



REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira  
Oficial



**CONVENÇÃO**  
**"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MEU LAR CURY"**

001267

## QUE REGE A EDIFICAÇÃO PARA OS FINS DO ARTIGO 32, ALÍNEA "J", DA LEI Nº 4.591 DE 16.12.1964

**PARADA DO SOL INCORPORADORA LTDA.**, com sede em São Paulo, Capital, na Rua Funchal, nº 411, 13º andar, conjunto 133-C, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.318.010/0001-11 e registrada sob o NIRE nº. 35.225.175.621, neste ato representada, por seu bastante procurador: **Claudio Paes de Barros Amaral**, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 33.769.266-X-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 227.257.718-03, domiciliado à Rua Funchal, 411, 13º andar, Vila Olímpia, São Paulo/SP, CEP: 04551-060, nos termos da procuração pública lavrada em 22/07/2011, livro 9569, fls. 101 pelo 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, na qualidade de proprietária e incorporadora do empreendimento imobiliário de finalidade residencial, denominado **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MEU LAR CURY"**, construído na Rua Manoel Alves Garcia, lote 03 - Bairro Jardim São Luis - Município de Jandira - Comarca de Barueri - SP, vem reduzir aos termos da presente, a minuta da Convenção de Condomínio, a qual regula juridicamente as relações entre os condôminos, bem como entre eles e terceiros, para os fins e efeitos previstos no Código Civil Brasileiro e na Lei 4591/64.

### CAPITULO I

#### DAS PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA E DAS ÁREAS COMUNS DE CONDOMÍNIO:

**Artigo 1º:** O **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MEU LAR CURY"**, pela sua natureza condominial, compreende partes distintas, a saber:

- a) partes de propriedade comum ou partes de condomínio, cuja utilização será feita por todos os condôminos, independentemente das localizações das suas unidades autônomas;
- b) partes de propriedade exclusiva ou unidades autônomas.

**ALAMEDA ARAGUAIA, 190 - ALPHAVILLE EMPRESARIAL E INDUSTRIAL - BARUERI - CEP 06455-000**

**FONE/FAX: (11) 4195-8274 - [www.cartoriodebarueri.com.br](http://www.cartoriodebarueri.com.br)**

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO!

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

12057-6-AA 902477

12057-6-895001-925000-0816





REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira  
Oficial



**Artigo 2º:** São partes de propriedade e uso comum, aquelas definidas pelo artigo 1331 do Código Civil, tidas e havidas como coisas inalienáveis, individuais, acessórias e indissolúvelmente ligadas às demais partes do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MEU LAR CURY", as quais por sua natureza ou destino são de uso e utilidade comum a todos os condôminos, muito especialmente o terreno sobre o qual se assenta a edificação, as fundações, montantes, colunas, vigas, acesso de pedestres e veículos pela Rua Manoel Alves Garcia, s/nº, Rua Manoel Alves Garcia, lote 03, portaria com banheiro, D.G., "pulmão coberto", lixeira, reservatórios, casa de máquinas, hidrômetro, abrigo de gás, medidor de água, 02 (duas) churrasqueiras, salão de festas com copa, 02 WC's PNE/ (masculino e feminino) com antecâmara, 01 (um) depósito, área de circulação de pedestres, área de circulação de veículos, quadra gramada, 248 (duzentos e quarenta e oito) vagas da garagem coletiva do condomínio para automóveis de tamanhos adequados às respectivas vagas, sendo 12 (doze) vagas destinadas para deficientes físicos (vagas nº 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 156, 157, 158, 159, 160) e 21 (vinte e uma) vagas para motocicletas, enfim tudo o mais que por sua natureza ou função for de uso e serventia a todos os condôminos, enfim tudo o mais que por sua natureza ou função for de uso e serventia a todos os condôminos.

001268

**Artigo 3º:** São partes de propriedade e uso exclusivas dos condôminos constituídas pelas unidades autônomas do empreendimento, que são compostas por 17 (dezessete) Torres, de térreo mais 04 (quatro) pavimentos, perfazendo um total de 340 (trezentas e quarenta) unidades residenciais, sendo 20 (vinte) apartamentos residenciais em cada uma das Torres, à razão de 04 (quatro) apartamentos localizados do Térreo ao 04º andar, sendo que receberão a seguinte designação numérica:

### DESIGNAÇÃO NUMÉRICA DOS APARTAMENTOS

Da Torre 01 a Torre 17

Andares	Numeração dos Apartamentos			
TÉRREO	01	02	03	04
1º ANDAR	11	12	13	14
2º ANDAR	21	22	23	24
3º ANDAR	31	32	33	34
4º ANDAR	41	42	43	44

### ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira  
Oficial



**OS APARTAMENTOS TIPOS DE FINAIS "1", "2", "3" E "4" LOCALIZADOS NAS TORRES 01 a 17 DO 02º AO 4º PAVIMENTO:** possui a área privativa total de 46,350m<sup>2</sup>, área total comum de 46,426m<sup>2</sup> (5,106m<sup>2</sup> área comum coberta padrão + 0,722m<sup>2</sup> área comum coberta padrão diferenciada + 29,098m<sup>2</sup> área comum descoberta proporcional + 11,500m<sup>2</sup> área de vaga de garagem não proporcional) **já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga para automóvel** na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área real total de 92,776m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum de 0,295550%.

**OS APARTAMENTOS TIPOS DE FINAIS "2" E "3" LOCALIZADOS NAS TORRES 01 a 03 DO 01º PAVIMENTO:** possui a área privativa total de 46,350m<sup>2</sup>, área total comum de 46,426m<sup>2</sup> (5,106m<sup>2</sup> área comum coberta padrão + 0,722m<sup>2</sup> área comum coberta padrão diferenciada + 29,098m<sup>2</sup> área comum descoberta proporcional + 11,500m<sup>2</sup> área de vaga de garagem não proporcional) **já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga para automóvel** na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área real total de 92,776m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum de 0,295550%.

**OS APARTAMENTOS TIPOS DE FINAIS "1" E "4" LOCALIZADOS NAS TORRES 01 a 03 DO 01º PAVIMENTO:** possui a área privativa total de 46,350m<sup>2</sup>, área total comum de 33,673m<sup>2</sup> (4,923m<sup>2</sup> área comum coberta padrão + 0,696m<sup>2</sup> área comum coberta padrão diferenciada + 28,054m<sup>2</sup> área comum descoberta proporcional), perfazendo a área real total de 80,023m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum de 0,284945%. **OBS.: TAIS UNIDADES NÃO TERÃO DIREITO A UTILIZAÇÃO DE VAGAS.**

**OS APARTAMENTOS TIPOS DE FINAIS "2" E "3" LOCALIZADOS NAS TORRES 04 a 08 DO 01º PAVIMENTO:** possui a área privativa total de 46,350m<sup>2</sup>, área total comum de 46,426m<sup>2</sup> (5,106m<sup>2</sup> área comum coberta padrão + 0,722m<sup>2</sup> área comum coberta padrão diferenciada + 29,098m<sup>2</sup> área comum descoberta proporcional + 11,500m<sup>2</sup> área de vaga de garagem não proporcional) **já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga para automóvel** na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área real total de 92,776m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum de 0,295550%.

**OS APARTAMENTOS TIPOS DE FINAIS "1" E "4" LOCALIZADOS NAS TORRES 04 a 08 DO 01º PAVIMENTO:** possui a área privativa total de 46,350m<sup>2</sup>, área total comum de 35,891m<sup>2</sup> (4,955m<sup>2</sup> área comum coberta padrão + 0,700m<sup>2</sup> área comum coberta padrão diferenciada + 28,236m<sup>2</sup> área comum descoberta proporcional + 2,0000m<sup>2</sup> área de vaga de garagem não proporcional) **já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga para motocicleta** na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área real total de 82,241m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum de 0,286789%.





# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira  
Oficial



**O APARTAMENTO TIPO DE FINAL "3" LOCALIZADO NA TORRE 09 DO 01º PAVIMENTO:** possui a área privativa total de 46,350m<sup>2</sup>, área total comum de 46,426m<sup>2</sup> (5,106m<sup>2</sup> área comum coberta padrão + 0,722m<sup>2</sup> área comum coberta padrão diferenciada + 29,098m<sup>2</sup> área comum descoberta proporcional + 11,500m<sup>2</sup> área de vaga de garagem não proporcional) **já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga para automóvel** na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área real total de 92,776m<sup>2</sup> correspondendo a fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum de 0,295550%.

001270

**OS APARTAMENTOS TIPOS DE FINAIS "1", "2" E "4" LOCALIZADOS NA TORRE 09 DO 01º PAVIMENTO:** possui a área privativa total de 46,350m<sup>2</sup>, área total comum de 35,891m<sup>2</sup> (4,955m<sup>2</sup> área comum coberta padrão + 0,700m<sup>2</sup> área comum coberta padrão diferenciada + 28,236m<sup>2</sup> área comum descoberta proporcional + 2,0000m<sup>2</sup> área de vaga de garagem não proporcional) **já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga para motocicleta** na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área real total de 82,241m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum de 0,286789%.

**OS APARTAMENTOS TIPOS DE FINAIS "2" E "3" LOCALIZADOS NAS TORRES 10, 11, 16 e 17 DO 01º PAVIMENTO:** possui a área privativa total de 46,350m<sup>2</sup>, área total comum de 46,426m<sup>2</sup> (5,106m<sup>2</sup> área comum coberta padrão + 0,722m<sup>2</sup> área comum coberta padrão diferenciada + 29,098m<sup>2</sup> área comum descoberta proporcional + 11,500m<sup>2</sup> área de vaga de garagem não proporcional) **já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga para automóvel** na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área real total de 92,776m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum de 0,295550%.

**OS APARTAMENTOS TIPOS DE FINAIS "1" E "4" LOCALIZADOS NAS TORRES 10, 11, 16 E 17 DO 01º PAVIMENTO:** possui a área privativa total de 46,350m<sup>2</sup>, área total comum de 35,891m<sup>2</sup> (4,955m<sup>2</sup> área comum coberta padrão + 0,700m<sup>2</sup> área comum coberta padrão diferenciada + 28,236m<sup>2</sup> área comum descoberta proporcional + 2,0000m<sup>2</sup> área de vaga de garagem não proporcional) **já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga para motocicleta** na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área real total de 82,241m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum de 0,286789%.

**OS APARTAMENTOS TIPOS DE FINAIS "2" E "3" LOCALIZADOS NAS TORRES 12, 13 e 15 DO 01º PAVIMENTO:** possui a área privativa total de 46,350m<sup>2</sup>, área total comum de 46,426m<sup>2</sup> (5,106m<sup>2</sup> área comum coberta padrão + 0,722m<sup>2</sup> área comum coberta padrão diferenciada + 29,098m<sup>2</sup> área comum descoberta proporcional + 11,500m<sup>2</sup> área de vaga de garagem não proporcional) **já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga para automóvel** na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área real total de 92,776m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum de 0,295550%.





REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira  
Oficial



**OS APARTAMENTOS TIPOS DE FINAIS "1" E "4" LOCALIZADOS NAS TORRES 12, 13 e 15 DO 01º PAVIMENTO:** possui a área privativa total de 46,350m<sup>2</sup>, área total comum de 33,673m<sup>2</sup> (4,923m<sup>2</sup> área comum coberta padrão + 0,696m<sup>2</sup> área comum coberta padrão diferenciada + 28,054m<sup>2</sup> área comum descoberta proporcional), perfazendo a área real total de 80,023m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum de 0,284945%. **OBS.: TAIS UNIDADES NÃO TERÃO DIREITO A UTILIZAÇÃO DE VAGAS.**

001271

**O APARTAMENTO TIPO DE FINAL "2" LOCALIZADO NA TORRE 14 DO 01º PAVIMENTO:** possui a área privativa total de 46,350m<sup>2</sup>, área total comum de 46,426m<sup>2</sup> (5,106m<sup>2</sup> área comum coberta padrão + 0,722m<sup>2</sup> área comum coberta padrão diferenciada + 29,098m<sup>2</sup> área comum descoberta proporcional + 11,500m<sup>2</sup> área de vaga de garagem não proporcional) **já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga para automóvel** na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área real total de 92,776m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum de 0,295550%.

**OS APARTAMENTOS TIPOS DE FINAIS "1", "3" E "4" LOCALIZADOS NA TORRE 14 DO 01º PAVIMENTO:** possui a área privativa total de 46,350m<sup>2</sup>, área total comum de 33,673m<sup>2</sup> (4,923m<sup>2</sup> área comum coberta padrão + 0,696m<sup>2</sup> área comum coberta padrão diferenciada + 28,054m<sup>2</sup> área comum descoberta proporcional), perfazendo a área real total de 80,023m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum de 0,284945%. **OBS.: TAIS UNIDADES NÃO TERÃO DIREITO A UTILIZAÇÃO DE VAGAS.**

**OS APARTAMENTOS TÉRREOS 01, 02, 03 E 04 LOCALIZADOS NAS TORRES 01, 02, 03, 05, 09, 10, 11, 13, 15, 16 E 17:** possui a área privativa total de 46,500m<sup>2</sup>, área total comum de 33,782m<sup>2</sup> (4,939m<sup>2</sup> área comum coberta padrão + 0,698m<sup>2</sup> área comum coberta padrão diferenciada + 28,145m<sup>2</sup> área comum descoberta proporcional), perfazendo a área real total de 80,282m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum de 0,285867%. **OBS.: TAIS UNIDADES NÃO TERÃO DIREITO A UTILIZAÇÃO DE VAGAS.**

**OS APARTAMENTOS TÉRREOS 01 e 02 (PNE) LOCALIZADOS NAS TORRES 04, 07 E 12:** possui a área privativa total de 51,000m<sup>2</sup>, área total comum de 55,350m<sup>2</sup> (5,680m<sup>2</sup> área comum coberta padrão + 0,803m<sup>2</sup> área comum coberta padrão diferenciada + 32,367m<sup>2</sup> área comum descoberta proporcional + 16,500m<sup>2</sup> área de vaga de garagem não proporcional) **já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga para automóvel** na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área real total de 106,350m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum de 0,328747%.





# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira  
Oficial



**OS APARTAMENTOS TÉRREOS 03 E 04 LOCALIZADOS NAS TORRES 04, 07 E 12:** possui a área privativa total de 46,500m<sup>2</sup>, área total comum de 33,782m<sup>2</sup> (4,939m<sup>2</sup> área comum coberta padrão + 0,698m<sup>2</sup> área comum coberta padrão diferenciada + 28,145m<sup>2</sup> área comum descoberta proporcional), perfazendo a área real total de 80,282m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum de 0,285867%. **OBS.: TAIS UNIDADES NÃO TERÃO DIREITO A UTILIZAÇÃO DE VAGAS.**

**OS APARTAMENTOS TÉRREOS 03 E 04 (PNE) LOCALIZADOS NAS TORRES 06, 08 E 14:** possui a área privativa total de 51,000m<sup>2</sup>, área total comum de 55,350m<sup>2</sup> (5,680m<sup>2</sup> área comum coberta padrão + 0,803m<sup>2</sup> área comum coberta padrão diferenciada + 32,367m<sup>2</sup> área comum descoberta proporcional + 16,500m<sup>2</sup> área de vaga de garagem não proporcional) **já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga para automóvel** na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área real total de 106,350m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum de 0,328747%. **001272**

**OS APARTAMENTOS TÉRREOS 01 E 02 LOCALIZADOS NAS TORRES 06, 08 E 14:** possui a área privativa total de 46,500m<sup>2</sup>, área total comum de 33,782m<sup>2</sup> (4,939m<sup>2</sup> área comum coberta padrão + 0,698m<sup>2</sup> área comum coberta padrão diferenciada + 28,145m<sup>2</sup> área comum descoberta proporcional), perfazendo a área real total de 80,282m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum de 0,285867%. **OBS.: TAIS UNIDADES NÃO TERÃO DIREITO A UTILIZAÇÃO DE VAGAS.**

Todas as 340 (trezentas e quarenta) unidades autônomas, incluindo as 12 (doze) unidades autônomas destinadas ao uso de deficientes físicos (PNE), possui 01 (uma) sala estar/jantar, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) área de serviços.

