições.

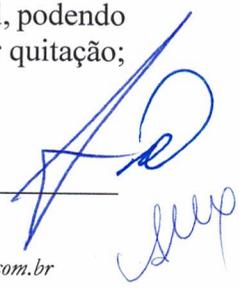
Parágrafo 3º - As funções acima não serão remuneradas, salvo deliberação em contrário, por maioria simples (metade mais um), dos presentes à Assembleia Geral, para deliberar e fixar remuneração tão somente ao Síndico.

Parágrafo 4º - A Assembleia Geral do Condomínio poderá deliberar pela contratação de uma empresa Administradora, que auxiliará o Síndico, no exercício de suas funções ou fará suas vezes, dependendo da forma da contratação que for aprovada na Assembleia.

ARTIGO 26

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 Convenção e no artigo 1.348 do Código Civil:

- 1) convocar a assembleia dos condôminos; e enviar cartas de convocação para a Assembleia Geral, providenciando os respectivos registros das atas e remetendo cópias aos Condôminos;
- 2) convocar Assembleia Geral e reunião do Conselho Fiscal e de outros órgãos eventuais, e de resolver casos que, porventura, não tiverem solução prevista, expressamente, na Lei ou nesta Convenção;
- 3) fixar atribuições do Subsíndico;
- 4) 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 quitação;





- 5) exercer os atos de gestão do Condomínio, no que concerne à conservação, segurança e moralidade do Condomínio e a boa execução dos serviços e utilidades comuns;
- 6) dar imediato conhecimento a Assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
- 7) fazer demonstração mensal das despesas efetuadas, apresentando aos Condôminos, quando solicitado, a documentação correspondente que deverá estar arquivada;
- 8) prestar contas à Assembleia, anualmente e quando exigidas;
- 9) apresentar até 30 dias do início do exercício social, o orçamento de receita e despesa relativa a cada exercício social, o qual terá duração de um (01) ano, a contar da data de entrega;
- 10) escolher e contratar, sob referendo em Assembleia Geral, a Administradora do Condomínio;
- 11) contratar os seguros do Condomínio contra incêndio ou destruição total ou parcial e de responsabilidade civil contra terceiros, devendo fazer constar da respectiva apólice previsão da reconstrução do Condomínio, no caso de destruição total ou parcial; além de contratar o seguro por acidentes de trabalho relativos aos empregados do Condomínio;
- 12) recolher aos cofres públicos, pontualmente, todos os tributos e taxas de serviços públicos, tais como telefone, luz, água, gás, esgoto, etc., que incidam sobre a área condominial e que sejam de responsabilidade do Condomínio, além de providenciar o rateio das taxas de água e esgoto relativas ao medidor central que abastece às partes privativas e comuns do Condomínio;
- 13) admitir, fiscalizar, punir, transferir e promover e demitir empregados, fixar seus salários, bem como transigir em matéria de indenização trabalhista.
- 14) proceder ao registro de todos os empregados do Condomínio nos prazos legais, assim como efetuar os recolhimentos de tributos (INSS, PIS, FGTS, etc.), previstos em lei;
- 15) ordenar a realização de obras e serviços necessários ao bom funcionamento do Condomínio e fazer concorrências ou tomada de preços para serviços do Condomínio, podendo ordenar qualquer reparo ou adquirir o que for necessário, submetendo previamente à aprovação do Conselho Fiscal às despesas extra orçamentárias, podendo, também, mandar executar quaisquer consertos ou reparos de vulto, de caráter urgente, nas



instalações danificadas, independentes de consulta aos condôminos e ao Conselho Fiscal, desde que as peculiaridades das medidas a serem tomadas não possibilitem tal consulta prévia;

16) 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;

17) emitir e enviar os carnês de cobrança a cada Condômino arrecadando as contribuições devidas e dando-lhes aplicação necessária ao bom funcionamento do Condomínio;

18) efetuar e manter a escrituração contábil do Condomínio e providenciar abertura, numeração, rubrica pelo Conselho Fiscal e encerramento dos livros-caixa;

