



Registro N.º  
**3.090**

Ficha  
**01**

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

**R/3.090 - Praia Grande, 04 de outubro de 2.010.**

**CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO EDIFÍCIO SETE MONTANHAS**

Nos termos do instrumento particular firmado nesta cidade, aos 27 setembro de 2.005, a proprietária **FATER CONSTRUTORA LTDA**, com sede em São Paulo-SP, na Rua Azevedo Junior, número 106, Bras, Cep.: 03040-020, inscrita no CNPJ sob número 58.288.192/0001-63, atendendo ao que preceituam às Leis 4.591/64 e 10.406/02, estabeleceram a convenção condominial do **EDIFÍCIO SETE MONTANHAS**, situado na Rua Dino Tognini, número 213, esquina com a Rua Catarina Bandiera, no Balneário Melvi - 1ª Gleba, nesta cidade, contendo 21 unidades autônomas, assim discriminadas: **Apartamentos números 101, 201 e 301**, possuem, cada um, a área útil de 50,40 m<sup>2</sup>, área comum de 33,96 m<sup>2</sup>, área total de 84,36 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum a fração ideal de 4,84% do todo do terreno. **Apartamentos números 102, 202 e 302**, possuem, cada um, a área útil de 43,21 m<sup>2</sup>, área comum de 29,12 m<sup>2</sup>, área total de 72,33 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum a fração ideal de 4,15% do todo do terreno. **Apartamentos números 103, 203 e 303**, possuem, cada um, a área útil de 38,87 m<sup>2</sup>, área comum de 26,19 m<sup>2</sup>, área total de 65,06 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum a fração ideal de 3,74% do todo do terreno. **Apartamentos números 104, 107, 204, 207, 304 e 307**, possuem, cada um, a área útil de 42,11 m<sup>2</sup>, área comum de 28,38 m<sup>2</sup>, área total de 70,49 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum a fração ideal de 4,05% do todo do terreno. **Apartamentos números 105, 205 e 305**, possuem, cada um, a área útil de 67,13 m<sup>2</sup>, área comum de 45,24 m<sup>2</sup>, área total de 112,37 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum a fração ideal de 6,45% do todo do terreno. **Apartamentos números 106, 206 e 306**, possuem, cada um, a área útil de 62,99 m<sup>2</sup>, área comum de 42,45 m<sup>2</sup>, área total de 105,44 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum a fração ideal de 6,05% do todo do terreno. Os apartamentos destinam-se a fins residenciais. Foram discriminadas ainda as partes de propriedade exclusiva e as de condomínio; o modo de usar as coisas comuns; os direitos e obrigações dos condôminos; as penalidades a que estão sujeitos os condôminos; as despesas e encargos comuns, bem como a forma de rateio desses encargos os condôminos; a forma de eleição do síndico, do subsíndico e do

“continua no verso”



Registro N.º

3.090

ficha

01

verso

Ofício de Reg. de Imóveis de P. Grande - SP.

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

conselho consultivo, e as suas atribuições; a competência das assembléias; a forma, a época e o quorum das assembléias gerais; a forma e o quorum para convocação das assembléias gerais ordinárias e extraordinárias; o quorum para alteração da convenção e do regimento interno, e a forma de integralização do fundo de reserva; instituindo também o regimento interno do edifício que regula os deveres, proibições e penalidades dos condôminos. A garagem coletiva do edifício está localizada no pavimento térreo onde contém 12 vagas pequenas, para guarda de 12 veículos de passeio, de pequeno porte, 12 vagas médias, para a guarda de 12 veículos de passeio, de médio porte, 01 vaga grande, para a guarda de 01 veículo de passeio, de grande porte, perfazendo o total de 25 vagas, todos pela ordem de chegada, cabendo a cada unidade autônoma o direito de uma vaga na referida garagem, pela ordem de chegada, em lugar indeterminado. As 04 vagas de garagem restantes serão utilizadas por todos os condôminos, pela ordem de chegada, porém, cada apartamento somente poderá colocar um carro na referida garagem remanescente. Localizam-se, ainda, no pavimento térreo 04 vagas, para a guarda de 04 motocicletas, e uma vaga para guarda de veículos de deficiente físico, sendo que todas as vagas mencionadas serão utilizadas por todos os condôminos, pela ordem de chegada. A remuneração do síndico será fixada pelos condôminos em assembléia geral, em caso de eleição de pessoa física ou jurídica não condômina do empreendimento, entretanto, caso seja eleito para o cargo de síndico um condômino, o mesmo, não terá direito a qualquer remuneração, salvo se ao contrário dispuser a Assembléia de condôminos, por maioria simples dos votos dos presentes. A especificação condominial foi registrada sob número R.10/72.689, no livro 2 – registro geral, deste Registro.

O Oficial Substituto:  
(Célio Tomaz de Jesus)



**EM BRANCO**

*Jucimara Dias Lemos*  
Escrevente Autorizada

### CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente é cópia fiel do Registro nº 3090 do Livro 3 Auxiliar desta Serventia Predial e refere-se ao registro de Convenção de Condomínio do EDIFÍCIO SETE MONTANHAS, situado nesta cidade à R.DINO TOGNINI, 213 - BALN.MELVI "I", efetivado em 04/10/2010. O referido é verdade e dou fé.

Praia Grande, 13 de setembro de 2011.

Pedido nº 350235



Assinatura  
*Jucimara Dias Lemos*  
Escrevente Autorizada

Escrivão:	20,83
Estado:	5,92
IPESP:	4,39
Reg. Civil:	1,10
T. Justiça:	1,10
<b>Total:</b>	<b>33,34</b>

Selos pagos por verba conforme guia.