A fração ideal no solo e nas outras partes comuns atende ao artigo 58 da Lei 10.931/2004, que alterou o parágrafo 3º do artigo 1.331 do Código Civil em vigor.

As áreas e frações ideais mencionadas no presente memorial estão idênticas ao quadro NBR 12.721 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

## CAPÍTULO II

### DO DESTINO DAS DIFERENTES PARTES:

**Artigo 4º:** As partes de propriedade comum destinam-se aos fins compatíveis com a sua natureza, com a moral e os bons costumes.





REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira  
Oficial



**Parágrafo único:** As vagas de garagem localizadas no andar térreo do Condomínio destinam-se, à guarda de automóveis de passeio de tamanho adequado a respectiva vaga e vagas para motocicletas, sendo certo que seu uso ficará restrito aos apartamentos que tiverem direito a utilização de tais vagas.

**Artigo 5º:** As unidades autônomas do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MEU LAR CURY", constituídas pelos apartamentos, destinam-se a fins residenciais, respeitando-se sempre, as exigências da moral e dos bons costumes.

001273

## CAPÍTULO III

### DO MODO DE USAR AS COISAS E SERVIÇOS COMUNS:

**Artigo 6º:** As partes e serviços comuns serão utilizados de conformidade com seus destinos e de acordo com as disposições contidas na presente Convenção e no Regulamento Interno do Condomínio, sendo elas de livre utilização por todos os condôminos.

**Parágrafo primeiro:** As partes ou dependências de uso comum das Torres, tais como, corredores, depósitos, halls, circulações, caixa de escadas, devem ser conservadas livres e desimpedidas, nada podendo nelas ser depositado, sob pena de imediata remoção, correndo as despesas por conta do(s) condômino(s) faltoso(s).

**Parágrafo segundo:** No interior de cada unidade, o respectivo proprietário e/ou ocupante, tem toda liberdade de ação compatível com as normas de boa ordem, bons costumes, segurança, sossego, saúde e bem estar dos demais condôminos ou ocupantes das demais unidades.

**Parágrafo terceiro:** Sem prejuízo da estrita observância destas normas, tudo quanto possa interessar ao uso e ao gozo geral do Condomínio e suas dependências e serventias comuns, será decidido por deliberação dos senhores condôminos, na forma adiante prevista.

**Parágrafo quarto:** Todas as reclamações ou exigências dos condôminos relativas ao uso e gozo do Condomínio em geral, suas dependências ou serventias comuns e sua conservação e limpeza, serão levadas ao conhecimento do Síndico que determinará as providências necessárias.

**Parágrafo quinto:** Os condôminos comprometem-se expressamente a manter e conservar as fachadas dos Edifícios, fazendo suas regulares manutenções e a cada dois anos procedendo a repintura total das mesmas.

**Parágrafo sexto:** Todas as esquadrias, notadamente de ferro e de alumínio, deverão ser mantidas e conservadas mediante a aplicação anual de lubrificantes e impermeabilizantes, tais como, vaselina e WD-40.

**Parágrafo sétimo:** Cada condômino será pessoalmente responsável pelo proceder das pessoas de sua dependência e bem assim, pelo das que, com seu beneplácito, penetrarem nos Edifícios.





REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira  
Oficial



**Parágrafo oitavo:** Condomínio obriga-se a contratar empresa especializada em manutenções para todos os equipamentos das áreas comuns do mesmo, tais como, antena coletiva, interfone, caixas acopladas das bacias dos banheiros, luzes de emergência, etc., visando tal manutenção, que deverá ser mensal, a manter o bom funcionamento dos mesmos, devendo, ainda, quando necessário, substituir os vedantes das torneiras e misturadores.

**Parágrafo nono:** O Condomínio obriga-se, no mínimo semestralmente, a revisar e refazer o rejuntamento dos pisos cerâmicos, de pedra ou de granito, bem como, das paredes com azulejos, especialmente nos pontos de encontro entre as paredes e os pisos. Para limpeza das áreas aqui mencionadas, deverão ser utilizados somente água e sabão neutro, não devendo ser utilizados detergentes agressivos, ácidos ou soda cáustica. **A não observância de tais recomendações poderá causar infiltrações, vazamentos e danos nas impermeabilizações.**

001274

**Parágrafo décimo:** As áreas frias das Torres, tais como, banheiros, térreo, deverão ser lavadas apenas com água e sabão neutro, utilizando-se apenas para tanto pano úmido e nunca baldes ou mangueiras, evitando-se o aparecimento de infiltrações e vazamentos. Não devem ser utilizados aparelhos dos tipos "WAP" ou "VAPORETTO", os quais podem estragar os rejuntos.

**Parágrafo décimo primeiro:** Para o bom funcionamento e conservação do Edifício, a segurança e a comodidade dos moradores, será contratado pelo Condomínio um auxiliar de serviços gerais para efetuar os reparos nas instalações hidráulicas e elétricas, serviços de pedreiro, pintura, marcenaria e outros necessários.

**Parágrafo décimo segundo:** O Regulamento Interno do Condomínio estabelecerá, entre outras, as demais normas relativas ao bom uso das partes comuns, visando inclusive a preservação do conjunto arquitetônico do mesmo.

## CAPÍTULO IV

### DO MODO DE USAR A GARAGEM:

**Artigo 7º:** A área comum destinada a garagem coletiva do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MEU LAR CURY" se localizará no térreo, com acesso pela Rua Manoel Alves Garcia, s/nº.

**Artigo 8º** A garagem coletiva de uso comum dos condôminos comportará 248 (duzentas e quarenta e oito) vagas simples, para guarda, abrigo estacionamento de automóveis, sendo 12 (doze) vagas destinadas para portadores de necessidades especiais (vagas nº 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 156, 157, 158, 159, 160) e 21 (vinte e uma) vagas para motocicletas, todas de uso comum e indeterminadas, sujeitas a auxílio de manobrista/garagista numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeitos de disponibilidade e discriminação.





REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira  
Oficial



**Parágrafo primeiro:** Todas as vagas de garagem são identificadas no projeto aprovado por suas numerações, apenas para efeito de discriminação;

**Parágrafo segundo:** A utilização da garagem será feita com observância das seguintes disposições:

- a) As vagas serão sorteadas entre os condôminos que tem direito de uso, a cada 02 (dois) anos em assembleia;
- b) Que somente os portadores de necessidades especiais, titulares/ocupantes das futuras unidades autônomas apartamentos PNE é que poderão fazer uso das vagas de estacionamento PNE, uma vez que a área correspondente à estas vagas PNE estão vinculadas à área dos futuros apartamento PNE;
- c) Na garagem condominial, a finalidade precípua é a guarda de veículos, devendo sempre ser respeitada;
- d) É expressamente vedada a transferência de gasolina, álcool, outros combustíveis ou inflamáveis de um veículo para outro, bem como o conserto ou lavagem de veículos na garagem condominial, suas áreas e dependências, nas vias de acesso e de manobras, assim como a guarda de qualquer tipo de material, móveis, acessórios, utensílios, máquinas e equipamentos, produtos, substâncias inflamáveis, químicas e odoríferas, explosivos e outros, ainda que temporariamente.
- e) As vagas de garagem não poderão ser cedidas, sob quaisquer hipóteses, a pessoas estranhas ao Condomínio. Somente poderão os proprietários das unidades autônomas, apartamentos, dar em comodato ou locar seu direito de uso sobre a vaga a condôminos, locatários ou residentes autorizados do Condomínio.
- f) Na hipótese de locação das unidades autônomas a matéria será regida pelo Regulamento Interno, observando-se o disposto no artigo 10, alínea "a", item I.

**Parágrafo terceiro:** Após a Assembleia Geral de Instalação do Condomínio, será convocada pelo Síndico, Assembleia Geral Extraordinária destinada à realização de sorteio, entre os condôminos, em caráter permanente ou temporário, das vagas indeterminadas da garagem, vagas estas localizadas no térreo da edificação, para fins de uso das mesmas.

**Artigo 9º:** Para os efeitos previstos nos itens anteriores, será fornecido, a cada condômino, um cartão contendo os dados necessários a sua identificação e a de seu(s) veículo(s), o qual deverá ser exibido sempre que solicitado. O Síndico e/ou a Administradora elaborarão uma relação completa dos veículos e dos seus respectivos proprietários.

## CAPÍTULO V

### DOS DIREITOS E DAS OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS DO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MEU LAR CURY"

9

ALAMEDA ARAGUAIA, 190 - ALPHAVILLE EMPRESARIAL E INDUSTRIAL - BARUERI - CEP 06455-000

FONE/FAX: (11) 4195-8274 - [www.cartoriodebarueri.com.br](http://www.cartoriodebarueri.com.br)

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

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

12057-6 - AA 902485

12057-6-895001-925000-0816





REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira  
Oficial



## Artigo 10º: São direitos dos condôminos:

a) usar suas respectivas unidades autônomas, e as partes de propriedade comum, de modo compatível com as respectivas destinações, obedecidas as normas legais, as contidas nesta Convenção e as disposições do Regulamento Interno do Condomínio;

I. Serão equiparados aos proprietários e sujeitam-se a esta Convenção e seus Regimentos Internos, proprietários, promitentes compradores, cessionários e promitentes adquirentes, locatários ou comodatários destas, bem como titulares, a qualquer título, de posse ou detenção de qualquer das unidades autônomas.

b) livremente dispor, alienar, ou onerar sua unidade autônoma, independentemente do consentimento dos demais condôminos;

c) promover modificações ou reformas internas em suas unidades, independentemente do consentimento dos demais condôminos, desde que respeitadas as normas técnicas apropriadas, a segurança da edificação e as normas desta Convenção, inclusive as constantes da alínea "i", do artigo 12º adiante;

d) comparecer às Assembleias dos Condôminos, previstas nesta Convenção e, nelas discutir propostas, propor soluções de interesse do Condomínio, votar e ser votado, desde que esteja quite com as despesas condominiais e observadas as restrições contidas nesta Convenção;

e) usar das vagas de garagem que lhes caibam, bem assim, dá-las em comodato ou locá-las a outrem, desde que residente no Condomínio;

f) usufruir com seus familiares das dependências e coisas comuns do Condomínio, tais como, salão de festas, quadra gramada;

## Artigo 11º: São obrigações dos condôminos:

a) obedecer às disposições contidas na presente Convenção e àquelas que vierem a integrar o Regulamento Interno do Condomínio;

b) contribuir com o numerário suficiente para fazer frente às despesas normais e extraordinárias do Condomínio, aprovadas pelas Assembleias Gerais;

c) pagar as multas que lhes forem impostas por infrações às disposições desta Convenção ou ao futuro Regulamento Interno do Condomínio;

d) conservar e reparar a sua custa exclusiva, tudo quanto diga respeito a sua unidade autônoma;

e) ressarcir o Condomínio, por sua conta exclusiva, dos danos que, mesmo involuntariamente, causar às partes comuns do mesmo;

f) reparar ou indenizar os danos causados às demais unidades autônomas decorrentes de desgastes e defeitos de obras verificadas em sua respectiva unidade;





REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira  
Oficial



- g) utilizar-se de seus direitos de forma a não prejudicar, impedir ou turbar o exercício de iguais direitos por parte dos demais condôminos;
- h) não causar danos ou incômodo aos demais condôminos, nem criar obstáculos de qualquer tipo à plena utilização das partes comuns;
- i) manter a forma, aspecto externo, tonalidade das pinturas e esquadrias externas do Condomínio;
- j) dar livre ingresso, em sua unidade, ao Síndico e/ou ao preposto da Administração, e seus agentes, para serviços de reparação ou verificação que se tornarem necessários;
- k) cooperar com o Síndico, para a boa ordem e o respeito recíproco no Condomínio;
- l) zelar pela moral e bons costumes;
- m) fazer constar, nos contratos de locação ou de cessão a terceiros, as proibições e preceitos contidos nesta Convenção e/ou no Regulamento Interno;
- n) evitar todo e qualquer fato que possa prejudicar o bom nome do Condomínio e o bem estar dos demais condôminos;
- o) indenizar o Condomínio dos eventuais prejuízos causados por si, seus familiares ou empregados, nas instalações de propriedade comum;
- p) não colocar lixo e detritos, senão nos locais aos mesmos destinados sempre acondicionados em sacos plásticos;
- q) não instalar antenas individuais de TV, FM, nas coberturas dos Edifícios ou em qualquer outro local visível dos mesmos, ressalvado o direito de instalação de antenas de TV (inclusive parabólica) e de FM coletivas;
- r) efetuar a manutenção dos equipamentos componentes da sua unidade, tais como, interfones, instalações elétricas e hidráulicas, equipamentos de segurança, equipamentos de ar condicionado, se existentes, caixas acopladas ou válvulas das bacias dos banheiros, substituindo, quando necessário os vedantes das torneiras e misturadores;
- s) não deixar formar depósitos de gorduras ou resíduos sólidos dentro dos ralos dos pisos, pias e lavatórios, bem como, limpar no mínimo semestralmente todos os ralos, evitando assim entupimentos e mau cheiro;
- t) evitar que os marceneiros, na montagem dos armários e gabinetes, danifiquem ou retirem os sifões e flexíveis das pias dos banheiros e cozinha. Estas peças exigem cuidados na limpeza diária, devendo ser evitadas colisões com painéis ou outros objetos, que poderão provocar vazamentos e consequentes danos nos armários e nos gabinetes;
- u) não usar equipamentos tipo "VAPPORETO" ou "WAP" na limpeza de mármore, granitos, azulejos ou cerâmicas, para evitar danos aos rejuntas;
- v) quando da instalação de armários em paredes de divisa com banheiros ou paredes externas dos apartamentos, colocar uma chapa de isopor com 1cm (um centímetro) de espessura no mínimo, para evitar o surgimento de fungos ou umidade;

001277

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

12057-6-AA 902487

12057-6-895001-925000-0816



FSC  
MISTO  
Papier  
SC 010834



REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira  
Oficial



x) revestir todos os pisos preparados para receber carpete, (áreas não frias) com material que assegure o isolamento acústico das dependências em que se encontrarem, tipo carpete de "nylon" com espessura de no mínimo 6mm.