19) dispor dos seguintes documentos para a administração, que deverão ser, obrigatoriamente, transferidos a seus sucessores, tudo devendo constar da relação na ata da eleição de cada novo Síndico; livro de ata da Assembleia Geral; livro de presença de condôminos na Assembleia Geral; livro de atas das reuniões de Conselho Fiscal; livro-caixa e livro de queixas; ocorrências e sugestões; fichário de empregados; livro de moradores; plantas;

20) receber e dar quitação em nome do Condomínio, movimentar contas bancárias do mesmo, emitindo e endossando cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamentos, etc., aplicando os respectivos valores, inclusive as parcelas referentes ao Fundo de Reserva, em Instituição Financeira de escolha conjunta com o Conselho Fiscal;

ARTIGO 27

A destituição do Síndico ou Subsíndico, que praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar convenientemente o condomínio, dar-se-á por deliberação dos votos da maioria absoluta de seus membros em Assembleia especialmente convocada para esse fim.

Parágrafo 1º - Das decisões do Síndico caberá recurso, sem efeito suspensivo, para a Assembleia Geral.

Parágrafo 2º - Na hipótese de renúncia, destituição ou impedimento do Síndico, assumirá as funções deste, o Subsíndico, e, na falta ou impedimento deste último, o Presidente do Conselho Fiscal.

Parágrafo 3º - O Subsíndico, assumindo as funções do Síndico, convocará Assembleia Geral que se reunirá dentro de vinte (20) dias corridos, contados da vacância

do cargo, para se proceder à eleição de novo Síndico, sendo que seu mandato será até a realização da próxima Assembleia Geral Ordinária.

ARTIGO 28

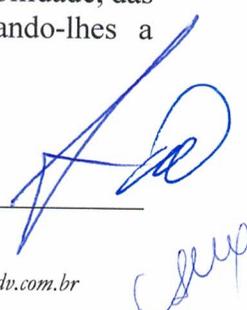
Ao Subsíndico caberá colaborar com o Síndico nas suas funções, quando para isso for por esse requisitado, bem como substituí-lo nos seus eventuais impedimentos.

ARTIGO 29

O Condomínio poderá contar com uma Administradora, agindo como preposta do síndico a quem competirá 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, 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 da administradora do Condomínio, caso esta venha a ser contratada:

- 1) preparar a convocação das Assembleias Gerais dos condôminos, por iniciativa própria ou por provocação destes;
- 2) 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 concorrentes, sem prejuízo do orçamento anual, com a prévia concordância do Síndico.
- 3) providenciar a contratação e manter em dia os seguintes seguros: do Condomínio, contra incêndio e pela responsabilidade civil contra terceiros; e dos empregados, por acidente de trabalho;
- 4) 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;
- 5) elaborar o orçamento para cada exercício, justificando-o e submetendo-o à aprovação da Assembleia Geral;
- 6) providenciar a cobrança, inclusive judicialmente, sob sua responsabilidade, das quotas, multas e demais contribuições devidas pelos condôminos, dando-lhes a conveniente aplicação;





- 7) administrar os interesses da coletividade condominial, prestando-lhes conta de sua administração anualmente, em Assembleia Geral Ordinária;
- 8) abrir e encerrar contas bancárias, juntamente com o Síndico e o Subsíndico;
- 9) fazer em boa ordem a escrituração da despesa da coletividade condominial, em livros adequados, lançando (rigorosamente em dia) todas as operações relativas à administração do Condomínio;
- 10) remeter a cada condômino, mensalmente, a demonstração de despesas e receitas efetuadas;
- 11) 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.
- 12) propor à Assembleia Geral, aplicação da penalidade aos funcionários e residentes faltosos, bem como a instituição de outras além das previstas nesta Convenção;
- 13) dar imediata ciência ao Síndico das notificações ou intimações judiciais e extrajudiciais que houver recebido;
- 14) submeter à prévia apreciação do Síndico todo e qualquer contrato de manutenção, conservação ou convênio que venham a serem necessários;
- 15) prestar assistência jurídica ao Condomínio sempre que necessário em qualquer circunstância;
- 16) entregar ao Síndico todos os papéis, livros e documentos pertencentes ao Condomínio, quando encerrada sua administração;
- 17) apresentar relatórios semanais ao Síndico, quanto aos aspectos de limpeza, conservação, etc., relativos ao Condomínio;
- 18) dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir e punir os empregados e funcionários da coletividade condominial, submetendo-os à disciplina adequada;
- 19) manter os Livros de Reclamação do Condomínio em local de fácil acesso, com respectiva indicação. Deverá o administrador dar ciência ao Síndico, das reclamações eventualmente lançadas e tomar as providências que forem cabíveis;
- 20) manter o Livro de Registro de Moradores do Condomínio, bem como quaisquer outros que a prática aconselhar.

