

**CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO RESIDENCIAL CAMPO BELLO****CAPÍTULO I  
DO OBJETO**

**ARTIGO 1º** - Que em virtude do CONTRATO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE (COMPRA E VENDA DE IMÓVEL ou CESSÃO DE DIREITOS DE PROMESSA E DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL) e de (PRODUÇÃO OU RECUPERAÇÃO) DE EMPREENDIMENTO HABITACIONAL, DENTRO DO PAR - PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL, COM PAGAMENTO PARCELADO, com força de escritura pública, assinada em 24 / 05 / 2000, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei, nº 759, de 12.08.69, constituída pelo Decreto-Lei nº 66.303, de 06.03.1970, alterado pelo Decreto-Lei nº 1.259, de fevereiro de 1973 e regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, em nome do **Fundo de Arrendamento Residencial - FAR**, e na qualidade de gestora, por força do Parágrafo Oitavo, do Artigo 2º e inciso VI do Artigo 4º da Lei nº 10.188 de 12 de fevereiro de 2001, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 10.859, de 14 de abril de 2004, neste ato representada por Marcelo Barboza Fernandes, brasileiro, economiário, solteiro, portador da Carteira de Identidade nº 30.049.078-1 SSP/SP, CPF 226.296.978-78, residente e domiciliado nesta Capital, com endereço comercial à Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 79, 9º andar, Bairro Bela Vista, São Paulo/SP, nos termos da procuração lavrada no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília - Distrito Federal, livro 2818, fls. 79/80, substabelecimento do 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília - Distrito Federal, livro 2900, folha 111/112, e substabelecimento de substabelecimento lavrados no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília - Distrito Federal, Livro 3074-P, Fls. 067/068, adquiriu da empresa **SAT ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA**, com sede no Município de Bauru/SP, na Rua Amadeu Sangiovani, nº 7-56, J. Aeroporto, inscrita no CNPJ sob o nº 57.045.379/0001-73 e inscrição Estadual nº 209.101.813.116, com sua última alteração e consolidação contratual registrada na JUCESP sob o nº 1.591/00-9 datada de 14/02/2000, neste ato representada por seus sócios, Artur José Costa Sampaio, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do RG. 12.326.957 SSP/SP e do CNPF nº 061.775.438-12, residente e domiciliado a Rua Rubens Arruda, nº 19-105, J. Estoril, Bauru/SP; e/ou, Marco Anthero de Araújo, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do RG nº 12.326.959 SSP/SP e do CNPF nº 061.835.728-96, residente e domiciliado em Bauru/SP, na Rua Orlando Cardoso, nº 1-40, apto 41, Jd. Estoril, um terreno, com área de 12.020,00m2 sitiado no Município e Comarca de Mauá, Estado de São Paulo, adquirido por força da escritura pública lavrada em 30 de setembro de 1999, registrada sob nº 5 na Matrícula nº 7.279 do Registro de Imóveis da Comarca de Mauá/SP, em 20 de outubro de 1999, que através dos Alvarás de Licença nºs 35.507 (construção) e 35.508 (terraplenagem), ambos expedidos pela Prefeitura Municipal de Mauá, em 18/05/2000, construiu um Condomínio Residencial em parte da área da matrícula supra, ou seja, em área de 8.733,82m2, conforme descrição infra constituído de 160 (cento e sessenta) apartamentos residenciais em parte do terreno retro mencionado, com a seguinte descrição:

**CAIXA**Convenção de Condomínio – Empreendimentos PAR –  
Gestão Compartilhada**DESCRIÇÃO DE ÁREA CONDOMINIAL**

“Esta descrição perimétrica inicia-se no ponto E3, localizado no rumo SE 86°39'32” de onde segue em linha reta numa distância de 2,53m até o ponto E2; daí deflete à esquerda com rumo SW 03°20'28” e segue em linha reta numa distância de 16,30m até o ponto E1; daí deflete à esquerda com rumo SE 86°39'32” e segue em linha reta numa distância de 14,72m até o ponto E4; daí deflete à direita com rumo NW 32°43'15” e segue em linha reta numa distância de 3,452m até o ponto A17; daí deflete à direita com rumo NW 83°17'12” e segue em linha reta numa distância de 4,76m até o ponto A16; daí deflete à esquerda com rumo SW 06°42'28” e segue em linha reta numa distância de 30,98m até o ponto A15; daí deflete com rumo SE 87°33' e segue em linha reta numa distância de 124,507m até o marco 38, cravado na margem direita da Estrada Mauá-Adutora Rio Claro; daí deflete à direita e segue em curva no sentido anti-horário com raio 47,4476m e desenvolvimento 10,73 até o ponto F1; daí deflete à direita com Rumo NE 7°45'58” e segue em linha reta numa distância de 22,23m até o ponto F7; daí deflete à direita com Rumo NE 49°08'00” e segue em linha reta numa distância de 8,29m até o ponto F6; daí deflete à direita com Rumo SE 85°52'00” e segue em linha reta numa distância de 4,14m até o ponto F5; daí deflete à esquerda com Rumo NE 4°08'00” e segue em linha reta numa distância de 7,00m até o ponto F4; daí deflete à esquerda com Rumo NW 85°52'00” e segue em linha reta numa distância de 35,90m até o ponto F3; daí deflete à direita e segue em curva em sentido anti-horário com raio 231,5565m e desenvolvimento 21,08m até o ponto 2, localizado no alinhamento da Estrada Mauá-Adutora Rio Claro; daí deflete à direita com rumo NW 66°50' e segue em linha reta numa distância de 160,255m até o ponto B2 ; daí deflete à direita com Rumo SW 27°59'26” e segue em linha reta numa distância de 76,212m até o ponto B1; daí deflete à direita com rumo SE 87°33' e segue em linha reta numa distância de 9,096m até o ponto A18; daí deflete à direita com rumo NW 28°01'55” e segue em linha reta numa distância de 38,86m até o ponto A17; daí deflete à esquerda com rumo NE 32°43'15” e segue em linha reta numa distância de 3,452m até o ponto E4; daí deflete à direita com rumo NE 34°39'28” e segue em linha reta numa distância de 20,38m até o ponto E3, encerrando e perfazendo a área de 8.733,82m<sup>2</sup>.”

O Condomínio Residencial ficou denominado “Campo Bello”, e recebeu o Alvará de Licença da Prefeitura Municipal de Mauá, no endereço Estrada Mauá Adutora Rio Claro, n° 1651, no Bairro S.D. Fazenda Oratório, tal terreno se encontra cadastrado na Prefeitura Municipal de Mauá sob n° 26-031-002.

**ARTIGO 2º** - As numerações, identificações e distribuição dos APARTAMENTOS, serão efetivadas da seguinte forma:

O Condomínio recebeu da Prefeitura Municipal de Mauá o n° 1.651 da Estrada Mauá e Adutora Rio Claro foi construído 01 (um) Condomínio, sendo que neste foi erigido 08 Blocos de Apartamentos, totalizando 160 apartamentos-tipo e áreas para estacionamento, com 72 vagas.

**Dos Blocos:** Edificação constituída de 02 (dois) segmentos (lâminas) interligados pelas escadarias de acesso, contendo cada um deles 05 pavimentos (térreo + 04 pavimentos tipo) cada pavimento com 04 unidades autônomas, totalizando 20 apartamentos.



**a) Das áreas de Cada Bloco**

**Das áreas de Cada Bloco**

Pavimento Térreo:	Área Construída Privativa	180,44 m <sup>2</sup>
	Área Construída de Uso Comum	19,18 m <sup>2</sup>
	Área Construída Total	199,62 m <sup>2</sup>
Pavimento Tipo:	Área Construída Privativa	180,44 m <sup>2</sup>
	Área Construída de Uso Comum	19,18 m <sup>2</sup>
	Área Construída Total	798,48 m <sup>2</sup>
Total Geral:	Área Construída Privativa Total	902,20 m <sup>2</sup>
	Área Construída de Uso Comum	95,90 m <sup>2</sup>
	Área Construída Total do Bloco	998,10 m <sup>2</sup>

**b) Da Numeração**

Primeiro	Bloco: 1
Segundo	Bloco: 2
Terceiro	Bloco: 3
Quarto	Bloco: 4
Quinto	Bloco: 5
Sexto	Bloco: 6
Sétimo	Bloco: 7
Oitavo	Bloco: 8

**Das Unidades autônomas:** Edificação padrão contendo cada uma delas, 2 (dois) dormitórios, 01 sala, 01 cozinha, 01 banheiro e 01 área de serviço.