**Artigo 12º:** É expressamente defeso a qualquer condômino:

- a) alterar as formas externas das fachadas dos prédios e da sua respectiva unidade autônoma;
- b) decorar as partes e esquadrias externas da sua respectiva unidade com tonalidades diversas das empregadas no conjunto da edificação;
- c) utilizar-se da sua respectiva unidade com finalidade diversa da estabelecida na presente Convenção ou praticar atos nocivos que possam causar riscos em relação ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos;
- d) atirar papéis ou quaisquer objetos ou detritos nas partes ou coisas comuns;
- e) estender roupas, toalhas ou outras peças nas janelas ou peitoris das fachadas fronteiras às áreas comuns, bem como depositar vasos nos peitoris das janelas e terraços;
- f) afixar cartazes, colocar inscrições ou sinais de qualquer natureza nas fachadas, escadas, halls ou qualquer outra dependência comum;
- g) utilizar-se, sob qualquer pretexto, dos empregados do Condomínio para serviços particulares, em horários de serviço;
- h) fazer qualquer reforma interna em sua unidade, que implique em modificações de alvenaria, estruturais, construção ou demolição de paredes, alterações de ramais ou prumadas hidráulicas, acabamentos de pisos e paredes, sem uma prévia aprovação por parte do Síndico e do Conselho Consultivo, dos respectivos projetos, memoriais descritivos e cronogramas de execução.

**Artigo 13º:** Os condôminos poderão ser compelidos quanto as suas obrigações, através de Ação de Procedimento Sumário, nos termos da letra "b", II do Artigo 275, do atual Código de Processo Civil; também o Síndico terá legitimação ativa para pleitear através da mesma via o desfazimento de qualquer obra proibida ou a prática ou a obstrução de determinado ato contra o transgressor dos direitos e deveres acima mencionados, aplicando-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, função e destinação da unidade.

## CAPÍTULO VI





# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira  
Oficial



## DOS ENCARGOS, FORMA E PROPORÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕES DOS CONDOMÍNOS PARA AS DESPESAS DE CUSTEIO E PARA AS EXTRAORDINÁRIAS:

**Artigo 14º:** Cada condômino concorrerá para todas as despesas do Condomínio, de acordo com o orçamento fixado para o exercício, recolhendo as respectivas quotas nos primeiros 05 (cinco) dias de cada mês a que corresponder. Também concorrerá para o rateio das despesas extraordinárias, recolhendo a respectiva quota nos primeiros 05 (cinco) dias do mês subsequente ao do recebimento do aviso para pagamento, o qual deverá ser expedido por carta registrada ou sub protocolo.

**Parágrafo Primeiro:** São despesas ordinárias do condomínio aquelas atinentes à manutenção e conservação dos serviços comuns aos edifícios dele integrantes, 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 na NBR 12.721 e no presente instrumento.

**Parágrafo Segundo:** São despesas extraordinárias aquelas decorrentes de fatos não previsíveis, bem como as relativas a obras e melhorias necessárias ou não, mas que atendam à conveniência da maioria absoluta dos condôminos.

**Parágrafo Terceiro:** Constituem despesas condominiais:

- a) Os prêmios de seguro, com exclusão do valor correspondente ao seguro facultativo que cada condômino queira fazer, além dos obrigatórios;
- b) Os tributos lançados sobre as partes e coisas comuns do condomínio;
- c) As despesas das áreas comuns derivadas do consumo de luz, força, água, esgoto, telefone e materiais de limpeza;
- d) A remuneração da Administradora;
- e) Salário dos empregados do Condomínio, bem como os respectivos encargos sociais e trabalhistas;
- f) As despesas de conservação, limpeza, reparações e manutenções do edifício e duas instalações de uso comum;
- g) As despesas necessárias à implantação, funcionamento e manutenção dos serviços condominiais inclusive segurança;
- h) Outras despesas autorizadas pelo Síndico ou pela Assembleia geral;

**Artigo 15º:** O Síndico e/ou Administradora do Condomínio elaborará, anualmente, o orçamento das despesas normais de custeio, o qual, após submetido e aprovado pela Assembleia Geral, terá o seu valor rateado entre os condôminos, devendo as mesmas serem pagas até o quinto dia do mês a que se referirem, sob pena de ficar o condômino faltoso sujeito às penalidades previstas nesta Convenção.



REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira  
Oficial



**Artigo 16º:** As despesas Extraordinárias deverão ser pagas pela forma deliberada na Assembleia Geral que as tiver autorizado.

**Artigo 17º:** Os montantes relativos aos rateios de todas e quaisquer despesas do Condomínio, ordinárias ou extraordinárias, serão rateados entre os condôminos conforme disposto no artigo 1.336, I, do Código Civil, com a redação dada pela Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004, em seu artigo 58 de acordo com as proporções anteriormente descritas, que totalizam 100,00% (cem por cento).

001280

**Artigo 18º:** O condômino que aumentar as despesas comuns por motivos de seu interesse deverá pagar, no devido tempo, o excesso a que der causa, sob pena de perda do direito de voto e demais cominações previstas nesta Convenção.

**Artigo 19º:** Todas as instalações internas de águas, esgotos, gás, eletricidade e telefone de cada unidade serão reparadas à custa do respectivo proprietário. Assim como o assoalho ou piso de qualquer natureza, portas, janelas, persianas, lustres, aparelhos sanitários e todos os demais pertences de cada unidade autônoma, não cabendo ao condomínio qualquer tipo de custo a esse título.

**Parágrafo primeiro:** Quando o estrago se verificar nas linhas troncos e não for causado por qualquer condômino ou inquilino, os reparos correrão por conta de todos os condôminos, indistintamente.

**Parágrafo segundo:** Quando ficar provado que o estrago verificado nas linhas troncos tenha sido causado direta ou indiretamente por qualquer dos condôminos ou seus prepostos, os reparos correrão por conta do condômino em questão.

**Artigo 20º:** Cabe ao Síndico e/ou Administradora do Condomínio arrecadar as contribuições dos condôminos, competindo-lhes promover por rito sumário, a cobrança judicial das quotas atrasadas.

**Artigo 21º:** O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na presente Convenção ficará sujeito, de imediato, às penalidades previstas nos Artigos 63 e 64.





# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira  
Oficial



**Artigo 22º:** As obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações ou ao serviço comum serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direitos a aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprovado em Assembleia Geral.

001281

**Artigo 23º:** A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo dos seus encargos.

## CAPÍTULO VII

### DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO:

**Artigo 24º:** A administração do Condomínio será exercida por um Síndico, pessoa física ou jurídica, que poderá ser condômino ou estranho ao Condomínio.

**Artigo 25º:** O Síndico será eleito pela Assembleia Geral dos Condôminos e seu mandato será de dois anos, permitida a reeleição.

**Artigo 26º:** O Síndico mediante aprovação em assembleia geral de condôminos poderá delegar suas funções administrativas ou partes delas a pessoa ou empresa especializada da sua confiança, sempre, porém, sob sua responsabilidade e mediante a remuneração que vier a ser fixada em assembleia.

**Artigo 27º:** Se o cargo de Síndico for exercido por condômino, a este poderá ou não caber remuneração, sem prejuízo do disposto no artigo anterior no que se refere à delegação das suas funções administrativas. Tal eventual remuneração será fixada por Assembleia Geral de Condôminos.

**Artigo 28º:** Compete ao Síndico a prática de todos os atos relativos a administração do Condomínio, especialmente aqueles indicados no artigo 1.348 do Código Civil Brasileiro.

