

# reserva especial

## CONVENÇÃO DO "CONDOMÍNIO RESERVA ESPECIAL"

### 1- INCORPORADORA

**MKF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Guaraiúva, nº 353, Brooklin (CEP: 04569-000), inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 12.091.546/0001-84, com seu ato constitutivo datado de 15/04/, arquivado na JUCESP sob NIRE nº 35224383255, em sessão de 02/06/2010, neste ato representada na forma da cláusula oitava do seu contrato social, por seu procurador **LUIZ PRIST SPRINZ**, brasileiro, divorciado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 6.895.135-8 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 011.625.588-90, residente e domiciliado na Capital do estado de São Paulo e com escritório profissional na sede da empresa, nomeado e constituído procurador nos termos do instrumento público de procuração lavrado em 13 de julho de 2010 no livro nº 060, páginas 285/287 do Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 30º Subdistrito-Ibirapuera da Comarca de São Paulo/SP

### 2- EMPREENDIMENTO

#### 2.1 - Terreno

O condomínio foi construído sobre o terreno localizado na Avenida Paranaguá 1485/1495, designado pelos lotes 71 e 72, da quadra I, da Vila Paranaguá, no Distrito de ERMELINO MATARAZZO, localizado na esquina formada pela Avenida Paranaguá com a Rua Manuel Patrício Lopes, antiga rua Dezenove, mede 30,00 m. de frente, por 95,00 m. do lado direito onde confronta com os imóveis 1503 e 1505 da Avenida Paranaguá; 107,00 m. da frente aos fundos, do lado esquerdo onde confronta e faz frente para a rua Manuel Patrício Lopes, antiga rua Dezenove e 30,00 m. de largura nos fundos, onde confina com o Córrego Mongaguá, encerrando a área de 3.040,00 m², imóvel esse cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob nº de contribuinte 111.384.0014-8 e é objeto da Matrícula nº 73.632, do 12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;

#### 2.2 - Objeto

A presente convenção tem por objeto o empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESERVA ESPECIAL", o qual foi dividido em duas partes distintas: a comercial e a residência, portanto, de caráter misto, sendo-lhe conferido destinação condominial nos termos da Lei Federal nº 4.591/64 de 16 de dezembro de 1964, regulamentada pelo Decreto nº 55.815 de 8 de março de 1965, composto de 03 unidades autônomas comerciais e 72 unidades autônomas residenciais e foi levada a efeito de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de São Paulo/SP, Processo nº 2010-0197015/2011 e Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova nº 2011/21020-00 emitido em 02/06/2011, com a seguinte composição:



# reserva especial

## a.) 2º SUBSOLO RESIDENCIAL :

É constituído de partes comuns e composto por escadaria de acesso aos demais pavimentos residenciais com portas corta-fogo, rampa de acesso ao 1º subsolo, caixa de 02 elevadores com parada, *hall*, sala de pressurização, 02 caixas d'água, reservatório de águas pluviais e garagem coletiva de uso residencial com capacidade para abrigar **24 automóveis** de passeio em igual número de vagas comuns indeterminadas numeradas na planta para efeito de controle de disponibilidade, sendo, **12 vagas** de garagem de tamanho pequeno designadas na planta pelos nºs 01 a 12, **02 vagas** de garagem de tamanho grande designadas na planta pelos nºs 13 e 14, **10 vagas** de garagem de tamanho médio designadas na planta pelos nºs 15 a 24 e **06 vagas** para estacionamento de motos designadas na planta pelos nºs 01 a 06, e área de circulação de pedestres e veículos.

## b.) 1º SUBSOLO RESIDENCIAL :

É constituído de partes comuns e composto por escadaria de acesso aos demais pavimentos residenciais com portas corta-fogo, rampa de acesso ao 2º subsolo e ao térreo, caixa de 02 elevadores com parada, depósito de lixo, medidores, *hall*, vestiário funcionário masculino, vestiário funcionário feminino e garagem coletiva de uso residencial com capacidade para abrigar **48 automóveis** de passeio em igual número de vagas comuns indeterminadas numeradas na planta para efeito de controle de disponibilidade, sendo **09 vagas** descobertas de tamanho médio designadas na planta pelos nºs 1 a 9, **08 vagas** cobertas de tamanho pequeno designadas na planta pelos nºs 10 a 17, **13 vagas** cobertas de tamanho médio designadas na planta pelos nºs 18 a 30, **12 vagas** descobertas designadas na planta pelos nºs 31 a 42, **04 vagas** cobertas de tamanho médio designadas na planta pelos nºs 43 a 46, **02 vagas** cobertas de tamanho grande designadas pelos nºs 47 e 48, e 01 vaga de tamanho pequeno destinada ao apartamento do zelador, 02 vagas para estacionamento de motos, e área de circulação de pedestres e de veículos.