**CAPÍTULO I!**  
**DA DISCRIMINAÇÃO DAS DIFEREN**  
**TES PARTES**

**ARTIGO 1º:** O Prédio que se denomina "EDIFÍCIO SETE MONTANHAS" é constituído por um único bloco, o qual recebeu o nº 213 da Rua Dino Tognini, esquina com a Rua Catarina Bandiera, e encontra-se edificado no TERRENO constituído de pelos lotes nºs. 18 e 20, da quadra nº 08 do loteamento BALNEÁRIO MELVI - 1ª Gleba, antigo BALNEÁRIO TUBAIARU, nesta cidade, medindo 26,44 metros de frente para a Rua São Pedro, considerando de quem dessa rua olha para o imóvel, mede 24,22 metros nos fundos, onde confronta com o lote nº 17, do lado direito 18,10 metros em linha quebrada até atingir o ponto em que divide com o lote nº 18, seguindo desse local em linha quebrada na distância de 17,23 metros até encontrar a linha dos fundos, sempre fazendo divisa com o lote nº 19, pelo lado esquerdo 42,92 metros seguindo o alinhamento da Rua Dino Tognini, encerrando a área de 758,50 m<sup>2</sup>, objeto da Matrícula nº 72.689 desse Serviço Registral, por sua natureza condominial, compreende 2 (duas) partes distintas, a saber:

a-) Uma parte consubstanciada de coisas de uso e propriedade comum dos condôminos do edifício, inalienáveis, indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas; e

b-) Outra parte consubstanciada de propriedade individual ou privativa dos respectivos condôminos, que são as unidades autônomas constantes no instrumento de especificação, assim identificadas :

Apartamentos nºs. 101, 102, 103, 104, 105, 106 e 107, localizados no 1º andar ou 2º pavimento ; -

Apartamentos nºs. 201, 202, 203, 204, 205, 206 e 207, localizados no 2º andar ou 3º pavimento ; -

Apartamentos nºs. 301, 302, 303, 304, 305, 306 e 307, localizados no 3º andar ou 4º pavimento ; -

*As áreas e frações ideais dos apartamentos estão assim identificadas:*



Associação Brasileira de Imobiliários - ABRA-SP  
Associação Brasileira de Imobiliários - ABRA-SP  
Autorizada

Apartamentos n<sup>os</sup> 101, 201 e 301

possuem, cada um, a área útil de 50,40 m<sup>2</sup>, área comum de 33,96 m<sup>2</sup>, área total de 84,36 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum a fração ideal de 4,84% do todo do terreno.

Apartamentos n<sup>os</sup> 102, 202 e 302

possuem, cada um, a área útil de 43,21 m<sup>2</sup>, área comum de 29,12 m<sup>2</sup>, área total de 72,33 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum a fração ideal de 4,15% do todo do terreno.

Apartamentos n<sup>os</sup> 103, 203 e 303

possuem, cada um, a área útil de 38,87 m<sup>2</sup>, área comum de 26,19 m<sup>2</sup>, área total de 65,06 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum a fração ideal de 3,74% do todo do terreno.

Apartamentos n<sup>os</sup> 104, 107, 204, 207, 304 e 307, possuem, cada um, a área útil de 42,11 m<sup>2</sup>, área comum de 28,38 m<sup>2</sup>, área total de 70,49 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum a fração ideal de 4,05% do todo do terreno.

Apartamentos n<sup>os</sup> 105, 205 e 305

possuem, cada um, a área útil de 67,13 m<sup>2</sup>, área comum de 45,24 m<sup>2</sup>, área total de 112,37 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum a fração ideal de 6,45% do todo do terreno.

Apartamentos n<sup>os</sup> 106, 206 e 306

possuem, cada um, a área útil de 62,99 m<sup>2</sup>, área comum de 42,45 m<sup>2</sup>, área total de 105,44 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum a fração ideal de 6,05% do todo do terreno.

ARTIGO 2<sup>o</sup>:

Constituem propriedades comuns do condomínio ou partes comuns, havidas como inalienáveis, indivisíveis e acessórias, indissolavelmente ligadas às unidades autônomas, todas aquelas referidas no artigo 3<sup>o</sup> da Lei Federal n<sup>o</sup> 4.591/64, que por sua natureza ou função sejam de uso comum, e, mui especialmente, as seguintes: o terreno onde se assenta o edifício, as fundações, as colunas, as vigas de concreto, os pisos, os encanamentos de entrada e saída de água.







SINDICATO FEDERAL  
dos Advogados  
Autorizada

SANDRO EDMUNDO TOTI  
Advogado

52

5

**ARTIGO 6º:**

As partes de propriedade comum são utilizadas de conformidade com o seu destino e ainda de acordo com o que se dispões nesta convenção e no regulamento interno do condomínio. ✓

**ARTIGO 7º:**

Cada condômino poderá usar e fruir das utilidades próprias das partes comuns, desde que não prejudique igual direito dos demais condôminos, nem as condições materiais e o padrão do edifício.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** O acesso a casa de máquinas somente será permitido ao síndico e serviços do condomínio, e, ainda, aos empregados da empresa instaladora e mantenedora da limpeza e conservação dos elevadores.

**ARTIGO 8º:**

O regulamento interno do condomínio estabelecerá, entre outras, as demais normas referentes à boa utilização das partes comuns.

