



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

1º Cartório de Registro de Imóveis

DE SÃO CAETANO DO SUL

REGISTRO

2.552

FICHA

1

LIVRO Nº 3 - REGISTRO AUXILIAR

R. 2.552, em 09 de outubro de 2018.- PREN: 93.743 de 26 de setembro de 2018.-

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO "DUMONT RESIDENCE"

Procedo ao presente registro da Convenção do Condomínio DUMONT RESIDENCE, situado na Rua Alegre, nº 262, nesta cidade de São Caetano do Sul - Estado de São Paulo, em vista da especificação do condomínio registrada sob R.13 da Matricula 10.485, e de requerimento datado de vinte quatro (24) de setembro de dois mil e dezoito (2018), formulado por **ETCA INCORPORADORA LTDA.**, com sede na Rua General Osório, nº 100, Sala 01, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF nº 09.475.578/0001-79. Passo a fazer a transcrição do texto da Convenção de Condomínio, que passa a vigorar para todos os condôminos do edifício e também perante terceiros, na forma do art. 1.333 e seu parágrafo único, do Código Civil:

"DUMONT RESIDENCE"

Que, são as seguintes as disposições que por exigência da a linha "J" do artigo 32 da Lei Federal 4.591/64 e o Provimento nº 58/89 da Egrégia Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo e da Lei Federal 10.406, de 10 de janeiro de 2002, integram a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** que passam a vigorar para o **"DUMONT RESIDENCE"**:

DECLARAÇÕES PRELIMINARES.

O **DUMONT RESIDENCE** é composto por uma torre, e tem por finalidade a exclusiva **utilização residencial**, ficando desde já vedada qualquer outra forma de uso das unidades autônomas, inclusive o seu fracionamento ou divisão física.

CAPITULO I. DA DISCRIMINAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO

Artigo 1º O empreendimento se compõe de duas partes distintas, a saber:

- a) partes de condomínio;
- b) partes de propriedade exclusiva.

As primeiras são constituídas pelas chamadas **PARTES COMUNS** e as segundas são constituídas pelas chamadas **UNIDADES AUTÔNOMAS**.

Artigo 2º São **PARTES COMUNS DO CONDOMÍNIO**, portanto inalienáveis, indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas, aquelas

(CONTINUA NO VERSO)

C. 007

REGISTRO

2.552

FICHA

1

VERSO

LIVRO Nº 3 - REGISTRO AUXILIAR

mencionadas no artigo 3º da Lei 4.591/64 e muito especialmente o terreno, as fundações as colunas, as vigas e piso de concreto armado, a cobertura do prédio, exceto as internas das unidades autônomas que as dividam com partes ou coisas de propriedade e uso comum; os ornamentos de fachada; as paredes divisórias dos prédios e as internas divisórias dos apartamentos, rampa de acesso que demanda o alinhamento da Rua Alegre e ao 2º subsolo, lixeira, compartimento de medidores, compartimento de gerador, área destinada para coleta seletiva de lixo, sala de pressurização com antecâmara, dois (02) poços de elevadores sendo um social e um de serviço e seus respectivos halls, caixa de escadas e seu respectivo hall, áreas de ventilação permanente, área de circulação e manobras e de pedestres, reservatório de retenção de águas pluviais, vazio (espaço não habitável), rampa de acesso ao alinhamento da Rua Alegre e ao 1º subsolo, depósito, três (03) caixas d'água inferior, áreas de ventilação permanente, rampa que demanda o 1º e 2º subsolos, jardins, entrada principal do edifício com escadaria e plataforma de percurso vertical para PNE, portaria com WC, uma (01) vaga para estacionamento de visitante, espelho d'água, hall de entrada, área de circulação condominial, salão de festas com WC, WC PNE e copa, espaço gourmet, corredor de circulação do pavimento térreo, vestiário para funcionários masculino, vestiário para funcionário feminino, copa para funcionários, brinquedoteca, sala de fitness com dois WC, playground, rampa de acesso à área das piscinas, piscinas adulto e infantil com deck, rampa de acesso PNE à piscina, área M.R (para pessoas portadoras de necessidades especiais), dutos de ventilação, os vazios dos elevadores, pátio descoberto da cobertura, escada de acesso, hall de circulação da cobertura, barrilete, casa de máquinas, duas caixas d'água superiores e lajes impermeabilizadas descobertas, e tudo mais que por sua natureza ou destino seja de uso e propriedade comuns.

Artigo 3º São **UNIDADES AUTÔNOMAS** (ou partes de propriedade exclusiva) os apartamentos e boxes já mencionados e perfeitamente descritos e caracterizados no Memorial de Incorporação do Condomínio registrado sob nº 05 e complementado pelo instrumento particular de rratificação objeto da averbação nº 06, ambos assentados na matrícula nº 10.485 do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca.