**Das Áreas de cada Unidade Autônoma:**

Área Real Privativa:	45,110 m <sup>2</sup>
Área Real Comum Construída:	26,309 m <sup>2</sup>
Área Real Construída Total:	50,302 m <sup>2</sup>
Fração Ideal do terreno:	54,8363m <sup>2</sup> (0,62500%)
Área Real Comum Descoberta:	21,117 m <sup>2</sup>
Área Total Construída + Comum Descoberta:	71,419 m <sup>2</sup>

**Da Numeração**

**Bloco 1:**

- 1º andar: unidades 11, 12, 13 e 14
- 2º andar: unidades 21, 22, 23 e 24
- 3º andar: unidades 31, 32, 33 e 34
- 4º andar: unidades 41, 42, 43 e 44
- 5º andar: unidades 51, 52, 53 e 54

**Bloco 2:**

- 1º andar: unidades 11, 12, 13 e 14
- 2º andar: unidades 21, 22, 23 e 24
- 3º andar: unidades 31, 32, 33 e 34
- 4º andar: unidades 41, 42, 43 e 44
- 5º andar: unidades 51, 52, 53 e 54

**Bloco 3:**

- 1º andar: unidades 11, 12, 13 e 14
- 2º andar: unidades 21, 22, 23 e 24
- 3º andar: unidades 31, 32, 33 e 34
- 4º andar: unidades 41, 42, 43 e 44
- 5º andar: unidades 51, 52, 53 e 54

**Bloco 4:**

- 1º andar: unidades 11, 12, 13 e 14
- 2º andar: unidades 21, 22, 23 e 24
- 3º andar: unidades 31, 32, 33 e 34
- 4º andar: unidades 41, 42, 43 e 44
- 5º andar: unidades 51, 52, 53 e 54

**Bloco 5:**

- 1º andar: unidades 11, 12, 13 e 14
- 2º andar: unidades 21, 22, 23 e 24
- 3º andar: unidades 31, 32, 33 e 34
- 4º andar: unidades 41, 42, 43 e 44
- 5º andar: unidades 51, 52, 53 e 54

**Bloco 6:**

- 1º andar: unidades 11, 12, 13 e 14
- 2º andar: unidades 21, 22, 23 e 24
- 3º andar: unidades 31, 32, 33 e 34
- 4º andar: unidades 41, 42, 43 e 44
- 5º andar: unidades 51, 52, 53 e 54

**Bloco 7:**

- 1º andar: unidades 11, 12, 13 e 14
- 2º andar: unidades 21, 22, 23 e 24
- 3º andar: unidades 31, 32, 33 e 34
- 4º andar: unidades 41, 42, 43 e 44
- 5º andar: unidades 51, 52, 53 e 54

**Bloco 8:**

- 1º andar: unidades 11, 12, 13 e 14
- 2º andar: unidades 21, 22, 23 e 24
- 3º andar: unidades 31, 32, 33 e 34
- 4º andar: unidades 41, 42, 43 e 44
- 5º andar: unidades 51, 52, 53 e 54

**Das Confrontações:** Quem se posicionar nos halls de entrada e olhar para a porta de acesso aos apartamentos, em frente à escada de acesso aos demais pavimentos, verão à direita os apartamentos de final 01 e 02 e à esquerda os apartamentos de final 03 e 04. As unidades habitacionais possuem as seguintes confrontações:

**Bloco 1**

**Unidades de final “1”:** Confrontam pela frente, parte para o halls da escada e parte para as áreas comuns do condomínio, do lado esquerdo com os apartamentos de final “2” e do lado direito e fundos com áreas comuns do condomínio.

**Unidades de final “2”:** Confrontam pela frente, parte para o halls da escada e parte para as áreas comuns do condomínio, do lado direito com os apartamentos de final “1” e do lado esquerdo com a parede dos apartamentos de final “2” do Bloco 2 e fundos com áreas comuns do condomínio.

**Unidades de final “3”:** Confrontam pela frente, parte para o halls da escada e parte para as áreas comuns do condomínio, do lado direito, com a parede dos apartamentos de final “3” do Bloco 2 e aos fundos com áreas comuns do condomínio, do lado esquerdo com os apartamentos de final “4”.

**Unidades de final “4”:** Confrontam pela frente, parte para o halls de escada e parte para as áreas comuns do condomínio, do lado direito com os apartamentos de final “3” e do lado esquerdo e fundos com áreas comuns do condomínio.

**Bloco 2**

**Unidades de final “1”:** Confrontam pela frente, parte para o halls da escada e parte para as áreas comuns do condomínio, do lado direito com os apartamentos de final “2” e do lado esquerdo e fundos com áreas comuns do condomínio.

**Unidades de final “2”:** Confrontam pela frente, parte para o halls da escada e parte para as áreas comuns do condomínio, do lado esquerdo com os apartamentos de final “1” e do lado direito com a parede dos apartamentos de final “2” do Bloco 1 e fundos com áreas comuns do condomínio.

**Unidades de final “3”:** Confrontam pela frente, parte para o halls da escada e parte para as áreas comuns do condomínio, do lado esquerdo, com a parede dos apartamentos de final “3” do Bloco 1 e aos fundos com áreas comuns do condomínio, do lado direito com os apartamentos de final “4”.

**CAIXA**Convenção de Condomínio – Empreendimentos PAR –  
Gestão Compartilhada

**Unidades de final “4”:** Confrontam pela frente, parte para o halls de escada e parte para as áreas comuns do condomínio, do lado esquerdo com os apartamentos de final “3” e do lado direito e fundos com áreas comuns do condomínio.

### Bloco 3

**Unidades de final “1”:** Confrontam pela frente, parte para o halls da escada e parte para as áreas comuns do condomínio, do lado esquerdo com os apartamentos de final “2” e do lado direito e fundos com áreas comuns do condomínio.

**Unidades de final “2”:** Confrontam pela frente, parte para o halls da escada e parte para as áreas comuns do condomínio, do lado direito com os apartamentos de final “1” e do lado esquerdo com a parede dos apartamentos de final “2” do Bloco 4 e fundos com áreas comuns do condomínio.

**Unidades de final “3”:** Confrontam pela frente, parte para o halls da escada e parte para as áreas comuns do condomínio, do lado direito, com a parede dos apartamentos de final “3” do Bloco 4 e aos fundos com áreas comuns do condomínio, do lado esquerdo com os apartamentos de final “4”.

**Unidades de final “4”:** Confrontam pela frente, parte para o halls da escada e parte para as áreas comuns do condomínio, do lado direito, com os apartamentos de final “3” e do lado esquerdo e fundos com áreas comuns do condomínio.

### Bloco 4

**Unidades de final “1”:** Confrontam pela frente, parte para o halls da escada e parte para as áreas comuns do condomínio, do lado direito com os apartamentos de final “2” e do lado esquerdo e fundos com áreas comuns do condomínio.

**Unidades de final “2”:** Confrontam pela frente, parte para o halls da escada e parte para as áreas comuns do condomínio, do lado esquerdo com os apartamentos de final “1” e do lado direito com a parede dos apartamentos de final “2” do Bloco 3 e fundos com áreas comuns do condomínio.

**Unidades de final “3”:** Confrontam pela frente, parte para o halls da escada e parte para as áreas comuns do condomínio, do lado esquerdo, com a parede dos apartamentos de final “3” do Bloco 3 e aos fundos com áreas comuns do condomínio, do lado direito com os apartamentos de final “4”.

**Unidades de final “4”:** Confrontam pela frente, parte para o halls de escada e parte para as áreas comuns do condomínio, do lado esquerdo com os apartamentos de final “3” e do lado direito e fundos com áreas comuns do condomínio.

### Bloco 5

**Unidades de final “1”:** Confrontam pela frente, parte para o halls da escada e parte para as áreas comuns do condomínio, do lado esquerdo com os apartamentos de final “2” e do lado direito e fundos com áreas comuns do condomínio.

**CAIXA**Convenção de Condomínio – Empreendimentos PAR –  
Gestão Compartilhada

**Unidades de final “2”:** Confrontam pela frente, parte para o halls da escada e parte para as áreas comuns do condomínio, do lado direito com os apartamentos de final “1” e do lado esquerdo com a parede dos apartamentos de final “2” do Bloco 6 e fundos com áreas comuns do condomínio.

**Unidades de final “3”:** Confrontam pela frente, parte para o halls da escada e parte para as áreas comuns do condomínio, do lado direito, com a parede dos apartamentos de final “3” do Bloco 6 e aos fundos com áreas comuns do condomínio, do lado esquerdo com os apartamentos de final “4”.

**Unidades de final “4”:** Confrontam pela frente, parte para o halls de escada e parte para as áreas comuns do condomínio, do lado direito com os apartamentos de final “3” e do lado esquerdo e fundos com áreas comuns do condomínio.

### Bloco 6

**Unidades de final “1”:** Confrontam pela frente, parte para o halls da escada e parte para as áreas comuns do condomínio, do lado direito com os apartamentos de final “2” e do lado esquerdo e fundos com áreas comuns do condomínio.

**Unidades de final “2”:** Confrontam pela frente, parte para o halls da escada e parte para as áreas comuns do condomínio, do lado esquerdo com os apartamentos de final “1” e do lado direito com a parede dos apartamentos de final “2” do Bloco 5 e fundos com áreas comuns do condomínio.