**Parágrafo único:** Além das funções decorrentes do seu cargo compete ainda ao Síndico:

a) nomear, admitir e demitir empregados fixando-lhes os vencimentos de acordo com a verba estabelecida no orçamento do ano;





REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira  
Oficial



- b) receber as quotas mensais ou outras contribuições dos condôminos dando-lhes a devida aplicação;
- c) ordenar e fiscalizar as obras de caráter urgente e adquirir o que for necessário para a boa conservação do Condomínio;
- d) manter a escrituração e a contabilidade em ordem e em livros próprios, à disposição dos condôminos;
- e) aplicar multas aos condôminos que infringirem a presente Convenção ou o disposto no Regulamento Interno do Condomínio;
- f) aprovar ou não as penalidades aplicadas pelo preposto da administração aos funcionários subalternos;
- g) prestar contas da sua atuação perante a Assembleia Geral;
- h) convocar reunião com os membros do Conselho Consultivo, sempre que assim o exigirem os interesses do Condomínio;
- i) fornecer balancete mensal de verificação de contas a todos os condôminos;
- j) 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.

001282

**Artigo 29º:** O condômino que se sentir prejudicado por qualquer ato do Síndico, terá recurso, sem efeito suspensivo, destinado ao exame do ato impugnado, o que será feito na Assembleia Geral dos Condôminos imediatamente subsequente.

**Artigo 30º:** O Síndico que praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar convenientemente o condomínio, poderá ser destituído pelo voto da maioria absoluta dos condôminos presentes à Assembleia Geral especialmente convocada para este fim.

**Artigo 31º:** Na hipótese de destituição do Síndico e se este houver delegado a terceiros as suas funções administrativas, e havendo interesse do Condomínio, será promovido o acerto de contas entre o Condomínio e o terceiro, devendo aquele(a) pagar a este, no prazo de 30 (trinta) dias, as importâncias eventualmente devidas, ou receber, no mesmo prazo, o eventual crédito existente.

**Artigo 32º:** Juntamente com o Síndico a Assembleia elegerá um Subsíndico, que será necessariamente condômino, com mandato de dois anos, permitida a reeleição, ao qual incumbirá substituir o Síndico em suas faltas ou impedimentos ocasionais, inclusive com poderes para representar o Condomínio em Juízo. Ocorrendo a vacância do cargo de Síndico, caberá ao



REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira  
Oficial



Subsindico convocar a Assembleia Geral para a eleição destinada ao preenchimento deste cargo. Ao Subsindico não caberá qualquer remuneração.

**Artigo 33º:** A mesma Assembleia que eleger o Síndico e o Subsindico elegerá, dentre os condôminos, um Conselho Consultivo, composto de 03 (três) membros efetivos e 03 (três) suplentes, preferencialmente residentes no Condomínio, com mandato de dois anos, sendo permitidas suas reeleições.

001283

**Artigo 34º:** Ao Conselho Consultivo compete:

- a) assessorar o Síndico na solução dos problemas que digam respeito ao Condomínio, inclusive quanto a aplicação de multas a condôminos faltosos;
- b) examinar, mensalmente, as contas do Condomínio;
- c) emitir pareceres sobre a previsão orçamentária elaborada pelo Síndico, sendo que, cada parecer deverá ser prestado com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, em relação à data da Assembleia Geral à qual será submetida.

**Artigo 35º:** Não poderão ser eleitos para os cargos de Síndico, Subsindico e membros do Conselho Consultivo, efetivos ou suplentes, os condôminos que estiverem atrasados em relação ao pagamento das despesas condominiais ou os que tiverem sido, em qualquer época, demandados judicialmente por atraso no pagamento dessas contribuições.

**Artigo 36º:** Os cargos de membro do Conselho Consultivo (efetivos ou suplentes) serão exercidos independentemente de remuneração.

## CAPÍTULO VIII

### DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS DO CONDOMÍNIO:

**Artigo 37º:** Todos os assuntos de interesse do Condomínio serão resolvidos pelas Assembleias Gerais dos Condôminos, que poderão ser Ordinárias ou Extraordinárias, as quais desde que obedecidas as disposições desta Convenção, obrigarão todos os condôminos em relação ao que nelas for deliberado, a partir do dia imediatamente subsequente as suas realizações.

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

12057-6-AA 902493



12057-6-895001-925000-0816





REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira  
Oficial



**Artigo 38º:** As Assembleias Gerais Ordinárias serão realizadas anualmente, a partir da Assembleia de instalação do Condomínio, mediante convocação do Síndico, ou de 1/4 (um quarto) dos condôminos, competindo-lhes deliberar sobre:

- a) a eleição, a cada dois anos, do Síndico, do Subsíndico e dos membros do Conselho Consultivo, efetivos ou suplentes;
- b) as contas prestadas pelo Síndico relativas ao exercício imediatamente anterior;
- c) a previsão orçamentária relativa ao exercício em curso na data da Assembleia, fixando o valor e a forma de pagamento das contribuições destinadas ao atendimento das despesas condominiais;
- d) eventuais recursos interpostos por condôminos em relação a atos do Síndico ou penalidades a eles impostas; e,
- e) quaisquer outros assuntos de interesse do Condomínio.

001284

**Artigo 39º:** As Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que houver necessidade de deliberação, no interesse do Condomínio e serão convocadas pelo Síndico ou 1/4 (um quarto) dos condôminos.

**Parágrafo único:** As decisões tomadas somente poderão ser modificadas em Assembleia Geral Extraordinária, pelo voto mínimo de condôminos que representem 2/3 (dois terços) do total das frações ideais do Condomínio, quando não exigível *quórum* qualificado maior.

**Artigo 40º:** As convocações para a realização das Assembleias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias serão feitas pelo Síndico, mediante carta protocolada ou registrada, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias em relação à data em que devam ser realizadas, devendo constar das convocações, além da ordem do dia, que a Assembleia instalar-se-á, no horário nelas designado, com a presença de condôminos que representem 2/3 (dois terços) dos votos totais e que, não verificado este número, a Assembleia Geral será instalada 30 (trinta) minutos após, com qualquer número de condôminos a ela presentes, ressalvando os casos em que se exija *quórum* especial.

**Artigo 41º:** Os condôminos que comparecerem a Assembleia Geral assinarão o livro de presenças apropriado, devendo as deliberações tomadas serem reduzidas a atas, as quais serão assinadas pelo presidente da Assembleia, pelo seu Secretário e pelos condôminos que o desejarem.

**Artigo 42º:** As Assembleias Gerais serão dirigidas por um presidente escolhido entre os condôminos presentes, o qual nomeará um condômino como secretário da mesa para auxiliá-lo nos trabalhos e na redação da respectiva ata.

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

12057-6-AA 902494

12057-6-895001-925000-0816





REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira  
Oficial



**Artigo 43º:** Os votos, nas Assembleias Gerais, serão tomados proporcionalmente ao número de frações ideais de terreno, pertencentes a cada condômino.

**Artigo 44º:** As deliberações, nas Assembleias, serão tomadas por maioria simples de votos, quando o assunto for:

001285

- a) a realização de obras úteis;
- b) alteração do "Regulamento Interno" do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MEU LAR CURY", ressalvado o disposto no parágrafo único deste artigo.

**Parágrafo único:** Nos casos abaixo, as deliberações serão tomadas nos seguintes quóruns:

I - será exigida maioria que represente 2/3 dos votos totais do Condomínio para:

- alteração desta Convenção;
- a aprovação de benfeitorias meramente voluptuárias;
- a realização de obras de acréscimo às edificações existentes, na forma do artigo 1.342 do Código Civil Brasileiro;

II - nas deliberações sobre a reedificação ou não, em caso de incêndio ou outro sinistro que importe na destruição dos edifícios, os votos serão tomados de acordo com o que dispõe o artigo 1.357, do Código Civil Brasileiro.

III - será exigida a unanimidade dos condôminos para:

- alterar a forma das fachadas externas dos edifícios ou de alguma das suas unidades autônomas;
- alteração do destino dos edifícios ou das suas unidades autônomas;
- a construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, conforme disposto no artigo 1.343, do Código Civil Brasileiro.