**CAPÍTULO IV** ✓  
**DO MODO DE USAR A GARAGEM.**

**ARTIGO 9º:**

A utilização da garagem coletiva, será feita com a observância da seguintes disposições:

a-) A garagem coletiva do prédio denominado "**EDIFÍCIO SETE MONTANHAS**", está localizada, no pavimento térreo onde contém 12 vagas pequenas, para a guarda de 12 veículos de passeio, de pequeno porte, 12 vagas médias, para a guarda de 12 veículos de passeio, de médio porte, 01 vaga grande, para a guarda de 01 veículo de passeio, de grande porte, perfazendo o total de 25 vagas, todos pela ordem de chegada, cabendo a cada unidade autônoma o direito de uma vaga na referida garagem, pela ordem de chegada, em lugar indeterminado. As 04 vagas de garagem restantes serão utilizadas por



todos os condôminos, pela ordem de chegada, porém, cada apartamento somente poderá colocar um carro na referida garagem remanescente. ✓

Localizam-se, ainda, no pavimento térreo 04 vagas, para a guarda de 04 motocicletas, e uma vaga para guarda de veículos de deficiente físico, sendo que todas as vagas mencionadas serão utilizadas por todos os condôminos, pela ordem de chegada. ✓

b-) Não será permitido o estacionamento de outros veículos além do limite acima mencionado, devendo ser observado o padrão do carro;

c-) Não será permitido a guarda ou colocação de móveis ou quaisquer outros objetos na garagem, cuja finalidade precípua, guarda de veículos, deverá ser respeitada; ✓

d-) Mediante deliberação em assembléia, os condôminos poderão aprovar a contratação de empregados para a garagem, com funções de limpador, guarda, e outras mais, se necessários;

e-) As vagas não poderão ser cedidas, sob quaisquer hipóteses, a pessoas estranhas ao condomínio. ✓

CAPÍTULO V: ✓

DAS OBRIGAÇÕES: ✓

ARTIGO 10º: ✓

Constituem obrigações de todos os condôminos:

a-) Guardar decoro e respeito no uso tanto das partes comuns como das unidades autônomas, não as usando e nem permitindo que sejam usadas para fins diversos daquele a que se destinam; ✓

b-) Não promover e nem deixar que se promovam nas respectivas unidades autônomas, atividades ruidosas de modo a perturbar as atividades dos demais condôminos; ✓

c-) Não remover pó de tapetes, cortinas, senão por meio que impeçam a sua dispersão; ✓

d-) Não estender roupas ou tapetes na janelas ou locais visíveis do exterior;

e-) Não lançar quaisquer objeto ou líquido sobre a via pública e área comuns; ✓

f-) Não alterar a forma e a cor da fachada e nem decorar as paredes, portas, esquadrias externas, com cores ou tonalidades diversas das empregadas no edifício;

g-) Não colocar lixo ou detritos senão, nos locais aos mesmos destinados;

h-) Não usar toldos externos e nem colocar ou permitir que se coloque letreiros, placas, cartazes de publicidade ou quaisquer outros objetos estranhos à decoração geral do edifício, bem como fica proibido alterar a fachada do prédio. ✓

i-) Não colocar, nem deixar que se coloquem, nas partes comuns do edifício, materiais de construção ou de instalação, sejam de que natureza for; ✓

j-) Não utilizar os empregados do condomínio para serviços particulares; ✓

l-) Não manter nas respectivas unidades autônomas, substâncias, instalações, ou aparelho de alta periculosidade, suscetíveis de causar perigo à segurança e à solidez do edifício ou incomodo aos demais condôminos; ✓

m-) Contribuir para as despesas de condomínio, de acordo com o que se estabelece nesta convenção; ✓

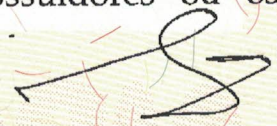
n-) Contribuir para o custeio das obras determinadas pela Assembléia Geral, na forma e proporção que for fixada; ✓

o-) Permitir o ingresso em suas unidades autônomas, do Síndico e demais pessoas credenciadas, quando isso se torne indispensável parâ a inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral do edifício, à sua segurança ou solidez, ou, ainda, à realização de reparos e instalações e tubulações nas unidades autônomas vizinhas; ✓

p-) Comunicar imediatamente ao Síndico, a ocorrência de qualquer irregularidade em sua unidade autônoma. ✓

q-) Não realizar obras que comprometam a segurança da edificação, e ✓

r-) Dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores ou os bons costumes. ✓





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

SANDRO EDMUNDO TOTI

Advogado

8  
SS

PARÁGRAFO ÚNICO : Constituem direitos de todos os condôminos : /

I-) Usar, fruir e livremente dispor das suas unidades ;

II-) Usar das partes comuns, conforme a sua destinação e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores, e

III-) Votar nas deliberações das assembléias e delas participar, estando quite. /

ARTIGO 11º:

Aplica-se, aos ocupantes das "unidades autônomas", a qualquer título, todas as disposições desta convenção, relativas ao uso, função e destinação das mesmas, ficando, sob a responsabilidade dos respectivos proprietários, as infrações cometidas.

ARTIGO 12º:

As disposições deste capítulo, deverão estar contidas, ainda que de forma sucinta, no "Regulamento Interno" do edifício, a ser fixada em locais visíveis, a critério do síndico. ✓

ARTIGO 13º:

Os condôminos poderão compelir ou serem compelidos ao respeito das obrigações relacionadas no artigo 10º desta convenção, através de ação cominatória própria; também o Síndico, terá poderes para pleitear, através da mesma via, a prática ou a abstenção de determinado ato, contra o transgressor das referidas obrigações. ✓

ARTIGO 14º:

Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, o condômino faltoso, será punível com pena pecuniária que lhe será imposta pelo Síndico, o qual dosará a gravidade da falta e a correspondente pena, indo esta de um a cinco vezes o valor de sua contribuição condominial mensal. ✓

PARÁGRAFO ÚNICO-

Ao condômino punido caberá recurso para a Assembléia Geral Ordinária, quando o objeto do mesmo for de comprovada urgência, poderá ser convocada a Assembléia Geral extraordinária. ✓

Av.Pres. Kennedy,402 - Boq. Praia Grande-SP- CEP.11702-200-Tels. (0XX13)-3473-20-37/3473-68-72-fax-3473-68-73.