**Unidades de final “3”:** Confrontam pela frente, parte para o halls da escada e parte para as áreas comuns do condomínio, do lado esquerdo, com a parede dos apartamentos de final “3” do Bloco 6 e aos fundos com áreas comuns do condomínio, do lado direito com os apartamentos de final “4”.

**Unidades de final “4”:** Confrontam pela frente, parte para o halls de escada e parte para as áreas comuns do condomínio, do lado esquerdo com os apartamentos de final “3” e do lado direito e fundos com áreas comuns do condomínio.

### Bloco 7

**Unidades de final “1”:** Confrontam pela frente, parte para o halls da escada e parte para as áreas comuns do condomínio, do lado esquerdo com os apartamentos de final “2” e do lado direito e fundos com áreas comuns do condomínio.

**Unidades de final “2”:** Confrontam pela frente, parte para o halls da escada e parte para as áreas comuns do condomínio, do lado direito com os apartamentos de final “1” e do lado esquerdo com a parede dos apartamentos de final “2” do Bloco 8 e fundos com áreas comuns do condomínio.

**Unidades de final “3”:** Confrontam pela frente, parte para o halls da escada e parte para as áreas comuns do condomínio, do lado direito, com a parede dos apartamentos de final “3” do Bloco 8 e aos fundos com áreas comuns do condomínio, do lado esquerdo com os apartamentos de final “4”

**CAIXA**Convenção de Condomínio – Empreendimentos PAR –  
Gestão Compartilhada

**Unidades de final “4”:** Confrontam pela frente, parte para o halls de escada e parte para as áreas comuns do condomínio, do lado direito com os apartamentos de final “3” e do lado esquerdo e fundos com áreas comuns do condomínio.

**Bloco 8**

**Unidades de final “1”:** Confrontam pela frente, parte para o halls da escada e parte para as áreas comuns do condomínio, do lado direito com os apartamentos de final “2” e do lado esquerdo e fundos com áreas comuns do condomínio.

**Unidades de final “2”:** Confrontam pela frente, parte para o halls da escada e parte para as áreas comuns do condomínio, do lado esquerdo com os apartamentos de final “1” e do lado direito com a parede dos apartamentos de final “2” do Bloco 7 e fundos com áreas comuns do condomínio.

**Unidades de final “3”:** Confrontam pela frente, parte para o halls da escada e parte para as áreas comuns do condomínio, do lado esquerdo, com a parede dos apartamentos de final “3” do Bloco 7 e aos fundos com áreas comuns do condomínio, do lado direito com os apartamentos de final “4”.

**Unidades de final “4”:** Confrontam pela frente, parte para o halls de escada e parte para as áreas comuns do condomínio, do lado esquerdo com os apartamentos de final “3” e do lado direito e fundos com áreas comuns do condomínio.

**SISTEMA VIÁRIO DE CIRCULAÇÃO INTERNA**

O sistema viário de circulação interna será utilizado única e exclusivamente pelos condôminos, não podendo de forma alguma ser comercializado, seja a que título for, uma vez que suas áreas integram as áreas comuns.

Largura total = 12,00 m

Largura dos passeios = 2,50 m cada

Largura do leito carroçável = 7,00 m

Comprimento total no eixo = 178,97 m

Área total de sistema viário e estacionamento = 2.920,35 m<sup>2</sup>**DAS VAGAS DE GARAGEM**

A numeração e a indicação dos locais das vagas localizadas nas áreas comuns nas respectivas plantas são atos meramente enunciativos e para controle de quantidade dessas vagas. Não poderá ser alterada, visando outra distribuição e localização, vedado, ainda, seu parcelamento ou subdivisão.

As 72 (setenta e duas) vagas descobertas de garagem estão distribuídas em 06 (seis) bolsões, cada um com 12 (doze) vagas, simplesmente demarcadas e não numeradas.

Devido ao fato de existirem 72 (setenta e duas) vagas descobertas para estacionamento de veículos de porte médio, e no Condomínio Campo Bello

**CAIXA**Convenção de Condomínio – Empreendimentos PAR –  
Gestão Compartilhada

existem 160 (cento e sessenta apartamentos), a utilização das vagas de garagem dar-se-ão por sorteio e por rodízio, em Assembléia designada para este fim, em que só participarão do sorteio os moradores do Condomínio que comprovadamente possuírem automóvel. Tal sorteio deverá ser realizado a cada ano, a fim de possibilitar a utilização das vagas por um maior número possível de condomínios.

A distribuição do modo de uso de garagem será efetuada, entre os condôminos, mediante sorteio, realizado anualmente, de maneira que as vagas a serem atribuídas a cada condômino localizar-se-ão mais próximas ao EDIFÍCIO respectivo.

AS 72 (setenta e duas) vagas de garagem destinadas ao uso de veículos de porte médio dos condôminos, localizadas em área comum, serão distribuídas da seguinte forma:

- a-) a cada unidade autônoma-tipo corresponderá unicamente 1 (uma) vaga para veículo de porte médio, em locais individuais e indeterminados;
- b-) as áreas das vagas de garagem estarão incluídas na área comum de construção de cada unidade autônoma.

É vedada a utilização de mais de uma vaga pelo mesmo condômino, exceto se houverem vagas disponíveis em relação ao número de veículos totais e representativos de cada unidade autônoma. Do contrário, havendo número de veículos inferior ao número de vagas, estas remanescentes serão destinadas a visitantes, carga ou descarga, ou outra destinação de uso e bem comum dos condôminos.

Não poderão ser estacionados nas vagas de garagem para veículos de médio porte os seguintes meios de transporte: motocicleta, bicicleta, ônibus, caminhão, barco de pesca, jet-ski, carroça, etc.

AS 72 (setenta e duas) vagas estão distribuídas em 06 (seis) bolsões, sendo que cada vaga possui o comprimento de 4,25m e a largura de 2,25m, equivalentes a 9,5625m<sup>2</sup> cada vaga, totalizando para vagas de garagem (estacionamento) 688,50m<sup>2</sup>.

**ARTIGO 3º - O CONDOMÍNIO:** Fica instituído o **CONDOMÍNIO “RESIDENCIAL CAMPO BELLO”**, que é composto além das unidades a que se refere o Artigo acima deste instrumento, de uma parte de coisa de propriedade e uso comum dos proprietários das unidades autônomas, inalienáveis e indivisíveis, acessórios e indissoluvelmente ligadas às unidades autônomas, como referidas no artigo 3º da Lei nº 4.591/64, Leis Condominiais em vigor, e especialmente as explicitadas nesta, quais sejam: o terreno descrito e confrontado na Instituição de Condomínio, neste incluída suas vias e áreas de acesso e passagem, áreas verdes ou ajardinadas, os passeios e as calçadas, além do sistema de circulação interna, em que está edificado o condomínio, fundações e estruturas de concreto armado, pisos, paredes externas, os ornamentos de fachada, as janelas, hall de entrada, corredores, circulações, escadas, compartimentos técnicos, (poços, bombas, energia, telefone etc.), rede primária de água, força e esgoto, compreendendo os ramais destinados às dependências de uso comum, condutores de águas pluviais, caixas d'água, acesso de pedestres, calçadas de pedestres, jardim externo, acesso e estacionamento para veículos, área pavimentada sobre o terreno e instalações destinadas ao funcionamento comum do condomínio, compreendendo tudo aquilo que por sua destinação ou natureza intrínseca, seja de utilidade comum.

## CAPÍTULO II

### DO REGIMENTO INTERNO, QUANTO AO USO, FRUIÇÃO E DESTINAÇÃO

**ARTIGO 4º** - Todas as pessoas, condôminos, arrendatários e ocupantes, a qualquer título, que residem no Condomínio, suas famílias e empregados, são obrigados a cumprir, respeitar e fiscalizar a observância das disposições desta Convenção, que só poderá ser alterada no todo ou em parte, desde que assim fique resolvido, a qualquer tempo, por decisão dos condôminos em Assembleia Geral Extraordinária, tomada pelo mesmo número de votos previstos para a alteração desta Convenção, devendo as modificações constar de escritura pública ou instrumento particular devidamente registrado.

**Parágrafo Único** - São condôminos os proprietários ou detentores de direito real sobre as unidades residenciais, os promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, sendo que os arrendatários e os locatários dos imóveis não são considerados condôminos.

**ARTIGO 5º** - Em caso de venda, doação, legado, usufruto, cessão de direitos, locação ou qualquer forma legal de transação, que importe na transferência da propriedade, ou da posse de suas respectivas unidades autônomas, os adquirentes, quer da propriedade, quer da posse, ficam automaticamente obrigados à observância de todos os dispositivos desta Convenção, ainda que nenhuma referência a esta cláusula seja feita no contrato público ou particular, pelo qual se efetive a transferência e aquisição da propriedade ou da posse.

**ARTIGO 6º** - Os ocupantes a qualquer título, que não sejam proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes às unidades autônomas, não terão, perante o Condomínio, qualquer representação nas decisões da Assembleia que envolvam despesas ordinárias do Condomínio, salvo os arrendatários, caso o condômino arrendador a ela não compareça ou comparecendo, se abstenha de votar.