**Artigo 45º:** Os condôminos poderão fazer-se representar nas Assembleias Gerais por procuradores com poderes especiais, condômino ou não, desde que não seja o próprio Síndico ou membro do Conselho Consultivo.

**Artigo 46º:** A critério do Síndico ou do Presidente da Assembleia Geral, poderá ser dispensado o reconhecimento da firma na procuração, quando por instrumento particular.





REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira  
Oficial



**Artigo 47º:** Todo condômino terá direito a fazer uso da palavra, concedendo ou não apartes, bem como fazer declarações de voto em separado e solicitar sua menção em ata.

**Artigo 48º:** O condômino que estiver em atraso no pagamento de suas contribuições condominiais poderá participar da Assembleia Geral, não sendo computado, todavia, seu voto, para efeitos do que nela for deliberado.

001286

**Artigo 49º:** O Síndico, nos oito dias subsequentes à Assembleia, comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária, o rateio das despesas. As deliberações obrigarão a todos os condôminos, indistintamente.

## CAPÍTULO IX - DO FUNDO DE RESERVA:

**Artigo 50º:** Para atender às despesas com as obras de conservação e reforma não previstas no orçamento fica instituído um "Fundo de Reserva", cujo montante será fixado em Assembleia.

**Parágrafo único:** O Fundo de Reserva será formado:

pela taxa de 5,0% (cinco por cento) sobre as contribuições dos condôminos ao Condomínio;

pelas multas impostas aos condôminos por infrações desta Convenção e do Regulamento Interno;

pelos saldos acumulados no fim de cada exercício.

## CAPÍTULO X – DO REGIMENTO INTERNO

**ARTIGO 51º:** O Regimento Interno do condomínio só será alterado por maioria simples dos condôminos na primeira assembleia geral a ser realizada. Dentre outras matérias, deverá regular a forma e condição de uso das partes de uso comuns pelos condôminos, além de disciplinar a conduta interna dos condôminos.

**Parágrafo Primeiro:** O Regimento Interno do condomínio somente poderá ser modificado observando o quórum de aprovação de maioria simples (metade + um ou 51%) dos condôminos ou titulares de direitos de compra de unidade autônomas integrantes do Condomínio presentes na Assembleia especialmente convocada para esse fim.





REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira  
Oficial



**Parágrafo Segundo:** Considerar-se-á nula de pleno direito qualquer disposição regimental que contrariar a presente Convenção e a legislação pertinente.

**Parágrafo Terceiro:** O Regimento Interno do condomínio tem por objetivo regular, em caráter complementar à Convenção de Condomínio, a utilização do "CONDOMÍNIO", instituindo entre todos os seus moradores um regime de mútua compreensão e harmonia.

001287

**Parágrafo Quarto:** Sem prejuízo das disposições legais aplicáveis, todos os condôminos do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MEU LAR CURY", seus sucessores, locatários, dependentes e convidados ficam sujeitos a este Regimento Interno do condomínio.

**Artigo 52º:** Compete ao síndico/administradora do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MEU LAR CURY" a superintendência do conjunto, sua administração geral, cumprindo e fazendo cumprir o disposto neste Regimento Interno do Condomínio.

**Artigo 53º:** Compete ao zelador, se houver ou a pessoa designada pela Administradora:

- Supervisionar as tarefas e atribuições dos demais empregados do edifício;
- Comunicar por escrito ao síndico qualquer irregularidade ocorrida no edifício;
- Executar as instruções da administração;
- Zelar pelo cumprimento deste Regulamento Interno.

**Artigo 54º:** Compete aos porteiros, se houver ou a pessoa designada pela Administradora:

- Manter serviço permanente de portaria e exercer vigilância do edifício, impedindo o ingresso de pessoas estranhas, em particular de vendedores e entregadores; os visitantes deverão informar o nome da pessoa procurada;
- Abrir a porta principal do edifício às 7h e fechá-la às 22h;
- Ligar e desligar as luzes das dependências comuns do condomínio;
- Receber correspondências e encomendas destinadas ao condomínio ou aos condôminos, entregando-as aos destinatários tão logo as receba.

**Artigo 55º:** Todo aparelho ou móvel pertencente ao condomínio que for danificado será reparado pela Administração, às expensas do causador do dano ou seu responsável.





REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira  
Oficial



**Artigo 56º:** A entrada e saída de móveis e objetos, de maior volume pelo elevador ou escadas deverão ser feita na presença do zelador, se houver ou a pessoa designada pela Administradora, observando-se o disposto no parágrafo anterior.

**Artigo 57º:** As partes comuns do edifício não poderão ser utilizadas, mesmo que transitoriamente, como depósito ou guarda de móveis e outros objetos. 001288

**Artigo 58º:** Todas as reclamações ou sugestões dos condôminos deverão ser dirigidas por escrito ao síndico.

**Artigo 59º:** Constituem deveres e direitos de todo condômino a qualquer título, proprietário ou locatário:

- a) Prestigiar e fazer acatar as decisões do síndico, subsíndico e da Assembleia Geral, e a esta comparecer a fim de que as decisões tomadas expressem realmente a vontade condominial;
- b) Observar dentro do edifício a mais rigorosa moralidade, decência e respeito, devendo quaisquer queixas ser encaminhadas, por escrito, ao síndico;
- c) Tratar com respeito os empregados do condomínio;
- d) Notificar imediatamente o síndico e/ou subsíndico a incidência de moléstia grave infectocontagiosa;
- e) Permitir a entrada, em sua unidade autônoma, ao síndico, subsíndico e/ou zelador se houver, ou a pessoa designada pela Administradora, e às pessoas que os acompanham para inspeção e execução de medidas que se relacionem com o interesse coletivo, quando necessário;
- f) Fazer, por sua conta exclusiva, as despesas e/ou reparos em propriedades autônomas;
- g) Arcar com o ônus do conserto ou substituição de qualquer peça ou aparelho pertencente ao condomínio que tenha sido danificado;
- h) Examinar, a qualquer tempo, os livros e os arquivos da Administração, solicitando esclarecimento ao síndico ou à administradora.

**Artigo 60º:** Constituem proibições aos condôminos:

- a) Depositar objetos ou materiais em quaisquer das áreas de uso comum (entradas, passagens, escadas). Os volumes aí depositados serão removidos pelo zelador, se houver ou a pessoa designada pela Administração e somente serão devolvidos após o infrator pagar as despesas e danos porventura causados;

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

12057-6-AA 902498

12057-6-895001-925000-0816



FSC  
MISTO  
Papéis  
e Cartões



REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira  
Oficial



- b) Colocar vasos com plantas, enfeites ou outros objetos nos peitoris das janelas, por motivo de segurança;
- c) Modificar as disposições das paredes de divisão do seu conjunto residencial sem a prévia inspeção de um engenheiro e com anuência do síndico/ administradora, bem como modificar a forma ou aspecto externo do edifício;
- d) Possuir ou utilizar instalações ou material susceptível de, por qualquer forma, afetar a saúde e a tranquilidade dos demais condôminos ou inquilinos, ou que possam acarretar o aumento de seguro comum;
- e) Utilizar aparelhagens de som, ou quaisquer outros instrumentos musicais ou de ruídos em alto volume, de forma que afetem a tranquilidade dos condôminos vizinhos;
- f) Realizar obras ou serviços, nas unidades autônomas ou nas áreas de uso comum fora do período compreendido entre as 20h e 8h, aos sábados após as 16h e aos domingos e feriados durante todo o dia;
- g) O condômino que efetuar reformas ou obras em seu conjunto residencial se obriga a assinar um "termo de responsabilidade", garantindo ao condomínio a reposição de todos os danos causados, à sua expensa e com apresentação de laudo técnico comprovando a perfeita execução;
- h) Qualquer material, inclusive entulho, proveniente de obras ou reformas realizadas nas unidades autônomas deverá ser conservado no próprio conjunto residencial e somente poderá ser de lá removido para ser colocado em caçambas ou veículos que o transportem para fora do edifício;
- i) Fazer em sua propriedade qualquer instalação que importe em sobrecarga para o edifício, sem conhecimento e autorização do síndico e/ou subsíndico/administradora;

**Artigo 61º:** A instalação de aparelhos de ar condicionado somente poderá ser feita com a assessoria de um engenheiro, em local pré-determinado pelo condomínio, sendo proibida a instalação de aparelhos de ar condicionado visíveis do exterior do edifício.