" Admiráveis são os seus testemunhos, por isso a minha alma os observa " Isaías - 19 - 129.

Joões Santos e Autorizada

310

310

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Praia Grande - SP

148399

0631 - AA



0631-14001-160000-0711









PARÁGRAFO PRIMEIRO - As convocações indicarão o resumo da ordem do dia, a data, o local e a hora da realização da assembléia.

PARÁGRAFO SEGUNDO - As convocações serão endereçadas aos apartamentos dos condôminos, salvo se estes tiverem feito, em tempo oportuno, comunicação de outro endereço.

PARÁGRAFO TERCEIRO - As convocações para as Assembléias Gerais Ordinárias serão acompanhadas de cópias do relatório e das contas do Síndico, bem como, da proposta do orçamento para o exercício que se inicia.

PARÁGRAFO QUARTO:  
As convocações serão feitas com dez dias de antecedência, no mínimo, podendo as Assembléias Extraordinárias serem convocadas com prazo de antecedência menor, desde que, haja comprovada urgência.

ARTIGO 26º:  
As Assembléias serão presididas por um condômino, especialmente aclamado, que escolherá, entre os presentes, o secretário, que lavrará a ata dos trabalhos em livro próprio.

PARÁGRAFO ÚNICO:  
É defeso ao Síndico presidir ou secretariar os trabalhos da Assembléias.

ARTIGO 27º:  
Somente se computará o voto do condômino, em qualquer deliberação, se o mesmo estiver quites com todos os pagamentos de suas contribuições ou multas que lhe tenham sido impostas.

ARTIGO 28º:  
As Assembléias instalar-se-ão, validamente, em primeira convocação, com condôminos que representem pelo menos a metade das frações ideais, e, em segunda convocação, feita com intervalo mínimo de meia hora, com qualquer número, respeitando-se, porém, o "quorum" exigido para assuntos especiais, previstos nesta convenção.

ARTIGO 29º:



Os votos, nas Assembléias Gerais, serão proporcionalmente às frações ideais do terreno pertencentes a cada condômino.

**ARTIGO 30º:**

As deliberações, nas Assembléias, serão tomadas por maioria simples de votos, ressalvado o disposto no parágrafo único desta artigo. /

**PARÁGRAFO ÚNICO** - Nos casos abaixo, as deliberações serão tomadas por maioria qualificada ou por unanimidade, a saber:-

I-) Será exigido o voto da maioria absoluta de seus membros para : /

- a-) Destituição do Síndico;
- b-) Alteração do Regulamento Interno; /

II-) Será exigido a aprovação de dois terços dos voto dos condôminos para :

- a-) A Alteração da Convenção condominial; /
- b-) A realização de obras em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização das mesmas ;

III-) Será exigido o voto da metade mais uma das frações ideais do prédio para :

- a-) A deliberação sobre a reedificação ou não, bem como venda, em caso de incêndio ou outro sinistro que importe na destruição do edifício.

IV-) Será exigido o voto de 100% (cem por cento) dos condôminos do prédio para :

- a-) Alterar a forma da fachada externa do edifício ou da respectiva unidades autônoma;
- b-) Mudança do destino do edifício ou de suas unidades autônomas;
- c-) Deliberação sobre matéria que altere o direito de propriedade dos condôminos. /

REPÚBLICA FEDERATIVA  
Santos  
e Autorizada

70

70

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Praia Grande - SP

148404

0631-AA

0631-140001-160000-0711

**ARTIGO 31º:**

Se uma unidade autônoma pertencer a vários proprietários, estes elegerão o condômino que os representará, credenciando-o por escrito.

**ARTIGO 32º:**

É vedado ao condômino votar em assunto que tenha particular interesse.

**ARTIGO 33º:**

É lícito ao condômino fazer-se representar nas Assembléias Gerais por procurador com poderes especiais, condôminos ou não, desde que não seja o próprio Síndico ou membro do Conselho Consultivo.

**ARTIGO 34º:**

As deliberações sobre os assuntos mencionados no parágrafo Único do Artigo 30º desta convenção, poderão ser tomadas em Assembléias Gerais Extraordinárias, especialmente convocadas.

**ARTIGO 35º:**

As deliberações das Assembléias Gerais serão obrigatórias para todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cumprido ao Síndico executá-las e fazê-las cumprir.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - Dentro dos

dez dias que se seguirem à realização da Assembléia, serão enviadas cartas registradas ou protocoladas a todos os condôminos, nas quais se relatará as deliberações tomadas.