**ARTIGO 7º** - São direitos de cada condômino, arrendatário ou ocupante a qualquer título, bem como seus familiares que residem no Condomínio:

- a) usar, gozar e dispor da sua unidade autônoma, com exclusividade e segundo suas conveniências e interesses, observadas as normas de boa vizinhança e respeitadas as disposições desta convenção, de maneira a não prejudicar igual direito dos demais condôminos, arrendatários ou ocupantes a qualquer título, assim como não comprometer a segurança, higiene e o bom nome do Condomínio;
- b) usar as partes e coisas comuns conforme o seu destino e sem causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos;
- c) examinar livros, arquivos, contas, balancetes, extratos bancários e documentos outros do Condomínio, podendo ainda, a qualquer tempo solicitar informações ao Síndico, acerca de questões atinentes à administração do Condomínio;
- d) fazer consignar no livro de atas da Assembleia ou no livro de reclamações do Condomínio eventuais críticas, sugestões, desacordos ou protestos contra decisões e atos que repute prejudiciais à boa administração do empreendimento, solicitando ao Síndico, se for o caso, a adoção das medidas corretivas adequadas.

**CAIXA**Convenção de Condomínio – Empreendimentos PAR –  
Gestão Compartilhada**ARTIGO 8º** - São deveres de cada condômino, arrendatário e ocupante a qualquer título:

- a) cumprir, fazer cumprir, respeitar e fiscalizar a observância do disposto nesta Convenção, nos Artigos nº 1.331 a 1.358 do Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/2002) e no Regimento Interno, aprovado em Assembleia Geral pelos titulares de direitos que representem, no mínimo, dois terços das frações ideais que compõem o Condomínio;
- b) concorrer na proporção fixada para sua unidade, com as despesas ordinárias necessárias à conservação, funcionamento, limpeza e segurança do Condomínio, incluindo o prêmio de seguro da unidade e partes comuns, e, ainda, com qualquer outra despesa, seja de que natureza for, desde que aprovada em Assembleia, por maioria simples dos condôminos ou moradores com direito a voto, nos termos dos Artigos 6º e 33º desta Convenção;
- c) suportar, na mesma proporção, os ônus a que tiver ou ficar sujeito o Condomínio, em seu conjunto;
- d) zelar pelo asseio e segurança do Condomínio, devendo o lixo das unidades ser acondicionado em sacos plásticos perfeitamente fechados e colocados em local e horário estipulado pelo síndico, para coleta;
- e) exigir do síndico ou administrador as providências que forem necessárias ao cumprimento fiel da presente Convenção;
- f) comunicar ao síndico qualquer caso de moléstia epidêmica para fins de providências junto à Saúde Pública;
- g) facilitar ao síndico, ao proprietário ou seus prepostos, o acesso às unidades onde residem.

**Parágrafo Único** - Aplicam-se aos moradores, familiares ou empregados, todas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino das unidades e partes comuns.**ARTIGO 9º** - É vedado aos condôminos, arrendatários, ocupantes a qualquer título, suas famílias e empregados:

- a) alterar a forma, materiais, pintura, cores e tonalidades dos elementos dos componentes das fachadas, tais como, paredes, esquadrias, forros, tetos, beirais, tabeiras, etc., salvo as modificações permitidas nesta Convenção e, ainda assim, desde que previamente aprovada em Assembleia Geral Extraordinária, convocada para esse fim, por decisão tomada nos termos do que dispõe o artigo 29 desta Convenção;
- b) retirar, alterar, ou substituir, por tipos diferentes, materiais de acabamentos internos da unidade residencial autônoma de que não seja proprietário, promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário, sem a prévia e expressa anuência do proprietário, preservando, no caso de necessidade de obras de manutenção, as especificações originais, quer sejam de pisos, paredes, tetos, esquadrias internas, ferragens, instalações, louças e metais sanitários, etc.
- c) destinar a unidade autônoma de sua propriedade, ou que ocupe, bem como às partes comuns, utilização diversa da finalidade exclusivamente residencial estabelecida nesta Convenção ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade, à higiene e à segurança das pessoas, dos demais condôminos, arrendatários, ocupantes, suas famílias e empregados;
- d) instalar em qualquer dependência do Condomínio ou suas unidades autônomas, qualquer atividade comercial, cultural ou recreativa, incluindo, entre outras: hospedarias, repúblicas, oficinas, de qualquer natureza, clubes carnavalescos, agremiações ou partidos políticos, cursos ou escolas, entidades ou agremiações estudantis, laboratórios de análises químicas, enfermarias, *ateliers* de corte e costura, salões de beleza, cabeleireiros, manicures, instituições destinadas à prática de cultos

30.460 v005 micro

Compromisso anual art. 1337, Síndico



- religiosos, assim como sublocações de forma geral e qualquer outra destinação que não a residencial;
- e) executar serviços de lavagem e qualquer conserto de carros, mecânica ou lanternagem, nos locais destinados à guarda dos mesmos, salvo pequenos reparos necessários a desenguiçar veículos próprios;
  - f) usar, subarrendar, ceder ou alugar as unidades residenciais e partes comuns para fins incompatíveis com a decência e o sossego do Condomínio ou permitir a sua utilização por pessoa de maus costumes passíveis de repreensão penal ou policial, e que, de qualquer modo ou forma, possam prejudicar a boa ordem ou afetar a reputação do Condomínio;
  - g) remover o pó de tapetes e cortinas e outros pertences nas janelas, promovendo a limpeza de suas unidades em prejuízo das partes comuns;
  - h) estender ou secar roupas, tapetes, toalhas e outros pertences em locais visíveis do exterior das unidades;
  - i) violar de qualquer forma a lei do silêncio, usar aparelhos radiofônicos, alto-falantes, televisão e similares, buzinas, instrumentos de sopro, corda, percussão e quaisquer outros, em elevado som, de modo que perturbe o sossego dos condôminos e moradores vizinhos;
  - j) promover, sem o conhecimento e anuência prévia do síndico, festas, reuniões e ensaios em suas unidades ou partes comuns, com orquestras e conjuntos musicais, quaisquer que sejam os gêneros de música;
  - k) usar rádios transmissores e receptores que causem interferência nos demais aparelhos elétricos existentes no Condomínio e de propriedade e uso dos demais condôminos e moradores;
  - l) usar aparelhos como fogões, aquecedores e similares, do tipo que não seja a gás e a eletricidade;
  - m) lançar papéis, cinzas, pontas de cigarro, líquidos, lixo e quaisquer outros objetos e detritos por locais e formas diversos do previstos no Artigo 8º, letra “d”;
  - n) usar toldos externos, sanefas ou equivalentes nas janelas, varandas, terraços, áreas de serviço ou amuradas;
  - o) usar nas pias, ralos, lavatórios, vasos e demais instalações sanitárias das unidades produtos que provoquem entupimentos ou que contenham agentes corrosivos;
  - p) deixar de reparar os vazamentos ocorridos na canalização secundária que sirva privativamente a sua unidade autônoma, bem como infiltrações nas paredes e pisos das mesmas, respondendo pelos danos que porventura ditos vazamentos e infiltrações vierem a causar à unidade autônoma de terceiros;
  - q) gritar, conversar, discutir em voz elevada, e ainda, pronunciar palavras de baixo calão, nas dependências do Condomínio, áreas de serviço, partes comuns etc., que comprometam o bom nome do Condomínio, com violação das normas elementares da boa educação;
  - r) permitir e realizar jogos infantis em outras partes que não as destinadas aos mesmos;
  - s) utilizar-se das pessoas a serviço do Condomínio, para seus serviços particulares no horário de trabalho dos mesmos;
  - t) guardar explosivos e inflamáveis nas unidades residenciais e dependências ou quaisquer dependências do Condomínio, queimar fogos de artifícios de qualquer natureza, ter ou usar instalações ou materiais suscetíveis que, de qualquer forma, possam afetar a saúde e a segurança dos demais moradores do Condomínio, ou de que possa resultar o aumento do prêmio do seguro;
  - u) instalar no Condomínio rádio amador de qualquer amplitude, fios ou condutores, colocar placas, avisos, letreiros, cartazes, anúncios ou reclames na parte externa do

**CAIXA**Convenção de Condomínio – Empreendimentos PAR –  
Gestão Compartilhada

Condomínio, prejudicando a sua estética, e ainda usar máquinas e aparelhos ou instalações que provoquem trepidações ou ruídos excessivos;

v) obstruir o passeio, entrada, áreas comuns, ainda que em caráter provisório, ou utilizar algumas dessas dependências para qualquer fim que não o de trânsito;

**ARTIGO 10** - As disposições deste capítulo bem como aquelas constantes dos capítulos V e VI, deverão ser afixadas nas áreas comuns do Condomínio e em locais definidos a critério do síndico.