CAPITULO II. DO DESTINO DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO

Artigo 4º As **PARTES COMUNS** (ou partes de condomínio) tem destino compatível com sua natureza, com a moral e os bons costumes.

Artigo 5º As **UNIDADES AUTÔNOMAS** (ou partes de propriedade exclusiva) destinam-se aos fins enunciados no Memorial de Incorporação do Condomínio registrado sob nº 05 e complementado pelo instrumento particular de rratificação objeto da averbação nº 06, ambos assentados na matrícula nº 10.485 do 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca, respeitando-se, sempre, as exigências da moral e dos bons costumes, ficando sob a responsabilidade dos condôminos, qualquer modificação deste destino, seja da própria unidade, seja do edifício, dependerá da aprovação pela unanimidade dos mesmos. (artigo 1.351 do Código Civil Brasileiro, alterado pela Lei Federal 10.931 de 02 de agosto de 2004)

CAPITULO III.**DO MODO DE USAR AS COISAS E SERVIÇOS COMUNS**

(CONTINUA NA FICHA)

Continua na ficha 2



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

1º Cartório de Registro de Imóveis

DE SÃO CAETANO DO SUL

REGISTRO

2.552

FICHA

2

LIVRO Nº 3 - REGISTRO AUXILIAR

(continuação da ficha 1).-

Artigo 6º As **PARTES COMUNS** (ou partes de condomínio) são utilizadas na conformidade de seu destino.

Artigo 7º Cada condômino tem o direito de usar e fruir das utilidades próprias das partes comuns, desde que não prejudique o igual direito dos demais, nem a condições materiais e o padrão do edifício.

Artigo 8º Sempre que possam afetar as partes comuns (ou de uso comum), os consertos, reparos e modificações, que devam ser procedidos na parte interna de cada unidade autônoma, dependerão, sempre, de autorização expressa do Síndico, que estabelecerá o horário para sua realização, em função do sossego e bem-estar dos demais condôminos.

CAPÍTULO IV. DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS

Artigo 9º Fica assegurado a todos os condôminos entre os demais direitos resultantes desta convenção, mais os seguintes:

a) o direito de livremente dispor ou onerar sua respectiva unidade autônoma, bem como de transferir os direitos pertinentes à aquisição e o direito de constituir ônus sobre a mesma, ressalvadas as exceções previstas na presente convenção, independentemente de consentimento dos demais condôminos. Os proprietários poderão alienar suas vagas de garagem (Artigo 1.331, parágrafo 1º do Código Civil Brasileiro). A locação de vaga de garagem a terceiros que não integrem a massa, quando unidade autônoma, deverá ser comunicada com antecedência mínima de 30 (trinta) dias aos demais condôminos para assegurar-lhes o direito de preferência. (Artigo 1.338 do Código Civil Brasileiro).

b) o direito de comparecer, votar e ser votado nas Assembléias do condomínio, respeitando o que se dispõe nesta convenção.

c) o direito de proceder modificações ou reformas internas, em suas respectivas unidades autônomas independentemente do consentimento dos demais condôminos, ressalvado o que dispõe no Artigo 8º desta convenção; qualquer obra que modifique fachada da unidade dependerá da aprovação em assembléia, pela totalidade dos condôminos, proprietários.

d) o direito de usar e fruir com exclusividade as partes comuns em comunhão com os demais condôminos do mesmo prédio e, em um outro caso, as conveniências e interesses individuais estão condicionadas às normas de boa vizinhança.

Artigo 10º É obrigação de todos os condôminos entre as demais resultantes dessa minuta, mais as seguintes:

a) a obrigação de conservar e reparar a sua custa exclusiva, tudo quanto pertencer a sua respectiva unidade autônoma.

b) a obrigação de não abusar de seus direitos e prejudicar por qualquer forma os demais condôminos de qualquer unidade autônoma.

(CONTINUA NO VERSO)

C. 007



FSC
MISTO
Papéis

FSC® C100334

REGISTRO

2.552

FICHA

2

VERSO

LIVRO Nº 3 - REGISTRO AUXILIAR

c) a obrigação de não causar dano ou incomodo aos demais condôminos, obstáculos

ou embaraço ao bom uso das partes comuns.

d) a obrigação de concorrer nas despesas condominiais, na proporção de suas frações ideais, tal como adiante se declara, sendo que, o adquirente de uma unidade autônoma responde pelos débitos do alienante em relação às parcelas condominiais e rateios, inclusive multas.