**ARTIGO 36º:**

Das "ASSEMBLÉIAS GERAIS" serão lavradas atas em livro próprio, aberto, rubricado e encerrado pelo Síndico, atas essas que serão assinadas pelo presidente, pelo secretário e pelos condôminos presentes, que terão sempre o direito de fazer constar as suas declarações de voto quando dissidentes.



conveniente ou lhe for requerida por grupo de  $\frac{1}{4}$  dos condôminos do edifício;

h-) Prestar, a qualquer tempo, informações sobre os atos de sua administração, e oferecer proposta de orçamento para o exercício seguinte;

i-) Manter e escriturar a contabilidade a qual será vistada pelos membros do Conselho Consultivo;

j-) Cobrar, inclusive em Juízo, as quotas que couberem, em rateios, aos condôminos, nas despesas normais ou extraordinárias do edifício, aprovadas pela Assembléia, bem como, as multas impostas por infração de disposições legais ou desta convenção e, ainda, do Regulamento Interno;

l-) Comunicar à Assembléia as citações que receber;

m-) Procurar por meios suasórios, dirimir divergências entre os condôminos;

n-) Entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e pertences em seu poder;

o-) Apresentar ao Conselho Consultivo, semestralmente, para exame, as contas do semestre anterior.

#### ARTIGO 39º:

A remuneração do Síndico, será fixada pelos condôminos em Assembléia Geral, em caso de eleição de pessoa física ou jurídica não condômina do empreendimento, entretanto, caso seja eleito para o cargo de síndico um condômino, o mesmo, não terá direito a qualquer remuneração, salvo se ao contrário dispuser a Assembléia de condôminos, por maioria simples dos votos dos presentes.

#### ARTIGO 40º:

O Síndico não é responsável, pessoalmente, pelas obrigações contraídas em nome do condomínio desde que, tenha agido no exercício regular de suas atribuições, responderá, porém, pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa, por dolo ou culpa.

PARÁGRAFO ÚNICO - O Síndico poderá delegar suas funções administrativas a terceiros de sua confiança, sob sua



REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

SANDRO EDMUNDO TOTI  
Advogado

17  
64

inteira responsabilidade, mediante aprovação da Assembléia Geral dos condôminos.

**ARTIGO 41º:**

Juntamente com o Síndico, a Assembléia Geral elegerá um Sub-Síndico que, além de substituir o Síndico em suas faltas e impedimentos eventuais, com ele cooperará na administração do edifício.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - Em caso de vaga, a Assembléia elegerá novo Síndico, que exercerá seu mandato pelo tempo restante.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** - Em caso de destituição, o síndico prestará imediatamente contas de sua gestão.

**ARTIGO 42º:**

A "Assembléia Geral Ordinária" elegerá, anualmente, um Conselho Consultivo composto de três membros efetivos e três suplentes, entre os condôminos, os quais exercerão suas funções gratuitamente, pelo prazo de um ano, permitida a reeleição, cabendo aos suplentes, exercer automaticamente a substituição dos membros efetivos.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - Ao Conselho

Consultivo compete:-

- a-) Assessorar o Síndico na solução dos problemas do condomínio;
- b-) Abrir, encerrar e rubricar o "livro caixa";
- c-) Opinar nos assuntos pessoais entre o Síndico e os Condôminos;
- d-) Fiscalizar as atividades do Síndico e examinar as suas contas, relatórios e comprovantes;
- e-) Comunicar aos condôminos, por carta registrada ou protocolada, as irregularidades havidas na gestão do Síndico;
- f-) Dar parecer sobre as contas do Síndico, bem como sobre a proposta do orçamento para o exercício subsequente;
- g-) Dar parecer em matérias relativas as despesas extraordinárias.

Av. Pres. Kennedy, 402 - Boq. Praia Grande-SP- CEP.11702-200-Tels. (0XX13)-3473-20-37/3473-68-72-fax-3473-68-73.

" Admiráveis são os seus testemunhos, por isso a minha alma os observa " Isaias - 19 - 129.

Bullhões Santos  
nte Autorizada

CAPÍTULO IX  
DA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE  
RESERVA.

ARTIGO 43º:

Será constituído para o edifício um FUNDO DE RESERVA, que o Síndico utilizará para atender as despesas de caráter urgente não previstas no orçamento.

Parágrafo primeiro- Os condôminos concorrerão obrigatoriamente para a constituição do Fundo de Reserva, com uma importância de 5% dos valores que lhes couberem no rateio das despesas de condomínio.

Parágrafo segundo - As importâncias destinadas ao Fundo de Reserva serão cobradas juntamente com as despesas de condomínio, cobrança essa que suspender-se-á quando o montante das arrecadações atingir a soma de 50% do orçamento anual.

Parágrafo terceiro :O Fundo de Reserva poderá ser aplicado em conta de poupança ou outros investimentos quaisquer, devendo ser o mesmo, repostado sempre que sofra diminuição.

CAPÍTULO X  
DO SEGURO.

ARTIGO 44º:

O edifício será segurado contra incêndio ou outro sinistro qualquer que possa causar sua destruição parcial ou total, em companhia de comprovada idoneidade.

Parágrafo Primeiro - O seguro será feito pelo valor global do edifício, discriminando-se na respectiva apólice o valor de cada unidade.

Parágrafo Segundo - O prêmio do seguro será computado nas despesas ordinárias do condomínio.