### CAPÍTULO III DO SEGURO, DO INCÊNDIO, DA DEMOLIÇÃO, DA RECONSTRUÇÃO, DOS DANOS E OBRAS.

**ARTIGO 11** - O Condomínio é obrigado a proceder ao seguro do Condomínio no prazo legal, e assim mantê-lo sob as penas da lei, contra riscos de incêndio e outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do Condomínio, discriminando-se todas as unidades autônomas e partes comuns.

**Parágrafo Único** - Ficam fazendo parte integrante do presente contrato, como se cláusulas deste fossem, os Artigos 14 e 18, Capítulo IV do Título I da Lei 4.591/64, cujos termos, os condôminos se obrigam a respeitar quando da ocorrência das hipóteses neles previstas.

**ARTIGO 12** - Os danos causados às partes comuns do Condomínio serão indenizados por quem der causa, seja condômino, arrendatário, ocupante a qualquer título, seus familiares ou empregados, inclusive os danos causados às partes comuns ou unidades autônomas por defeitos, má utilização ou conservação das instalações da unidade ocupada.

**ARTIGO 13** - Os condôminos, arrendatários ou ocupantes a qualquer título poderão requerer ao síndico que seja providenciado o conserto da unidade daquele que não realizou os reparos necessários e que, por este motivo, vem causando danos às partes comuns e/ou unidades autônomas, devendo as despesas com o custeio de a reparação serem ressarcidas pelo condômino, arrendatário ou ocupante responsável.

**ARTIGO 14** - As obras ou reparos nas unidades autônomas deverão ser expressamente autorizadas pelo proprietário do imóvel, quando realizadas por condômino, arrendatário, locatário ou ocupante a qualquer título, devendo ser previamente comunicadas aos demais condôminos, arrendatário e ocupantes a qualquer título através do síndico, indicando-se o prazo das obras bem como os dias e horários de sua realização.

**Parágrafo Único** - Não serão permitidas, sob nenhuma hipótese, obras que afetem a solidez do edifício nem as que contrariem disposições legais, códigos de postura ou a presente Convenção.

**ARTIGO 15** - O morador, em cuja unidade forem realizadas obras, será responsável pela perfeita limpeza das áreas comuns e outros locais por onde transitarem materiais de construção ou entulhos, os quais não poderão ser depositados sem anuência do síndico, em qualquer espaço de uso comum, correndo por sua exclusiva conta e risco os ônus ou

**CAIXA**Convenção de Condomínio – Empreendimentos PAR –  
Gestão Compartilhada

prejuízos que resultarem nas partes em razão do transporte dos mencionados materiais de construção e entulhos ou das obras propriamente ditas.

**ARTIGO 16** - As obras de reformas, transformações ou modificações nas unidades, ou nas áreas de uso comum que interessem à harmonia das fachadas externas, internas ou laterais, bem como quaisquer outras não previstas nesta Convenção, necessitarão do voto e quórum de dois terços dos condôminos a ser manifestado em Assembleia Geral Extraordinária, especialmente convocada para esse fim, precedida, em qualquer caso, da aprovação dos Poderes Públicos competentes, observados cuidados especiais quanto ao sistema construtivo do prédio/unidade residencial ou de uso comum em razão do sistema de construção adotado, por serem paredes estruturais.

#### CAPÍTULO IV

#### DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO, DO SÍNDICO, DO CONSELHO FISCAL, DAS ASSEMBLÉIAS, DAS DESPESAS E DO FUNDO DE RESERVA.

**ARTIGO 17** - O Condomínio será administrado por um Síndico, pessoa física ou pessoa jurídica, adimplente com suas obrigações eleito em Assembleia Geral pela maioria dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais em primeira convocação ou pela maioria dos presentes, em segunda convocação, com mandato de até 02(dois) anos, imediatamente empossado, podendo ser reeleito em Assembleia Geral e um Conselho Fiscal composto por 3(três) membros, condôminos ou arrendatários, adimplente com as taxas de arrendamento/parcelamento e taxa condominial com mandatos e eleição iguais ao do Síndico.

**Parágrafo Primeiro** – Os elegíveis a síndico se pessoa física deverão, no momento de sua candidatura, não apresentar inscrição em cadastros restritivos, não apresentar restrições junto a Receita Federal e não ter ação contra o condomínio.

**Parágrafo Segundo** – Os elegíveis a síndico se pessoa jurídica deverão, no momento de sua candidatura, não apresentar inscrição em cadastros restritivos, não apresentar restrições junto a Receita Federal, não ter ação contra o condomínio, apresentar contrato social com as respectivas alterações, constando como atividade social da empresa a Administração de condomínios, devidamente registrado no órgão competente, comprovante de registro no CRECI e/ou CRA e apresentar atestado(os), certidão(ões) e/ou declaração(ões) fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado, comprovando ter desempenhado de forma satisfatória a administração de condomínios.

**Parágrafo Terceiro** – Em caso de necessidade de assinatura contratual com pessoa jurídica eleita síndica deverá ser eleito um condômino, como representante do condomínio, para a assinatura do contrato.

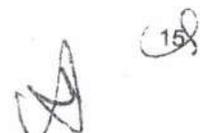
**Parágrafo Quarto** - Enquanto o Fundo de Arrendamento Residencial – FAR detiver a propriedade da maioria absoluta das unidades autônomas, a Caixa Econômica Federal, representante do Fundo, terá um membro permanente no Conselho Fiscal com mandato de no máximo 02(dois) anos, podendo o respectivo mandato ser renovado sucessivamente por iguais períodos.

**CAIXA**Convenção de Condomínio – Empreendimentos PAR –  
Gestão Compartilhada

**Parágrafo Quinto** - Por ocasião da instalação do Condomínio, provisória ou permanente, o Síndico deverá orientar e organizar o Condomínio, obedecendo ao disposto nesta Convenção;

**ARTIGO 18** - Compete ao Síndico:

- a) cumprir e fazer cumprir a presente Convenção de Condomínio e Regimento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da Assembleia Geral;
- b) representar, ativa ou passivamente, o Condomínio perante terceiros, em Juízo e fora dele, e praticar todos os atos em defesa dos interesses comuns, nos limites fixados pela lei e por esta Convenção;
- c) exercer a administração interna do Condomínio no que respeita à sua vigilância, funcionamento, moralidade e segurança, bem como nos serviços que interessem aos moradores, baixar as instruções e detalhes de seus serviços, inclusive quando solicitado por escrito pela maioria simples dos condôminos ou arrendatários, em Assembleia Geral;
- d) cobrar, inclusive judicialmente, se necessário for, quotas de despesas de todos os condôminos, arrendatários e ocupantes a qualquer título, multas estabelecidas na Convenção, na Lei e no Regimento Interno e as deliberações das Assembleias Gerais;
- e) apresentar a demonstração mensal das contas do Condomínio ao Conselho Fiscal nos prazos deliberados pela Assembleia;
- f) apresentar a demonstração mensal das contas do Condomínio ao Conselho Fiscal, uma vez a cada 30 (trinta dias);
- g) apresentar e submeter previamente à Assembleia Geral, no prazo de até 7 dias após sua designação, ou de até 7 dias após o término do exercício anterior, o orçamento do exercício em curso, discriminando as despesas pertinentes à Administração do Condomínio e o valor da taxa de custeio mensal;
- h) dentro das previsões orçamentárias efetuar a administração das despesas ordinárias, com concorrência e tomada de preços para materiais e serviços contratados, e ainda,
  - h.01) poderá adquirir materiais necessários às tarefas de limpeza, manutenção e conservação do conjunto de instalações do edifício, não havendo necessidade de prévia manifestação do Conselho Fiscal, dos condôminos ou arrendatários desde que o valor dos materiais não ultrapasse a quantia de R\$ 1.000,00 (mil reais), reajustada anualmente pelo IGPM ou outro índice que vier a substituí-lo;
  - h.02) poderá, em casos extremos, e visando à salvaguarda do bem comum, ordenar a realização de quaisquer consertos e reparos imprescindíveis, independente de prévia manifestação do Conselho Fiscal, dos condôminos ou arrendatários desde que o valor dos serviços não ultrapasse a quantia de R\$ 1.000,00 (mil reais), reajustada anualmente pelo IGPM ou outro índice que vier a substituí-lo;
- i) representar o Condomínio junto às repartições públicas e empresas concessionárias de serviços públicos sobre assuntos que disserem respeito ao Condomínio e suas partes comuns;
- j) advertir, verbalmente ou por escrito, o morador, seus familiares e empregados, sobre quaisquer infrações da presente Convenção ou Regimento Interno;
- k) receber e dar quitação, em nome do Condomínio, movimentar contas bancárias do mesmo, emitindo ou endossando cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamento, etc.;
- l) convocar ou coordenar reuniões informais, sem cunho deliberativo, com os condôminos, arrendatários e ocupantes a qualquer título do Condôminos;





- m) convocar as Assembléias dos condôminos e, conforme orientação desta, resolver os casos que, porventura, não tiverem solução prevista, expressamente, na lei ou nesta Convenção;
- n) dispor dos seguintes elementos para a administração, que deverão ser, obrigatoriamente, transferidos a seus sucessores, de tudo devendo constar termo de entrega de documentos a ser firmado quando da transferência de mandato para assunção por novo síndico conforme o Parágrafo Primeiro do Artigo 17, de cada novo síndico: dossiês de prestação de contas do Condomínio, livro de queixas, ocorrências e sugestões, livro de atas, livro de presença nas Assembléias, fichário de empregados, livro de protocolo, livro de documentação de despesas, registro de moradores e outros que a prática aconselhar, além do arquivo de documentos de propriedade do Condomínio, como escrituras, plantas do Condomínio, etc. sendo que os livros acima, deverão ser numerados, abertos e rubricados por quem a Assembléia Geral designar;
- o) manter, sob sua guarda e responsabilidade, durante 5 (cinco) anos, ou em caso de ação judicial, durante o tempo necessário, toda documentação relativa ao Condomínio;
- p) executar ou mandar executar os serviços de limpeza, conservação e reparos das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos, de segurança etc., de uso comum, ou, quando autorizado pelo proprietário, nas unidades autônomas;
- q) viabilizar o treinamento de equipes para orientar os moradores e empregados no salvamento e prevenção de incêndio;
- r) resolver os casos omissos, submetendo-os previamente às orientações do Conselho Fiscal;
- s) contratar serviços com empresas idôneas;
- t) zelar pelo pagamento em dia das obrigações e despesas do condomínio.

