

---

**MINUTA**

**RESERVA DO PAIVA  
LOTEAMENTO PAIVA**

**CONDOMÍNIO VARANDA DO PARQUE**

**CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**

**CONDOMÍNIO VARANDA DO PARQUE  
CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**  
- Lei Federal número 4.591 de 16 de dezembro de 1964, art. 32, alínea “j” -

**PREÂMBULO**

A presente Convenção de Condomínio é ora celebrada e firmada entre

**TERRENOS E CONSTRUÇÕES S/A.**, sociedade por ações, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídica – CNPJ – do Ministério da Fazenda sob o número 10.807.980/0001-92, com sede e foro na cidade do Recife – PE, onde tem endereço social no Engenho São João, s/n, no bairro da Várzea, neste ato representada, por seu Diretor com poderes para tanto, nos termos da ATA anexa, **RUY GOMES DO REGO**, brasileiro, casado, engenheiro civil, residente e domiciliado na cidade do Recife-PE, portador da cédula de identidade de número 1.240.926-SSP/PE e inscrito no CPF/MF sob o número 141.487.494-49, doravante designada “TERRENOS S/A”,

e,

**VARANDA DO PARQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade do Cabo de Santo Agostinho-PE, na Rua 59, Lote 4, Quadra F3, Praia do Paiva e inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ - do Ministério da Fazenda sob o número 13.503.726/0001-99, neste ato representada por seus Administradores **LUIS HENRIQUE VALVERDE OLIVEIRA**, brasileiro, casado, engenheiro civil, residente e domiciliado na cidade do Recife - PE, onde tem endereço profissional na Rua Antônio Lumack do Monte, número 128, 16º andar, no bairro da Boa Viagem, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF – do Ministério da Fazenda sob o número 921.432.025-04, portador da Cédula de Identidade de número RG 7539527-42 SSP/BA, e **DJEAN VASCONCELOS CRUZ**, brasileiro, casado, engenheiro civil, residente e domiciliado na cidade do Recife - PE, onde tem endereço profissional na Rua Antônio Lumack do Monte, número 128, 16º andar, no bairro da Boa Viagem, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF – do Ministério da Fazenda sob o número 167.528.645-00, portador da Cédula de Identidade de número RG 9.499.38-SSP/BA agindo na situação jurídica de incorporadora do “**CONDOMÍNIO VARANDA DO PARQUE**”, empreendimento imobiliário para cujo lançamento se acha legitimada na forma do disposto no art. 32, da Lei Federal número 4.591 de 16 de dezembro de 1964, como tudo adiante melhor se contém e declara, doravante designada “**INCORPORADORA**”.

Esta Convenção será oportunamente registrada no Registro Geral de Imóveis competente e é obrigatória para todos os condôminos, e somente poderá ser modificada pelo voto de 2/3 (dois terços) dos titulares de cada unidade imobiliária do Condomínio, em Assembléia Geral especificamente convocada para esse fim.

## **I – DO TERRENO**

1.1. O “**CONDOMÍNIO VARANDA DO PARQUE**”, doravante denominado simplesmente “**CONDOMÍNIO**”, empreendimento imobiliário objeto da presente Convenção de Condomínio que regulará os direitos e obrigações dos Condôminos titulares de direitos sobre as partes de uso comum e privativo do condomínio em questão, compreende partes de uso e propriedade comum e partes de uso e propriedade privativa, todas adiante devidamente identificadas e descritas, e será incorporado na forma da Lei Federal número 4.591 de 16 de dezembro de 1964 pela **VARANDA DO PARQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.** no terreno de propriedade da **TERRENOS E CONSTRUÇÕES S/A.** que se identifica como sendo o lote de terreno de no LOTE DE TERRENO 1A (um A) da Quadra B-1 do Loteamento Paiva, situado no Município do Cabo de Santo Agostinho-PE, com área total de 23.065,79m<sup>2</sup>, cujo título de domínio, características, área, dimensões, limites e confrontações constam na matrícula de número 10.941 do Registro Geral de Imóveis do Cabo de Santo Agostinho – PE, cuja natureza jurídica é de terreno parte próprio e parte de marinha pelo regime de ocupação.

## **II- DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO**

2.1. O **CONDOMÍNIO VARANDA DO PARQUE**, a ser implantado na Reserva do Paiva, mais precisamente por sobre o LOTE DE TERRENO 1A (um A) da Quadra B-1 do Loteamento Paiva, situado no Município do Cabo de Santo Agostinho-PE, constitui um complexo de edificações compostas de Unidades Imobiliárias Autônomas que se especializarão – essas Unidades Imobiliárias Autônomas – como sendo: **i)** 128 (cento e vinte e oito) apartamentos – unidades autônomas, de natureza estritamente residencial – distribuídos em 04 (quatro) edifícios, numerados de 01 (um) a 04 (quatro), com duas torres cada um deles, denominadas de Torre Norte e Torre Sul, sendo 32 (trinta e duas) unidades habitacionais por edifício, na proporção de 16 (dezesesseis) unidades habitacionais por cada uma das torres; **ii)** 04 (quatro) vagas privativas para estacionamento de veículos, com frações ideais próprias e tratamento jurídico equivalente ao das unidades habitacionais, que serão localizadas no pavimento semi-enterrado; e **iii)** 33 (trinta e três) depósitos, localizados no pavimento semi-enterrado, com frações ideais próprias e tratamento jurídico equivalente ao das unidades habitacionais, estando tudo adiante especificado na Convenção de Condomínio ora celebrada, com atendimento ao disposto na Lei Federal número 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e Código Civil Brasileiro, no que lhe forem aplicáveis uma e outro.

2.2. O **CONDOMÍNIO VARANDA DO PARQUE** será composto de quatro torres, **Torre 01, 02, 03 e 04**, compreendendo um bloco arquitetônico cada Torre, formado por 02 (duas) torres, denominadas de “Torre Sul” e “Torre Norte”, contendo 01 (um) pavimento semi-enterrado, 01 (um) pavimento térreo e 07 (sete) pavimentos elevados acima do pavimento térreo compreendendo o mesmo um total de 32 (trinta e duas) unidades habitacionais distribuídas na proporção de 16

---

(dezesseis) unidades para cada uma das Torres Sul e Norte. Na Torre Sul localizam-se: os *Apartamentos Térreos* - 101S e 102S; os *Apartamentos Tipo* - 201S e 202S, 301S e 302S, 401S e 402S, 501S e 502S, 601S e 602S, 701S e 702S; e os *Apartamentos do oitavo pavimento* – 801S e 802S. Na Torre Norte localizam-se: os *Apartamentos Térreos* – 101N e 102N; os *Apartamentos Tipo* – 201N, 202N, 301N, 302N, 401N, 402N, 501N e 502N; 601N e 602N, 701N e 702N; e os *Apartamentos do oitavo pavimento* - 801N e 802N.

**2.2.1.** No pavimento térreo situam-se: Acesso de pedestre, hall social, elevador social, hall de serviço elevador de serviço, escada de emergência e os *Apartamentos Térreos* 101S e 102S localizados na Torre Sul; hall social, elevador social, hall de serviço, elevador de serviço, escada de emergência e os *Apartamentos Térreos* 101N e 102N localizados na Torre Norte: a) O *Apartamento Térreo 101S* (cento e um sul) está localizado à esquerda da Torre Sul, tendo à sua direita o *Apartamento Térreo 102S* (cento e dois sul), considerando um observador que do hall social olha para as portas de entrada dos apartamentos da Torre Sul. A unidade habitacional tem área total de 509,69 m<sup>2</sup>. Conta com área privativa de 369,71 m<sup>2</sup> cabendo, ainda, uma área comum pró-indiviso de 105,48 m<sup>2</sup>, 03 (três) vagas privativas para estacionamento de veículos de porte médio, localizadas no pavimento semi-enterrado, com área de 11,50 m<sup>2</sup> cada, totalizando 34,50 m<sup>2</sup> de estacionamento, e uma fração ideal de 0,0100967 do terreno e demais coisas comuns. A esta unidade habitacional são atribuídos: sala de estar 1 e 2, sala de jantar, lavabo, circulação, suíte 01 com BWC 01, suíte 02 com BWC 02, suíte 03 com BWC 03, suíte máster com BWC master, cozinha, área de serviço, depósito, BWC de serviço, terraço, jardins, deck, deck molhado, piscina, local para condensadores, jardim e jardineiras; b) O *Apartamento Térreo 102S* (cento e dois sul) está localizado à direita da Torre Sul, tendo à sua esquerda o *Apartamento Térreo 101S* (cento e um sul), considerando um observador que do hall social olha para as portas de entrada dos apartamentos da Torre Sul. A unidade habitacional tem área total de 534,68 m<sup>2</sup>. Conta com área privativa de 385,89 m<sup>2</sup> cabendo, ainda, uma área comum pró-indiviso de 114,29 m<sup>2</sup> e uma fração ideal de 0,0109393 do terreno e demais coisas comuns. A esta unidade habitacional são atribuídos: sala de estar 1 e 2, sala de jantar, lavabo, circulação, suíte 01 com BWC 01, suíte 02 com BWC 02, suíte 03 com BWC 03, suíte máster com BWC master, cozinha, área de serviço, depósito, BWC de serviço, terraço, jardins, deck, deck molhado, piscina, local para condensadores, jardim, jardineiras, depósito de chegada ao apartamento pelo semi-enterrado e escada para acesso ao mesmo; c) O *Apartamento Térreo 101N* (cento e um norte) está localizado à direita da Torre Norte, tendo à sua esquerda o *Apartamento Térreo 102N* (cento e dois norte), considerando um observador que do hall social olha para as portas de entrada dos apartamentos da Torre Norte. A unidade habitacional tem área total de 509,69 m<sup>2</sup>. Conta com área privativa de 369,71 m<sup>2</sup> cabendo, ainda, uma área comum pró-indiviso de 105,48 m<sup>2</sup>, 03 (três) vagas privativas para estacionamento de veículos de porte médio, localizadas no pavimento semi-enterrado, com área de 11,50 m<sup>2</sup> cada, totalizando 34,50 m<sup>2</sup> de estacionamento, e uma fração ideal de 0,0100967 do terreno e demais coisas comuns. A esta unidade habitacional são atribuídos: sala de estar 1 e 2, sala de

jantar, lavabo, circulação, suíte 01 com BWC 01, suíte 02 com BWC 02, suíte 03 com BWC 03, suíte máster com BWC master, cozinha, área de serviço, depósito, BWC de serviço, terraço, jardins, deck, deck molhado, piscina, local para condensadores, jardim e jardineiras;d) O Apartamento Térreo 102N (cento e dois norte) está localizado à esquerda da Torre Norte, tendo à sua direita o Apartamento Térreo 101N (cento e um norte), considerando um observador que do hall social olha para as portas de entrada dos apartamentos da Torre Norte. A unidade habitacional tem área total de 534,68 m<sup>2</sup>. Conta com área privativa de 385,89 m<sup>2</sup> cabendo, ainda, uma área comum pró-indiviso de 114,29 m<sup>2</sup> e uma fração ideal de 0,0109393 do terreno e demais coisas comuns. A esta unidade habitacional são atribuídos: sala de estar 1 e 2, sala de jantar, lavabo, circulação, suíte 01 com BWC 01, suíte 02 com BWC 02, suíte 03 com BWC 03, suíte máster com BWC master, cozinha, área de serviço, depósito, BWC de serviço, terraço, jardins, deck, deck molhado, piscina, local para condensadores, jardim, jardineiras, depósito de chegada ao apartamento pelo semi-enterrado e escada para acesso ao mesmo;

**2.2.2. No pavimento semi-enterrado** situam-se nas TORRES 01, 02, 03 e 04: unidades privativas e de domínio individual, são: i) BWC da piscina dos apartamentos 101N (cento e um norte) e 101S (cento e um sul); ii) o depósito com escada de acesso e o BWC da piscina dos apartamentos 102N (cento e dois norte) e 102S (cento e dois sul); iii) 33 (trinta e três) depósitos de números 01 a 33 (um a trinta e três); iv) 04 (quatro) vagas para estacionamento de veículos a venda, de número 33 (trinta e três), 156 (cento e cinqüenta e seis), 212 (duzentos e doze) e 355 (trezentos e cinqüenta e cinco). Como áreas comuns de divisão não proporcional 384 (trezentos e oitenta e quatro) vagas para estacionamento de veículos. As partes de propriedade e uso comum do condomínio são: 05 (cinco) vagas para bicicletas, 02 (duas) vagas de carga e descarga, circulações de veículos, 02 (dois) medidores, 02 (duas) salas telemática, 02 (dois) depósitos de lixo, 02 (dois) halls dos elevadores, gerador, subestação, 02 (duas) escadas de acesso, sala de motoristas com w.c., rampa de acesso, jardins e as caixas dos 04 (quatro) elevadores, localizados na **TORRE 1**. 04 (quatro) vagas para motos, 05 (cinco) vagas para bicicletas, 02 (duas) vagas de carga e descarga, circulações de veículos, 02 (dois) medidores, 02 (duas) salas telemática, 02 (dois) depósitos de lixo, 02 (dois) halls dos elevadores, gerador, subestação, 02 (duas) escadas de acesso, rampa de acesso, jardins e as caixas dos 04 (quatro) elevadores, localizados na **TORRE 2**. 07 (sete) vagas para bicicletas, 03 (três) vagas para motos, lava-jato, 02 (duas) vagas de carga e descarga, circulações de veículos, 02 (dois) medidores, 02 (duas) salas telemática, 02 (dois) depósitos de lixo, 02 (dois) halls dos elevadores, gerador, subestação, 02 (duas) escadas de acesso, rampa de acesso, jardins e as caixas dos 04 (quatro) elevadores, localizados na **TORRE 3**. Temos como áreas 02 (duas) vagas de carga e descarga, circulações de veículos, 02 (dois) medidores, 02 (duas) salas telemática, 02 (dois) depósitos de lixo, 02 (dois) halls dos elevadores, gerador, subestação, 02 (duas) escadas de acesso, sala de motoristas com w.c., rampa de acesso, jardins e as caixas dos 04 (quatro) elevadores, localizados na **TORRE 4**. Outras áreas comuns do pavimento semi-enterrado: as outras áreas comuns as áreas sociais do CLUBE são

---

compostas de hall, escada de acesso ao pavimento térreo do clube, caixa do elevador, sala de vídeo, ante-câmara, w.c. feminino, w.c. masculino, w.c. PNE, fitness, relax, sala de massagem 1, sala de massagem 2, sauna, ducha, w.c serviço, pátio, jardins e o reservatório inferior.