## c.) 1º SUBSOLO LOJA :

É constituído de partes comuns e composto de rampa de acesso para térreo, escadaria de acesso ao pavimento térreo comercial com portas corta-fogo, reservatório de águas pluviais e garagem coletiva de uso comercial com capacidade para abrigar **20 automóveis** de passeio em igual número de vagas comuns indeterminadas numeradas na planta para efeito de controle de disponibilidade, sendo **12 vagas** de garagem de tamanho pequeno designadas na planta pelos nºs 1, 2, 4, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16 e 17; **06 vagas** de tamanho médio designadas na planta pelos nºs 3, 6, 9, 12, 15 e 18, **01 vaga** de tamanho grande designada na planta pelo nº 19, **01 vaga** de tamanho médio destinada para carga e descarga designada na planta pelo nº 20, 03 vagas para moto designadas na planta pelos nºs 01 e 03, e área de circulação de pedestres e veículos.

## d.) PAVIMENTO TÉRREO-LOJAS :





# reserva especial

É constituído por 03 lojas comerciais, 02 vagas para automóveis de tamanho médio, 01 vaga para automóvel de tamanho grande destinada à deficiente físico, escadaria de acesso ao subsolo-loja com portas corta-fogo e por rampas de acesso a deficientes e veículos ao subsolo-loja. As 03 lojas serão idênticas, sem comunicação física com a torre residencial e cada uma conterá e: salão com 02 wc's e 01 copa, mezanino com 01 wc, possuindo as seguintes áreas: útil de 151,34 m<sup>2</sup>, comum de 162,51 m<sup>2</sup>, total de 313,85 m<sup>2</sup>, fração ideal do terreno de 148,65 m<sup>2</sup> ou 4,886%. Todas as lojas terão o direito ao uso em comum das 03 vagas de garagem localizadas no pavimento térreo, assim como, das 20 vagas de garagem para veículos e 03 vagas de motos situadas no subsolo-lojas, com acesso exclusivo e em lugar indeterminado, incluídas na área de uso comum de divisão não proporcional.

**e.) PAVIMENTO TÉRREO-RESIDENCIAL :**

É constituído por portaria com WC, rampa de acesso de veículos ao 1º subsolo, playground, quadra de esportes gramada, churrasqueira, *hall* de circulação, sala de recreação infantil, salão de festas com copa, bar e 02 WCs, salão de jogos com WC, sala de ginástica com 02 WC's e terraço, escadaria de acesso aos demais pavimentos residenciais com porta corta-fogo, 02 elevadores com parada e apartamento destinado à moradia do zelador, com sala, cozinha, dormitório WC e terraço.

**f.) PAVIMENTOS-TIPO DO 1º ao 12º ANDAR :**

Contém cada andar, 06 apartamentos residenciais identificados por numeração final de 1 a 6, num total, portanto, de 72 unidades autônomas, tendo ainda em cada andar como coisas de uso comum, *hall*, 02 caixas de elevadores com parada, escadarias de acesso aos demais pavimentos residenciais com portas corta-fogo, *shaft*, dutos e prumadas, assim distribuídos: **PRIMEIRO ANDAR:** Apartamentos nºs 11, 12, 13, 14, 15 e 16; **SEGUNDO ANDAR:** Apartamentos nºs 21, 22, 23, 24, 25 e 26; **TERCEIRO ANDAR:** Apartamentos nºs 31, 32, 33, 34, 35 e 36; **QUARTO ANDAR:** Apartamentos nºs 41, 42, 43, 44, 45 e 46; **QUINTO ANDAR:** Apartamentos nºs 51, 52, 53, 54, 55 e 56; **SEXTO ANDAR:** Apartamentos nºs 61, 62, 63, 64, 65 e 66; **SÉTIMO ANDAR:** Apartamentos nºs 71, 72, 73, 74, 75 e 76; **OITAVO ANDAR:** Apartamentos nºs 81, 82, 83, 84, 85 e 86; **NONO ANDAR:** Apartamentos nºs 91, 92, 93, 94, 95 e 96; **DÉCIMO ANDAR:** Apartamentos nºs 101, 102, 103, 104, 105 e 106; **DÉCIMO PRIMEIRO ANDAR:** Apartamentos nºs 111, 112, 113, 114, 115 e 116; **DÉCIMO SEGUNDO ANDAR:** Apartamentos nºs 121, 122, 123, 124, 125 e 126; OS APARTAMENTOS RESIDENCIAIS serão idênticos e cada um conterá: sala de estar e jantar com terraço, banheiro, 02 dormitórios, cozinha e área de serviço, com as seguintes áreas: as unidades nºs 11, 13, 14, 16, 34, 36, 41, 43, 44, 46, 64, 66, 71, 73, 76, 91, 93, 94, 96, 101, 103, 104, 106 e 113 – útil de 51,50 m<sup>2</sup>, privativa acessória (1 vaga de garagem pequena) de 8,82 m<sup>2</sup>, comum de 26,79 m<sup>2</sup>, total de 87,11 m<sup>2</sup> e fração ideal no terreno de 36,46 m<sup>2</sup> ou 1,199%; as unidades nºs 12, 15, 42, 45, 52, 65, 72, 75, 92, 95, 102, 105 e