**Parágrafo Único** - Enquanto o Fundo de Arrendamento Residencial – FAR detiver a propriedade da maioria absoluta das unidades autônomas, o Síndico, se pessoa física, deverá contratar empresa especializada para suporte à administração do condomínio nos serviços de contabilidade, cobrança, atividades jurídicas, de limpeza, zeladoria e de portaria, e serviços administrativos, não sendo admitida a contratação de funcionários próprios pelo Condomínio.

**ARTIGO 19** - As funções administrativas poderão ser delegadas ou contratadas pelo Síndico, sob sua inteira responsabilidade, à pessoa jurídica de sua confiança, mediante aprovação da Assembleia Geral, cuja decisão, será tomada na forma prevista nos Artigos 30.

**Parágrafo Único** - No impedimento ocasional do Síndico, suas funções serão exercidas por membro do Conselho Fiscal, quando for o caso, sob sua inteira responsabilidade.

**ARTIGO 20** - Das decisões do Síndico caberá recurso para a Assembleia Geral Extraordinária, convocada pelo interessado, conforme Artigo 29.

**ARTIGO 21** - O Síndico poderá ser destituído por maioria absoluta dos condôminos, em Assembleia Geral Extraordinária para esse fim especialmente convocada, conforme Artigos 28 e 29, se for o caso.

**Parágrafo Único** - O síndico que for destituído não poderá ser reconduzido a um novo mandato.

**CAIXA**Convenção de Condomínio – Empreendimentos PAR –  
Gestão Compartilhada

**ARTIGO 22** - Pelos trabalhos prestados em suas funções, o Síndico eleito, se pessoa física, poderá ter remuneração mensal conforme estabelecido na Assembleia que o elegeu.

**Parágrafo Único** – O síndico eleito, nas suas atribuições não terá perante o condomínio qualquer vínculo empregatício.

**ARTIGO 23** - No caso de morte, renúncia ou destituição do Síndico, assumirá a sindicância membro do Conselho Fiscal até a nova eleição pela Assembleia Geral de novo Síndico, o que deverá ocorrer no prazo de 30 dias, prorrogável por até mais 30 dias.

**ARTIGO 24** - O Conselho Fiscal composto por 3 membros, sendo dois deles eleitos pelos condôminos em Assembleia Geral convocada para tal fim, com mandatos e eleições iguais ao do Síndico e um membro permanente da Caixa, como representante do Fundo terão as seguintes atribuições:

- a) assessorar o síndico e fiscalizar a sua ação nas soluções dos problemas que dizem respeito ao Condomínio;
- b) fiscalizar e emitir parecer mensal sobre as contas do Síndico, que compreende as atividades de estudar os balancetes mensais, verificar a exatidão do saldo em caixa e nos bancos, denunciar erros, fraudes ou crimes verificados e sugerir medidas a serem tomadas nessas circunstâncias.
- c) convocar, extraordinariamente, a Assembleia Geral, se ocorrerem motivos urgentes;
- d) Reunir-se ordinariamente na primeira quinzena de cada mês, sob a presidência de um dos seus membros e extraordinariamente tantas vezes quantas julgarem necessárias.
- e) Denunciar erros, fraudes ou crimes verificados, sugerindo as medidas a serem tomadas.

**Parágrafo Primeiro** - Pelos trabalhos prestados em suas funções, os membros do Conselho Fiscal não receberão do Condomínio qualquer remuneração.

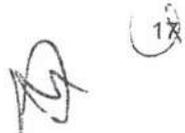
**ARTIGO 25** - O Conselho Fiscal poderá ser destituído por maioria absoluta dos condôminos em Assembleia Geral Extraordinária convocada para tal fim, conforme Artigos 29 e 30.

**Parágrafo Único** – Em caso de morte, renúncia ou destituição de membro do Conselho Fiscal deverá ser convocada Assembleia Extraordinária para eleição de suplente até o término do mandato.

**ARTIGO 26** - A Assembleia Geral Ordinária ou Extraordinária será realizada em conformidade com a lei pertinente e com a Convenção do Condomínio.

**ARTIGO 27** - Será realizada anualmente uma Assembleia Geral Ordinária, findo cada exercício, sendo ela soberana para resolver todo e qualquer assunto de interesse do Condomínio, suas dependências e instalações, e que será dirigida por um presidente eleito no início dos trabalhos, ou pelo próprio Síndico, à qual caberá principalmente:

- a) aprovar o orçamento do ano em início;
- b) eleger ou destituir o síndico e membros do Conselho Fiscal ;
- c) aprovar as resoluções do Síndico e do Conselho Fiscal;
- d) decidir sobre assuntos de interesse geral, além das matérias inscritas na ordem do dia, exceto os previstos no Artigo 31;



**CAIXA**Convenção de Condomínio – Empreendimentos PAR –  
Gestão Compartilhada

e) aprovar a prestação de contas do exercício anterior.

**ARTIGO 28** - As Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias serão realizadas mediante convocação por circular assinada pelo Síndico e colocada em local visível por todos e enviada por carta registrada ou sob protocolo, a cada condômino e arrendatário e com antecedência mínima de 8 (oito) dias da data fixada para a sua realização e só tratará de assuntos mencionados na pauta, o qual também indicará o dia, hora e local da reunião.

**ARTIGO 29** - As Assembleias Gerais Extraordinárias realizar-se-ão sempre que forem convocadas, a qualquer tempo, pelo Síndico ou por condôminos que representem pelo menos 1/4 (um quarto) das frações ideais que compõem o Condomínio, mediante convocação de todos os proprietários por circular assinada, via carta registrada ou sob protocolo, com 8 dias de antecedência e com a indicação da pauta, dia, hora e local da reunião.

**Parágrafo Primeiro** - Enquanto o Fundo de Arrendamento Residencial – FAR detiver a propriedade de qualquer número de unidades autônomas, obrigatoriamente deverá ser convocada a Caixa Econômica Federal, representante daquele Fundo, através de sua unidade responsável pela administração desses imóveis.

**Parágrafo Segundo** - As reuniões serão dirigidas por uma mesa presidida pelo condômino ou arrendatário que for escolhido pela maioria dos presentes e secretariada por outro condômino ou arrendatário de livre escolha do presidente eleito.

**ARTIGO 30** - As decisões das Assembleias, inclusive quanto às modificações no Regimento Interno, ressalvados os casos previstos nos artigos 21, 25 e 31, serão consideradas aprovadas com a maioria simples dos votos dos condôminos presentes, (metade mais um) e, com a presença mínima em primeira convocação da maioria absoluta dos condôminos, quites em relação às despesas e multas do Condomínio, e em segunda convocação com qualquer número, realizando-se esta 1/2 (meia) hora após a determinada para a primeira.

**Parágrafo Primeiro** - As Assembleias nas quais os arrendatários exercem poder de voto, sem a necessidade de procuração, serão aprovadas com a maioria simples dos votos dos condôminos ou arrendatários presentes, (metade mais um) e, com a presença mínima em primeira convocação da maioria absoluta dos condôminos ou arrendatários, quites em relação às despesas e multas do Condomínio, e em segunda convocação com qualquer número, realizando-se esta 1/2 (meia) hora após a determinada para a primeira.

**Parágrafo Segundo** - Os que não comparecerem à reunião ficarão obrigados a respeitar as deliberações.

**ARTIGO 31** - As decisões para modificação desta Convenção de Condomínio só poderão ser tomadas em Assembleia Geral Extraordinária, especialmente convocada para tal fim, pelo voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos.

**ARTIGO 32** - As decisões das Assembleias Gerais serão registradas em atas no livro próprio, lavradas pelo secretário da mesa que dirigir a reunião respectiva, cujas folhas

**CAIXA****Convenção de Condomínio – Empreendimentos PAR –  
Gestão Compartilhada**

serão rubricadas pelo presidente da Assembleia e as atas assinadas por todos os componentes da mesa.