**2.2.3.** Do segundo ao sétimo pavimento elevado situam-se: hall e elevador social, hall e elevador de serviço, escada de emergência, local para armazenamento de lixo e os *Apartamentos Tipo 201S ao 701S e 202S ao 702S* localizados na Torre Sul; hall e elevador social, hall e elevador de serviço, escada de emergência, local para armazenamento de lixo e os *Apartamentos Tipo 201N ao 701N e 202N ao 702N* localizados na Torre Norte: a) O *Apartamento Tipo 201S ao 701S* (duzentos e um sul ao setecentos e um sul) ao está localizado à esquerda da Torre Sul, tendo à sua direita o *Apartamento Tipo 202S ao 702S* (duzentos e dois sul ao setecentos e dois sul), considerando um observador que do hall social olha para as portas de entrada dos apartamentos da Torre Sul. A unidade habitacional tem área total de 294,40 m<sup>2</sup>. Conta com área privativa de 182,92 m<sup>2</sup> cabendo, ainda, uma área comum pró-indiviso de 76,98 m<sup>2</sup>, 03 (três) vagas privativas para estacionamento de veículos de porte médio, localizadas no pavimento semi-enterrado, com área de 11,50 m<sup>2</sup> cada, totalizando 34,50 m<sup>2</sup> de estacionamento, e uma fração ideal de 0,0073679 do terreno e demais coisas comuns. A esta unidade habitacional são atribuídos: sala de estar 1 e 2, sala de jantar, lavabo, circulação, suíte 01 com BWC 01, suíte 02 com BWC 02, suíte 03 com BWC 03, suíte master com BWC master, cozinha, área de serviço, depósito, BWC de serviço, varanda, e local para condensadores; b) O *Apartamento Tipo 202S ao 702S* (duzentos e dois sul ao setecentos e dois sul) está localizado à direita da Torre Sul, tendo à sua esquerda o *Apartamento Tipo 201S ao 701S* (duzentos e um sul ao setecentos e um sul) considerando um observador que do hall social olha para as portas de entrada dos apartamentos da Torre Sul. A unidade habitacional tem área total de 293,14 m<sup>2</sup>. Conta com área privativa de 182,01 m<sup>2</sup> cabendo, ainda, uma área comum pró-indiviso de 76,63 m<sup>2</sup>, 03 (três) vagas privativas para estacionamento de veículos de porte médio, localizadas no pavimento semi-enterrado, com área de 11,50 m<sup>2</sup> cada, totalizando 34,50 m<sup>2</sup> de estacionamento, e uma fração ideal de 0,0073348 do terreno e demais coisas comuns. A esta unidade habitacional são atribuídos: sala de estar 1 e 2, sala de jantar, lavabo, circulação, suíte 01 com BWC 01, suíte 02 com BWC 02, suíte 03 com BWC 03, suíte master com BWC master, cozinha, área de serviço, depósito, BWC de serviço, varanda, e local para condensadores; c) O *Apartamento Tipo 201N ao 701N* (duzentos e um norte ao setecentos e um norte) está localizado à direita da Torre Norte, tendo à sua esquerda o *Apartamento Tipo 202N ao 702N* (duzentos e dois norte ao setecentos e dois norte), considerando um observador que do hall social olha para as portas de entrada dos apartamentos da Torre Sul. A unidade habitacional tem área total de 294,40 m<sup>2</sup>. Conta com área privativa de 182,92 m<sup>2</sup> cabendo, ainda, uma área comum pró-indiviso de 76,98 m<sup>2</sup>, 03 (três) vagas privativas para estacionamento de veículos de porte médio, localizadas no pavimento semi-enterrado, com área de 11,50 m<sup>2</sup> cada, totalizando 34,50 m<sup>2</sup> de estacionamento, e uma fração ideal de 0,0073679 do terreno e demais coisas

comuns. A esta unidade habitacional são atribuídos: sala de estar 1 e 2, sala de jantar, lavabo, circulação, suíte 01 com BWC 01, suíte 02 com BWC 02, suíte 03 com BWC 03, suíte master com BWC master, cozinha, área de serviço, depósito, BWC de serviço, varanda, e local para condensadores;d) O Apartamento Tipo 202N ao 702N (duzentos e dois norte ao setecentos e dois norte) está localizado à esquerda da Torre Norte, tendo à sua direita o *Apartamento Tipo 201N ao 701N* (duzentos e um norte ao setecentos e um norte), considerando um observador que do hall social olha para as portas de entrada dos apartamentos da Torre Norte. A unidade habitacional tem área total de 296,27 m<sup>2</sup>. Conta com área privativa de 184,28 m<sup>2</sup> cabendo, ainda, uma área comum pró-indiviso de 77,49 m<sup>2</sup>, 03 (três) vagas privativas para estacionamento de veículos de porte médio, localizadas no pavimento semi-enterrado, com área de 11,50 m<sup>2</sup> cada, totalizando 34,50 m<sup>2</sup> de estacionamento, e uma fração ideal de 0,0074174 do terreno e demais coisas comuns. A esta unidade habitacional são atribuídos: sala de estar 1 e 2, sala de jantar, lavabo, circulação, suíte 01 com BWC 01, suíte 02 com BWC 02, suíte 03 com BWC 03, suíte master com BWC master, cozinha, área de serviço, depósito, BWC de serviço, varanda, e local para condensadores.

**2.2.4** No oitavo pavimento elevado situam-se: hall e elevador social, hall e elevador de serviço, escada de emergência, local para armazenamento de lixo e os *Apartamentos Tipo 801S e 802S* localizados na Torre Sul; hall e elevador social, hall e elevador de serviço, escada de emergência, local para armazenamento de lixo e os *Apartamentos Tipo 801N e 802N* localizados na Torre Norte:a) O Apartamento Tipo 801S (oitocentos e um sul) está localizado à esquerda da Torre Sul, tendo à sua direita o *Apartamento Tipo 802S* (oitocentos e dois sul), considerando um observador que do hall social olha para as portas de entrada dos apartamentos da Torre Sul. A unidade habitacional tem área total de 294,40 m<sup>2</sup>. Conta com área privativa de 182,92 m<sup>2</sup> cabendo, ainda, uma área comum pró-indiviso de 76,98 m<sup>2</sup>, 03 (três) vagas privativas para estacionamento de veículos de porte médio, localizadas no pavimento semi-enterrado, com área de 11,50 m<sup>2</sup> cada, totalizando 34,50 m<sup>2</sup> de estacionamento, e uma fração ideal de 0,0073679 do terreno e demais coisas comuns. A esta unidade habitacional são atribuídos: sala de estar 1 e 2, sala de jantar, lavabo, circulação, suíte 01 com BWC 01, suíte 02 com BWC 02, suíte 03 com BWC 03, suíte master com BWC master, cozinha, área de serviço, depósito, BWC de serviço, varanda, e local para condensadores;b) O Apartamento Tipo 802S (oitocentos e dois sul) está localizado à direita da Torre Sul, tendo à sua esquerda o *Apartamento Tipo 801S* (oitocentos e um sul) considerando um observador que do hall social olha para as portas de entrada dos apartamentos da Torre Sul. A unidade habitacional tem área total de 292,50 m<sup>2</sup>. Conta com área privativa de 181,55 m<sup>2</sup> cabendo, ainda, uma área comum pró-indiviso de 76,45 m<sup>2</sup>, 03 (três) vagas privativas para estacionamento de veículos de porte médio, localizadas no pavimento semi-enterrado, com área de 11,50 m<sup>2</sup> cada, totalizando 34,50 m<sup>2</sup> de estacionamento, e uma fração ideal de 0,0073181 do terreno e demais coisas comuns. A esta unidade habitacional são atribuídos: sala de estar 1 e 2, sala de jantar, lavabo, circulação, suíte 01 com BWC 01, suíte 02 com BWC 02, suíte 03 com BWC 03, suíte master com BWC master, cozinha, área de serviço, depósito, BWC de

serviço, varanda, e local para condensadores;c) O *Apartamento Tipo 801N* (oitocentos e um norte) está localizado à direita da Torre Norte, tendo à sua esquerda o *Apartamento Tipo 802N* (oitocentos e dois norte), considerando um observador que do hall social olha para as portas de entrada dos apartamentos da Torre Norte. A unidade habitacional tem área total de 294,40 m<sup>2</sup>. Conta com área privativa de 182,92 m<sup>2</sup> cabendo, ainda, uma área comum pró-indiviso de 76,98 m<sup>2</sup>, 03 (três) vagas privativas para estacionamento de veículos de porte médio, localizadas no pavimento semi-enterrado, com área de 11,50 m<sup>2</sup> cada, totalizando 34,50 m<sup>2</sup> de estacionamento, e uma fração ideal de 0,0073679 do terreno e demais coisas comuns. A esta unidade habitacional são atribuídos: sala de estar 1 e 2, sala de jantar, lavabo, circulação, suíte 01 com BWC 01, suíte 02 com BWC 02, suíte 03 com BWC 03, suíte master com BWC master, cozinha, área de serviço, depósito, BWC de serviço, varanda, e local para condensadores;d) O *Apartamento Tipo 802N* (oitocentos e dois norte) está localizado à esquerda da Torre Norte, tendo à sua direita o *Apartamento Tipo 801N* (oitocentos e um norte), considerando um observador que do hall social olha para as portas de entrada dos apartamentos da Torre Norte. A unidade habitacional tem área total de 295,62 m<sup>2</sup>. Conta com área privativa de 183,81 m<sup>2</sup> cabendo, ainda, uma área comum pró-indiviso de 77,31 m<sup>2</sup>, 03 (três) vagas privativas para estacionamento de veículos de porte médio, localizadas no pavimento semi-enterrado, com área de 11,50 m<sup>2</sup> cada, totalizando 34,50 m<sup>2</sup> de estacionamento, e uma fração ideal de 0,0074003 do terreno e demais coisas comuns. A esta unidade habitacional são atribuídos: sala de estar 1 e 2, sala de jantar, lavabo, circulação, suíte 01 com BWC 01, suíte 02 com BWC 02, suíte 03 com BWC 03, suíte master com BWC master, cozinha, área de serviço, depósito, BWC de serviço, varanda, e local para condensadores.

**2.2.5**No pavimento de cobertura/ático situam-se: Encontramos como áreas comuns o reservatório superior, barrilete e laje impermeabilizada, localizados em cada uma das torres.

### **III – DA DESCRIÇÃO DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO COMUM E DE USO PÚBLICO**

3.1. As partes de propriedade e uso comuns do Condomínio são assim discriminadas, exclusivamente quanto ao programa arquitetônico e à finalidade dos espaços previstos em cada edificação, não contemplando a descrição de equipamentos de quaisquer naturezas – mecânicos, elétricos, eletrônicos – mobiliário e assemelhados, cujas especificações e instalações serão de responsabilidade da administração do CONDOMÍNIO VARANDA DO PARQUE: **(a)** áreas sociais do CLUBE, no pavimento térreo, compostas de piscinas adulto e infantil, salão de festas, terraço 1, terraço 2, salão de festas infantil, w.c. kids, circulações, 02 (dois) w.c. masculino, 02 (dois) w.c. feminino, w.c. PNE, foyer, espaço gourmet, jardim e escada de acesso ao pavimento semi-enterrado. Como áreas de serviço do CLUBE temos a cozinha, depósito, circulação, jardim, vestiário masculino e feminino e pátio de serviço; **(b)** Serviço composto de espera, jardins, circulação, w.c. feminino, w.c. masculino, w.c.PNE, refeitório, CPD/monit.,



administração, w.c. da administração e financeiro; **(c)** Guarita de pedestre com w.c., ante-câmara e espera; **(d)** Guarita de veículos com wc, ante-câmara e estar; **(e)** Apoio Quadra; **(f)** Porte Cochere; **(g)** Campo society; **(h)** 03 (três) vagas para estacionamento de veículos de serviço, 01 (uma) vaga para estacionamento de veículos de deficiente; **(i)** 04 (quatro) vagas para estacionamento de motos; **(j)** 10 (dez) vagas para estacionamento de bicicletas de visitantes; **(k)** praças; **(l)** playgrounds, **(m)** jardins; **(n)** jardineiras; **(o)** passeios, e no pavimento semi-enterrado, hall, escada de acesso ao pavimento térreo do clube, caixa do elevador, sala de vídeo, ante-câmara, w.c. feminino, w.c. masculino, w.c. PNE, fitness, relax, sala de massagem 1, sala de massagem 2, sauna, ducha, w.c serviço, pátio e jardins.

#### **IV - DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO EXCLUSIVOS**

**4.1.** São partes de propriedade e uso exclusivos de cada condômino, denominadas unidades privativas e de domínio individual, ou Unidades Imobiliárias Autônomas: *i)* 128 (cento e vinte e oito) unidades habitacionais, *ii)* 04 (quatro) vagas privativas de estacionamento de veículos com frações ideais próprias e tratamento jurídico equivalente ao de unidades autônomas, e, *iii)* 33 (trinta e três) depósitos, localizados no pavimento semi-enterrado, com frações ideais próprias e tratamento jurídico equivalente ao de unidade autônoma.

**4.1.1. Das Unidades Habitacionais:** as 128 (cento e vinte e oito) unidades habitacionais, distribuídas em 04 (quatro) edifícios – Torre 01, Torre 02, Torre 03, Torre 04 – e compostos, cada um, de duas torres denominadas Torre Sul e Torre Norte. A Torre Sul está localizada à esquerda do observador que olha para a fachada principal do edifício e a Torre Norte, à sua direita. Cada uma dessas Torres Norte e Sul possuem 16 (dezesesseis) unidades habitacionais totalizando 32 (trinta e duas) unidades por edifício. As unidades habitacionais localizadas na Torre Sul terão suas identificações numéricas acrescidas da letra “S” e aquelas localizadas na Torre Norte, da letra “N”.