# reserva especial

112 – útil de 51,25 m<sup>2</sup>, privativa acessória (vaga de garagem pequena) de 8,82 m<sup>2</sup>, comum de 26,67 m<sup>2</sup>, total de 86,74 m<sup>2</sup> e fração ideal no terreno de 34,44 m<sup>2</sup> ou 1,133%; as unidades n<sup>os</sup> 21, 23, 24, 26, 31, 33, 54, 61, 63, 74, 81, 83, 84, 86, 111, 114, 116, 121, 123, 124 e 126 – útil de 51,50 m<sup>2</sup>, privativa acessória (1 vaga de garagem média) de 9,87 m<sup>2</sup>, comum de 27,05 m<sup>2</sup>, total de 88,42 m<sup>2</sup> e fração ideal no terreno de 36,81 m<sup>2</sup> ou 1,211%; as unidades n<sup>os</sup> 22, 25, 32, 35, 62, 82, 85, 115, 122 e 125 – útil de 51,25 m<sup>2</sup>, privativa acessória (1 vaga de garagem média) de 9,87 m<sup>2</sup>, comum de 26,93 m<sup>2</sup>, total de 88,04 m<sup>2</sup> e fração ideal no terreno de 34,79 m<sup>2</sup> ou 1,144%; as unidades n<sup>os</sup> 51, 53 e 56 – útil de 51,50 m<sup>2</sup>, privativa acessória (1 vaga de garagem grande) de 13,75 m<sup>2</sup>, comum de 27,98 m<sup>2</sup> total de 93,23 m<sup>2</sup> e fração ideal no terreno de 38,11 m<sup>2</sup> ou 1,254%; e a unidade 55 – útil de 51,25 m<sup>2</sup>, privativa acessória (1 vaga de garagem grande) de 13,75 m<sup>2</sup>, comum de 27,86 m<sup>2</sup>, total de 92,85 m<sup>2</sup> e fração ideal no terreno de 36,09 m<sup>2</sup> ou 1,187%.

g.) **COBERTURA :**

Incorporada a área de uso comum do prédio residencial, contém 06 reservatórios de água, alçapão, caixa de escada com porta corta fogo, caixa de 02 elevadores sem parada, laje impermeabilizada, coletores solares e platibanda.

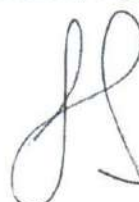
## CLÁUSULAS

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a Incorporadora estabelece a Convenção do “ **CONDOMÍNIO RESERVA ESPECIAL** ”, nos termos das disposições contidas na Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, e nos artigos 1.333 a 1.358 do Código Civil Brasileiro, sujeitando e submetendo os futuros compradores de frações ideais no terreno e contratantes da construção.

## CAPÍTULO I

### *Partes Comuns e Privativas*

1ª – São partes de uso comum do condomínio aquelas definidas em Lei, e constituem partes de propriedade comum a todos os condôminos, havidas como partes indivisíveis e indissolúvelmente ligadas às demais partes, todas aquelas que, por sua natureza ou destino, sejam de uso de todos os condôminos, como o terreno sobre o qual se assenta a edificação e seus muros divisórios, as fundações, estrutura de concreto armado (lajes, vigas e colunas), paredes externas, paredes divisórias entre as unidades autônomas, os tetos, ornamento de fachada, encanamentos, fios e troncos de eletricidade, interfones, antena coletiva de TV e FM, entradas e saídas de todos os respectivos ramais que servem as dependências comuns, condutores de águas pluviais, instalações hidráulicas e sanitárias, equipamentos da casa de máquinas e caixa d'água, e, muito especialmente, fica definido como área de uso comum das LOJAS COMERCIAIS o pavimento térreo-lojas e o 1º subsolo-lojas e de uso comum dos APARTAMENTOS, o pavimento térreo-residencial, 1º e 2º subsolos residenciais





# reserva especial

§ 1º - A utilização dos estacionamentos localizados no PRIMEIRO E SEGUNDO SUBSOLOS (parte residencial) será exclusiva dos 72 apartamentos, os quais terão direito ao uso de 01 vaga de garagem, em lugar determinado, observadas as seguintes disposições:

- a) Cada vaga de garagem, terá a capacidade de estacionamento de um veículo.
- b) Não será permitido limpar, lavar ou consertos de emergência para movimentação de veículos.
- c) A velocidade máxima dos veículos no estacionamento será de 10 km por hora.
- d) Não será permitido o uso da vaga de garagem como depósito, ou qualquer outro destino que não seja estacionamento de veículos;

2ª - As partes de propriedade exclusiva são as unidades autônomas do Condomínio, devidamente descritas como segue: 03 Lojas Comerciais, sob n.ºs. 01 a 03, localizadas no Pavimento Térreo com suas 20 vagas para estacionamento de veículos e 03 para motos localizadas no 1º subsolo-lojas, assim como as 03 vagas (sendo 1 para deficientes) localizadas na frente das lojas, e os 72 Apartamentos Residenciais, localizados no Primeiro ao Décimo Segundo Pavimento-tipo.

Parágrafo único - A utilização das vagas para Estacionamento de Veículos, localizadas no 1º SUBSOLO-lojas, observará as seguintes disposições:

- a) Cada vaga de garagem de uso comum às lojas terá capacidade para um veículo.
- b) Não será permitido limpar, lavar ou consertar veículos nas respectivas vagas, sendo somente permitidos consertos de emergência para movimentação dos veículos.
- c) A velocidade máxima dos veículos no estacionamento será de 10 km por hora;
- d) Não será permitido o uso da vaga de garagem como depósito, ou qualquer outro destino que não seja estacionamento de veículos;

3ª - Somente por acordo unânime de todos os condôminos tomado em Assembleia Geral, especialmente convocada para este fim, poderão promover a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária.

4ª - As obras de caráter coletivo e que interessem à estrutura do prédio e às coisas de propriedade comum, serão feitas com concurso pecuniário e obrigatório de todos os condôminos na proporção da fração ideal no terreno de cada um.

§ 1º - As obras ou reparações necessárias serão realizadas pelo síndico, independentemente de autorização, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.



# reserva especial

- §2º- Se as obras ou reparos forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinadas sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à Assembleia, que deverá ser convocada imediatamente.
- §3º- As obras ou reparos necessários considerados não urgentes, cujo custo for superior a 50 (vinte) vezes o valor da taxa mensal ordinária, somente serão efetuadas após a autorização da Assembleia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.
- §4º- O condômino que realizar as obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza diversa, embora de interesse comum.
- 5ª- Cada condômino pode usar, gozar e dispor livremente da unidade que lhe compete e pertence, da maneira que entender, mas de modo a não prejudicar os condôminos, nem o nome do condomínio, atendidas a todas as limitações legais.
- §1º- As unidades autônomas terão a seguinte destinação:
- a) As lojas localizadas no pavimento térreo serão de uso estritamente comercial, ficando expressamente proibido aos ocupantes, a qualquer título, destiná-las para:
    - 1) A instalação de indústria de qualquer gênero.
    - 2) A instalação de comércio de armas e munições, fogos de artifícios, seu armazenamento, tintas em geral, produtos tóxicos ou materiais inflamáveis;
    - 3) O depósito de adubos e fertilizantes, materiais inflamáveis, químicos ou explosivos, fogos de artifícios e similares, fabricação ou estocagem de produtos tóxicos, nucleares ou radioativos;
    - 4) A utilização ou funcionamento em ramos não autorizados por lei.
  - b) Os apartamentos, localizados no Primeiro ao Décimo Segundo Andar, serão de uso exclusivamente residencial, ficando expressamente proibido qualquer outro destino.
- §2º- O condômino que desejar alugar sua vaga de garagem preferir-se-á, em condições iguais, qualquer dos condôminos à estranhos, e, entre todos os possuidores de veículos.
- §4º- Fica assegurado a todos os condôminos o direito de livremente dispor de suas respectivas unidades autônomas, bem como transferir os direitos pertinentes à sua aquisição ou constituir ônus real sobre elas, independentemente do consentimento dos demais condôminos.





# reserva especial

§5º- Os condôminos deverão facilitar ao síndico o acesso às respectivas unidades, quando necessário.

- 6ª- Qualquer condômino poderá fazer, as suas expensas, modificações nas coisas de propriedade exclusiva, desde que, pela execução não decorram danos à estrutura e solidez da construção, não atinjam as coisas comuns, não alterem as partes externas de propriedade comum, nem prejudiquem os interesses dos demais condôminos. Se, tais, modificações forem suscetíveis de influir nas coisas comuns, somente poderá ser realizada mediante consentimento unânime da Assembleia Geral.