Artigo 11º É defeso a qualquer condômino:

a) alterar a forma da fachada externa do prédio ou da respectiva unidade autônoma.

b) decorar as partes externas, bem como as esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas às empregadas no **DUMONT RESIDENCE**.

c) utilizar a futura unidade em destinação diversa da finalidade precípua do prédio ou usá-la de forma nociva à salubridade, a segurança e, ainda ao bem-estar dos demais condôminos.

d) usar indevidamente as áreas de uso comum.

e) colocar ou fixar toldos, placas, letreiros de propaganda ou quaisquer objetos nas janelas das unidades autônomas, na fachada do edifício.

f) instalar antenas individuais de televisão na cobertura ou em um outro local visível do edifício, ressalvada a instalação de antena coletiva, devidamente aprovada pelos condôminos.

Artigo 12º Os condôminos poderão exigir ou serem exigidos a respeito de seus direitos e obrigações, através de ação cominatória própria; também o Síndico terá legitimação ativa para pleitear através da mesma via, o desfazimento de qualquer obra proibida ou a prática ou ainda abstenção de determinado ato contra o transgressor dos direitos e deveres acima mencionados.

PARÁGRAFO ÚNICO: Aplicam-se aos ocupantes dos referidos imóveis, independentemente do título, todas as obrigações referentes ao uso, função e destinação das unidades autônomas.

Artigo 13º Sem prejuízo do disposto na cláusula anterior, o condômino ou titular do direito, faltoso, será punido com pena pecuniária que lhe será imposta pela Assembléia Geral a qual dosará a gravidade da falta e a correspondente multa, indo esta até 05 (cinco) vezes o valor de sua contribuição mensal, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

PARÁGRAFO ÚNICO: O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento

(CONTINUA NA FICHA)



(continuação da ficha 2).- anti-social, 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 assembléia que poderá adotar outras posturas autorizadas por lei.

CAPITULO V. DOS ENCARGOS, FORMA E PROPORÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕES PARA AS DESPESAS DE CUSTEIO E PARA A EXTRAORDINÁRIA.

Artigo 14º Cada condomínio concorrerá, na proporção de sua fração ideal, salvo disposição em contrário, no pagamento das denominadas despesas normais de custeio, dos serviços de conservação, manutenção e reparação, limpeza e administração de todas as coisas e serviços comuns, bem como prêmio de seguro. (artigo 1336 inciso I, do Código Civil Brasileiro combinado com a Lei 10.931/2004)

PARÁGRAFO ÚNICO: As despesas com consertos de vazamento, mesmo que estes se verifiquem na parte interna de uma unidade autônoma, serão rateadas entre todos os condôminos do edifício, desde que o vazamento não seja de responsabilidade do morador, devendo o mesmo facilitar o acesso para as devidas reparações, caso isso não ocorra, ficará o proprietário sujeito ao pagamento de multa, nunca inferior à metade do valor gasto ou a ser gasto para a reparação do problema, importe este a ser atualizado pelo rendimento da poupança simples, desde a data da apuração do valor ou outro índice que vier a ser fixado pelos órgãos governamentais competentes.

Artigo 15º Anualmente será elaborado pelo Síndico e votado pela Assembléia Geral Ordinária do Edifício, um orçamento dessas despesas de custeio, rateando-se aos condôminos o correspondente à sua quota parte, através de parcelas mensais, a critério da Assembléia que deverão ser pagas até o último dia útil do mês vincendo, ou, até o 5º. (quinto) dia de cada mês a vencer-se.

Artigo 16º O Síndico poderá proceder às despesas normais de custeio não previstas no orçamento inicial, ou que excedam os valores orçados, ficando esse excesso condicionado à aprovação do Conselho Fiscal e será rateado entre os condôminos na forma prevista no artigo 15º.

Artigo 17º O rateio das despesas de custeio será feito entre os condôminos, proporcionalmente às suas quotas partes (frações ideais) no terreno, salvo disposições em contrário na convenção. (artigo 1336 inciso I do Código Civil Brasileiro alterado pela Lei 10.931 de 02 de agosto de 2004).

Artigo 18º As disposições acima se referem às despesas condominiais normais ou ordinárias. No tocante as despesas extraordinárias, estas dependerão sempre de prévia e expressa autorização a ser votada em Assembléia Geral, assim se entendendo as despesas que não sejam habituais, não devendo repetir-se no mesmo exercício, se as obras forem de caráter útil dependerá de aprovação da maioria dos condôminos, se as obras forem de caráter voluptuário, dependerá de aprovação de dois terços (2/3) dos condôminos.

(CONTINUA NO VERSO)

C. 007



PARÁGRAFO PRIMEIRO: As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou sem caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino. Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembléia, que deverá ser convocada imediatamente. (artigo 1.341 e seguintes do CC).

PARÁGRAFO SEGUNDO: A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, 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. (artigo 1.342 CC).

Artigo 19º Cabe ao síndico arrecadar as contribuições de cada condômino, podendo valer-se do auxílio do zelador do edifício; cabe-lhe, ainda promover a cobrança executiva das despesas condominiais ordinárias atrasadas contra o condômino em atraso. Ocorrendo a alienação de referida unidade autônoma (apartamento) em atraso, o síndico promoverá também a cobrança prevista em lei.