**Parágrafo Único** - As deliberações da Assembleia devem ser comunicadas pelo Síndico, no prazo de até 8(oito) dias a contar da data da Assembleia, e aplicam-se obrigatoriamente a todos os condôminos e moradores do Condomínio.

**ARTIGO 33** - Os proprietários poderão fazer-se representar nas reuniões por procuradores com poderes gerais e bastantes para legalmente praticar os atos necessários e contrair obrigações, devendo o instrumento de procuração ter firmas reconhecidas e ser apresentado no início da Assembleia.

**ARTIGO 34** - A cada unidade do Condomínio corresponde um voto.

**Parágrafo Único** - Se a unidade pertencer a mais de um proprietário deverá ser designado um dentre eles para representá-lo perante o Condomínio, sob pena de suspensão temporária do exercício dos direitos e vantagens assegurados pela presente Convenção.

**ARTIGO 35** - Cada condômino, o arrendatário ou ocupante a qualquer título, concorrerá para as despesas de Condomínio, devidamente aprovadas na forma desta Convenção, de acordo com o orçamento fixado para o exercício, recolhendo as respectivas quotas até o 5º (quinto) dia útil de cada mês, ou em outra data de vencimento previamente definida e aprovada em Assembleia.

**Parágrafo Primeiro** - Somente os condôminos concorrem com suas respectivas quotas de rateio, para o custeio das despesas extraordinárias.

**Parágrafo Segundo** - A fixação da quota parte do rateio das despesas mencionadas no presente Artigo e no Parágrafo anterior corresponderá à 1/(nº de unidades autônomas) avos de cada unidade.

**ARTIGO 36** - São consideradas despesas ordinárias as necessárias à administração do Condomínio, às quais corresponderão a uma taxa mensal de custeio, de responsabilidade de todos os condôminos, arrendatários ou ocupantes a qualquer título, conforme Artigo 35:

- a) remuneração mensal do Síndico eleito;
- b) remuneração mensal da(s) empresa(s) contratada(s) para suporte à administração do condomínio nos serviços de contabilidade, cobrança, atividades jurídicas, de limpeza, zeladoria, portaria e serviços administrativos;
- c) consumo de água, coleta de esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum e autônomas, quando não possuírem registros individuais de consumo;
- d) honorários advocatícios, custas processuais e eventual verba de sucumbência e eventual condenação em ações em que é parte o Condomínio;
- e) limpeza, manutenção, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- f) manutenção e conservação das instalações físicas, equipamentos elétricos, mecânicos, de segurança, de intercomunicação, esporte e lazer de uso comum;
- g) manutenção, conservação (limpeza, lubrificação e manutenção) e pequenos reparos de bombas hidráulicas, caixas d'água, registros, torneiras, relógios, instalações de



esgotamento sanitário, instalações elétricas de uso comum, telhados e coberturas impermeabilizadas;

- h) manutenção e conservação de móveis e decoração das áreas comuns, pequenos consertos, troca de tecido danificado dos sofás, etc.;
- i) manutenção de jardim;
- j) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antena coletiva;
- k) recarga e manutenção de extintores de incêndio, inclusive a pintura anticorrosiva que deve ser efetuada periodicamente;
- l) rateio para pagamento de furto ou roubo de bens do Condomínio;
- m) reposição total ou parcial de fundo, no montante utilizado no custeio ou complementação das despesas ordinárias, salvo, se tais despesas ocorrerem em data anterior à instalação do Condomínio;
- n) rateios de *déficit* nas contas do Condomínio, ocasionadas pelo uso dos recursos para despesas ordinárias;
- o) cópias reprográficas, manutenção de conta bancária, correios para envio de correspondências de interesse dos condôminos;
- p) outras despesas relativas a serviços rotineiros de manutenção e conservação e que não acrescem em nada à aparência do prédio ou à sua estrutura;
- q) constituição de fundo de caixa para gastos ordinários não previstos e,
- r) tudo o mais que interesse ou tenha relação com as partes comuns ou que os condôminos ou arrendatários deliberem fazer como interesse coletivo.

**Parágrafo Único** - Sendo insuficiente a receita de um determinado período para cobrir as despesas ordinárias em virtude de gasto imprevisto, deverá ser providenciado rateio extra entre todos os condôminos, arrendatários ou ocupantes a qualquer título, conforme Artigo 35.

**ARTIGO 37** - São consideradas despesas extraordinárias as que não se referem a gastos rotineiros de manutenção do empreendimento, nem são necessárias para a administração do Condomínio, às quais corresponderão a uma taxa extraordinária conforme Parágrafo Primeiro do Artigo 35:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) recuperação e pintura de fachadas, esquadrias e janelas da parte externa, paredes internas das áreas comuns, poços de aeração e iluminação;
- c) instalações de equipamentos de segurança e de incêndio, telefonia, intercomunicação, esporte e lazer;
- d) decoração e paisagismo nas partes de uso comum, exceto sua manutenção;
- e) seguro de danos físicos do Imóvel;
- f) outras despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício.

**ARTIGO 38** - As despesas extraordinárias deverão ser submetidas à aprovação da Assembleia Geral Extraordinária, na forma prevista nessa Convenção.

**ARTIGO 39** - As obras que interessarem à estrutura integral do Condomínio terão seus custos rateados entre todos os condôminos, na proporção das respectivas frações ideais a que lhes pertencem, desde que previamente aprovadas pela Assembleia Geral Extraordinária convocada especialmente para esse fim, observando-se o que determinam o Artigo 30 .

**CAIXA**Convenção de Condomínio – Empreendimentos PAR –  
Gestão Compartilhada

**ARTIGO 40** - A renúncia de qualquer condômino, arrendatário ou ocupante, de seus direitos, em hipótese alguma valerá como escusa para exonerá-lo do cumprimento de seus deveres e do pagamento dos encargos a que ficar obrigado.

**ARTIGO 41** - As despesas com remoção de coisas e objetos depositados em partes comuns serão cobradas do respectivo proprietário, arrendatário ou ocupante da unidade responsável, podendo ainda, o síndico impor multas estabelecidas no Artigo 45.

**ARTIGO 42** - O condômino, arrendatário ou ocupante que agravar as despesas comuns do Condomínio com instalações de uso pessoal, suportará isoladamente o excesso correspondente.

**ARTIGO 43** - Quando se verificar qualquer dano nas partes comuns e apurando-se que o mesmo não foi causado por qualquer condômino, arrendatário, ocupante, e seus familiares ou seus empregados e visitantes, ou ainda, não sendo possível determinar o causador, o Síndico mandará executar os reparos e os custos correrão por conta dos condôminos, arrendatários ou ocupantes, na forma desta Convenção.

**Artigo 44** - Será destinado ao fundo de caixa para gastos ordinários não previstos:

- a) os juros moratórios e multas previstas nesta Convenção;
- b) o saldo do orçamento verificado no fim de cada exercício;
- c) as multas aplicadas em razão de infrações previstas nesta convenção e Regimento Interno;
- d) 5% (cinco por cento) das taxas de custeio mensais, a ser cobrado juntamente com as contribuições para as despesas comuns, percentual este que a elas devem ser acrescidas destacadamente quando da aprovação da previsão orçamentária.

#### CAPÍTULO V DAS PENALIDADES

**ARTIGO 45** - A falta de cumprimento ou inobservância de qualquer dos Artigos desta Convenção e do Regimento Interno, tornará o infrator passível de notificação de advertência escrita pelo síndico que, se não atendida no prazo nela especificado, será convertida em multa equivalente a, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da taxa de custeio de Condomínio vigente atribuída à sua unidade, sendo o percentual máximo limitado ao previsto em lei, além da obrigação de reparar os danos causados ao Condomínio, demais moradores ou terceiros, abster-se da prática do ato, e, quando for o caso, a desfazer a obra irregular, sem prejuízo das demais consequências civis e criminais de seu ato.

**Parágrafo Primeiro** - Na hipótese de reincidência de infrações a esta Convenção, a multa determinada no *caput* deste Artigo será acrescida de 100% (cem por cento).

**Parágrafo Segundo** - A multa por transgressões de obrigações condominiais não relacionadas à impontualidade no pagamento de taxa de custeio do Condomínio deve ser cobrada em separado e vence na data seguinte de vencimento da taxa de custeio de Condomínio, aplicando-se os mesmos encargos por atraso em caso de impontualidade.

**Parágrafo Terceiro** - A multa por comportamento antissocial reiterado que gere incompatibilidade de convivência com os demais condôminos, arrendatários ou locatários

29

NA



será equivalente a 200% (duzentos por cento) do valor da taxa mensal de custeio Condomínio vigente atribuída à sua unidade e a sua aplicação deverá ser aprovada pela Assembleia Geral Extraordinária.

**Parágrafo Quarto** - A Assembleia poderá definir outros percentuais de penalidade para as situações especiais que se apresentem.