Parágrafo Terceiro - Cada condômino poderá, individualmente e às suas expensas, aumentar o seguro de sua respectiva unidade autônoma.



qualquer irregularidade ocorrida no conjunto, zelando pelo cumprimento deste Regimento Interno; compete-lhe ainda executar as instruções do Síndico e/ou membros do Conselho, conforme as orientações recebidas;

67  
i Bulhões Santos  
ente Autorizada

Art. 4º)- Toda sugestão, queixa ou reclamação deve ser encaminhada ao Síndico, membros do Conselho ou Administradora de forma escrita, para que esta seja apreciada e as medidas cabíveis implantadas;

**CAPÍTULO II**  
**DOS DEVERES E DIREITOS DOS**  
**CONDÔMINOS:**

Art. 5º)- Constituem direitos e deveres de todos os condôminos, seus familiares, dependentes, locatários, comodatários ou hóspedes, prestigiar e fazer acatar as decisões do Síndico, membros do Conselho e determinações aprovadas em assembléia geral, as quais todos os condôminos devem comparecer ou se fazer representar a fim de que as decisões expressem a real vontade condominial;

Art. 6º)- É dever de todo condômino observar, dentro do condomínio, a mais rigorosa moralidade e decência, respeitando o direito da propriedade particular, não invadindo, direta ou indiretamente, a privacidade de qualquer morador ou desrespeitando qualquer condômino através de gestos, palavras, ações. Os atos de imoralidade, agressão, ofensa ou obscenidades ficarão sujeitos às implicações legais;

Art. 7º)- É dever de todo condômino tratar funcionários, empregados avulsos, eventuais e prestadores de serviço com respeito e educação, e, em caso de insatisfação notificar, por escrito, o Sr. Síndico ou a Administradora sobre o fato ocorrido;

Art. 8º)- É dever de todo condômino comunicar ao Síndico, membros do Conselho ou Administradora a ocorrência de doenças infecto-contagiosas e que possam colocar em risco a saúde dos demais condôminos;

Art. 9º)- É dever de todo condômino permitir a entrada do Síndico, membros do Conselho e/ou Zelador no interior de seu apartamento em situações de emergência, urgência, necessidade ou quando for necessário efetuar inspeção ou execução de medidas que se relacionem com o interesse coletivo;

Art. 10º)- É dever de todo condômino fazer periodicamente revisões, manutenções, reparos em sua unidade autônoma,

Bulhões Santos  
Advogados  
Instituição Autorizada

arcando, integralmente, com o pagamento dos danos e prejuízos causados ao condomínio e/ou condôminos vizinhos. Os consertos deverão ser realizados imediatamente à comunicação, sob pena do condomínio fazê-lo, cobrando do proprietário da unidade causadora todas as despesas havidas;

Art. 11º)-É direito de todo condômino examinar as contas do condomínio, solicitando esclarecimentos ao Síndico, membros do Conselho e/ou Administradora, quando houverem dúvidas;

Art. 12º)-É direito de todo condômino utilizar-se das áreas comuns do condomínio, de acordo com sua função e limite de horário, respeitando e exigindo respeito às normas aqui acordadas;

Art. 13º) A piscina será utilizada pelos Condôminos, proprietários, familiares, moradores e dois convidados por apartamento, desde que pernoitem nos imóveis, no período compreendido entre 8:00 e 20:00 horas, diariamente, sendo que deverá ser respeitado, ainda, as determinações seguintes: ✓

a-) Toda segunda feira, com exceção de feriados que venham a coincidir neste dia, a piscina permanecerá fechada, para fins de limpeza, tratamento e manutenção do recinto e água;

b-) Considerando a quase total inviabilidade de exame médico, competirá ao Sr. Zelador fiscalizar os usuários no sentido de verificar a existência de lesão aparente ou qualquer outro problema, inclusive estado de embriaguez, que possa prejudicar os demais, impedindo seu ingresso e uso da piscina;

c-) É proibido sentar-se nos muros ou pular dos mesmos para dentro da piscina, alimentar-se no recinto, banhar-se portanto bronzeador ou areia no corpo;

d-) O usuário deverá sempre tomar banho de ducha para tirar a areia do corpo, suor ou bronzeador, antes de entrar na piscina;

e-) A piscina do edifício, de uso coletivo restrito, não possui guardião ou salva-vidas, portanto, requer-se



prudência do condômino Usuário para que não prejudique sua saúde, a dos seus ou a de terceiros;

f-) É terminantemente proibido o uso de copos e garrafas de vidros no recinto da piscina, inclusive brincadeiras com bolas ou outros objetos que venham a incomodar os outros usuários;

g-) Como medida de segurança, face ao mesmo motivo anterior de falta de guardião e salva-vidas, será necessário que no condômino não permita que suas crianças menores de 10 (dez) anos ou as que não saibam nadar, ingressem desacompanhadas de responsáveis no recinto da piscina;

h-) Somente será permitido o uso de qualquer tipo de bóia no recinto da piscina, quando colocada fixa no corpo do usuário. Com exceção das horas destinadas à limpeza das mesmas, quando não se poderá ter acesso a esta;

i-) É terminantemente proibido a todos os usuários da piscina a prática de qualquer ato libidinoso, constrangedor ou que atente a moral ou os bons costumes.

**Art. 14º) -** O salão de festas será utilizado pelos Condôminos, proprietários, familiares, moradores e dois convidados por apartamento, desde que pernoitem nos imóveis, no período compreendido entre 8:00 e 22:00 horas, diariamente, sendo que deverá ser respeitado, ainda, as determinações seguintes:

a-) - Em nenhuma hipótese o salão de festas poderá ser utilizado para fins políticos, religiosos grupos de trabalho ou estudos, bem como reuniões estudantis.

b-) As chaves dos salões permanecerão em poder do zelador.

c-) Não será permitida a entrada e permanência de qualquer banhista nas dependências do salão de festa.

d-) É terminantemente proibido a colocação de pregos, ou qualquer outro tipo de material que venha a danificar ou sujar as paredes do salão de jogos.

e-) O horário de funcionamento do salão de festas será das 08:00 às 24:00, salvo disposto em contrário por