ARTIGO 30

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

ARTIGO 31

O Conselho Fiscal será composto de 03 (três) membros e um suplente.

ARTIGO 32

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

- a) fiscalizar as atividades do Síndico e da Administradora; bem como assessorar o Síndico nas soluções dos problemas;
- b) autorizar o Síndico a efetuar despesas extraordinárias não previstas no orçamento aprovado pela Assembleia Geral;
- c) examinar e emitir parecer sobre as contas do Síndico e a previsão orçamentária, conferindo-as, aprovando-as ou rejeitando-as;
- d) auxiliar na elaboração do Regulamento e alterações que forem necessárias, para uso das áreas comuns do condomínio, se houver.
- e) levar ao conhecimento da Assembleia Geral as irregularidades verificadas na administração do Condomínio;
- f) abrir e encerrar o Livro Caixa e rubricar as folhas;
- g) convocar a Assembleia Geral, se julgar conveniente.

Parágrafo 1º - Até 48 horas antes da Assembleia Geral Ordinária, independentemente de qualquer convocação especial, o Conselho Fiscal deve obrigatoriamente emitir parecer sobre a prestação das contas e a previsão orçamentária, sendo certo que seu silêncio corresponderá a parecer favorável.

Parágrafo 2º - Se ocorrer vacância da maioria ou totalidade dos cargos, a Assembleia Geral será convocada para proceder à nova eleição.





Parágrafo 3º - Como órgão de assessoria, as decisões do Conselho Fiscal não vinculam a atuação do Síndico. Quando a decisão do Síndico contrariar aquela do Conselho Fiscal, este poderá recorrer à Assembleia Geral.

CAPÍTULO IX - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS.

ARTIGO 33

A Assembleia é a reunião dos condôminos, convocada pelo Síndico ou pela Administradora, e instalada na forma da Lei e desta Convenção, a fim de deliberar sobre aprovação do orçamento, contribuições dos condôminos, prestação de contas, além de outras matérias de interesse do Condomínio e de eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o Regulamento interno.

ARTIGO 34

As Assembleias Gerais deverão ser realizadas anualmente. Serão convocadas pelo Síndico ou Administradora, por meio de edital de convocação em local visível do condomínio e enviado por carta protocolada ou registrada e entregue aos condôminos, no endereço no Brasil que para este fim fornecerem, ou por e-mail no endereço por ele indicado, ou, à 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 Assembleia, devendo constar o local, dia e hora da reunião e a ordem do dia, ainda que sumariamente indicada. Na falta dessa convocação, poderá a mesma ser convocada por 1/4 (um quarto) dos condôminos, se até o dia previsto não tiver sido feita pelo Síndico.

ARTIGO 35

As Assembleias Gerais serão instaladas, em primeira convocação, com a presença dos condôminos que representem pelo menos 1/2 (metade) do total das frações ideais do Condomínio, e em segunda convocação, caso não haja quórum suficiente, 30 (trinta) minutos depois, com qualquer número de presentes e serão presididas e secretariadas pelos condôminos para esse fim eleitos no ato de sua instalação.

Parágrafo 1º - Se o síndico ou a Administradora não convocar a Assembleia, 1/4 (um quarto) dos condôminos poderá fazê-lo.