**4.1.2.** As unidades habitacionais apresentam duas tipologias distintas e estão assim localizadas, em cada um dos quatro edifícios: 04 (quatro) *Apartamentos Térreos*, denominados 101S, 102S, 101N e 102N, 24 (vinte e quatro) *Apartamentos Tipo*, do segundo ao sétimo pavimento elevado, denominados de 201S a 701S, 202S a 702S, 201N a 701N e 202N a 702N, e 04 (quatro) *Apartamentos do oitavo pavimento*, denominado 801S, 802S, 801N e 802N. A cada um dos *Apartamentos Térreos, Tipos e Oitavo pavimento* são destinados 03 (três) vagas de estacionamento de veículos de porte médio, todas localizadas no pavimento semi-enterrado.

**4.1.3.** Os quatro edifícios são iguais do ponto de vista de projeto e apresentam a mesma configuração com relação à distribuição das áreas privativas e acessórias. Cada edifício compreende: pavimento semi-enterrado; pavimento térreo e 07 (sete) pavimentos elevados, acima do pavimento térreo, identificados, respectivamente por segundo, terceiro, quarto, quinto, sexto, sétimo e oitavo pavimentos. Os pavimentos semi-enterrados das Torres 01, 02, 03 e 04 são interligados entre si por meio do sistema viário interno de acesso às vagas

---

privativas de estacionamento de veículos, aos depósitos privativos ali localizados e as vagas de áreas comuns de divisão não proporcional.

**4.1.4. Torre 01, 02, 03 e 04** – compreende um bloco arquitetônico, formado por 02 (duas) torres, denominadas de “Torre Sul” e “Torre Norte”, contendo 01 (um) pavimento semi-enterrado, 01 (um) pavimento térreo e 07 (sete) pavimentos elevados acima do pavimento térreo compreendendo o mesmo um total de 32 (trinta e duas) unidades habitacionais distribuídas na proporção de 16 (dezesesseis) unidades para cada uma das Torres Sul e Norte. Na Torre Sul localizam-se: os *Apartamentos Térreos* - 101S e 102S; os *Apartamentos Tipo* - 201S e 202S, 301S e 302S, 401S e 402S, 501S e 502S, 601S e 602S, 701S e 702S; e os *Apartamentos do oitavo pavimento* – 801S e 802S. Na Torre Norte localizam-se: os *Apartamentos Térreos* – 101N e 102N; os *Apartamentos Tipo* – 201N, 202N, 301N, 302N, 401N, 402N, 501N e 502N; 601N e 602N, 701N e 702N; e os *Apartamentos do oitavo pavimento* - 801N e 802N.

**4.2. Das vagas privativas de estacionamento:** as 04 (quatro) vagas privativas para estacionamento de veículos, com frações ideais próprias e tratamento jurídico equivalente ao das unidades habitacionais, serão localizadas no pavimento semi-enterrado. Todas as 04 (quatro) vagas privativas de estacionamento de veículos contemplam uma área privativa de 11,50 m<sup>2</sup>, comportando veículos de porte médio. As vagas são numeradas e apresentam as seguintes áreas:

**4.2.1. Vaga nº 33:** tem área total de 14,12 m<sup>2</sup>. Conta com área privativa de 11,50 m<sup>2</sup> cabendo, ainda, área comum pró-indiviso de 2,62 m<sup>2</sup> e uma fração ideal de 0,0002510 do terreno e demais coisas comuns.

**4.2.2. Vaga nº 156:** tem área total de 14,12 m<sup>2</sup>. Conta com área privativa de 11,50 m<sup>2</sup> cabendo, ainda, área comum pró-indiviso de 2,62 m<sup>2</sup> e uma fração ideal de 0,0002510 do terreno e demais coisas comuns.

**4.2.3. Vaga nº 212:** tem área total de 14,12 m<sup>2</sup>. Conta com área privativa de 11,50 m<sup>2</sup> cabendo, ainda, área comum pró-indiviso de 2,62 m<sup>2</sup> e uma fração ideal de 0,0002510 do terreno e demais coisas comuns.

**4.2.4. Vaga nº 355:** tem área total de 14,12 m<sup>2</sup>. Conta com área privativa de 11,50 m<sup>2</sup> cabendo, ainda, área comum pró-indiviso de 2,62 m<sup>2</sup> e uma fração ideal de 0,0002510 do terreno e demais coisas comuns.

**4.3. Dos Depósitos Privativos** - Os Os 33 (trinta e três) depósitos privativos, com frações ideais próprias e tratamento jurídico equivalente ao das unidades habitacionais, serão localizados no pavimento semi-enterrado. Os depósitos privativos são numerados de 01 a 33 e apresentam os seguintes limites e confrontações, considerando o observador posicionado no centro do depósito, olhando para a porta de acesso ao mesmo:

**4.3.1. Depósito 01** – localizado no pavimento semi-enterrado da Torre 1, tem área total de 9,44 m<sup>2</sup>. Conta com área privativa de 6,84 m<sup>2</sup> cabendo, ainda, área comum pró-indiviso de 2,60 m<sup>2</sup> e uma fração ideal de 0,0002488 do terreno e demais coisas comuns. Frente – circulação interna de acesso aos depósitos; lateral direita – área de estacionamento e lateral direita – limite do terreno.

**4.3.2. Depósito 02** – localizado no pavimento semi-enterrado da Torre 1, tem área total de 4,47 m<sup>2</sup>. Conta com área privativa de 3,24 m<sup>2</sup> cabendo, ainda, área comum pró-indiviso de 1,23 m<sup>2</sup> e uma fração ideal de 0,0001179 do terreno e demais coisas comuns. Frente – circulação de acesso aos depósitos; lateral esquerda – Depósito 03 e lateral direita – depósito 01.

**4.3.3. Depósito 03** – localizado no pavimento semi-enterrado da Torre 1, tem área total de 6,14 m<sup>2</sup>. Conta com área privativa de 4,45 m<sup>2</sup> cabendo, ainda, área comum pró-indiviso de 1,69 m<sup>2</sup> e uma fração ideal de 0,0001619 do terreno e demais coisas comuns. Frente – circulação de acesso ao depósito; lateral direita – Depósito 02 e lateral esquerda – depósito 04.

**4.3.4. Depósito 04** – localizado no pavimento semi-enterrado da Torre 1, tem área total de 8,24 m<sup>2</sup>. Conta com área privativa de 5,97 m<sup>2</sup> cabendo, ainda, área comum pró-indiviso de 2,27 m<sup>2</sup> e uma fração ideal de 0,0002172 do terreno e demais coisas comuns. Frente – circulação de acesso ao depósito; lateral direita – depósito 03 e lateral esquerda – vaga nº 33.

**4.3.5. Depósito 05** – localizado no pavimento semi-enterrado da Torre 1, tem área total de 3,52 m<sup>2</sup>. Conta com área privativa de 2,55 m<sup>2</sup> cabendo, ainda, área comum pró-indiviso de 0,97 m<sup>2</sup> e uma fração ideal de 0,0000928 do terreno e demais coisas comuns. Frente – vaga nº 28; lateral direita – solo natural e lateral esquerda – vaga nº 30.

**4.3.6. Depósito 06** – localizado no pavimento semi-enterrado da Torre 1, tem área total de 7,31 m<sup>2</sup>. Conta com área privativa de 5,30 m<sup>2</sup> cabendo, ainda, área comum pró-indiviso de 2,01 m<sup>2</sup> e uma fração ideal de 0,0001928 do terreno e demais coisas comuns. Frente – circulação de acesso aos depósitos; lateral direita – escada de emergência e lateral esquerda – Depósito 07.

**4.3.7. Depósito 07** – localizado no pavimento semi-enterrado da Torre 1, tem área total de 6,96 m<sup>2</sup>. Conta com área privativa de 5,04 m<sup>2</sup> cabendo, ainda, área comum pró-indiviso de 1,92 m<sup>2</sup> e uma fração ideal de 0,0001833 do terreno e demais coisas comuns. Frente – circulação de acesso ao depósito; lateral direita – Depósito 06 e lateral esquerda – Depósito 08.

**4.3.8. Depósito 08** – localizado no pavimento semi-enterrado da Torre 1, tem área total de 6,79 m<sup>2</sup>. Conta com área privativa de 4,92 m<sup>2</sup> cabendo, ainda, área comum pró-indiviso de 1,87 m<sup>2</sup> e uma fração ideal de 0,0001790 do terreno e

demais coisas comuns. Frente – circulação de acesso ao depósito; lateral direita – Depósito 07 e lateral esquerda - vaga nº 87.

**4.3.9. Depósito 09** – localizado no pavimento semi-enterrado da Torre 1, tem área total de 3,52 m<sup>2</sup>. Conta com área privativa de 2,55 m<sup>2</sup> cabendo, ainda, área comum pró-indiviso de 0,97 m<sup>2</sup> e uma fração ideal de 0,0000928 do terreno e demais coisas comuns. Frente – vaga nº 21; lateral direita – vaga nº 20 e lateral esquerda – solo natural.

**4.3.10. Depósito 10** – localizado no pavimento semi-enterrado da Torre 1, tem área total de 9,76 m<sup>2</sup>. Conta com área privativa de 7,07 m<sup>2</sup> cabendo, ainda, área comum pró-indiviso de 2,69 m<sup>2</sup> e uma fração ideal de 0,0002572 do terreno e demais coisas comuns. Frente – circulação de acesso ao depósito; lateral direita – depósito 11 e lateral esquerda – vaga nº 103.

**4.3.11. Depósito 11** – localizado no pavimento semi-enterrado da Torre 1, tem área total de 9,36 m<sup>2</sup>. Conta com área privativa de 6,78 m<sup>2</sup> cabendo, ainda, área comum pró-indiviso de 2,58 m<sup>2</sup> e uma fração ideal de 0,0002466 do terreno e demais coisas comuns. Frente – circulação de acesso ao depósitos; lateral direita – depósito 12 e lateral esquerda – depósito 10.

**4.3.12. Depósito 12** – localizado no pavimento semi-enterrado da Torre 1, tem área total de 9,76 m<sup>2</sup>. Conta com área privativa de 7,07 m<sup>2</sup> cabendo, ainda, área comum pró-indiviso de 2,69 m<sup>2</sup> e uma fração ideal de 0,0002572 do terreno e demais coisas comuns. Frente – circulação interna acesso ao depósito; lateral direita – vaga de nº 104 e lateral esquerda – depósito 11.

**4.3.13. Depósito 13** – localizado no pavimento semi-enterrado da Torre 1, tem área total de 3,52 m<sup>2</sup>. Conta com área privativa de 2,55 m<sup>2</sup> cabendo, ainda, área comum pró-indiviso de 0,97 m<sup>2</sup> e uma fração ideal de 0,0000928 do terreno e demais coisas comuns. Frente – vaga nº 12; lateral direita – solo natural e lateral esquerda – vaga nº 14.

**4.3.14. Depósito 14** – localizado no pavimento semi-enterrado da Torre 1, tem área total de 10,20 m<sup>2</sup>. Conta com área privativa de 7,39 m<sup>2</sup> cabendo, ainda, área comum pró-indiviso de 2,81 m<sup>2</sup> e uma fração ideal de 0,0002688 do terreno e demais coisas comuns. Frente – circulação de acesso ao depósito; fundo – área de estacionamento; lateral direita – vaga nº 77 e lateral esquerda – gerador.

**4.3.15. Depósito 15** – localizado no pavimento semi-enterrado da Torre 1, tem área total de 3,52 m<sup>2</sup>. Conta com área privativa de 2,55 m<sup>2</sup> cabendo, ainda, área comum pró-indiviso de 0,97 m<sup>2</sup> e uma fração ideal de 0,0000928 do terreno e demais coisas comuns. Frente – vaga nº 05; lateral direita – vaga nº 04 e lateral esquerda – solo natural.

**4.3.16. Depósito 16** – localizado no pavimento semi-enterrado da Torre 2, tem área total de 3,52 m<sup>2</sup>. Conta com área privativa de 2,55 m<sup>2</sup> cabendo, ainda, área

---

comum pró-indiviso de 0,97 m<sup>2</sup> e uma fração ideal de 0,0000928 do terreno e demais coisas comuns. Frente – vaga nº 184; lateral direita – vaga nº 186 e lateral esquerda – solo natural.

**4.3.17. Depósito 17** – localizado no pavimento semi-enterrado da Torre 2, tem área total de 7,31 m<sup>2</sup>. Conta com área privativa de 5,30 m<sup>2</sup> cabendo, ainda, área comum pró-indiviso de 2,01 m<sup>2</sup> e uma fração ideal de 0,0001928 do terreno e demais coisas comuns. Frente – circulação de acesso ao depósitos; lateral direita – Depósito 18 e lateral esquerda – escada de emergência.

**4.3.18. Depósito 18** – localizado no pavimento semi-enterrado da Torre 2, tem área total de 6,96 m<sup>2</sup>. Conta com área privativa de 5,04 m<sup>2</sup> cabendo, ainda, área comum pró-indiviso de 1,92 m<sup>2</sup> e uma fração ideal de 0,0001833 do terreno e demais coisas comuns. Frente – circulação de acesso ao depósito; lateral direita – Depósito 19 e lateral esquerda – Depósito 17.

**4.3.19. Depósito 19** – localizado no pavimento semi-enterrado da Torre 2, tem área total de 6,79 m<sup>2</sup>. Conta com área privativa de 4,92 m<sup>2</sup> cabendo, ainda, área comum pró-indiviso de 1,87 m<sup>2</sup> e uma fração ideal de 0,0001790 do terreno e demais coisas comuns. Frente – circulação de acesso ao depósito; lateral direita – vaga nº 129 e lateral esquerda – Depósito 18.

**4.3.20. Depósito 20** – localizado no pavimento semi-enterrado da Torre 2, tem área total de 3,52 m<sup>2</sup>. Conta com área privativa de 2,55 m<sup>2</sup> cabendo, ainda, área comum pró-indiviso de 0,97 m<sup>2</sup> e uma fração ideal de 0,0000928 do terreno e demais coisas comuns. Frente – vaga nº 177; lateral direita – solo natural e lateral esquerda – vaga nº 176.