- a) Manter e guardar substâncias odoríferas ou perigosas à segurança do edifício e de seus condôminos, tais como produtos químicos, inflamáveis, explosivos e outros;
- b) Manter, ainda que temporariamente, animais e aves nas instalações do edifício;
- c) Deixar o lixo e outras varreduras no hall. O lixo deve ser embalado em sacos plásticos fechados e colocado no recipiente destinado a esta finalidade.
- d) Atirar pelas janelas para a rua ou áreas dos corredores, elevador, escadas, garagens e demais dependências do prédio fragmentos de lixo, papéis, pontas de cigarro, água ou quaisquer outros objetos;
- e) Utilizar os empregados do edifício para serviços particulares, durante o horário normal de trabalho;



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira  
Oficial



- f) Realizar mudanças totais ou parciais sem avisar previamente a administração do prédio, marcando data e hora para a saída ou entrada de móveis ou volumes do edifício;
- g) Autorizar porteiros a liberar o acesso de entregadores, de qualquer tipo, à unidade autônoma do condomínio. Todas as encomendas devem ser recebidas na portaria do edifício;

001290

**Artigo 62º:** O zelador, se houver, ou a pessoa designada pela Administração fica autorizado a tomar as providências cabíveis para fazer cumprir o presente Regulamento, devendo comunicar as infrações ao síndico/administradora, para que tomem as medidas necessárias.

## CAPÍTULO XI

### DAS PENALIDADES:

**Artigo 63º:** O condômino que deixar de pagar a contribuição condominial na data fixada pela Assembleia Geral ficará obrigado ao pagamento de juros moratórios de 1,0% (um por cento) ao mês, e multa de 2,0% (dois por cento) sobre o débito atualizado. Se houver atraso de qualquer contribuição, tal débito será atualizado mensalmente, com a aplicação dos índices oficiais de reajuste monetário até sua efetiva liquidação, na forma da legislação em vigor. O condômino inadimplente ficará também responsável pelo pagamento ou reembolso ao Condomínio, de qualquer despesa a que der causa pelo seu inadimplemento e ainda de honorários advocatícios dispendiosos, para cobranças amigáveis ou judiciais, estes calculados à razão de 20,00% (vinte por cento) da totalidade do débito atualizado.

**Artigo 64º:** O condômino que transgredir qualquer das disposições contidas nesta Convenção e/ou do Regulamento Interno ficará sujeito à pena pecuniária que lhe será imposta pelo Síndico, ouvido o Conselho Consultivo, a qual, dependendo da gravidade da falta, será de até cinco vezes o valor das suas contribuições mensais para as despesas condominiais, independentemente de responder, ainda, por perdas e danos causados.

## CAPÍTULO XII

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

**Artigo 65º:** Ao condômino ou possuidor que reiteradamente não cumprir seus deveres perante o Condomínio, inclusive quanto ao pagamento das despesas





REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira  
Oficial



condominiais, ou reiteradamente apresentar comportamento anti-social, serão aplicadas as penalidades previstas no artigo 1.337, do Código Civil Brasileiro, aqui reproduzido:

**Art. 1.337.** O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de 3/4 (três quartos) dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quintuplo 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.

001291

**Parágrafo único:** O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento 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 assembleia".

**Artigo 66º:** Em cumprimento ao artigo 1.346, do Código Civil Brasileiro, proceder-se-á ao seguro do Condomínio, facultado a cada condômino elevar o seguro da sua respectiva unidade autônoma, assumindo as despesas daí decorrentes. Tal seguro condominial compreenderá riscos de incêndio, responsabilidade civil, quebra de vidros das partes comuns, além da responsabilidade civil de manobristas eventualmente contratados pelo Condomínio.

**Artigo 67º:** Ficam fazendo parte integrante da presente Convenção, como se cláusulas deste fossem, os artigos 1.357, do Código Civil Brasileiro e 15 a 18 do Capítulo IV, do Título I, da Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, cujos termos os condôminos se obrigam a respeitar quando da ocorrência das hipóteses neles previstas.

**Artigo 68º:** A INCORPORADORA, se reserva, desde já, o direito de contratar ou tomar todas as providências necessárias para que seja contratada a administração do Condomínio, para o primeiro biênio, administração esta cujo exercício ficará sujeito às disposições da presente Convenção.

**Artigo 69º:** A esta Convenção, terão de aderir quaisquer futuros condôminos, coproprietários ou outros que, a qualquer título, sejam investidos na posse, uso ou gozo das unidades.

**Artigo 70º:** Foi instituída em favor da ELETROPAULO MATROPOLITANA ELETRICIDADE DE SÃO PAULO S/A (AES ELETROPAULO), a SERVIDÃO PERPÉTUA E GRATUITA DE PASSAGEM, em caráter irrevogável e irretratável, o direito de ingressar, a qualquer dia e hora, neste Condomínio, mesmo que para tal tenha que passar neste Condomínio por meio de seus empregados, prepostos e/ou empreiteiros, seja para a implementação da Linha de Distribuição, seja para sua colocação, construção, manutenção, consecução, ampliação, segurança, conservação e/ou realização de

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

12057-6-AA 902501

12057-6-895001-925000-0816





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira  
Oficial



inspeções periódicas, bem como para a instalação de torres, postes, cabos condutores de eletricidade, linhas de dutos subterrâneos, caixas de passagem, poços de inspeção, Câmaras transformadoras e cabos de fibras óticas, e garantia de livre trânsito de veículos, ficando, ainda, facultado à **AES ELETROPAULO** o direito de proceder a todos os trabalhos necessários para a execução dos referidos atos, podendo, inclusive, remover, podar ou erradicar quaisquer obstáculos, naturais ou não, existentes neste Condomínio que impeçam a execução dos trabalhos e/ou dificultem ou ameacem a livre transmissão de dados e energia elétrica, ficando vedado ao Condomínio e/ou seus respectivos condôminos promover o plantio de quaisquer espécies vegetais, especialmente as de grande porte, que possam causar combustão ou interferência na Linha de Distribuição, independentemente de qualquer formalidade ou indenização. O **Condomínio** não fará e não permitirá que se construa ou instale qualquer canalização elétrica, para nenhum fim e sob nenhum pretexto, sem prévia autorização da **AES ELETROPAULO**, e observadas as instruções escritas que por estes lhe sejam oferecidas.

001292

**Artigo 71º:** Fica eleito o Foro da Comarca de Barueri, para nele serem dirimidas quaisquer questões oriundas da presente Convenção.

**Artigo 72º:** A INCORPORADORA autoriza a Sr. Oficial de Registro de Imóveis de Barueri - SP, a proceder todos os registros e averbações que se fizerem necessários para a perfeita regularização do presente instrumento.

São Paulo, 20 de julho de 2015.



**PARADA DO SOL INCORPORADORA LTDA**

Claudio Paes de Barros Amaral

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

12057-6-AA 902502

12057-6-895001-925000-0816