Parágrafo 2º - As Assembleias não poderão deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.

Parágrafo 3º - Os condôminos, no caso de ausências ou impedimentos, deverão nomear pessoa com poderes suficientes para representá-los nas Assembleias do Condomínio. Bastará, para esse fim, uma declaração ou carta, assinada pelo condômino

contendo a qualificação do procurador e a cláusula de poder aquele, para representar em qualquer assembleia do Condomínio, votando livremente sobre as matérias previstas em lei e nesta Convenção.

Parágrafo 4º - Nas deliberações da Assembleia, os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, não podendo participar e votar aquele que não estiver em dia com suas obrigações condominiais, única exceção feita se houver depósito judicial para discutir o pagamento.

Parágrafo 5º - As deliberações dos condôminos em Assembleia serão tomadas em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais, salvo os casos que a lei exige quórum especial.

Parágrafo 6º - Em segunda convocação, a Assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quórum especial.

Parágrafo 7º - As decisões tomadas nas Assembleias dos condôminos serão comunicadas aos ausentes, para todos os efeitos desta Convenção, por meio de carta da Administradora ou do Síndico, protocolada ou registrada, ou por e-mail, e constarão de ata lavrada em livro próprio e, nos 08 (oito) dias subsequentes da sua realização, o Síndico ou a Administradora, enviará cópias a todos os condôminos, por carta protocolada ou registrada ou por e-mail.

ARTIGO 36

As Assembleias serão dirigidas por mesa composta por um Presidente, escolhido entre os condôminos e secretariada por pessoa de sua escolha, cabendo ainda ao Presidente da Assembleia Geral:

- a) examinar o livro de registro de presença e verificar os requisitos necessários à instalação da reunião;
- b) examinar as procurações apresentadas, admitindo, ou não, o respectivo mandatário, com recurso dos interessados à própria Assembleia Geral; enquanto não deliberados a respeito, o voto dos mesmos será tomado em apartado;
- c) dirigir os trabalhos, determinando os atos a serem praticados pelo Secretário, colocando os assuntos em debate e votação, aceitando, ou não, as propostas apresentadas, podendo, até mesmo, inverter a Ordem do Dia;
- d) suspender a reunião, em face do adiantado da hora, ou se houver necessidade de coligir elementos ou completar informações, ou se os trabalhos estiverem tumultuados, transferindo-a para outro dia ou local mais apropriado;



e) encerrar o livro de Registro de Presença e assinar o livro de ata da Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - Dos trabalhos e deliberações da Assembleia Geral será lavrada, em livro próprio, ata, que poderá ser na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidência e protestos, e conter a transcrição, apenas, das deliberações tomadas, desde que:

a) os documentos ou propostas submetidos à Assembleia Geral, assim como as declarações de voto ou dissidência, referidas na ata, serão numerados seguidamente e autenticados pela mesa e por qualquer Condômino que o solicitar, e arquivados no Edifício;

b) a mesa, a pedido do Condômino interessado deverá autenticar exemplar ou cópia de proposta, declaração de voto ou dissidência, ou protesto apresentado.

Parágrafo 2º - A ata da Assembleia Geral será lavrada pelo secretário e pelo presidente, e levada para registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

Parágrafo 3º - Quando a ata refletir alteração ou acréscimo de dispositivo constante nesta Convenção será averbada no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Parágrafo 4º - A Assembleia Geral Ordinária deverá ser realizada após o término do exercício social e a ela caberá, principalmente:

a) apreciar e deliberar sobre a prestação de contas do Síndico, e relatório das atividades da Administradora, tudo relativamente ao exercício social anterior;

b) fixar o orçamento anual para o exercício social vincendo e a forma de cobrança das respectivas despesas de Condomínio;

c) eleger o Síndico, Subsíndico e os membros do Conselho Fiscal, e de outros eventuais órgãos;

d) impor multa a Condômino;

e) conhecer e decidir recurso de Condômino ou do Conselho Fiscal;

f) decidir sobre assuntos de interesse geral e de outras matérias constantes da Ordem do Dia.

g)- autorizar o Síndico a celebrar, em nome do Condomínio, contrato de prestação de serviços com a empresa proprietária do Clube existente e construído no imóvel objeto das matrículas nº 11.033 e 12.387 do Cartório de Registro de Imóveis de Pedregulho/SP, objetivando o uso dos mesmos pelos condôminos.

h)- autorizar o Síndico a celebrar, em nome do Condomínio, contrato de prestação de serviços objetivando a gestão da locação conjunta de unidade do Condomínio.