**4.3.21. Depósito 21** – localizado no pavimento semi-enterrado da Torre 2, tem área total de 3,52 m<sup>2</sup>. Conta com área privativa de 2,55 m<sup>2</sup> cabendo, ainda, área comum pró-indiviso de 0,97 m<sup>2</sup> e uma fração ideal de 0,0000928 do terreno e demais coisas comuns. Frente – vaga nº 168; lateral direita – vaga nº 170 e lateral esquerda – solo natural.

**4.3.22. Depósito 22** – localizado no pavimento semi-enterrado da Torre 2, tem área total de 10,20 m<sup>2</sup>. Conta com área privativa de 7,39 m<sup>2</sup> cabendo, ainda, área comum pró-indiviso de 2,81 m<sup>2</sup> e uma fração ideal de 0,0002688 do terreno e demais coisas comuns. Frente – circulação de acesso ao depósito; lateral direita – gerador e lateral esquerda – vaga nº 139.

**4.3.23. Depósito 23** – localizado no pavimento semi-enterrado da Torre 2, tem área total de 3,52 m<sup>2</sup>. Conta com área privativa de 2,55 m<sup>2</sup> cabendo, ainda, área comum pró-indiviso de 0,97 m<sup>2</sup> e uma fração ideal de 0,0000928 do terreno e demais coisas comuns. Frente – vaga nº 161; lateral direita – solo natural e lateral esquerda – vaga nº 160.

**4.3.24. Depósito 24** – localizado no pavimento semi-enterrado da Torre 3, tem área total de 3,52 m<sup>2</sup>. Conta com área privativa de 2,55 m<sup>2</sup> cabendo, ainda, área comum pró-indiviso de 0,97 m<sup>2</sup> e uma fração ideal de 0,0000928 do terreno e demais coisas comuns. Frente – vaga nº 386; lateral direita – solo natural e lateral esquerda – solo natural.

**4.3.25. Depósito 25** – localizado no pavimento semi-enterrado da Torre 3, tem área total de 3,52 m<sup>2</sup>. Conta com área privativa de 2,55 m<sup>2</sup> cabendo, ainda, área comum pró-indiviso de 0,97 m<sup>2</sup> e uma fração ideal de 0,0000928 do terreno e demais coisas comuns. Frente – vaga nº 379; lateral esquerda – vaga nº 378 e lateral direita – solo natural.

**4.3.26. Depósito 26** – localizado no pavimento semi-enterrado da Torre 3, tem área total de 3,52 m<sup>2</sup>. Conta com área privativa de 2,55 m<sup>2</sup> cabendo, ainda, área comum pró-indiviso de 0,97 m<sup>2</sup> e uma fração ideal de 0,0000928 do terreno e demais coisas comuns. Frente – vaga nº 370; lateral direita – vaga nº 372 e lateral esquerda – solo natural.

**4.3.27. Depósito 27** – localizado no pavimento semi-enterrado da Torre 3, tem área total de 10,20 m<sup>2</sup>. Conta com área privativa de 7,39 m<sup>2</sup> cabendo, ainda, área comum pró-indiviso de 2,81 m<sup>2</sup> e uma fração ideal de 0,0002688 do terreno e demais coisas comuns. Frente – circulação de acesso ao depósito; lateral direita – gerador e lateral esquerda – lavajato.

**4.3.28. Depósito 28** – localizado no pavimento semi-enterrado da Torre 3, tem área total de 3,52 m<sup>2</sup>. Conta com área privativa de 2,55 m<sup>2</sup> cabendo, ainda, área comum pró-indiviso de 0,97 m<sup>2</sup> e uma fração ideal de 0,0000928 do terreno e demais coisas comuns. Frente – vaga nº 363; lateral direita – solo natural e lateral esquerda – vaga 362.

**4.3.29. Depósito 29** – localizado no pavimento semi-enterrado da Torre 4, tem área total de 3,52 m<sup>2</sup>. Conta com área privativa de 2,55 m<sup>2</sup> cabendo, ainda, área comum pró-indiviso de 0,97 m<sup>2</sup> e uma fração ideal de 0,0000928 do terreno e demais coisas comuns. Frente – vaga nº 309; lateral direita – circulação de veículos e lateral esquerda – solo natural.

**4.3.30. Depósito 30** – localizado no pavimento semi-enterrado da Torre 4, tem área total de 3,52 m<sup>2</sup>. Conta com área privativa de 2,55 m<sup>2</sup> cabendo, ainda, área comum pró-indiviso de 0,97 m<sup>2</sup> e uma fração ideal de 0,0000928 do terreno e demais coisas comuns. Frente – vaga de nº 302; lateral direita – solo natural e lateral esquerda – vaga de nº 301.

**4.3.31. Depósito 31** – localizado no pavimento semi-enterrado da Torre 4, tem área total de 3,52 m<sup>2</sup>. Conta com área privativa de 2,55 m<sup>2</sup> cabendo, ainda, área comum pró-indiviso de 0,97 m<sup>2</sup> e uma fração ideal de 0,0000928 do terreno e demais coisas comuns. Frente – vaga de nº 293; lateral direita – vaga de nº 295 e lateral esquerda – solo natural.

**4.3.32. Depósito 32** – localizado no pavimento semi-enterrado da Torre 3, tem área total de 10,20 m<sup>2</sup>. Conta com área privativa de 7,39 m<sup>2</sup> cabendo, ainda, área comum pró-indiviso de 2,81 m<sup>2</sup> e uma fração ideal de 0,0002688 do terreno e demais coisas comuns. Frente – circulação de acesso ao depósito; lateral direita – gerador e lateral esquerda – vaga nº 271.

**4.3.33. Depósito 33** – localizado no pavimento semi-enterrado da Torre 4, tem área total de 3,52 m<sup>2</sup>. Conta com área privativa de 2,55 m<sup>2</sup> cabendo, ainda, área comum pró-indiviso de 0,97 m<sup>2</sup> e uma fração ideal de 0,0000928 do terreno e demais coisas comuns. Frente – vaga nº 286; lateral direita – solo natural e lateral esquerda – vaga de nº 285.

## **V – DAS DEFINIÇÕES E CONCEITOS**

**5.1.** Para os fins e efeitos de direito serão doravante adotadas na presente Convenção de Condomínio as seguintes definições e conceitos:

**a.1) - Administradora:** é a empresa especializada em administrar condomínios, contratada para exercer a administração do **CONDOMÍNIO VARANDA DO PARQUE**.

**a.2) - Associação Geral da Reserva do Paiva:** é a sociedade civil, sem fins lucrativos, políticos ou religiosos, que tem como objetivo, entre outros, implementar e/ou supervisionar, por si ou por terceiros, a manutenção, preservação e atendimento dos interesses comuns dos seus associados, tendo sua área de atuação limitada às áreas comuns aos empreendimentos realizados no Loteamento Paiva, na forma do seu Estatuto Social, sendo certo que o **CONDOMÍNIO VARANDA DO PARQUE** será associado da mesma.

**a.3) - Edifícios:** são cada uma das 04 (quatro) torres que comporão o **CONDOMÍNIO VARANDA DO PARQUE** e onde se localizarão as Unidades Autônomas;

**a.4) - Unidades Autônomas:**

**a.4.1)** os 128 (cento e vinte e oito) apartamentos – unidades autônomas, de natureza estritamente residencial – distribuídos em 04 (quatro) edifícios, numerados de 01 (um) a 04 (quatro), com duas torres cada um deles, denominadas de Torre Norte e Torre Sul, sendo 32 (trinta e duas) unidades habitacionais por edifício, na proporção de 16 (dezesesseis) unidades habitacionais por cada uma das torres;

**a.4.2)** as 04 (quatro) vagas privativas para estacionamento de veículos, com frações ideais próprias e tratamento jurídico equivalente ao das unidades habitacionais, que serão localizadas no pavimento semi-enterrado;

---

**a.4.3)** os 33 (trinta e três) depósitos para uso privativo, com frações ideais próprias e tratamento jurídico equivalente ao das unidades habitacionais;

**a.5) - Condomínio:** o **CONDOMÍNIO VARANDA DO PARQUE** .

**a.6) - Convenção:** é o conjunto de normas constantes no presente instrumento, incluídas regras de regimento interno, reguladoras dos direitos e obrigações dos Condôminos titulares de direitos sobre as Unidades Imobiliárias Autônomas do **CONDOMÍNIO VARANDA DO PARQUE**.

**a.7) - Incorporadora:** é a **VARANDA DO PARQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**.

**a.8) - Regimento interno:** é o conjunto de normas disciplinadoras da conduta interna dos Condôminos e dos Usuários;

**a.9)- Servidões:** são as áreas reservadas para passagem de pessoas em terreno do Condomínio, notadamente para o acesso à praia garantido legalmente, quando as houver.

**a.10) -Usuários:** são todos os efetivos ocupantes das **unidades imobiliárias autônomas** a qualquer título, seus familiares, empregados ou dependentes.

**a.11) Reserva do Paiva/Loteamento Paiva:** área de terras desmembrada da propriedade denominada “Paiva” ou “São José do Paiva”, com 526,2933 ha (quinhentos e vinte e seis hectares, vinte e nove ares e trinta e três centiares), objeto de parcelamento primitivamente levado a efeito e posteriormente alterado na forma legal, incluindo as áreas que venham a ser integradas ou incorporadas futuramente, com todos os seus elementos e acessões projetadas para moradia, atividades de turismo, cultura, lazer, prática de esportes, comércio, serviços, e de qualquer outra natureza, existentes e/ou que venham a existir na área de terras em questão, bem como todas as infra-estruturas urbanas existentes e/ou que venham a ser na mesma implantadas.

## **VI – DAS CONDIÇÕES GERAIS**

**6.1.** As “Unidades Autônomas/Apartamentos”, têm destinação exclusivamente residencial, com características especiais de prestação de serviços de comodidade, apoio e conforto para seus Usuários, mantendo o Condomínio um sistema de utilização de áreas comuns para desenvolvimento e prestação dos serviços por terceiros, gerenciados e supervisionados pela Administradora, executados por esta e/ou de forma terceirizada;

**6.2.** Sempre que nesta Convenção se fizer menção a Condômino ou Condôminos:



---

**a.1)** - no que se referir ao uso e utilização de unidade autônoma e partes de propriedade e uso comuns, as regras se estenderão e serão obedecidas pelos titulares de direitos sobre as unidades autônomas e por quantos sobre as unidades autônomas exerçam posse, ocupação ou detenção, notadamente familiares, empregados, prestadores de serviços e visitantes do titular da unidade autônoma;

**a.2)** - no que se referir ao direito de propriedade, as regras se aplicarão ao titular de domínio e se estenderão e serão obedecidas pelos titulares de direitos sobre as unidades autônomas.

**6.3.** Não obstante o estabelecido na alínea "a.1", acima, o possuidor ou detentor da unidade autônoma, que não seja proprietário ou titular de direitos sobre a mesma não terá qualquer representação perante o Condomínio, ficando o proprietário ou titular dos direitos sobre a unidade autônoma responsável pelas infrações e danos por aquele cometidos e eventuais débitos de responsabilidade do mesmo,

**6.4.** O Condomínio é constituído de duas partes distintas, a saber:

**a.1)** - uma parte de uso e propriedade comuns a todos os Condôminos, inalienável e indivisível, indissoluvelmente vinculada às partes de propriedade e uso exclusivos; e

**a.2)** - uma parte composta de propriedade e uso exclusivos.

**6.5.** As “Unidades Autônomas/Vagas de Garagens”, têm destinação exclusivamente para uso como vaga de garagem para veículos de passeio de médio porte e, não podendo ter a sua destinação alterada, bem como só poderá ter como proprietário, pessoa que também seja proprietária de uma Unidade Autônoma/Apartamento, sendo vedada a alienação para terceiros outros que já não seja condômino titular da propriedade ou dos direitos de promitentes adquirentes de uma unidade residencial do condomínio.

**6.6.** As “Unidades Autônomas/Depósitos”, têm destinação exclusivamente para uso como depósito e, não podendo ter a sua destinação alterada, bem como só poderá ter como proprietário, pessoa que também seja proprietária de uma Unidade Autônoma/Apartamento, sendo vedada a alienação para terceiros outros que já não seja condômino titular da propriedade ou dos direitos de promitentes adquirentes de uma unidade residencial do condomínio.

## **VII – DOS SERVIÇOS:**

**7.1.** O Condomínio contará com sistema de oferta de serviços aos Usuários, oferecidos ou gerenciados pela Administradora, executados diretamente por esta ou de forma terceirizada, serviços estes agrupados em 2 (duas) distintas categorias, a saber:

---

**7.1.1. SERVIÇOS BÁSICOS OU OBRIGATÓRIOS:** são os serviços que dizem respeito ao bom funcionamento e uso das coisas e áreas comuns, tais como:

- a) - limpeza;
- b) - segurança;
- c) - recepção e controle de acesso;
- d) - manutenção de áreas comuns e do paisagismo;
- e) - serviços de administração condominial;
- f) - coleta de lixo;
- g) - administração de pessoal, financeira e contábil;

**7.1.2. SERVIÇOS OPCIONAIS OU FACULTATIVOS:** são os serviços que poderá o Condomínio deliberar em Assembléia e contratar, a serem pagos exclusivamente pelos condôminos que os quiserem individualmente utilizar, diretamente, em sistema “*pay-per-use*”.

## **VIII – DO REGRAMENTO CONDOMINIAL PROPRIAMENTE DITO**

### **CAPÍTULO I - DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO COMUNS**

1.1. Constituem partes de propriedade e uso comuns do **CONDOMÍNIO**, além das estabelecidas no art. 1.331, §2º, do Código Civil, as descritas no item III desta Convenção.

1.2. As partes de propriedade e uso comuns não são suscetíveis de divisão ou alienação destacada de cada unidade autônoma ou de utilização exclusiva por qualquer Condômino, não podendo ser alteradas, retiradas ou substituídas, salvo se houver disposição expressa nesta Convenção ou consentimento dos Condôminos.

### **CAPÍTULO II - DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO EXCLUSIVOS**

2.1. São partes de propriedade e uso exclusivo de cada Condômino as Unidades autônomas integrantes do “**CONDOMÍNIO**”, descritas no item IV desta Convenção.