**Parágrafo Quinto** - Cabe ao Síndico, com autorização judicial, mandar desmanchar a obra irregular, à custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado.

**ARTIGO 46** - Caso haja a necessidade de se recorrer ao poder judiciário para a cobrança de qualquer contribuição, multa, juros, ou outro valor previsto nesta Convenção, serão devidas também as custas judiciais e os honorários advocatícios despendidos pelo Condomínio.

**ARTIGO 47** - O condômino, arrendatário ou locatário que não pagar a sua contribuição condominial até a data de vencimento, fica sujeito a:

- a) atualização monetária do débito será realizada pelo índice de depósito da poupança ou por outro indicado pela Assembleia Geral;
- b) juros moratórios de 1% ao mês *pró rata die* sobre o débito atualizado e,
- c) multa de 2% sobre o débito atualizado.

**ARTIGO 48** - A tolerância quanto a alguma demora, atraso ou omissão no cumprimento de qualquer das obrigações ajustadas neste instrumento, ou não aplicação, na ocasião oportuna, das combinações dele constantes, não importam em novação ou cancelamento das penalidades, as quais poderão ser aplicadas a qualquer tempo, caso permanecerem as suas causas. Fica, outrossim, entendido que a ocorrência de tolerância não implica em precedentes, novação ou modificação de qualquer das condições ou Artigos desta Convenção, os quais permanecerão íntegros e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse intercorrido.

## CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

**ARTIGO 49** – Qualquer recebimento de receitas para o Condomínio deverá ser realizado através da emissão de boleto bancário.

**ARTIGO 50** – Quando verificada a situação de insolvência em unidade de propriedade do FAR, cujo atraso seja superior a 90 dias, a cobrança deverá ser promovida contra a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, representante do Fundo, através de notificação à sua área responsável, ficando a partir desse momento, vedada qualquer negociação com o arrendatário sem anuência da CEF.

**ARTIGO 51** - A eventual concessão de algum direito especial a determinado condômino, arrendatário ou ocupante será sempre a título precário, podendo ser revogada a qualquer tempo.



**ARTIGO 52** - As chaves das casas de máquinas e demais dependências comuns do Condomínio, tais como: guarita, armários, e/ou cômodo para medidores, correios e telefones ficarão sempre em local designado pelo Síndico, que guardará, ainda, duplicatas de tais chaves, para uso em caso de emergência.

**ARTIGO 53** - Os quadros medidores de luz, telefone e água, por sua natureza devem estar sempre livres e desimpedidos, sendo vedado a qualquer dos moradores impedir o livre acesso do Síndico, seus prepostos autorizados e funcionários das empresas concessionárias aos mesmos.

**ARTIGO 54** - É vedada a entrada nas dependências do Condomínio de entregadores, corretores, agenciadores, cobradores, ofertantes de coisas ou serviços, vendedores ambulantes, solicitantes e pedintes de qualquer natureza, pessoas com o fim de angariar donativos e misteres semelhantes, compradores de coisas usadas, jornais, garrafas, etc. O ingresso de qualquer pessoa estranha ao Condomínio só será permitido com a anuência do condômino, arrendatário ou ocupante visitado.

**ARTIGO 55** - O Condomínio não se responsabiliza por acidentes, furtos ou roubos de objetos, veículos de qualquer natureza e/ou seus acessórios nas dependências internas do Condomínio.

**ARTIGO 56** - Incumbe ao zelador, porteiros, vigias e serventes, na qualidade de prepostos do Síndico, fiscalizar o fiel cumprimento do Regulamento Interno.

**ARTIGO 57** - Os condôminos se obrigam a fazer constar dos contratos de locação ou qualquer outro instrumento que importe na cessão a terceiros, do domínio, posse, direito ou uso das unidades autônomas, a obrigação do fiel cumprimento desta Convenção de Condomínio e do Regimento Interno, dando ciência ao Síndico, por escrito, no prazo de 10 dias.

**ARTIGO 58** - A esta Convenção ficarão sujeitos quaisquer futuros condôminos, proprietários ou outros que, a qualquer título, sejam investidos na posse, uso e gozo das unidades autônomas do Condomínio, bem como seus herdeiros e sucessores, zelando pelo seu fiel cumprimento.



Convenção de Condomínio – Empreendimentos PAR –  
Gestão Compartilhada

**ARTIGO 59** - Fica eleito o Foro da Justiça de jurisdição da localidade onde se encontra o empreendimento, com renúncia expressa a qualquer outro, para dirimir qualquer ação ou dúvida que, direta ou indiretamente, decorram da presente Convenção.

São Paulo \_\_\_\_\_, 09 de Fevereiro de 2015  
Local/data

Marcelo Barbosa Fernandes  
Coordenador de Sítio  
CPF: 030.120-0  
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL



Caixa Econômica Federal

Testemunhas

*Sandra*  
2º CARTÓRIO

*Rodrigo*  
2º CARTÓRIO  
Nome: Rodrigo Angelo S. de Oliveira  
CPF/MF: 222.348.638-05

Nome  
CPF/MF

Sandra Feitosa  
CPF: 129.870.838-90

2º Tabelião de Notas Gerson F. Olegário da Costa  
Rua Rego Freitas, 69/73 Vila Buarque - São Paulo - SP  
CEP 01220-010 - Fone: (11) 3337-8944 - Fax: (11) 3221-0720

Reconheço por semelhança 3 Firmas) SEN VALOR ECONÔMICO  
MARCELO BARBOZA FERNANDES, RODRIGO ANGELO SOUZA DE OLIVEIRA E  
SANDRA FEITOSA  
São Paulo, 25 de fevereiro de 2015. Em test. da Verdade.

LOCIMAR DE CARVALHO OLIVEIRA - ESCRIVÃO  
Valor: R\$ R\$ 14,25. Caribon: 152022

VALIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE ORLON ou EMENDA OU FÁSCULA. ANULA ESTE DOCUMENTO.

2º TABELIÃO DE NOTAS  
Gerson F. Olegário da Costa  
1065AA674821

SAC CAIXA: 0800 726 0101 (informações, reclamações, sugestões e elogios)  
Para pessoas com deficiência auditiva ou de fala: 0800 726 2492  
Ouvidoria: 0800 725 7474  
caixa.gov.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SHIRLEYANE DOS SANTOS SOUSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/09/2021 às 16:44, sob o número 10093230620218260348. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009323-06.2021.8.26.0348 e código e001zJ4P.



**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE MAUÁ**

REGISTRO  
**1.978**

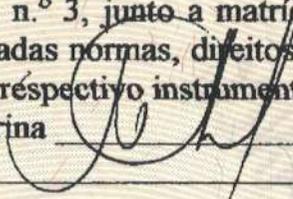
FICHA  
**-01-**

LIVRO Nº 3 - REGISTRO AUXILIAR

Mauá, 10 de Janeiro de 2003.

**CONVENÇÃO DE CONDOMINIO**

Título prenotado sob n.º 68.125 aos 09/12/2002.

Por instrumento particular datado de 21 de Junho de 2002, devidamente legalizado, **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, com sede no setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília, DF, inscrita no CNPJ sob n.º 00.360.305/0001-04, **SUBMETEU O CONDOMINIO RESIDENCIAL CAMPO BELLO**, localizado na Estrada Mauá – Adutora Rio Claro, 1.651, à convenção condominial, estabelecida no título, “ex vi” no que dispõe o artigo 9.º, parágrafo 3.º, alíneas “a” a “m” da Lei Federal 4.591/64, tendo sido individualizadas as **PARTES COMUNS** e as **UNIDADES AUTÔNOMAS** do condomínio, cuja instituição e especificação foi registrada sob n.º 3, junto a matrícula n.º **42.718**, deste Serviço Registral, bem como fixadas normas, direitos e obrigações que regerão o condomínio, constantes do respectivo instrumento particular, arquivado nesta Serventia. A Oficial Interina  (LAIS ADELIA FUZZO POVEDA)

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MAUÁ**

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha extraída nos termos do Art. 19 parágrafo 1º da Lei 6015/73. A presente certidão reflete a situação desta matrícula até a data de ontem.  
Mauá, 17 de fevereiro de 2021.

Roberta Cardoso de Moraes Garcia - Escrevente



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

1206003C3001978C10203221Q

- Ao Oficial.: R\$ 34,73
  - Ao Estado... R\$ 9,87
  - Ao IPESP... R\$ 6,76
  - Ao Reg.Civil R\$ 1,83
  - Ao Trib.Just R\$ 2,38
  - Ao ISS..... R\$ 1,74
  - Ao FEDMP... R\$ 1,67
  - Total..... R\$ 58,98
- SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").  
Código de controle de certidão:  
Pedido: 151213



00197817022021

Pag.: 0001/001  
Certidão na última página

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SHIRLEYANE DOS SANTOS SOUSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/09/2021 às 16:44, sob o número 10093230620218260348. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do; informe o processo 1009323-06.2021.8.26.0348 e código e0017J4P.