Parágrafo único – O condômino que, respeitada as condições desta Convenção, realizar obras na sua unidade autônoma, será responsável pelos danos causados nas partes de uso comum.

## CAPÍTULO II

### *Proibições, Direitos e Obrigações*

- 7ª- Além das restrições legais e das estipuladas nesta Convenção, é terminantemente proibido e vedado aos condôminos ou pessoas que por qualquer forma ocupem as unidades autônomas:

- a) Mudar a forma externa da fachada;
- b) Pintá-la de tonalidade diferente das demais unidades. A tonalidade será sempre decidida e aprovada por maioria simples em assembleia;
- c) Realizar obras que comprometam a segurança da edificação
- d) possuir ou manter nas unidades autônomas ou em qualquer dependência do edifício, animais, aves de qualquer espécie que comprometam a higiene e tranquilidade do edifícios;
- e) estacionar ou conversar nos corredores fazer barulho, ruídos, notadamente depois das 22:00 horas;
- f) estender roupas, tapetes ou quaisquer outros objetos nas janelas ou em outro lugar visível do exterior ou de onde sejam expostas ao risco de caírem;
- g) colocar ou permitir que coloquem letreiros, placas e cartazes de publicidade, ou quaisquer outros materiais assemelhados, nas partes de uso comum ou nas unidades autônomas residenciais que sejam visíveis do exterior;
- h) ter ou usar instalações ou materiais, suscetíveis que, por qualquer forma, afetem a saúde, segurança ou a tranquilidade dos outros condôminos ou seus inquilinos;
- i) utilizar sob qualquer pretexto os empregados do edifício para serviços particulares, dentro do horário normal de serviço;
- j) deixar ou abandonar torneiras abertas, defeituosas, prejudicando o abastecimento de água do edifício;
- k) ocupar os espaços de uso comuns para depositar materiais, ferramentas, móveis, máquinas, entulhos ou quaisquer outros objetos, devendo estes serem removidos



# reserva especial

em recipiente adequado, em hora previamente determinada e de forma a não prejudicar o movimento dos condôminos, inquilinos ou seus prepostos;

- l) atirar qualquer objeto, detritos ou coisas pela janela ou outra abertura;
- m) instalar aparelhos de som nas unidades, de forma a prejudicar o sossego dos condôminos ou seus inquilinos;
- n) instalar ou fazer ligações de força ou maquinismo, sem o expresse consentimento do síndico;
- o) praticar todo e qualquer ato que possa prejudicar o valor, categoria moral e de bom nome de edifício, assim como o bem-estar e o sossego de seus ocupantes;

Parágrafo único – Os condôminos são diretamente responsáveis por todos os atos ou infrações que praticarem seus empregados, inquilinos ou ocupantes de sua unidade,

## 8ª – São direitos de cada condômino:

- a) comparecer, ou de forma legal se fazer representar, nas Assembleias Gerais do Condomínio, discutindo e votando os assuntos pertinentes;
- b) votar e ser votado para os cargos administrativos do condomínio;
- c) manter em seu poder a chave da porta de entrada do edifício;
- d) utilizar os serviços fornecidos pelo condomínio no que se refere à portaria, sem perturbar a sua ordem ou desviar as atividades de qualquer funcionário para serviços pessoais;
- e) denunciar ao Síndico ou membros do Conselho Consultivo, eventuais irregularidades que vier constatar;
- f) praticar os atos para os quais, mediante solicitação escrita endereçada ao Síndico ou membros do Conselho Consultivo, comprovadamente recebida, tenha requerido autorização ou anuência, no decurso do prazo de 30 dias, sem resposta, ou que, até esse prazo, não tenha havido justificativa devidamente comunicada ao solicitante.

## 9ª – São obrigações dos condôminos:

- a) cumprir e fazer cumprir todas as cláusulas, normas e condições constantes desta Convenção, do Regulamento Interno e demais deliberações das Assembleias Gerais;
- b) pagar pontualmente todas as contribuições necessárias às despesas ordinárias ou extraordinárias do Condomínio





# reserva especial

- c) permitir o ingresso em sua unidade autônoma do Síndico, Subsíndico ou membros do Conselho Consultivo, ou ainda, de seus prepostos, quando necessário à inspeção ou consertos para evitar danos ou prejuízos ao Condomínio ou a qualquer condômino;
- d) zelar pela moral e os bons costumes no interior do Condomínio, contribuindo também para a manutenção da ordem e respeito recíprocos;
- e) fazer constar dos contratos de locação ou cessão a terceiros, as normas desta Convenção e do Regulamento Interno, para que delas tenha conhecimento o locatário ou cessionário, prevendo, também, a rescisão do contrato por descumprimento a elas;
- f) reparar por conta própria os danos ou prejuízos a que der causa, por si, ou pelos ocupantes das unidades autônomas, a qualquer título;