## **IX - DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS**

9.1 O Condômino poderá exercer direitos e deverá cumprir deveres, a saber:

a) - **DIREITOS:**

a.1) - usar das partes de propriedade e uso exclusivos e as de propriedade e uso comuns, e sobre elas exercer todos os direitos que lhe confere a lei, a Convenção e o regimento interno, com observância das normas de boa vizinhança;

a.2) - convocar assembléia geral, pela forma prescrita nesta Convenção, e a ela comparecer, votar nas deliberações da assembléia e dela participar, desde que esteja quite com as suas obrigações;

---

**a.2.1)** - o Condômino, ainda que não esteja quite, poderá votar nas deliberações das assembléias gerais que exijam o quorum da unanimidade, estabelecido por lei e/ou por esta Convenção.

**a.3)** - examinar livros e arquivos do Condomínio;

**a.4)** - formular queixas e reclamações, por escrito, ao Síndico e/ou à Administradora;

**a.5)** - recorrer à assembléia geral das decisões proferidas pelo Síndico em seu prejuízo;

**a.6)** - realizar modificações ou benfeitorias nas áreas internas das unidades autônomas, mediante prévia autorização da Incorporadora, até a data de expedição do “Habite-se” e, após esta data, independentemente de autorização da Incorporadora, desde que não afetem ou prejudiquem a solidez e segurança das edificações que compõem o Condomínio e que respeitem as disposições legais pertinentes às construções;

**a.7)** - no caso das unidades térreas, realizar a construção de piscinas de conformidade com o que vier a contratar com a Incorporadora, respeitados os projetos e especificações estabelecidos por ocasião da contratação.

**b) - DEVERES:**

**b.1)** - contribuir para as despesas de Condomínio, de conformidade com as seguintes disposições:

**b.1.1. APARTAMENTOS TIPO:** 100% (cem por cento) do valor fixado em assembléia geral para contribuições ordinárias e/ou extraordinárias;

**b.1.2. APARTAMENTOS TÉRREOS:** 120% (cento e VINTE por cento) do valor fixado em assembléia geral para contribuições ordinárias e/ou extraordinárias;

**b.1.3. UNIDADES GARAGENS:** 10% (dez por cento) do valor fixado em assembléia geral para contribuições ordinárias e/ou extraordinárias;

**b.1.4. UNIDADES DEPÓSITOS:** 3,5% (três vírgula cinco por cento) do valor fixado em assembléia geral para contribuições ordinárias e/ou extraordinárias;

**b.2)** - manter atualizado seu endereço, no Brasil, constante nos registros do Condomínio;

---

**b.3)** - permitir ao Síndico e seus prepostos, empregados ou não do Condomínio, acesso à unidade autônoma de sua propriedade para fins de execução de obras ou serviços necessários à conservação do Condomínio ou vizinhos, ficando as respectivas despesas, nesta hipótese, sob sua responsabilidade, notadamente aquelas relativas a dedetização e desratização;

**b.4)** - executar, sempre que necessário, em sua própria unidade autônoma e às expensas próprias, obras de manutenção, reparo e dedetização;

**b.5)** - dar às suas áreas a mesma destinação que tem o Condomínio, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

**b.6)** - no caso dos condôminos titulares de direitos sobre unidades que se caracterizam como apartamentos térreos, permitir que a Administração do condomínio possa realizar os serviços de jardinagem e limpeza da piscina, na hipótese de tais serviços não serem realizados pelo próprio condômino, hipótese em que ditos serviços serão cobrados deste condômino em questão, no mínimo pelo valor hora de remuneração das pessoas que os tenham realizado, acrescidos de uma taxa de serviços de valor equivalente a 20% (vinte por cento) do valor total do tempo de duração dos serviços.

**9.1.1.** São equiparados aos proprietários, para os fins deste item, os adquirentes, os promitentes compradores e os cessionários de direitos aquisitivos de propriedade relativos às unidades autônomas, em especial na obrigação de contribuir para as despesas do Condomínio, na proporção fixada nesta Convenção e na medida da utilização das partes comuns de uso exclusivo, e dos serviços executados mediante pagamento, bem como responder, como sucessor, por eventuais débitos do condômino de quem haja adquirido unidade autônoma, para com o **CONDOMÍNIO**, inclusive multas e juros moratórios.

**9.1.2.** O Condômino que deixar de cumprir sua obrigação de efetuar o pagamento mensal das contribuições para as despesas condominiais de forma reiterada, assim considerada a falta de pagamento por duas (02) vezes consecutivas, dentro do ano calendário, estará sujeito à multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais ordinárias, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

**9.2.** O Condômino é responsável pelos danos a que der causa, seja nas partes de propriedade e uso comuns do **CONDOMÍNIO**, seja nas unidades autônomas de outros Condôminos.

**9.3.** O Condômino em cuja unidade autônoma forem realizadas obras, será responsável pela perfeita limpeza dos locais por onde transitarem materiais de construção ou entulhos, os quais não poderão ser depositados, sem anuência da Administradora, em qualquer área de uso comum. Ocorrendo tal depósito, será de sua responsabilidade o pagamento das despesas de sua remoção e

---

armazenamento em local adequado, sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas no Capítulo VII desta Convenção.

### **CAPÍTULO III – DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO E DA ASSEMBLÉIA GERAL**

#### **X.I - DO SÍNDICO:**

**10.1.** O Condomínio será administrado por um Síndico, pessoa física ou jurídica, que poderá ser ou não Condômino.

**10.1.1.** O Síndico poderá ser assessorado por outros órgãos administrativos, sendo obrigatória a contratação de uma Administradora (item 5.1- a.1.) para possibilitar o dia-a-dia da administração do Condomínio.

**10.1.2.** Todos os membros indicados nos preceitos anteriores, à exceção da Administradora, serão escolhidos em assembléia geral, sendo desde logo considerados empossados, todos com mandato de dois (2) anos, o qual poderá renovar-se.

**10.1.3.** A primeira eleição será efetuada na primeira assembléia geral que se realizar. Cada mandato estender-se-á até a primeira assembléia geral ordinária seguinte, a qual se realizará no segundo ano-calendário após essa eleição.

**10.1.4.** Não poderá ser eleito para Síndico ou membro de eventuais órgãos prestadores de serviços ao Condomínio, nem o Condômino que tenha sido multado ou acionado judicialmente para cobrança de contribuições para o Condomínio, de sua responsabilidade, nos dois exercícios sociais anteriores ao da eleição.

**10.2.** Além das legais, o Síndico tem as seguintes atribuições, devendo atuar com moderação:

**a)** - convocar a assembléia dos condôminos, a reunião de eventuais órgãos administrativos ou de assessoria;

**b)** - representar, ativa e passivamente, o Condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns, inclusive na Associação Geral da Reserva do Paiva;

**c)** - dar imediato conhecimento à assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo de interesse do Condomínio, notadamente naquele em que o Condomínio for parte;

**d)** - cumprir e fazer cumprir a Convenção, o regimento interno e as determinações da assembléia;

- 
- e)** - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
- f)** - elaborar e apresentar o orçamento da receita e da despesa, que terá duração de um (1) ano, iniciando-se em 1º de abril de cada ano e encerrando-se no dia 31 de março do ano subsequente, sendo certo que o primeiro orçamento será “pro rata” a partir da data da primeira assembléia geral e o dia 31 de março do ano subsequente;
- g)** - elaborar balancete mensal das despesas efetuadas e receitas auferidas, apresentando à assembléia geral, quando solicitado, a documentação correspondente, que deverá estar arquivada com o restante dos documentos do Condomínio;
- h)** - cobrar dos Condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas e penalidades moratórias devidas;
- i)** - fazer concorrências ou tomada de preços para serviços do Condomínio, podendo ordenar qualquer reparo ou adquirir o que for necessário, submetendo previamente à aprovação da assembléia geral as despesas extra-orçamentárias;
- j)** - prestar contas à assembléia geral, anualmente e quando exigidas;
- l)** - advertir, verbalmente ou por escrito, o Condômino infrator de qualquer disposição da presente Convenção e regimento interno;
- m)** - receber e dar quitação em nome do Condomínio, movimentar contas bancárias do mesmo, emitindo e endossando cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamento, aplicando os respectivos valores, inclusive as parcelas referentes ao fundo de reserva, em instituição financeira de sua escolha *ad referendum* do Conselho Consultivo do Condomínio;
- n)** - contratar seguros do Condomínio, inclusive contra incêndio, das áreas privativas e comuns, excetuado seus conteúdos, e de responsabilidade civil contra terceiros, devendo fazer constar das respectivas apólices previsão da reconstrução do Condomínio, em caso de destruição total ou parcial;
- o)** - resolver casos que, porventura, não tiverem solução prevista, expressamente, na lei ou nesta Convenção;
- p)** - dispor dos seguintes documentos para a administração, que deverão ser, obrigatoriamente, transferidos a seus sucessores, tudo devendo constar de relação na ata da eleição de cada novo Síndico: livro de atas da assembléia geral; livro de presença de Condôminos na assembléia geral; livro de atas das reuniões de eventuais órgãos administrativos ou de assessoria; contabilidade atualizada; livro de queixas, ocorrências e sugestões; fichário de empregados; livro de moradores; plantas, originais dos contratos vigentes, entre outros.;

- 
- q)** - providenciar abertura, numeração, rubrica e encerramento dos livros;
- r)** - determinar execução de obras e serviços autorizados pela assembléia geral, nos casos gerais, tanto nas partes de propriedade e uso comuns, quanto nas próprias unidades autônomas, especialmente, neste caso, se não cumpridas pelo Condômino suas próprias obrigações;
- r.1)** - na hipótese de não cumprimento das obrigações pelo Condômino, os serviços serão realizados às suas expensas, e, se necessário, o Condomínio adiantará o pagamento das despesas, cujo valor será reembolsado dentro de quinze (15) dias, a contar do recebimento de notificação enviada ao Condômino, acrescido de taxa de administração de vinte por cento (20%);
- r.2)** - inadimplente, o Condômino devedor incidirá nas penalidades previstas no **CAPÍTULO VII**;
- r.3)** - as obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo Síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer Condômino, que será reembolsado, nesta hipótese, das despesas que efetuar;
- r.4)** - se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o Síndico ou Condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembléia, que deverá ser convocada imediatamente. Para os efeitos desta Convenção, são considerados excessivos os gastos superiores a 10% (dez por cento) da arrecadação ordinária mensal do Condomínio;
- r.5)** - não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembléia, especialmente convocada pelo Síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos Condôminos.
- s)** - admitir e demitir empregados do Condomínio, dentro dos critérios e normas legais, fixando-lhes salários e definindo-lhes funções, para os efeitos de legislação trabalhista e de previdência social, observadas as bases correntes, sem prejuízo do orçamento anual, procedendo ao registro desses empregados nos prazos legais, assim como efetuar os recolhimentos de tributos e contribuições, previstos em lei;
- t)** - dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir e punir empregados do Condomínio, submetendo-os à disciplina adequada;
- u)** - emitir e enviar os documentos de cobrança a cada Condômino, efetuando a cobrança judicial, se necessário for, das contribuições para o Condomínio, bem como dos demais encargos estabelecidas nesta Convenção e/ou na lei;

---

v) - pagar pontualmente as taxas de serviços públicos utilizados pelo Condomínio, tais como telefone, luz, água, gás, esgoto, entre outras;

w) - enviar cartas de convocação para a assembléia geral, providenciando os respectivos registros das atas e remetendo cópias aos Condôminos;

x) - transferir à Administradora e/ou pessoas jurídica especializada, total ou parcialmente, os poderes de representação e as funções administrativas, mediante aprovação da assembléia geral. Para o primeiro mandato, a indicação da Administradora caberá à Incorporadora.

**10.3.** Das decisões do Síndico caberá recurso para a assembléia geral.

**10.4.** As funções dos membros de outros órgãos da administração são de natureza não remunerada.

**10.4.1.** Poderá a assembléia geral, contudo, atribuir natureza remunerada a essas funções.

**10.5.** Na hipótese de renúncia, destituição ou impedimento do Síndico, assumirá as funções o presidente de Conselho Consultivo, se houver, posto que a sua existência é facultativa e dependerá do que nesse sentido decidir a Assembléia Geral; ocorrendo impedimento deste, o cargo será assumido pelo Presidente do Conselho Fiscal, este de constituição obrigatória. O presidente do Conselho que assumir as funções do Síndico convocará a assembléia geral, que se reunirá dentro de vinte (20) dias corridos, contados da vacância do cargo, para fins de eleger novo Síndico, cujo mandato vigorará até a realização da assembléia geral ordinária seguinte.

#### **b) – DOS OUTROS ÓRGÃOS ADMINISTRATIVOS.**

**10.6.** Poderá a assembléia geral instituir órgãos administrativos ou de assessoria, constituídos de três (3) Condôminos, com atribuições que expressamente definir. O Conselho Consultivo, quando instituído pela assembléia geral, será presidido por conselheiro escolhido consensualmente; não havendo consenso, será presidido pelo conselheiro de maior idade. O Conselho Consultivo terá as seguintes atribuições:

a) - assessorar o Síndico e fiscalizar sua ação nas soluções dos problemas;

b) - elaborar as normas de conduta interna do **CONDOMÍNIO** e as alterações que forem necessárias, para uso das suas áreas recreativas, se houver;

c) - convocar a assembléia geral.

**10.6.1.** O Conselho Fiscal, obrigatoriamente instituído pela assembléia geral, será presidido por aquele escolhido consensualmente; não havendo consenso, será presidido pelo membro de maior idade. Cabe ao Conselho Fiscal emitir parecer



---

sobre as contas do Síndico, conferindo-as e opinando pela sua aprovação ou rejeição pela assembléia geral.

**10.7.** No caso de vacância do cargo de conselheiro, o substituto será nomeado pelos remanescentes e permanecerá no cargo até a assembléia geral subsequente.

**10.7.1.** Se ocorrer vacância da maioria ou da totalidade dos cargos, a assembléia geral será convocada para proceder a nova eleição.