Assembléia geral, para os meses ou dias considerados como férias escolares. /

f-) O salão de festas deverá ser solicitado ao síndico e/ou administradora, por intermédio do zelador com antecedência mínima de 05 (cinco) e máxima de 30 (trinta) dias, e esta reserva, imediatamente divulgada no quadro de avisos; será permitida a utilização de aparelho de som bem como a contratação de todos os serviços que se fizerem necessários para o evento. Após as 22:00 horas os ruídos deverão ser comedidos para se cumprir a lei do silêncio, e se preservar o direito de descanso dos demais condôminos.

g-) Todo e qualquer dano causado por condômino ou seus prepostos, às instalações ou equipamento(s) do salão de festa será de inteira responsabilidade dos mesmos devendo este, ressarcir o condomínio por eventuais prejuízos, bem como pagar as multas previstas.

h-) Por ocasião da reserva, o Condômino deverá efetuar o pagamento da taxa equivalente a 1/8 da sua contribuição condominial mensal. As taxas arrecadadas pela reserva do salão de festas, deverão ser cobradas por boletos (creditadas) em conta do condomínio.

i-) Em caso de desistência de utilização do salão, o requisitante deverá comunicar o Síndico por escrito, solicitando o reembolso do valor pago. O reembolso só será permitido se porventura outro condômino não houver sido impedido, pela reserva (requisitante) da utilização do salão em igual data.

### CAPÍTULO III DAS PROIBIÇÕES AOS CONDÔ- MINOS:

Art. 15º-) É proibido brincar, pisar, modificar ou alterar os jardins, vasos e jardineiras, assim como arrancar plantas ou danificar móveis, equipamentos, arranjos e decorações;

Parágrafo Único :- Depositar objetos, móveis, brinquedos, equipamentos ou quaisquer outras coisas ou materiais nas áreas comuns, inclusive garagens, escadarias, halls, áreas de lazer e outras. Nestes casos, o Zelador retirará os volumes, informando seu proprietário, que ficará sujeito ao pagamento da multa prevista neste regimento; /

Amã Bulhões Santos  
crevente Autorizada

**Art. 16º)-** É proibida a prática de atividades lúdicas na áreas comuns do condomínio não autorizadas para este fim, sendo terminantemente proibida a presença de crianças e adolescentes com patinetes, patins, triciclos, bicicletas, skates, velocípedes e congêneres nas garagens;

**Art. 17º)-** Utilizar, com volume audível que afete a tranqüilidade e o descanso dos moradores, aparelhagem de som, equipamentos eletro-eletrônicos, instrumentos musicais, após as 22:00 horas. Ficam também proibidos os comportamentos abusivos que atrapalhem o descanso dos moradores, a qualquer horário;

**Art. 18º)-** Ter no interior do apartamento ou utilizar-se de instalações ou materiais que de alguma forma possam causar transtorno, distúrbio, riscos a integridade física ou danos a saúde dos moradores, entre eles, substâncias tóxicas, odoríferas, produtos químicos, inflamáveis, explosivos;

**Art. 19º)-** Efetuar serviços, mudanças ou obras no período entre 18:00 horas e 08:00 horas, inclusive aos sábados, domingos e feriados. No caso de obras ou reformas, o entulho deve ser transportado devidamente ensacado. No caso de mudança, o Zelador deve ser informado com antecedência, preparando o condomínio para este fim. Em qualquer situação, não será permitido o acúmulo de material, móveis, equipamentos, entulho, nas áreas comuns do edifício;

**Art. 20º)-** Estender, bater, secar, pendurar roupas, tapetes, lençóis, objetos pessoais ou coisas, parapeitos, janelas, sendo proibida a instalação de varais ou acessórios que alterem ou depreciem a fachada do prédio. Fica também proibido o arremesso de pontas de cigarro, restos, lixo, embalagens, líquidos e quaisquer coisas, inclusive as não mencionadas, pelas janelas dos apartamentos;

**Art. 21º)-** Fazer uso de fogão que não seja a gás ou elétrico;

**Art. 22º)-** Fazer em sua propriedade qualquer alteração, modificação, instalação que importe em sobrecarga ou risco ao edifício. Qualquer alteração no projeto original da unidade deve ser precedida de um laudo técnico, apreciado previamente pelo Síndico e membros do Conselho, que a autorizarão, desde que não acarrete risco ao condomínio. Fica sob a exclusiva responsabilidade do proprietário da unidade alterada o pagamento de indenizações, feito de consertos e outras despesas oriundas de sua reforma;

Bulhões Santos  
ente Autorizada

Art. 23º)- Deixar lixo ou resto de varredura nas áreas comuns do condomínio, principalmente hall social, elevadores e escadaria. O lixo deve ser embalado em sacos plásticos apropriados e depositados, exclusivamente, nas lixeiras;

Art. 24º)- Deixar aberta ou destrancada a porta social, portão social, portão das garagens e outras vias de acesso ao interior do condomínio, qualquer que seja o horário. Todo condômino tem responsabilidade com a segurança do condomínio;

#### CAPÍTULO IV UTILIZAÇÃO DAS GARAGENS

Art. 25º)- A garagem destina-se, exclusivamente, ao estacionamento de veículos de passageiros, de condôminos e moradores dos edifícios, sendo vetado seu uso por familiares, visitantes, hóspedes, assim como para outras atividades não autorizadas;