Parágrafo 5º - A Assembleia Geral Extraordinária decidirá, entre outros itens, sobre:



- a) matéria específica da Assembleia Geral Ordinária, quando esta não for realizada tempestivamente, do que tenha surgido posteriormente;
- b) alteração da presente Convenção e do Regulamento interno;
- c) destituição do Síndico, Subsíndico e/ou dos membros do Conselho Fiscal e de eventuais órgãos, sem necessidade de motivação para essa decisão;
- d) substituição da Administradora ou restrição de suas funções.

ARTIGO 37

Deverão ser obedecidos, conforme a matéria, os seguintes quóruns para deliberação, em Assembleia Geral:

- a) assuntos gerais, que não os abaixo elencados, inclusive alteração de Regulamento Interno: em primeira convocação: por maioria dos votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais e em segunda convocação: por maioria dos votos dos presentes (metade mais um);
- b) destituição do Síndico, Subsíndico, membros do Conselho Fiscal e de outros eventuais órgãos: maioria absoluta de seus membros;
- c) modificação desta Convenção, inclusive acréscimo de novas disposições: 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos;
- d) deliberar sobre a rescisão do contrato de prestação de serviços com a empresa proprietária do Clube existente e construído no imóvel objeto das matrículas nº 11.033 e 12.387 Oficial de Registro de Imóveis de Pedregulho/SP; deliberar sobre a rescisão do contrato para a gestão da locação conjunta de unidades do Condomínio; modificações das partes comuns do condomínio, incluindo modificações dos aspectos arquitetônicos (fachadas) das unidades que constituem o condomínio, assim como a alteração da destinação específica do condomínio ou da unidade imobiliária, e a forma de vinculação das vagas de garagem do Condomínio (artigo 5º supra), somente poderão ocorrer com a aprovação da unanimidade dos condôminos;
- e) a construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outras edificações, destinado a conter novas unidades imobiliárias, somente poderá ocorrer com a aprovação da unanimidade dos condôminos e desde que atendidas as regulamentações municipais, estaduais e/ou federais;
- f) realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, desde que atendidas as regulamentações municipais, estaduais e/ou federais, a fim de lhes facilitar

ou aumentar a utilização, depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias ou comuns.

g) reconstrução na ocorrência de sinistro; metade mais uma das frações ideais.

Parágrafo 1º - Em caso de empate na apuração dos votos, além de seu voto normal, caberá o de qualidade (desempate) ao Presidente da Assembleia Geral.

Parágrafo 2º - As decisões da Assembleia Geral serão obrigatórias para todos os Condôminos, ainda que vencidos nas deliberações, ou que a ela não tenham comparecido, mesmo que ausentes do domicílio e independentemente do recebimento pessoal do Edital de convocação.

Parágrafo 3º - Se a unidade autônoma pertencer a mais de uma pessoa, deverá ser designada uma para que represente as demais na Assembleia Geral, mediante mandato, sob pena de suspensão temporária do exercício dos direitos e vantagens assegurados pela presente Convenção, inclusive do direito de voto.

Parágrafo 4º - A copropriedade entre marido e mulher não se aplica o acima disposto podendo o direito de voto ser exercido por qualquer dos cônjuges.

Parágrafo 5º - Nas decisões da Assembleia que envolvam despesas ordinárias do Condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino locador a ela não esteja presente e ou não nomear nenhum procurador.

CAPÍTULO X - DO FUNDO DE RESERVA.