Parágrafo único – O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

## CAPÍTULO III

### *Assembleias Gerais*

- 10ª- As Assembleias Gerais serão convocadas mediante carta registrada ou protocolada pelo Síndico ou por condôminos que representem, pelo menos  $\frac{1}{4}$  das frações ideais do condomínio e serão realizadas no próprio Condomínio, ou em outro local, salvo motivo de força maior.
- §1º- As convocações indicarão o resumo da ordem do dia, a data, a hora e o local da Assembleia, e serão assinadas pelo Síndico ou pelos condôminos que as fizerem.
- §2º- As convocações das Assembleias Gerais ordinárias serão acompanhadas de cópias do relatório e contas do administrador, bem como da proposta de orçamento relativo ao exercício respectivo.
- §3º- Entre a data da convocação e o dia da Assembleia, deverá mediar um prazo de 05 dias, no mínimo.
- §4º- As Assembleias Extraordinárias poderão ser convocadas com prazo mais curto do que o mencionado no parágrafo anterior, quando houver comprovada urgência.



# reserva especial

- §5º- É lícito, no mesmo anúncio, fixar o momento em que se realizará a Assembleia em primeira e em segunda convocação, mediando entre ambas o período de 30 minutos, no mínimo.
- §6º- O Síndico endereçará as convocações para as unidades dos respectivos condôminos, salvo se tiverem estes feito em tempo oportuno comunicação de outro endereço, para o qual devem ser remetidas as convocações.
- 11º- As Assembleias serão presididas por um dos presentes especialmente aclamado, o qual escolherá, entre os presentes, o secretário que lavrará a ata dos trabalhos no livro próprio. É vedado ao Síndico presidir ou secretariar os trabalhos.
- §1º- Se uma unidade autônoma pertencer a vários proprietários, elegerão estes o condômino que a representará, credenciando-o por escrito, o que será exigido na Assembleia.
- §2º- Não poderão tomar parte nas Assembleias, bem como não poderão votar, os condôminos que estiverem em atraso no pagamento de suas contribuições, ou multas que lhes tenham sido impostas.
- §3º- É vedado ao condômino votar em assunto que tenha particular interesse.
- 12ª- É lícito ao condômino fazer-se representar nas Assembleias, por procurador com poderes especiais, condômino ou não, desde que não seja o próprio administrador ou membro do Conselho Fiscal, bem como seus respectivos parentes até terceiro grau. A procuração poderá ser pública ou particular, com firma reconhecida do outorgante, ou pública.
- 13ª - A Assembleia Geral Ordinária realizar-se-á, na segunda quinzena de março de cada ano, e a ela compete:
- a) discutir e votar o relatório e as contas da administração relativas ao ano findo;
  - b) discutir e votar o orçamento das despesas para o ano em curso, fixando, fundo de reserva se convier;
  - c) eleger o Síndico e o Subsíndico quando for o caso, fixando-lhe a remuneração;
  - d) eleger os membros efetivos e suplentes do Conselho Fiscal e do Conselho Consultivo;
  - e) votar as demais matérias constantes da ordem do dia.
- 14ª - As Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias realizar-se-ão em primeira convocação com a presença de condôminos que representem a metade das frações ideais que constituem o condomínio, e, em segunda, com qualquer número.



# reserva especial

15ª – Compete às Assembleias Extraordinárias:

- a) deliberar sobre a matéria de interesse geral do Edifício ou dos condôminos;
- b) decidir em grau de recurso os assuntos que tenham sido deliberados pelo Síndico e a elas levados a pedido do interessado;
- c) apreciar as demais matérias constantes da ordem do dia;
- d) destituir o Síndico a qualquer tempo, independentemente de justificação e sem indenização.

16ª – As deliberações das Assembleias Gerais serão obrigatórias a todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo ao Síndico executá-las e fazê-las cumprir.

Parágrafo único – Nos 08 (oito) dias que se seguirem a Assembleia, o administrador enviará cópia das deliberações nela tomadas, a todos os condôminos, por carta registrada ou protocolada.

17ª – Das Assembleias Gerais serão lavradas atas em livro próprio, aberto, rubricado e encerrado pelo Síndico, as quais serão assinadas pelo Presidente e pelo Secretário da mesa, constando a relação dos condôminos presentes, conforme a “lista de presença” assinada por eles.

§1º- Os condôminos presentes terão sempre o direito de fazer constar as suas declarações de votos, quando dissidentes.

§2º- As despesas com a Assembleia Geral serão inscritas a débito do condomínio, mas as relativas à Assembleia convocada para a apreciação de recurso de condômino serão pagas por este, se o recurso for desprovido.