Art. 26º)- O conjunto denominado "EDIFÍCIO SETE MONTANHAS", possui uma garagem coletiva localizada no pavimento térreo, comportando 12 vagas pequenas, para a guarda de 12 veículos de passeio, de pequeno porte, 12 vagas médias, para a guarda de 12 veículos de passeio, de médio porte, 01 vaga grande, pra a guarda de 01 veículo de passeio, de grande porte, perfazendo o total de 25 vagas, todos pela ordem de chegada, cabendo a cada unidade autônoma o direito ao uso de uma vaga na referida garagem, pela ordem de chegada, em lugar indeterminado. As 04 vagas de garagem restantes serão utilizadas por todos os condôminos, pela ordem de chegada, porém, cada apartamento somente poderá colocar um carro na referida garagem remanescente. ✓

Art. 27º)- A ocupação das vagas se dará por ordem de chegada e de acordo com sua disponibilidade, ficando o usuário obrigado a estacionar seu veículo na marcação da vaga, de forma centralizada, respeitando seus limites, sendo vetado o estacionar de veículos em áreas de circulação, manobra e acesso, assim como de utilitários e de grande porte;

Art. 28º)- O condomínio providenciará cartões de identificação, cuja apresentação é obrigatória na entrada e saída do prédio, assim como, sua fixação no parabrisa durante a permanência do veículo nas garagens; ✓



REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL  
Cidade de Santos  
Autorizada

SANDRO EDMUNDO TOTI  
Advogado

26

Art. 29º)- É terminantemente proibido ceder, locar, sublocar, emprestar o direito a vaga de garagem para pessoas não residentes no condomínio;

Art. 30º)- No interior das garagens não será permitido executar serviços de lubrificação, lavagem, reparos mecânicos, salvo os emergenciais e desde que não perturbe a boa utilização do recinto;

Art. 31º)- Em caso de locação ou empréstimo, o proprietário do apartamento deverá entregar seu cartão de estacionamento ao locatário ou comodatário, sem o qual não será permitido seu ingresso e permanência nas garagens;

Art. 32º)- O uso inadequado das vagas ensejará a emissão de multa, desde que acarrete transtorno ou seja prejudicial a qualquer condômino ou ao condomínio;

Art. 33º)- O condomínio não se responsabiliza por roubos, furtos, ou extravios de objetos deixados em seu interior. Em caso de acidente ou outras ocorrências, os danos causados aos veículos ficarão sob a responsabilidade das partes envolvidas;

### CAPÍTULO V DA PRESENÇA DE ANIMAIS

Art. 34º)- É permitida a presença de aves canoras e animais domésticos e de pequeno porte exclusivamente no interior dos apartamentos, e, desde que não causem transtornos ou incomodo aos demais condôminos. Em caso de incômodo, fica o proprietário do animal obrigado a retirá-lo do prédio, qualquer que seja o horário;

Art. 35º)- É expressamente proibida a circulação de animais pelas áreas comuns do prédio, vez que a entrada e saída de animais deve ser feita, exclusivamente, sempre acompanhado de seu dono, se possível no colo deste, em coleira ou embalagens de transporte apropriadas, jamais soltos;

Art. 36º)- Os proprietários dos animais devem manter, rigorosamente, em dia as vacinas do animal, informando ao Síndico ou Conselho a incidência de doenças que coloquem em risco a saúde dos moradores;

Av. Pres. Kennedy, 402 - Boq. Praia Grande-SP- CEP.11702-200-Tels. (0XX13)-3473-20-37/3473-68-72-fax-3473-68-73.

“ Admiráveis são os seus testemunhos, por isso a minha alma os observa “ Isaías - 19 - 129.





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

# SANDRO EDMUNDO TOTI

Advogado

vezes o valor de sua contribuição condominial mensal. O valor duplicará em caso de reincidência;

**Art. 44º)-** Ficará a cargo do Síndico e/ou membros do Conselho determinar a emissão de multas, que independerá de ter havido advertência anterior, seja verbal ou escrita, por parte dos representantes do condomínio, bastando a ocorrência do comportamento infrator;

**Art. 45º)-** A remuneração do Síndico, será fixada pelos condôminos em Assembléia Geral, em caso de eleição de pessoa física ou jurídica não condômina do empreendimento, entretanto, caso seja eleito para o cargo de síndico um condômino, o mesmo, não terá direito a qualquer remuneração, salvo se ao contrário dispuser a Assembléia de condôminos, por maioria simples dos votos dos presentes;

**Art. 46º)-** É dever do Síndico aplicar as disposições deste instrumento, buscando por todas as vias legais, inclusive a judicial, assegurar os direitos dos condôminos, o respeito às normas condominiais, a manutenção e melhoria do conjunto condominial;

**Art. 47º)-** Este Regimento Interno entra em vigor imediatamente devendo ser respeitado e cumprido por todos os condôminos e seus sucessores.

Praia Grande, 27 de setembro do ano de

2.005.

**FATER-CONSTRUTORA LTDA**  
(Fabio Ortega)



Bulhões Santos  
Escritor Autorizada

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Praia Grande - SP

148419

0631 - AA

160000-0711

Jucimara Dias Lemos  
Escritora Autorizada

# CERTIDÃO

Pedido nº 350235

Certifico e dou fé que a presente é cópia fiel da Convenção de Condomínio do EDIFÍCIO SETE MONTANHAS, composto de 28 folhas devidamente rubricadas e por mim numeradas, registrada em 04/10/2010, sob nº 3090 no Livro 3 - Auxiliar desta Serventia Predial, cujo original encontra-se arquivado na forma legal. O referido é verdade e dou fé.

Praia Grande, 13 de setembro de 2011.



Assinatura

Jucimara Dias Lemos  
Escritora Autorizada

Escrivão:	20,83
Estado:	5,92
IPESP:	4,39
Reg. Civil:	1,10
T. Justiça:	1,10
Total:	33,34

Selos pagos por verba conforme guia.