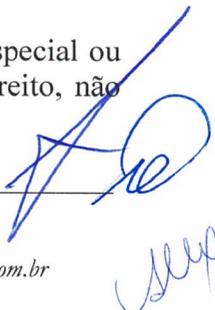
ARTIGO 38

Para atender às despesas com as obras de conservação, atualização, melhoria e reforma do condomínio e despesas judiciais, não previstas em orçamento, fica criado o Fundo de Reserva do Condomínio, que será cobrado de cada condômino como taxa adicional de 5% sobre as contribuições ordinárias conforme disposto no artigo 23, supra.

Parágrafo 1º - O Síndico, desde que autorizado pelo Conselho Fiscal, poderá utilizar o Fundo de Reserva para a execução de obras ou serviços considerados inadiáveis.

Parágrafo 2º - 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.

Parágrafo 3º - O Fundo de Reserva será mantido em conta bancária especial ou investido em títulos de renda e pertencerá à massa condominial de pleno direito, não





podendo qualquer dos condôminos negociar ou onerar suas aplicações nesse fundo.

CAPÍTULO XI - DAS ALTERAÇÕES DESTA CONVENÇÃO.

ARTIGO 39

Esta Convenção somente poderá ser modificada com observância de quórum determinado para a respectiva matéria, conforme disposto no artigo 37 supra.

CAPÍTULO XII - DO SEGURO.

ARTIGO 40

É obrigatória a contratação de seguros, conforme parágrafo primeiro abaixo, em companhias idôneas da escolha da Administradora e/ou do Síndico, sendo facultado aos condôminos, mediante aprovação na Assembleia Geral Ordinária, a contratação de outros seguros que entendam necessários.

Parágrafo 1º - O Condomínio é obrigado a proceder ao seu seguro e assim mantê-lo, sob as penas da lei, contra os riscos de incêndio ou sinistro que cause destruição no todo ou em parte, discriminando-se uma a uma as unidades imobiliárias e o total das partes comuns, com respectivos valores; além do seguro de responsabilidade civil, como também contra acidentes de trabalho de seus funcionários.

Parágrafo 2º - Poderá cada Condômino aumentar, por sua conta exclusiva, o valor do seguro de sua unidade autônoma para cobrir o valor das benfeitorias, úteis ou voluptuárias, que, porventura, realize na sua unidade, autônoma, e, neste caso, pagará diretamente à Companhia Seguradora o prêmio correspondente ao aumento feito.

Parágrafo 3º - Ocorrido o sinistro total ou que destrua mais de 2/3 (dois terços) do condomínio, a Assembleia Geral se reunirá dentro de 15 (quinze) dias e elegerá uma comissão de 03 (três) condôminos, investidos de poderes para:

- a) receber a indenização e depositá-la em nome do condomínio, no estabelecimento bancário designado pela Assembleia;
- b) abrir concorrência para a reconstrução do condomínio ou de suas partes destruídas, comunicando o resultado à Assembleia Geral para a devida deliberação;
- c) acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os condôminos junto aos construtores, fornecedores, empreiteiros e repartições públicas.

Parágrafo 4º - Pela maioria que represente metade mais uma das frações ideais de terreno, poderá a Assembleia deliberar que o condomínio não seja reconstruído, caso em



que autorizará a venda do terreno, partilhando-se o seu preço e o valor do seguro entre os condôminos.

Parágrafo 5º - No caso de sinistro parcial, o valor da respectiva indenização será aplicado, preferencialmente, na reconstrução das coisas de uso e propriedade comuns e o saldo se houver, rateado entre os Condôminos afetados pelo sinistro.

CAPÍTULO XIII - DAS PENALIDADES.

ARTIGO 41

O condômino ou possuidor preposto e demais ocupantes da unidade autônoma, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nesta Convenção e/ou violar as disposições legais nela contidas e no Regulamento Interno, pagará a multa prevista, não podendo ela ser superior a 05 (cinco) vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

ARTIGO 42

O condômino ou possuidor, que não cumprir reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio, poderá por deliberação de 3/4 (três quartos) dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo 1º - O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia, convocada para esta finalidade.