PARÁGRAFO ÚNICO: O adquirente de unidade autônoma, responde pelos débitos do alienante junto ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios, face o que dispõe o Artigo 1.345 do Código Civil Brasileiro.

Artigo 20º Mensalmente será preparado pelo síndico e apresentado a todos os condôminos, um balancete de todas as despesas de custeio do **DUMONT RESIDENCE**.

PARÁGRAFO ÚNICO: Deverá ser realizada uma prestação de contas mensal pelo síndico, independentemente de solicitação escrita do Conselho Fiscal.

Artigo 21º O condômino que não pagar a contribuição relativa a sua unidade autônoma no vencimento determinado ou dentro do prazo previsto, incorrerá nas seguintes penas:

- a) multa de 2% (dois por cento) sobre o débito em atraso, nesse caso o pagamento com a multa poderá ser efetuado até o 5º (quinto) dia útil subsequente ao vencimento na agência bancária em que a conta do condomínio estiver aberta e, depois desse prazo, somente na Administradora.
- b) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.
- c) pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes nunca inferiores a 20% (vinte por cento) do valor do débito, no caso de se lhe fazer cobrança judicial.

CAPITULO VI. DA ASSEMBLÉIA GERAL: MODO E PRAZO DE CONVOCAÇÃO E QUORUM

Artigo 22º As resoluções dos condôminos serão tomadas nas Assembléias Gerais

(CONTINUA NA FICHA)

Continua na ficha 4



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Rafael Ricardo Gruber - Oficial

1º Cartório de Registro de Imóveis

DE SÃO CAETANO DO SUL

REGISTRO

2.552

FICHA

4

LIVRO Nº 3 - REGISTRO AUXILIAR

(continuação da ficha 3).- Ordinárias ou Extraordinárias.

Artigo 23º As Assembléias Gerais Ordinárias realizar-se-ão anualmente, em data a ser fixada pela Assembléia inicial de formação do condomínio, para:

- a) eleger o Síndico, que poderá ser condômino ou não, fixando-lhe ou não remuneração, por prazo não superior a dois (02) anos, podendo renovar-se, destituí-lo quando for o caso.
- b) examinar e deliberar sobre as contas prestadas pelo Síndico, em relação ao exercício anterior.
- c) examinar, deliberar sobre o orçamento organizado pelo Síndico para o exercício que se inicia, fixando, se for o caso, novas quotas (taxa condominial) para contribuições e a forma de pagamento pelos condôminos, respeitando-se o que se dispõe na presente convenção.
- d) examinar e deliberar sobre as resoluções do Síndico e sobre outro assunto de interesse dos condôminos.
- e) impor multas aos condôminos infratores da presente convenção, bem como do regulamento interno e julgar os seus respectivos recursos.
- f) eleger os membros de um eventual Conselho Fiscal composto de três (03) membros, por prazo não superior a dois (02) anos.
- g) retificar a delegação de funções administrativas feitas pelo Síndico.
- h) resolver os casos de omissão e todas as questões referentes ao condomínio, que lhe forem propostas.

Artigo 24º As Assembléias Gerais Extraordinárias serão convocadas sempre que houver necessidade, isto é, para o exame e deliberação sobre assuntos cuja apreciação não possa aguardar a realização da Assembléia Geral Ordinária.

Artigo 25º As convocações para as Assembléias Gerais Ordinárias e Extraordinárias serão realizadas pelo Síndico, com o auxílio da Administradora, entregues a cada condômino através de carta devidamente protocolada ou registrada, com 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo. A convocação de Assembléias Ordinárias ou Extraordinárias poderá ser solicitada por condôminos que representem pelo menos $\frac{1}{4}$ (um quarto) dos votos do edifício, e se a assembléia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino. Na primeira convocação, instalar-se-á a Assembléia com 50% (cinquenta por cento) dos condôminos, ou seu representante legal e, na segunda convocação, feita com intervalo de no mínimo meia hora, instalar-se-á referida assembléia, com apenas os presentes, respeitando-se, porém, o "quorum" exigido para assuntos especiais, como adiante se declara, nas deliberações. (Artigo 1.350, parágrafo 1º e 2º e artigo 1.352 combinado com a Lei 10.931/2004). **Artigo 26º** Os co-proprietários presentes às Assembléias, assinarão, necessariamente o respectivo livro de registro de atas, ou se houver separadamente o livro de presença; do que ficar deliberado, será lavrada a

(CONTINUA NO VERSO)

C. 007



competente ata a ser assinada pela mesa diretora dos trabalhos ou pelos condôminos que a desejarem.