**10.8.** O Conselho Consultivo, o Conselho Fiscal e outros órgãos que vierem a ser criados pela assembléia geral reunir-se-ão sempre que os interesses do **CONDOMÍNIO** exigirem, podendo a reunião ser convocada pelo Síndico. As decisões desse(s) órgão(s) serão tomadas pelo voto da maioria dos presentes, cabendo ao Presidente o voto de qualidade para desempate, de tudo devendo ser lavrada ata, observado o disposto, no que couber, para as da assembléia geral.

**10.9** . Quando decisão do Síndico contrariar recomendação de qualquer dos Conselhos ou de qualquer órgão de assessoria, o coletivo contrariado poderá recorrer à assembléia geral.

**c) - DA ADMINISTRADORA:**

**10.10.** A **ADMINISTRADORA** terá as funções administrativas que lhe forem delegadas pelo Síndico e procederá de acordo com suas determinações.

**10.11.** A **ADMINISTRADORA**, que será empresa especializada no setor, prestará seus serviços pelo período contratualmente estabelecido, sendo permitida a prorrogação de seu contrato, por períodos sucessivos de idêntica duração.

**10.11.1.** É permitido à **ADMINISTRADORA**, desde que aprovado pelo Síndico, enquanto perdurar o Contrato de Administração, manter sinais indicativos de seu nome e atividade no **CONDOMÍNIO**, externa e internamente. Igualmente, poderá a **ADMINISTRADORA**, no mesmo período, afixar e divulgar seu nome/logotipo nos materiais, utensílios e produtos, em geral, utilizados nas dependências do **CONDOMÍNIO**.

**10.11.2.** A **ADMINISTRADORA** é titular das seguintes atribuições:

**a)** - supervisionar, dirigir e controlar a administração e operação do **CONDOMÍNIO** durante o período em que permanecer nessa função, de maneira a manter o controle e o critério exclusivos, sem nenhuma interferência, interrupção ou distúrbio, de todos os assuntos referentes à sua administração e operação do **CONDOMÍNIO**;

**b)** - conduzir as atividades pré-operacionais a partir da data de Instituição do **Condomínio**;

---

c) - receber, manter e desembolsar fundos; abrir e fechar contas bancárias; manter investimentos financeiros dentro dos limites estabelecidos no Contrato de Administração e pelo síndico;

d) - contratar, em nome do **CONDOMÍNIO**, todos os contadores, advogados e outros profissionais, conforme necessário à administração e operação do **CONDOMÍNIO**, seguros e obrigações legais incluindo a execução das disposições desta Convenção, dando-lhes as instruções cabíveis;

e) - providenciar para que os serviços previstos nesta Convenção e no Contrato de Administração sejam fornecidos ao **CONDOMÍNIO**, de acordo com os padrões ali estabelecidos;

f) - elaborar e apresentar ao Síndico em nome do **CONDOMÍNIO**, até o vigésimo dia de cada mês, o balancete referente ao mês anterior, tudo de acordo com o especificado no Contrato de Administração;

g) - executar, ou providenciar para que sejam executados, reparos e manutenção de rotina e pequenas modificações, se necessários para manter o **CONDOMÍNIO** em boas condições, conforme exigem as leis e os regulamentos aplicáveis, referentes à segurança, higiene e manutenção, cujo custo será alocado de acordo com o estabelecido no Contrato de Administração;

h) - manter registros e documentos necessários à administração do **CONDOMÍNIO**, em especial o livro de registro de empregados.

**10.11.3.** Considerando as características do **CONDOMÍNIO**, durante os primeiros 24 (vinte e quatro) meses de seu funcionamento, a **INCORPORADORA** poderá indicar o Síndico e contratar empresa que será responsável pelas funções de Síndico do **CONDOMÍNIO**, cujo mandato deverá ser ratificado na Assembléia de Instalação do **CONDOMÍNIO**.

**10.11.3.1** A rescisão do contrato de administração com a empresa indicada pela **INCORPORADORA** não poderá ser rescindido sem a prévia e expressa anuência da **INCORPORADORA**.

**10.11.4.** A **ADMINISTRADORA** será remunerada na forma estabelecida no Contrato de Administração, ficando garantida pela **INCORPORADORA** a sua indicação pelos primeiros 24 (vinte e quatro) meses de instituição do **CONDOMÍNIO**.

d) - **DA ASSEMBLÉIA GERAL:**

**10.12.** As deliberações conjuntas dos Condôminos serão tomadas em assembléia geral, ordinária ou extraordinária, realizada em dependências do próprio **CONDOMÍNIO** ou em outro local.

---

**10.13.** A convocação da assembléia geral poderá ser efetuada:

**a)** - pelo Síndico;

**b)** - pelo presidente do conselho fiscal;

**c)** - pelo presidente do conselho consultivo, se instalado e em não estando instalado o conselho fiscal;

**d)** - por Condôminos que representem no mínimo um quarto (1/4) da totalidade dos votos do **CONDOMÍNIO**.

**10.14.** A assembléia geral será convocada por meio de edital de convocação, enviado, por cópia e através de carta registrada ou sob protocolo, a cada Condômino, para o endereço registrado no **CONDOMÍNIO**, independentemente do recebimento pessoal do edital de convocação e com antecedência mínima de 08 (oito) dias corridos.

**10.14.1.** No edital de convocação constará, ainda que abreviadamente, a ordem do dia, sobre a qual deliberarão os presentes, e mais o item "assuntos gerais e de interesse do **CONDOMÍNIO**.

**10.14.2.** Também serão indicados no edital de convocação o dia, hora e local da realização da assembléia geral e a disposição de que, não havendo o quorum suficiente para instalação da assembléia geral, em primeira convocação, a segunda far-se-á trinta (30) minutos após.

**10.14.3.** Como exceção, ainda que não conste da ordem do dia, a assembléia geral tomará conhecimento de recurso, apresentado por Condômino ou pelos órgão(s) de assessoria, de decisão proferida pelo Síndico ou por delegação deste, pelo Subsíndico, pelo órgão administrativo ou de assessoria eventualmente escolhido pela assembléia geral, ou pela administradora, e que se refira, especialmente, a esse mesmo Condômino.

**10.15.** As reuniões serão dirigidas por mesa composta por um presidente, escolhido por aclamação, entre os Condôminos, e secretariada por pessoa de livre escolha do presidente eleito, podendo ser ou não Condômino.

**10.15.1.** Caberá ao presidente da assembléia geral:

**a)** - examinar o livro de registro de presença e verificar os requisitos necessários à instalação da reunião;

**b)** - examinar as procurações apresentadas, admitindo, ou não, o respectivo mandatário, com recurso dos interessados à própria assembléia geral; enquanto não deliberado a respeito, o voto dos mesmos será tomado em apartado;

---

c) - dirigir os trabalhos, determinando os atos a serem praticados pelo secretário, colocando os assuntos em debate e votação, aceitando, ou não, as propostas apresentadas, podendo, até mesmo, inverter a ordem do dia;

d) - suspender a reunião, em face do adiantado da hora, ou se houver necessidade de coligir elementos ou completar informações, ou se os trabalhos estiverem tumultuados, transferindo-a para outro dia ou local mais apropriado;

e) - encerrar o livro de registro de presença e assinar o livro de atas da assembléia geral.

**10.16.** Dos trabalhos e deliberações da assembléia geral será lavrada ata, em livro próprio, a qual poderá ser elaborada na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, e conter apenas a transcrição das deliberações tomadas, desde que:

a) - os documentos ou propostas submetidos à assembléia geral, assim como as declarações de voto ou dissidência, referidas na ata, sejam numerados seguidamente, autenticados pela mesa e por qualquer Condômino que o solicitar, e arquivados no **CONDOMÍNIO**;

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

**10.16.1.** A ata da assembléia geral será lavrada por pessoa de indicação do presidente da assembléia geral, Condômino ou não, devendo ser assinada pelo presidente e pelo secretário, facultada, também, a assinatura pelos Condôminos presentes, e levada a registro no cartório de registro de títulos e documentos. Poderá a assembléia geral deliberar pela dispensa do registro da ata em registro de títulos e documentos.

**10.16.2.** Quando a ata refletir alteração ou acréscimo de dispositivo constante nesta Convenção será averbada no registro de imóveis competente.

**10.16.3.** A critério do presidente da assembléia geral, a ata poderá ser lavrada e lida ao final da própria assembléia geral ou, então, lavrada posteriormente e submetida à apreciação e aprovação na primeira assembléia geral que se seguir, mesmo que sejam outros os Condôminos presentes.

**10.16.4.** A cópia da ata será remetida a cada Condômino, dentro de 08 (oito) dias da data da assembléia geral que aprovar seu texto, ainda que não tenha sido objeto de registro, para sua manifestação, também no prazo de 08 (oito) dias, sendo certo que o silêncio caracterizará a aprovação integral e irrevogável, pelo Condômino, do texto contido na ata.

---

**10.16.5.** A manifestação em contrário, por parte de algum Condômino, significará recurso à próxima assembléia geral, sem efeito suspensivo, devendo a decisão ser obedecida, desde logo, por todos os Condôminos, inclusive pelo impugnante.

**10.17.** A primeira assembléia geral ordinária, denominada, também, de assembléia geral de instalação, será realizada quando convocada for pela **INCORPORADORA** estando ou não expedido o competente certificado de conclusão da construção (“habite-se”), com as seguintes atribuições:

- a)** - eleger o primeiro Síndico, os membros de eventuais órgãos administrativos ou de assessoria, que poderão receber um mandato-tampão até a primeira assembléia geral ordinária que se realizar;
- b)** - fixar o primeiro orçamento, que poderá abranger um período inferior ao anual;
- c)** - deliberar sobre as medidas e providências preliminares a respeito da instalação e funcionamento inicial do **CONDOMÍNIO** e de sua administração;
- d)** - decidir sobre assuntos de interesse geral e de outras matérias constantes da ordem do dia.
- e)** - apresentar a Administradora contratada pela **INCORPORADORA**;

**10.17.1.** As demais assembléias gerais ordinárias realizar-se-ão anualmente, em até 60 (sessenta) dias a contar do término do exercício, e a ela competirá, principalmente:

- a)** - apreciar e deliberar sobre a prestação de contas do Síndico e relatório das atividades da Administradora, tudo relativamente ao exercício social anterior;
- b)** - fixar o orçamento anual para o exercício social vincendo e a forma de cobrança das respectivas despesas de **CONDOMÍNIO**;
- c)** - eleger o Síndico, os membros do conselho fiscal e de eventuais órgãos administrativos ou de assessoria;
- d)** - decidir sobre recursos;
- e)** - decidir sobre assuntos de interesse geral e de outras matérias constantes da ordem do dia.

**10.17.2.** A assembléia geral extraordinária decidirá, entre outros itens, sobre:

- a)** - matéria específica da assembléia geral ordinária, quando esta não for realizada tempestivamente, ou que tenha surgido posteriormente;
- b)** - alteração da presente Convenção;

---

c) - destituição do Síndico e/ou dos membros de eventuais órgãos administrativos ou de assessoria, sem necessidade de motivação para essa decisão;

d) - substituição da Administradora ou restrição de suas funções.

**10.18.** Para instalação da assembléia geral será observado o seguinte quorum:

a) - primeira (1ª) convocação: maioria dos Condôminos presentes que representem, pelo menos, metade das frações ideais do **CONDOMÍNIO**;

b) - segunda (2ª) convocação: maioria dos Condôminos presentes, salvo quando exigido quorum especial.

**10.18.1.** Deverá ser obedecido, conforme a matéria, o seguinte quorum para deliberação em assembléia geral:

a) - assuntos gerais, que não os abaixo elencados: maioria simples de votos dos Condôminos presentes (metade mais um dos presentes);

b) - destituição do Síndico, membros de eventuais órgãos administrativos ou de assessoria e da Administradora: maioria dos votos do **CONDOMÍNIO** (metade mais um dos presentes e dos não presentes);

**b.1)** - quando a assembléia geral for especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2.º do art. 1.348, do Código Civil brasileiro, poderá, igualmente, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o Síndico que praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar convenientemente o **CONDOMÍNIO**.

c) - reconstrução ou venda do terreno e materiais, na ocorrência de sinistro total, destruição considerável do **CONDOMÍNIO**, ou ameaça de ruína; realização de obras úteis no **CONDOMÍNIO**: maioria dos votos do **CONDOMÍNIO** (metade mais um dos presentes e dos não presentes);

d) - modificação desta Convenção e do regimento interno, inclusive acréscimo de novas disposições; realização de obras voluptuárias; realização de obras em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização: 2/3 (dois terços) dos votos dos Condôminos do **CONDOMÍNIO** (dos presentes e dos não presentes), que representem 2/3 (dois terços) da totalidade das frações ideais que constituem o condomínio;

e) - imposição de multa por não cumprimento reiterado dos deveres perante o **CONDOMÍNIO**; ou por reiterado comportamento anti-social, gerador de incompatibilidade de convivência com os demais Condôminos ou possuidores: maioria dos votos do **CONDOMÍNIO** (metade mais um dos presentes e dos não presentes);

---

f) - mudança da destinação do **CONDOMÍNIO** ou das unidades imobiliárias; restrição ou supressão ao direito de uso exclusivo de áreas comuns, e alteração do “Instrumento Particular de **Normas Obrigatórias de Construções, Reformas e Ampliações do Condomínio**”: unanimidade dos votos dos Condôminos do **CONDOMÍNIO** (dos presentes e dos não presentes);

**10.19.** Na assembléia geral, os votos serão proporcionais às frações ideais de terreno e nas outras partes comuns, não se computando os votos em branco.

**10.19.1.** Em caso de empate na apuração dos votos, além de seu voto normal, caberá o de qualidade (desempate) ao presidente da assembléia geral.

**10.19.2.** O Condômino em atraso no pagamento de sua quota nas despesas de condomínio, terá suspenso seu direito de deliberação e voto em qualquer matéria.

**10.20.** As decisões da assembléia geral serão obrigatórias para todos os Condôminos, ainda que vencidos nas deliberações, ou que a ela não tenham comparecido, mesmo que ausentes do domicílio e independentemente do recebimento pessoal do edital de convocação, importando o silêncio em anuência ao deliberado, em assembléia geral, nos termos do art. 111, do Código Civil em vigor.