## CAPÍTULO IV

### Quórum

18ª – Nas Assembleias Gerais, Ordinárias ou Extraordinárias, as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais do condomínio, e, em segunda convocação, poderá deliberar por maioria dos votos presentes, à vista da “lista de presença” por todos assinada, salvo o disposto nos parágrafos deste artigo.

§1º - Será exigido o voto que represente no mínimo 2/3 do total das frações ideais do condomínio, para:



# reserva especial

- a) realização de benfeitorias voluptuárias e inovações no edifício;
- b) deliberação pela não reedificação do Edifício em caso de incêndio ou outro sinistro que importe na sua destruição total;
- c) deliberação pela realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização. Não serão permitidas construções nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns;
- d) alteração da presente Convenção e do Regulamento Interno do edifício.

§2º - Será exigido o voto unânime das frações ideais do edifício, para:

- a) aprovação de modificações na estrutura ou no aspecto arquitetônico do edifício;
- b) deliberação sobre o destino do edifício ou de suas unidades autônomas;
- c) decisão sobre a matéria que altere o direito de propriedade dos condôminos;

§3º - Será exigido o voto da maioria das frações ideais, para realização de obras úteis no edifício.

§4º - Será, ainda, exigida a maioria qualificada ou unanimidade, para as deliberações para as quais a lei imponha uma ou outra.

## CAPÍTULO V Administração

19ª - A administração do edifício caberá a um Síndico, condômino ou não, eleito em Assembleia Geral, pelo prazo nela determinado, não superior a 02 anos, podendo ser reeleito.

§1º - Ao Síndico compete:

- a) representar os condôminos em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, em tudo que referir aos assuntos de interesse do condomínio;
- b) superintender a administração do edifício;
- c) cumprir e fazer cumprir a lei, a presente Convenção, o Regulamento Interno e as deliberações das Assembleias;
- d) admitir e demitir empregados, bem como fixar a respectiva remuneração;
- e) diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
- f) ordenar reparos urgentes ou adquirir o que seja necessário à segurança ou conservação do edifício, até o limite mensal correspondente a 20% da



# reserva especial

- arrecadação ordinária do condomínio, e, com prévia aprovação de Assembleia especialmente convocada se exceder a esse valor;
- g) elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano, e executar fielmente as disposições orçamentárias, aprovadas pela Assembleia;
  - h) convocar as Assembleias Gerais Ordinárias nas épocas próprias, e as extraordinárias quando julgar conveniente ou lhe for requerido fundamentadamente por um grupo de, no mínimo,  $\frac{1}{4}$  dos proprietários de frações ideais dos condomínio;
  - i) prestar em qualquer tempo, informações sobre os atos da administração;
  - j) prestar contas à Assembleia Geral, de sua gestão, acompanhada da documentação respectiva;
  - k) manter e escriturar livro-caixa, devidamente aberto, rubricado e encerrado pelos membros do Conselho Fiscal;
  - l) cobrar inclusive em juízo, as quotas que couberem em rateio, aos condôminos, nas despesas normais ou extraordinárias do condomínio, aprovadas pela Assembleia, bem como as multas impostas por infração de disposições legais ou desta Convenção;
  - m) dar imediato conhecimento à Assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
  - n) procurar, por meios suasórios, dirimir divergências entre os condôminos;
  - o) entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e pertences em seu poder;
  - p) realizar a contratação do seguro do edifício.

§2º- O Síndico receberá a remuneração mensal que lhe for fixada pela Assembleia Geral;

§3º- O Síndico poderá transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da Assembleia, pelo voto da maioria das frações ideais nela presentes.

20ª - O Síndico ou qualquer outra pessoa nomeada, poderá ser destituído pela Assembleia especialmente convocada para esse fim, pelo voto da maioria absoluta dos seus membros, no caso de ocorrer prática de irregularidades, não prestação de contas ou improbidade administrativa do condomínio.

21ª - O Síndico não é responsável pessoalmente pelas obrigações contratadas 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.

22ª - Juntamente com o Síndico, será eleito pela Assembleia um subsíndico, que substituirá o síndico em suas faltas e impedimentos.



# reserva especial

- 23ª – Em caso de vaga de cargo de Síndico, o Subsíndico exercerá o mandato pelo tempo restante. Em caso de destituição, o Síndico prestará imediatamente contas de sua gestão.

## CAPÍTULO VI *Conselho Fiscal*

- 24ª – Anualmente a Assembleia Geral Ordinária elegerá o Conselho Fiscal, composto de 03 membros efetivos e no mínimo 01 suplente, entre os condôminos, os quais exercerão gratuitamente as suas funções. Cabe, ao(s) suplente(s) exercer automaticamente a substituição dos membros efetivos.