Artigo 27º As Assembléias serão dirigidas por um Presidente a ser escolhido pelos condôminos presentes; sendo este, necessariamente um condômino, o qual nomeará um Secretário para auxiliá-lo nos trabalhos e para a redação da ata de reunião.

Artigo 28º As deliberações nas Assembléias serão tomadas por maioria dos votos dos presentes, salvo em caso que exigido "quorum" especial (artigo 1.353 CC); no caso de empate, o voto de qualidade caberá ao condômino que, por escolha dos demais presidir a Assembléia; as deliberações tomadas obrigam a todos os condôminos presentes ou não; das deliberações dar-se-á ciência a todos condôminos ausentes.

Artigo 29º O proprietário da unidade autônoma, terá direito apenas a 01 (um) voto nas Assembléias.

Artigo 30º Será permitido a representação dos condôminos, através de instrumento público de mandato com poderes expressos, devendo este ser apresentado ao presidente da mesa ou ao Síndico.

Artigo 31º Somente se computará, em qualquer deliberação, o voto do condômino que estiver quite com todos os pagamentos de sua quota nas despesas comuns.

CAPITULO VII. DO SÍNDICO; E DO CONSELHO FISCAL; MODO DE ELEIÇÃO; ATRIBUIÇÕES; NATUREZA DE SUAS FUNÇÕES.

Artigo 32º Será eleito pela Assembléia Geral para administrar o condomínio, um SÍNDICO, que poderá ser ou não condômino, por prazo não superior a dois anos, permitida a reeleição, na mesma Assembléia será estabelecida, se houver, a sua remuneração bem como suas atribuições que não constarem expressamente da Lei; o Síndico poderá ser pessoa física ou jurídica, mesmo que não seja condômino ou titular de direito a aquisição de unidade autônoma. (art. 1.347 CC)

Artigo 33º Compete ao Síndico a prática dos atos indicados no §1º do Artigo 22 da lei Federal 4.591, de 16 de dezembro de 1964, regulamentada pelo Decreto 55.815, de 08 de março de 1965, e do artigo 1.348 do Código Civil Brasileiro.

PARÁGRAFO ÚNICO: O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembléia. (Artigo 1.348 - parágrafo 2º do CC). A assembléia, especialmente convocada para o fim estabelecido no artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio. (artigo 1.349 do CC)

Artigo 34º - Dos atos do síndico que impliquem em prejuízo para qualquer condômino ou titular de direito a aquisição de unidade autônoma, cabe recurso, sem efeito suspensivo

(CONTINUA NA FICHA)



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

1º Cartório de Registro de Imóveis

DE SÃO CAETANO DO SUL

REGISTRO

2.552

FICHA

5

LIVRO Nº 3 - REGISTRO AUXILIAR

(continuação da ficha 4).- para a próxima Assembléia Geral ordinária, somente em caso excepcional de gravidade e urgência do objeto do recurso, e que se convocará a Assembléia Geral Extraordinária.

Artigo 35º - Mediante determinação em Assembléia, poderá haver no condomínio um conselho fiscal, cujos membros também serão eleitos na mesma Assembléia.

PARÁGRAFO ÚNICO: Uma vez que se determine a sua criação em Assembléia, o CONSELHO FISCAL será disposto por 03 (três) membros, cujo mandato será de 02 (dois) anos, permitida a reeleição; os membros do Conselho Fiscal deverão ser condôminos e não serão remunerados; é função do Conselho Fiscal, fiscalizar os atos do Síndico e as contas aprovadas pela Administradora. (artigo 1.356 CC)

CAPITULO VIII. DO FUNDO DE RESERVA

Artigo 36º Será constituído para o **DUMONT RESIDENCE** um fundo de reserva para aplicação na amortização das despesas extraordinárias, cujo percentual será definido após deliberação dos condôminos.

Artigo 37º Todos os condôminos concorrerão obrigatoriamente para a formação desse fundo de reserva, o qual será reposto sempre que sofra diminuição através da mesma forma estabelecida para sua constituição.

Artigo 38º O fundo de reserva será mantido em conta bancária especial ou em caderneta de poupança ou outro meio a critério da Assembléia Geral Ordinária e pertencerá de pleno direito à massa condominial que contribui para a respectiva formação.

CAPITULO IX. DO SEGURO OBRIGATÓRIO

Artigo 39º Obrigatoriamente será constituído um seguro, que abrangerá a totalidade do edifício, cobrindo todos os riscos, em companhia idônea, a critério da Assembléia Geral, resguardado o direito de cada condômino, individualmente assegurar sua respectiva unidade autônoma em companhia seguradora de sua preferência.

CAPITULO X. DA ALTERAÇÃO CONVENCIONAL E DO REGULAMENTO INTERNO

Artigo 40º A presente convenção poderá ser retificada ou ratificada em Assembléia Geral Extraordinária, para esse fim especialmente convocado, pelo voto mínimo de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos do **DUMONT RESIDENCE**. (art. 1.351 do Código Civil Brasileiro alterado pela Lei Federal 10.931 de 05 de agosto de 2004).