**10.21.** Se a unidade autônoma pertencer a mais de uma pessoa, deverá ser designada uma delas para que represente as demais na assembléia geral, mediante mandato, sob pena de suspensão temporária do exercício dos direitos e vantagens assegurados pela presente Convenção, inclusive do direito de voto.

**10.22.** O Condômino poderá ser representado na assembléia geral por procurador bastante, com poderes gerais para, legalmente, praticar os atos necessários e contrair obrigações, devendo o instrumento de procuração ser depositado em mãos do Síndico - que o encaminhará ao presidente da assembléia geral - ou diretamente do próprio presidente, tudo antes de iniciadas as deliberações.

**10.23.** A assembléia geral se reunirá e deliberará em ato contínuo, desde que todos os Condôminos tenham sido convocados para a reunião. Os trabalhos poderão ser suspensos e prosseguirão em data posterior, quer pelo adiantado da hora, quer pela necessidade de coligir elementos ou completar informações, quer por estarem tumultuados os trabalhos.

**10.23.1.** O prosseguimento da assembléia geral em outra data independerá de nova convocação, cabendo, exclusivamente, ao presidente da reunião suspensa, definir data, horário e local para prosseguimento, o que deverá ser comunicado aos presentes, quando da suspensão. Na reunião em continuação poderão participar Condôminos não presentes na anterior.

**10.24.** A assembléia geral ordinária e a extraordinária poderão ser, cumulativamente, convocadas e realizadas no mesmo local, data e hora e instrumentadas em ata única.

**10.25.** O Condômino, que a qualquer título, dá posse da sua unidade autônoma a terceiros, continua, responsável, solidária e diretamente, pela liquidação das despesas condominiais e eventuais ou outros débitos contraídos junto ao **CONDOMÍNIO**, especialmente as despesas efetuadas pelo Usuário, referentes à utilização dos serviços especiais, bem como as multas impostas por uso abusivo da propriedade ou infrações a esta Convenção.

#### **CAPÍTULO IV – DO SEGURO**

**11.1.** O **CONDOMÍNIO** é obrigado a proceder e manter, sob as penas da lei, o seguro contra riscos de incêndio, responsabilidade civil ou outro sinistro que cause destruição, no todo ou em parte, de todas as unidades autônomas e partes comuns que o compõem, discriminando-as, individualmente, com respectivos valores.

**11.1.1.** Cada Condômino poderá aumentar, por sua conta exclusiva, o valor do seguro de sua unidade autônoma, para cobrir o valor das benfeitorias, úteis ou voluptuárias, que, porventura, tenha realizado, e, neste caso, pagará diretamente à companhia seguradora o prêmio correspondente ao aumento solicitado.

**11.2.** Ficam fazendo parte integrante da presente Convenção, como se cláusulas desta fossem, os artigos 1.357 e 1.358 do Código Civil Brasileiro, cujos termos os Condôminos se obrigam a respeitar, quando da ocorrência das hipóteses neles previstas.

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

#### **CAPÍTULO V – DOS ENCARGOS COMUNS AOS CONDÔMINOS**

**12.1.** Cada Condômino participará nas proporções percentuais estabelecidas nos anteriores sub-itens b.1.1.1 a b.1.1.4 do item 9.1. desta Convenção, de todas as despesas do **CONDOMÍNIO**, de acordo com o orçamento fixado para o exercício, assim como das despesas extraordinárias, recolhendo as respectivas quotas no primeiro dia útil de cada mês a que correspondam.

**12.1.1.** O Síndico ou a Administradora enviará a cada Condômino, por carta registrada ou sob protocolo, o respectivo aviso.

**12.1.2.** A partir da implantação do **Condomínio** do empreendimento, a **INCORPORADORA** pagará 100% (cem por cento) do valor de emissão das cotas extraordinárias e 30% (trinta por cento) do valor da emissão ordinária, mensal,



---

relativa a cada unidade autônoma da qual for titular de direito, até a data de comercialização da respectiva unidade autônoma.

**12.2.** São consideradas despesas de exclusiva responsabilidade dos Condôminos, exemplificativamente:

- a) - tributos incidentes sobre as partes comuns do **CONDOMÍNIO**;
- b) - prêmios de seguro, com exclusão do valor correspondente ao seguro facultativo que cada Condômino queira fazer, além dos obrigatórios;
- c) - remuneração da Administradora;
- d) - salários, seguros e encargos previdenciários e trabalhistas, relativos aos empregados do **CONDOMÍNIO**;
- e) - despesas de manutenção, conservação, limpeza, reparos e funcionamento das partes, dependências, instalações e equipamentos de propriedade e uso comuns;
- f) - despesas de luz, força, água, gás, esgoto e telefone do **CONDOMÍNIO**;
- g) - despesas necessárias à implantação, funcionamento e manutenção dos serviços prestados pelo **CONDOMÍNIO** aos Condôminos, e tudo o mais que interessa ou tenha relação com as partes de propriedade e uso comuns, ou que os Condôminos deliberem fazer como de interesse coletivo, inclusive verba para o fundo de reserva;
- h) - custeio de manutenção e de consumo corrente de todos os equipamentos, máquinas e motores de propriedade do **CONDOMÍNIO**, ainda que temporária ou permanentemente a serviço apenas de algum Condômino;
- i) - todas as taxas de manutenção, contribuição social e despesas de custeio da “**ASSOCIAÇÃO GERAL DA RESERVA DO PAIVA**”.

**12.3.** O Condômino que aumentar as despesas comuns, por sua exclusiva conveniência, pagará o excesso que motivar, inclusive as relativas aos serviços facultativos que, eventualmente oferecidos pelo condomínio vier a contratar (pay per use), incluindo-se também nessa obrigação de pagamento os custos de limpeza de jardins e/ou piscinas conforme já previsto nesta convenção.

**12.4.** Os Condôminos suprirão o **CONDOMÍNIO** das quotas com que tenham de concorrer para as despesas comuns aprovadas em assembléia geral, na forma em que nela ficar decidido.

**12.5.** As obras úteis e voluptuárias que interessarem ao **CONDOMÍNIO** serão feitas mediante orçamento prévio, obtido em concorrência ou tomada de preços, a ser

---

aprovado em assembléia geral, ficando o Síndico ou a Administradora encarregada de mandar executá-las.

**12.6.** As despesas com a remoção e depósito de coisas e objetos deixados em área de propriedade e uso comuns serão cobradas do Condômino responsável.

## **CAPÍTULO VI – DO FUNDO DE RESERVA**

**13.1.** Fica criado o fundo de reserva do **CONDOMÍNIO**, cobrável juntamente com as contribuições para as despesas comuns, o qual será constituído das seguintes parcelas:

- a) - 10% (dez por cento) da contribuição mensal de cada Condômino;
- b) - juros moratórios e multas previstas nesta Convenção, e que venham a ser cobrados dos Condôminos;
- c) - 20% (vinte por cento) do saldo verificado no orçamento de cada exercício social;
- d) - rendimentos decorrentes da aplicação das verbas do próprio fundo de reserva.

**13.2.** Fica estabelecido que o limite do fundo de reserva será o total do orçamento anual.

**13.3.** O Síndico poderá utilizar o fundo de reserva para execução de obras ou serviços considerados inadiáveis.

## **CAPÍTULO VII – DAS PENALIDADES**

**14.1.** A falta de cumprimento ou inobservância de qualquer das estipulações desta Convenção, tornará o Condômino infrator passível de advertência e multa, no valor equivalente a dez (10) vezes o valor das despesas ordinárias de sua unidade do mês anterior, sem prejuízo do pagamento, pelo Condômino infrator, das perdas e danos que se apurarem.

**14.1.1.** Sem prejuízo da disposição acima prevista, considera-se falta grave, passível de aplicação de multa no valor equivalente a três vezes as despesas ordinárias, o condômino do apartamento jardim, situado no pavimento térreo, que não zelar de forma adequada pela área externa da sua unidade, sem prejuízo da administração do condomínio poder fazer a zeladoria dessa mesma área e cobrar o custo ao condômino respectivo.

**14.2.** O Condômino, ou possuidor, que reiteradamente não cumprir com seus deveres perante o **CONDOMÍNIO**, estará sujeito, por deliberação da assembléia geral, ao pagamento de multa especial no valor de até o quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

---

**14.3.** O atraso no pagamento de qualquer quantia acarretará imediata incidência de reajuste monetário, de acordo com a variação percentual acumulada do Índice Geral de Preços-Mercado (IGP-M), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como índice-base o do mês anterior ao inicialmente previsto para seu pagamento e como índice-reajuste o do mês anterior ao da efetiva purgação da mora, acrescido dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, e da multa moratória prevista em lei, sendo que as penalidades moratórias incidirão sobre o valor principal corrigido monetariamente, além das perdas e danos e os honorários de advogado, estes estabelecidos, desde já, em 20% (vinte por cento) do montante da dívida.

**14.3.1.** Atualmente, e por força do disposto no art. 1.336, § 2.º, da Lei Federal 10.406/02 (Código Civil em vigor) a multa moratória no pagamento de contribuições condominiais é de 2% (dois por cento).

**14.3.2.** Se e enquanto não aumentada, por lei, a multa moratória será cobrada na alíquota de 2% (dois por cento).

**14.3.3.** Mas, se e quando aumentada por lei, a nova multa moratória será aplicada em todas as parcelas vencidas e não pagas após a entrada em vigor da nova lei, imediatamente e de pleno direito, independentemente de autorização assemblear ou de re-ratificação da presente Convenção de condomínio.

**14.3.4.** Se o índice acima eleito for extinto ou considerado inaplicável a esses casos, haverá sua imediata substituição por outro índice indicado pelo Síndico, "ad referendum" da assembléia geral.

**14.4.** Em caso de alienação ou de compromisso de alienação da unidade autônoma, o Condômino alienante se obriga a cientificar o **CONDOMÍNIO**, por intermédio da Administradora ou do Síndico, caso em que os boletos relativos às despesas condominiais poderão passar a ser emitidos em nome do adquirente, que será, então, responsável pelo seu pagamento, nos termos do art. 1.334, §2º, do Código Civil.

**14.5.** Além dos encargos pecuniários acima estipulados, a inadimplência de qualquer dos condôminos no pagamento de quaisquer taxas condominiais e/ou multas devidas, poderá ensejar a inclusão deste(s) condômino(s) inadimplentes nos cadastros de inadimplentes, dentre os quais SERASA e SPC, respeitadas as determinações legais aplicáveis a espécie, bem como poderá ser protestado os boletos bancários impagos.

## **CAPÍTULO VIII – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**15.1.** A tolerância quanto a alguma demora, atraso ou omissão no cumprimento de qualquer das obrigações ajustadas nesta Convenção, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações nela constantes, não importará em novação ou cancelamento das penalidades, podendo estas ser aplicadas a qualquer tempo.

---

**15.1.1.** A ocorrência de tolerância não implica em precedente, novação ou modificação de quaisquer das condições ou itens desta Convenção, os quais permanecerão íntegros e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse intercorrido.

**15.2.** A eventual concessão de algum direito especial a determinado Condômino será sempre a título provisório, podendo ser revogada a qualquer tempo.

**15.3.** O **CONDOMÍNIO** não será responsável:

**a)** - por prejuízos ocorridos ou decorrentes de furtos ou roubos acontecidos em qualquer de suas dependências;

**b)** - por sinistros decorrentes de acidentes, extravios e danos, que venham a sofrer os Condôminos ou Usuários;

**c)** - por extravios de quaisquer bens entregues pelos Condôminos ou Usuários aos empregados do **CONDOMÍNIO**.

## **CAPÍTULO IX – DO REGIMENTO INTERNO**

**16.1.** O presente regimento interno é o disciplinador da conduta interna dos Condôminos e Usuários do **CONDOMÍNIO**.

**16.2.** Os depósitos não poderão ser utilizados como canil ou abrigos outros de animais de qualquer natureza, ainda que domésticos, devendo portanto serem utilizados apenas e tão somente para a guarda de materiais não perecíveis, ferramentas manuais e objetos correlatos.

**16.3.** Quaisquer reclamações apresentadas pelos Condôminos deverão ser atendidas, prontamente, pelo supervisor e transmitidas ao Síndico.

**16.4.** Os serviços dos funcionários do **CONDOMÍNIO** ou terceirizados serão dirigidos pelo supervisor, sob supervisão do Síndico.

**16.5.** Haverá serviço de recepção na entrada social do **CONDOMÍNIO** durante as vinte e quatro (24) horas do dia.

**16.6** . As chaves das dependências de propriedade e uso comuns do **CONDOMÍNIO** ficarão sempre em poder da Administradora, que as passará a seus sucessores, quando deixar suas funções.

**16.7.** A correspondência - jornais, revistas, cartas, telegramas, embrulhos e afins - endereçada às unidades autônomas deverá ser entregue a seus respectivos destinatários, em periodicidade programada pelo Síndico ou pela Administradora.

---

**16.8.** É vedada a entrada nas dependências do **CONDOMÍNIO**, sem licença do Síndico ou da Administradora, de agenciadores, cobradores, ofertantes de produtos, serviços, vendedores ambulantes, solicitantes e pedintes, de qualquer natureza, assim como de pessoas com o fim de angariar donativos e misteres semelhantes, compradores de coisas usadas, jornais, garrafas e afins.

**16.9.** Os empregados do **CONDOMÍNIO** somente poderão permanecer nas partes de propriedade e uso comuns, mesmo nas horas de folga, quando uniformizados com o tipo de traje fornecido pelo **CONDOMÍNIO**.

**16.10.** Incumbe ao supervisor, porteiros, vigias e serventes, na qualidade de prepostos do Síndico, fiscalizar o fiel cumprimento do regimento interno, considerando-se motivo de justa causa a demissão por desídia no desempenho das respectivas funções, omissão ou o desconhecimento de suas estipulações.