Parágrafo 2º - A multa será imposta e cobrada pelo Síndico ou pela Administradora, juntamente com a contribuição de vencimento imediatamente posterior.

Parágrafo 3º - A Assembleia Geral, por decisão tomada, poderá impor ao infrator multa especial no valor a ser determinado pelo Conselho Fiscal e pelo Síndico do condomínio.

ARTIGO 43

É facultado ao interessado recorrer, por escrito para a Assembleia Geral, dentro de 30 (trinta) dias contados 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 a Assembleia Geral Extraordinária, para julgar o recurso imediatamente.

Parágrafo único - No julgamento do recurso, a Assembleia Geral procederá a uma instrução sumária e oral sobre os fatos de que tiver 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 44

Em qualquer Assembleia Geral, a coletividade condominial poderá 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 43 supra, no que for aplicável. Dessa imposição, não caberá recurso.

ARTIGO 45

As multas recebidas e os juros moratórios constituirão receita do Condomínio.

Parágrafo único - A Administradora ou o Síndico não poderão, sob hipótese alguma, deixar de aplicar as multas e, quando for o caso, juros de mora e correção monetária devidos, sob pena de serem responsabilizados pelas verbas que deixarem de arrecadar.

CAPÍTULO XIV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS.

ARTIGO 46

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 Condomínio.

ARTIGO 47

Visando o regular funcionamento do Condomínio, fica facultado à Incorporadora ou à pessoa natural ou jurídica por ela indicada, assumir o primeiro mandato de Síndico do Condomínio ou indicar empresa especializada como Administradora do Condomínio.



Parágrafo Primeiro: Caso a Incorporadora se valha desta prerrogativa para o cargo de Síndico, sua destituição se dará pela renúncia ou por votação de 2/3 (dois terços) da totalidade dos condôminos, em Assembleia Geral.

Parágrafo Segundo: O quórum do parágrafo anterior não é aplicável para a destituição da Administradora.

Parágrafo Terceiro: Sem prejuízo do estatuído no "caput" deste artigo, a Incorporadora poderá a qualquer tempo rever a contratação da Administradora, prerrogativa que deverá constar expressamente no Instrumento de formalização jurídica de contratação da administração.

Parágrafo Quarto: A função de Síndico prevista neste artigo deverá ser remunerada, e fixada de forma equivalente à prática do mercado, considerando as características do Condomínio.

ARTIGO 48

Pela presente Convenção fica conferida à Administradora 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.

Parágrafo Único - Ficam conferidos ainda, poderes para o Subsíndico ou qualquer membro do Conselho Fiscal, representar o condomínio em ações trabalhistas e nos casos em que o Síndico não puder comparecer.

ARTIGO 49

Todos os condôminos, a qualquer título, obrigam-se, por si e seus sucessores, ao fiel cumprimento de todas as disposições da presente Convenção e do Regulamento Interno. Em caso de alienação, promessa de alienação ou qualquer outra forma de cessão de direitos de domínio ou de uso das unidades autônomas, os cedentes darão conhecimento desta ao comprador, promitente comprador, cessionário, promitente cessionário, locatário ou usuário a qualquer título, sob pena de responderem pela multa prevista nesta Convenção, que será revertida em favor do Condomínio, o que não excluirá os contratantes de cumprirem a presente e o Regulamento Interno. Além disso, fica o novo ocupante da unidade autônoma, a que título for, obrigado a entregar ao Síndico, Subsíndico e/ou Administradora, uma cópia do contrato que lhe transmitiu a posse e/ou a propriedade, sob pena de ter que pagar a multa antes mencionada.

ARTIGO 50

Fica eleito o Foro da Comarca de Pedregulho/SP, com renúncia a qualquer outro, para dirimir todas e quaisquer dúvidas resultantes da aplicação ou interpretação da presente Convenção do Condomínio.

Ribeirão Preto/SP, 10 de junho de 2021.

KANOAHEMPREENDIMENTOIMOBILIÁRIO SPE LTDA.

-

Amir Choib

-

Amir Choib Jr

-

Alex Igor Giacheto Manhas