PARÁGRAFO ÚNICO: O regimento interno adiante declinado poderá ser alterado por maioria simples dos presentes em assembléia geral. (artigo 1351 do Código Civil alterado pela Lei 10.931/2004).

Artigo 41º A partir desta Convenção é adotado para o **DUMONT RESIDENCE** o regulamento interno adiante relatado, e sua retificação ou ratificação obedecerá às normas mencionadas nesta convenção.

(CONTINUA NO VERSO)

C. 007



FSC
M5TU
Papel
FSC® C108334

REGISTRO

2.552

FICHA

5

VERSO

LIVRO Nº 3 - REGISTRO AUXILIAR

Artigo 42º O presente Regulamento Interno foi elaborado com a finalidade de proporcionar aos condôminos, o máximo de bem-estar social e convivência de alto nível. Ele visará completar a Convenção de Condomínio, nas formas das disposições da Lei 4.591 de 16/12/1964 acatando o artigo 1334, inciso V do Código Civil, e demais leis subseqüentes.

Artigo 43º Regula a administração do Condomínio, a forma de uso de suas diferentes unidades e partes comuns e impõe deveres e obrigações a todos os condôminos, seus familiares, funcionários, locatários demais pessoas que freqüentam condomínio, a fim de disciplinar a conduta e o comportamento dentro da respectiva área do empreendimento.

CAPITULO XI. DO OBJETO DO REGULAMENTO INTERNO

Artigo 44º Competirá ao Sindico a superintendência do condomínio, de sua administração geral, cumprindo e fazendo cumprir o disposto neste Regulamento Interno.

Artigo 45º Considera-se o presente Regulamento Interno obrigatório para os proprietários das unidades autônomas, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, bem como para quaisquer ocupantes a qualquer título, já que reúne assinaturas de titulares que representam a unanimidade dos condôminos.

Artigo 46º O condômino por si próprio, seus familiares, seus inquilinos, prepostos e demais ocupantes da unidade autônoma, que violar as disposições legais, bem como as contidas na presente, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se do ato praticado, ou ainda reparar os danos que causar, ficará sujeito à multa, aplicada e imposta pelo condomínio, através do sindico e na falta deste pelo sub-sindico, no valor estipulado em Assembléia seja ordinária ou extraordinária, dosada segundo a gravidade da falta e devida tantas vezes quantas forem as infrações, e nos casos mais graves, aplicáveis até que o dano seja reparado.

CAPITULO XII. DO HORÁRIO

Artigo 47º No período das 22 (vinte e duas) às 8 (oito) horas da manhã cumpre aos moradores guardarem silêncio, evitando a produção de ruídos ou sons que possam perturbar o sossego e bem-estar dos demais moradores do condomínio.

Artigo 48º Em qualquer horário, o uso de aparelhos que produzam som ou instrumentos musicais, deve ser feito de modo a não perturbar os vizinhos, observadas as disposições das posturas municipais vigentes.

Artigo 49º Atividades sociais nas unidades, tais como festas, reuniões ou aniversários, que ultrapassem às 22:00 (vinte e duas) horas, poderão ser realizadas somente com som ambiente, sem que haja incômodo aos vizinhos

Artigo 50º Os jogos e as brincadeiras infantis poderão ser praticados nos locais para tal

(CONTINUA NA FICHA)

Continua na ficha 6

REGISTRO

2.552

FICHA

6

VERSO

LIVRO Nº 3 - REGISTRO AUXILIAR

de estacionamento, que obedece a ordem de chegada, salvo outra determinação contrária tomada em assembleia própria.

Artigo 60º É proibido o uso do estacionamento para a execução de qualquer serviço (montagem de móveis, pintura, etc.), mesmo que este seja feito dentro dos limites da vaga de garagem.

Artigo 61º Não é permitido o uso das vagas de garagem para a guarda de móveis, utensílios, motores, pneus, ou quaisquer outros objetos.

Artigo 62º O condomínio não se responsabilizará por estragos de qualquer natureza, roubo, incêndio, etc., ocorridos na vaga de garagem de qualquer das unidades, mas adotará medidas necessárias à apuração das responsabilidades.

Artigo 63º O condômino que não tiver veículo automotor, poderá cede-la ao outro condômino residente, e tão somente a este, mediante autorização por escrito do morador que estiver cedendo a vaga.

Artigo 64º É proibido parar ou estacionar em frente às áreas de acesso do condomínio, bem como sobre as calçadas, rampas e demais áreas de circulação.

Artigo 65º É expressamente proibido usar as vagas de garagens para fazer reparos, a não ser em casos de emergências, unicamente para que o carro possa se deslocar. Da mesma forma é proibida a experimentação de buzinas, rádios e motores.