**16.11.** Deve o Condômino ou Usuário observar o que segue:

**a)** - não sobrecarregar os níveis de energia elétrica permitidos pela concessionária; não abandonar torneiras de água e bicos de gás abertos ou deixar de consertá-los, quando os mesmos estiverem defeituosos, deles resultando, respectivamente, escoamento de água e vazamento de gás, com perigo à segurança do Condômino ou do ocupante infrator e à de seus vizinhos;

**b)** - não praticar jogos, fora dos locais previamente designados para tal finalidade;

**c)** - não instalar em áreas do **CONDOMÍNIO** fios ou condutores de qualquer espécie, nem colocar placas, avisos, letreiros, cartazes, anúncios ou propagandas na sua parte externa ou nas janelas, terraços, varandas e amuradas, prejudicando sua estética, e, tampouco, usar máquinas, aparelhos ou instalações que provoquem trepidações e ruídos excessivos;

**d)** - promover a limpeza de sua unidade autônoma, de forma a não prejudicar o asseio das partes de propriedade e uso comuns;

**e)** - não usar, ceder ou alugar as unidades autônomas para fins incompatíveis com a decência e o sossego do **CONDOMÍNIO** ou permitir sua utilização por pessoa de vida irregular ou anti-social ou de maus costumes, passível de repreensão penal ou policial, ou que, de qualquer forma ou modo, possa prejudicar a boa ordem ou afetar a reputação do Condômino e/ou do **CONDOMÍNIO**;

**f)** - não estender roupas ou similares em janelas, terraços, parte externa da área de serviço, varandas e amuradas, prejudicando a estética do **CONDOMÍNIO**;

**g)** - não violar, de forma alguma, a lei do silêncio, de modo a não perturbar o sossego dos Condôminos vizinhos;

---

h) - zelar pelo asseio e segurança do **CONDOMÍNIO**, depositando lixos e varreduras nos locais apropriados, depois de perfeitamente acondicionados em sacos plásticos, próprios para tal fim, inclusive no que se refere a coleta de lixo seletivo;

i) - comunicar ao Síndico ou à Administradora qualquer caso de moléstia epidêmica, para fins de providências junto à saúde pública.

**16.12.1.** Se, após utilização da infra-estrutura situada na área comum, for constatado algum dano ao mesmo, o Condômino ou Usuário, que dele se utilizou, será notificado a repará-los ou restituir ao **CONDOMÍNIO** das despesas incorridas para recuperá-lo, no prazo de sete (7) dias contados do recebimento da notificação.

**16.13.** Objetivando a preservação da concepção arquitetônica e paisagística do **CONDOMÍNIO**, são vedadas alterações das Unidades Autônomas dos pavimentos térreos fora do que eventualmente haja sido contratado com a Incorporadora, bem como a utilização das mesmas para instalação de equipamentos móveis, desmontáveis ou definitivos de qualquer natureza ou destinação, salvo a construção da piscina nos termos já estabelecidos na presente Convenção e desde que tal construção ocorra no período da construção do empreendimento, sendo vedada a construção da piscina em momento posterior ao recebimento da Unidade Autônoma pelo condômino junto a Incorporadora.

**16.14.** É proibido nas áreas verdes e de preservação permanente:

a) - acampar em quaisquer áreas do **CONDOMÍNIO**, bem como utilizar trailers ou barracas, para quaisquer finalidades;

b) - caçar ou molestar as aves e/ou animais;

c) - derrubar qualquer tipo de árvore, ou invadi-la com construções;

d) - depositar quaisquer materiais nas áreas verdes e de preservação permanente, bem como nas demais áreas de uso comum do **CONDOMÍNIO**, sendo facultado ao **CONDOMÍNIO** a retirada destes materiais, sem prévio aviso, correndo por conta do Condômino as despesas para tal.

**16.15.** O Condômino será o único responsável por penalidades legais decorrentes de infrações às legislações ambientais pertinentes que praticar, caso o **CONDOMÍNIO** venha a ser responsabilizado em decorrência de seus atos.

**16.16.** Não será permitido o estacionamento de quaisquer veículos ao longo do sistema viário principal do **CONDOMÍNIO**, sejam eles dos proprietários de unidades autônomas, seus familiares, hóspedes e/ou convidados, devendo ser utilizados os bolsões de estacionamento previamente definidos pelo projeto.

---

**16.17.** No caso de acidente ou avaria, o responsável pelo veículo deverá sinalizar o local, e imediatamente comunicar à Administradora, que poderá providenciar a remoção do veículo, correndo por conta do Condômino proprietário da unidade autônoma, à qual o veículo estiver subordinado, as despesas de remoção.

**16.18.** A velocidade máxima permitida em quaisquer vias de circulação do **CONDOMÍNIO** é de 20 km/h, independente do tamanho, classe ou tipo do veículo.

**16.19.** Somente será permitida a circulação de veículos por condutores habilitados.

**16.20.** É proibido trafegar fora do leito carroçável, sendo vedado o uso de qualquer tipo de veículo, com exceção de bicicletas e carrinhos elétricos, nas áreas verdes ou trilhas, exceto para fins de socorro e serviços.

**16.21.** No sistema viário do **CONDOMÍNIO** fica expressamente vedado o tráfego de:

a) - veículos que não estejam em boas condições de conservação e funcionamento;

b) - caminhões com mais de 8,2 (oito vírgula dois) toneladas de carga, por eixo;

**16.22.** Os pedestres e os ciclistas sempre terão prioridade ao trafegarem pelas vias de circulação do **CONDOMÍNIO**.

**16.23.** É obrigatória a identificação de todo aquele que adentrar ao **CONDOMÍNIO**.

**16.24.** O acesso ao **CONDOMÍNIO** será permitido apenas aos Condôminos ou a pessoas expressamente por estes autorizadas ou em sua companhia.

**16.25.** Os Condôminos que alugarem suas unidades autônomas, deverão informar à Administradora relação dos locatários, informando o prazo da locação, ficando por eles responsáveis perante o **CONDOMÍNIO**, respondendo por seus atos, ações ou omissões.

**16.26.** Os veículos dos Condôminos deverão utilizar o “Selo de Identificação de Veículos”, que deverá ser solicitado à Administradora do **CONDOMÍNIO**, mediante correspondência assinada pelo Condômino, informando a respectiva unidade autônoma, e os seguintes dados dos veículos:

a) - Marca e Modelo;

b) - Cor;

c) - Placa (completa);

d) - Nome do proprietário do veículo.

---

**16.27.** O lixo doméstico das unidades autônomas deverá ser acondicionado em sacos plásticos, separando os materiais orgânicos e recicláveis, e deverá ser colocado em lixeiras executadas e locadas nas áreas externas das unidades autônomas, conforme gabaritos fornecidos pelo **CONDOMÍNIO**, para retirada nos horários definidos a critério do Síndico e da Administradora.

**16.28.** O lixo proveniente de obras deverá ser retirado pelo Proprietário, podendo ser retirado pelo **CONDOMÍNIO** através de solicitação do Condômino à Administradora, que verificará a disponibilidade de maquinário, cobrando-se o valor especificado na tabela de preços e serviços a serem prestados pela Administradora, por esta última oportunamente elaborada.

**16.29.** A critério do Síndico e da Administradora, entulho e materiais dispostos irregularmente serão retirados pelo **CONDOMÍNIO**, cobrando-se do Condômino responsável, o valor estipulado pelo **CONDOMÍNIO**, além da multa a ser definida pelo Síndico e pela Administradora.

**16.30.** É proibido o porte de armas de qualquer natureza na área comum do **CONDOMÍNIO**.

**16.31.** Nas hipóteses de atentado ao pudor, atitude violenta, ou incômodo por parte de quaisquer Condôminos, seus familiares, convidados ou funcionários, a Administração tomará providências para a saída dos infratores da área comum do **CONDOMÍNIO**. Em casos graves, será utilizada a força policial.

**16.32.** Nos dias úteis, sábados, domingos e feriados, no período compreendido entre as 22:00 e 7:00 horas, será permitida geração de ruídos e barulhos de até 85 (oitenta e cinco) decibéis.

**16.32.1.** Neste período fica proibido, acima do referido índice, a geração de ruídos e barulhos provocados por buzinas, animais, instrumentos musicais ou aparelhos receptores de rádio ou televisão ou reprodutores de sons, ou ainda de viva voz, de modo a incomodar os Condôminos, provocando o seu desassossego, a intranqüilidade ou desconforto. Todo Condômino que considerar seu sossego perturbado por ruídos ou sons não permitidos neste instrumento ou por lei poderá solicitar ao Síndico ou à Administradora do **CONDOMÍNIO** providências destinadas a fazê-los cessar. Na ocorrência de repetidas incidências, poderá o Síndico ou à Administradora do **CONDOMÍNIO** determinar penalidades ou multas, não obstante as estabelecidas em lei.

**16.33.** Será de inteira responsabilidade do proprietário do animal doméstico, garantir que o mesmo não ofereça riscos a terceiros.

**16.34.** As 5 vagas de estacionamento de carga e descarga só poderão ser usadas para esse fim e respeitado o período máximo de uso de 30 minutos.



**16.35.**As compras e transporte de sacolas e cargas de uma forma geral só poderão ser realizadas pelo elevador de serviço.

**16.36.**Os funcionários de uma forma geral e os entregadores e prestadores de serviços dos condôminos só poderão usar a portaria de serviço, ficando a portaria social de uso preferencial para os visitantes e condôminos.

**16.37.**As películas de proteção dos vidros da fachada e varanda, bem como eventual fechamento da varanda, deverão seguir um padrão único a ser definido em assembleia geral de condôminos especialmente convocada para tanto, com a presença mínima de 1/3 dos condôminos, prevalecendo a escolha da maioria de 2/3 desses mesmos presentes, devendo ser obedecido o projeto e recomendação do escritório de arquitetura responsável pelo projeto arquitetônico do empreendimento.

**16.38.** A inobservância de quaisquer das condições acima, acarretará na aplicação da multa a ser estipulada pelo Síndico e pela Administradora.

**16.39.** O regimento interno poderá ser afixado em partes de propriedade e uso comuns do **CONDOMÍNIO**, em locais de escolha do Síndico.

## **CAPÍTULO X – DA ASSOCIAÇÃO GERAL DA RESERVA DO PAIVA**

**17.1.** A **TERRENOS E CONSTRUÇÕES S/A.** proprietária do imóvel onde será levada a efeito a construção do “**CONDOMÍNIO**”, e a **TERRENOS E CONSTRUÇÕES RG LTDA.**, coloteadora do “Loteamento Paiva”, juntamente com a Odebrecht Realizações Imobiliárias S/A, constituíram uma sociedade civil sem fins lucrativos, políticos ou religiosos que se denomina “**ASSOCIAÇÃO GERAL DA RESERVA DO PAIVA**”, cujo estatuto já se acha devidamente Registrado no Cartório do Registro Civil das Pessoas Jurídicas do Cabo de Santo Agostinho – PE, e cuja Associação tem como objetivos, dentre outros, implementar e/ou supervisionar, por si ou por terceiros, a manutenção, preservação e atendimento dos interesses comuns dos seus associados, como tudo definido se acha no Estatuto Social respectivo.

**17.1.1.** O quadro associativo da “**ASSOCIAÇÃO GERAL DA RESERVA DO PAIVA**”, conforme estabelecido no seu Estatuto Social, será composto por pessoas físicas e jurídicas, entidades não necessariamente dotadas de personalidade jurídica, e todos os empreendimentos e condomínios que, a exemplo do “**CONDOMÍNIO**”, venham a ser lançados na área geográfica da Reserva do Paiva.

**17.1.2.** Assim, a filiação do “**CONDOMÍNIO**” à referida “**ASSOCIAÇÃO GERAL DA RESERVA DO PAIVA**” é condição essencial e necessária ao atendimento dos interesses comuns do empreendimento como um todo, e dos demais a serem implantados na área geográfica da Reserva do Paiva, razão pela qual, no ato da assinatura do respectivo instrumento de aquisição, o adquirente de unidade

---

autônoma se obrigará, em caráter irrevogável e irretratável, não somente a concordar com essa filiação associativas mas também:

a) - a contribuir com taxa de manutenção que individualmente em rateio lhe couber para pagamento da taxa maior a ser paga pelo “**CONDOMÍNIO**” para que a “**ASSOCIAÇÃO GERAL DA RESERVA DO PAIVA**” possa, por si ou por terceiros por ela contratados, executar os serviços e as atividades necessários à consecução de sua finalidade;

b) - a contribuir com suas cota-parte no rateio para execução de obras complementares e eventuais melhoramentos, tudo na forma estabelecida no referido estatuto;

c) - a guardar e respeitar o Estatuto da Associação e suas atualizações, transmitindo obrigatoriamente esses deveres ao novo adquirente, promitente cessionário, em caso de alienação, obrigando-se à inclusão no respectivo contrato.

**17.1.3.** Todas as contribuições, acima referidas, serão lançadas como despesa ordinária do **CONDOMÍNIO**, como previsto nesta Convenção.

## **CAPÍTULO XI – DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS**

**18.1.** É permitido à **INCORPORADORA** e à empresa de corretagem por ela escolhida, manter placas de venda na frente do **CONDOMÍNIO**, bem como autorizar a permanência de corretores de plantão, em partes de propriedade e uso comuns do **CONDOMÍNIO**, ou em unidade autônoma liberada por seus proprietários, mesmo após a instalação do **Condomínio**, enquanto a **INCORPORADORA** tiver unidades autônomas à venda.

## **CAPÍTULO XII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**19.1.** Os signatários se obrigam por si, seus herdeiros e sucessores, pelo fiel cumprimento desta Convenção, em todos seus termos.

**19.2.** É permitida à **INCORPORADORA** a fixação de placa de bronze ou similar, com sua logomarca, junto à entrada social do **CONDOMÍNIO**, sendo que os Condôminos não poderão retirá-la.

**19.3.** Fica concedido à **INCORPORADORA** direito permanente de manter seu logotipo, ou outro sinal indicativo dos seus nomes e atividades empresariais, nas dependências internas e áreas externas do **CONDOMÍNIO**.

**19.4.** Fica eleito o foro do Cabo de Santo Agostinho – PE, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, como o único competente para dirimir ação ou dúvida que, direta ou indiretamente, decorram da presente Convenção.

---

Cabo de Santo Agostinho, ..... de agosto de 2012.

---

**TERRENOS E CONSTRUÇÕES S/A**

---

**VARANDA DO PARQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**