Artigo 66º Caso o condômino deseje alugar ou emprestar sua vaga de garagem à pessoa não residente, deverá comunicar com antecedência mínima de 30 (trinta) dias aos demais condôminos para assegurar-lhes o direito de preferência. (Artigo 1.338 do Código Civil Brasileiro)

CAPITULO XV. DA SEGURANÇA

Artigo 67º Não é permitido usar, guardar ou depositar, em nenhuma parte do condomínio, objetos, aparelhos, instalação, material ou substância tóxica, explosiva, inflamável, odorífera, etc., que possam afetar a segurança, saúde e tranquilidade dos condôminos e ocupantes, ou que possam redundar em aumento do prêmio de seguro.

Artigo 68º São proibidos jogos ou quaisquer práticas que possam causar danos ao condomínio, notadamente nas partes comuns.

Artigo 69º A permanência de bicicletas, patins e velocípedes nas áreas comuns só será permitida em lugar previamente determinado pelo síndico para esse fim.

Artigo 70º Todo e qualquer dano ou estrago provocado por um morador, seus familiares ou empregados particulares, em qualquer área comum do condomínio, deverá ser inteiramente indenizado pelo condômino implicado na ocorrência.

CAPITULO XVI. DAS UNIDADES EXCLUSIVAS

(CONTINUA NA FICHA)

Continua na ficha 7



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

1º Cartório de Registro de Imóveis

DE SÃO CAETANO DO SUL

REGISTRO

2.552

FICHA

6

LIVRO Nº 3 - REGISTRO AUXILIAR

(continuação da ficha 5).- destinados, as 8 (oito) às 22:00 (vinte e duas) horas.

Artigo 51º Fica estabelecido o horário de mudança de segunda às sextas-feiras das 8 (oito) às 18 (dezoito) horas. Aos sábados das 8 (oito) às 14:00 (quatorze) horas.

Artigo 52º Não poderão ser realizadas mudanças totais ou parciais, sem prévia consulta e autorização do síndico ou zelador responsável, marcado hora e data para a entrada e saída de móveis e volumes.

Artigo 53º As reformas dentro das unidades, só poderão ser feitas de segunda às sextas-feiras das 8 (oito) às 17:00 (dezesete) horas e aos sábados das 8 (oito) às 14:00 (quatorze) horas.

CAPITULO XIII. DO USO DAS COISAS COMUNS

Artigo 54º Os moradores poderão usar e gozar das partes comuns do condomínio, até onde não impeçam idêntico uso e gozo por parte dos demais moradores.

Artigo 55º Não será permitida a entrada no condomínio de pedintes, propagandistas vendedores ambulantes, etc., salvo quando vieram a chamado de algum morador, sendo que, nesse caso, a permanência dessas pessoas ficará limitada a unidade do morador interessado, sendo a sua saída também de responsabilidade do morador.

Artigo 56º Não é permitida a permanência de volumes de qualquer espécie nas partes comuns, exceto quando em trânsito das unidades autônomas ou nos horários estabelecidos para a retirada.

Artigo 57º Fica vedado o uso de bicicletas, "skate", patins e similares nas dependências comuns do condomínio, exceto nas áreas especificamente delimitadas para tal finalidade

Artigo 58º O morador ou condômino que esteja mudando para ou do condomínio, assume interia responsabilidade sobre eventuais danos causados nas fachadas, paredes nas áreas comuns, por pessoas físicas ou empresas transportadoras ou de mudança sub-contratadas para fazer a mudança.

CAPITULO XIV. DAS VAGAS DE GARAGEM

Artigo 59º As vagas de garagem do condomínio são em número de 80 (oitenta) veículos de passeio, sendo 54 (cinquenta e quatro) boxes de garagem, dos quais 28 (vinte e oito) são simples, e vinte e seis (26) são duplos e de vagas vinculadas, todas demarcadas e numeradas, e não dependem do auxílio de manobristas, e que destinam-se exclusivamente à guarda dos veículos dos condôminos, de seus inquilinos ou ocupante legal das unidades.

Parágrafo único: No pavimento térreo localiza-se uma (01) vaga para uso de visitante que não depende de manobrista, e sua utilização não poderá ultrapassar 2 (duas) horas

(CONTINUA NO VERSO)

C. 007



FSC
MISTO
Papéis
FSC® C105834



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

1º Cartório de Registro de Imóveis

DE SÃO CAETANO DO SUL

REGISTRO

2.552

FICHA

7

LIVRO Nº 3 - REGISTRO AUXILIAR

(continuação da ficha 6).-

Artigo 71º As unidades autônomas do condomínio (apartamentos e boxes de garagem) destinam-se exclusivamente ao uso residencial e são estritamente familiares, devendo ser guardado o recato e a dignidade compatíveis com a moralidade e o bom renome dos demais moradores.

CAPITULO XVII. DAS INFRAÇÕES, PENALIDADES E MULTAS

Artigo 72º O condômino, por si próprio, seus inquilinos, prepostos e demais ocupantes das unidades autônomas, que violarem as disposições legais, bem como as contidas neste Regulamento Interno, além de serem compelidos a desfazer a obra ou abster-se do ato praticado, ou ainda reparar os danos que causar, ficará sujeito a advertência e multa aplicada pelo síndico ou quem de direito.

Artigo 73º A advertência será entregue por escrito, e antecederá a imposição da multa e de outras penalidades. Caso haja gravidade na violação apresentada, a advertência poderá ser suprimida aplicando-se diretamente as providências cabíveis.

Artigo 74º A multa será graduada conforme o grau de violação.

Artigo 75º O pagamento da multa não ilide o responsável pela violação de desfazer a obra, abster-se do ato praticado, ou ainda reparar os danos causados, além de outras cominações que o caso requerer.

Artigo 76º A multa será comunicada por escrito, mediante auto contendo a descrição do fato, e deverá ser paga juntamente com a taxa condominial, no mês seguinte ao fato ocorrido.

Artigo 77º É facultado ao interessado recorrer, por escrito, para a Assembléia Geral, dentro de 30 (trinta) dias contados do recebimento da comunicação da infração, recurso esse com efeito devolutivo (devendo para tanto depositar o valor da multa na administração do condomínio, se houver), a ser julgado pela primeira Assembléia que se reunir, não se conhecendo os que forem interpostos fora do prazo. Se houver gravidade no ato praticado poderá ser convocada Assembléia Geral Extraordinária para julgamento imediato.

CAPITULO XVIII. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 78º Compete a todos os moradores do futuro condomínio fazer cumprir o presente Regulamento Interno, levando ao conhecimento do síndico qualquer transgressão a ele.

Artigo 79º Aos condôminos caberá a obrigação de, nos contratos de locação, alienação ou cessão o uso de suas unidades a terceiros, fazer incluir uma cláusula que obrigue o fiel cumprimento deste regulamento, que é mantido para comodidade, tranquilidade, higiene

(CONTINUA NO VERSO)

C. 007



REGISTRO

2.552

FICHA

7

VERSO

LIVRO Nº 3 - REGISTRO AUXILIAR

segurança gerais, devendo por isso rigorosamente cumprido por todos os condôminos e moradores.

Artigo 80º Quaisquer reclamações deverão ser dirigidas ao síndico, por escrito, em livro próprio.

Artigo 81º O síndico não responderá por rixas, intrigas e aversões particulares dos moradores.

Artigo 82º Nos casos omissos no presente Regulamento, serão resolvidos conforme estipula a convenção de condomínio ou ainda, em sua omissão, o parecer do síndico ou por fim a convocação de uma Assembléia Geral, se for aplicável ao caso.

CAPITULO XIX. DO FORO

Artigo 83º Fica eleito o foro da comarca da situação do **DUMONT RESIDENCE**, para serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas da presente convenção de condomínio.

Registrado por

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NA MATRÍCULA

(Ricardo Augusto Pacheco - Substituto do Oficial)

Selo Digital: 111476311000000000156918K

CERTIFICA MAIS que o(s) imóvel(s) objeto(s) da presente certidão, até esta data, tem (em) sua(s) situação (ções) com referência a alienações, constituições de ônus reais, citações em ações reais e pessoais reipersecutórias, integralmente noticiadas na presente cópia reprográfica da respectiva matrícula. Nada mais. O referido é verdade e dá fé. São Caetano do Sul, terça-feira, 9 de outubro de 2018.

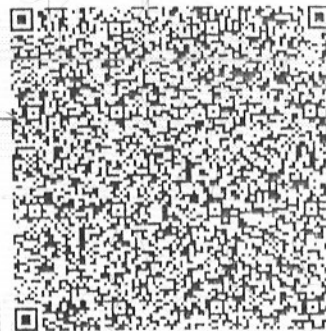
VALOR REC. P/ CERTIDÃO	
AO	R\$ 30,69
OFICIAL	R\$ 8,72
AO	R\$ 5,97
ESTADO	R\$ 1,62
AO IPESP	R\$ 2,11
SINOREG	R\$ 1,62
T. JUSTIÇA	R\$ 1,47
MUNICIPIO	
AO M.P.	R\$ 52,20
TOTAL	

Ana Claudia Correa Destro

Escrevente Autorizada

OS SELOS DO ESTADO E AS TAXAS
MARGEADAS FORAM RECOLHIDOS
POR VERBA.

PROTOCOLO: 93743



SELO DIG.: 1114763C3000000000166918T

(CONTINUA NA FICHA)