- 25ª – Compete ao Conselho Fiscal:

- a) fiscalizar as atividades do Síndico ou do Administrador;
- b) examinar as contas, relatórios e comprovantes;
- c) comunicar aos condôminos, por carta registrada, ou protocolada, as irregularidades havidas na gestão do condomínio;
- d) dar parecer sobre as contas do Síndico e do Administrados, bem como a proposta de orçamento para o subseqüente exercício, informando a Assembleia Geral;
- e) abrir, rubricar e encerrar o livro caixa.

## CAPÍTULO VII *Conselho Consultivo*

- 26ª – A Assembleia Geral elegerá um Conselho Consultivo, composto de 03 condôminos, com mandato por 02 anos, ao qual compete:

- a) assessorar o Síndico na solução dos problemas do edifício;
- b) opinar nos assuntos pessoais entre o Síndico e os condôminos;
- c) dar parecer em matéria relativa às despesas extraordinárias.

## CAPÍTULO VIII *Despesas e Rateio*

- 27ª – Constituem despesas comuns, separando e destacando, as que se destinam exclusivamente para as unidades residenciais e as que se destinam às unidades residenciais :

- a) as relativas à conservação, limpeza, reparações e construção das partes e coisas comuns e de suas dependências;



# reserva especial

- b) as relativas à manutenção das partes e coisas comuns;
- c) o prêmio de seguro e dos empregados;
- d) os impostos e taxas que incidem sobre as partes e coisas comuns;
- e) a remuneração do Síndico, se houver;
- f) o pagamento dos funcionários e prestadores de serviços ao condomínio;
- g) as relativas aos encargos de Previdência Social e Assistência Social, incidentes sobre os pagamentos;
- h) pagamento das contas com o consumo de água e energia elétrica.

28ª – Compete à Assembleia Geral fixar o orçamento das despesas comuns, e cabe aos condôminos concorrer para o custeio das referidas despesas.

29ª – Serão igualmente rateadas entre os condôminos as despesas extraordinárias dentro de 15 dias a contar da data da Assembleia que as autorizar, salvo se nesta oportunidade for estabelecido prazo diferente, ou se forem adicionados à quota normal do condomínio.

30ª – O rateio das despesas ordinárias e extraordinárias será realizado na seguinte proporção, naquilo que couberem à parte residencial e comercial concomitantemente:

- a) Caberá às lojas localizadas no Térreo 3,56 % por unidade;
- b) Caberá aos apartamentos 1,24 % por unidade;

31ª – Ficarão a cargo exclusivo de cada condômino as despesas a que der causa.

Parágrafo único – O disposto neste artigo é extensivo aos prejuízos causados às partes comuns do Edifício, ou às demais unidades autônomas, pela omissão do condômino na execução dos trabalhos ou reparações, na sua unidade autônoma.

32ª – O saldo remanescente no orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado pela Assembleia Geral. O déficit verificado será rateado entre os condôminos, e arrecadado no prazo de 15 dias.

## CAPÍTULO IX

### Seguro



# reserva especial

33ª – O Edifício será segurado contra incêndio ou qualquer outro risco que possa vir destruí-lo, no todo ou em parte em companhia idônea, levando à apreciação do Conselho Consultivo, pelo respectivo valor, discriminando-se na apólice o de cada apartamento.

Parágrafo único – É lícito a cada condômino individualmente e por conta própria, aumentar o seguro de sua unidade ou segurar as benfeitorias ou melhoramentos por ele introduzidos na sua unidade.

34ª – Ocorrido o sinistro total ou que destrua mais de 2/3 do condomínio, a Assembleia Geral se reunirá dentro de 15 dias, elegendo uma comissão de 03 condôminos, investidos de poderes para:

- a) receber a indenização e depositá-la em nome do condomínio, no estabelecimento bancário designado pela Assembleia;
- b) abrir concorrência para a reconstrução do Edifício ou de suas partes destruídas, comunicando o resultado à Assembleia Geral, para a devida deliberação;
- c) acompanhar os trabalhos de reconstrução até final, representando os condôminos junto aos construtores, fornecedores, empreiteiros e repartições públicas;

Parágrafo único – Se a indenização paga pela companhia seguradora não for suficiente para atender às despesas, concorrerão os condôminos para o pagamento do excesso, na proporção de suas frações ideais, salvo se a minoria recusar-se a fazê-lo, cedendo à maioria seus direitos, na forma da Lei.

35ª – Pela maioria que represente 2/3 das frações ideais do Edifício, poderá a Assembleia deliberar pela sua reedificação, caso em que autorizará a venda do terreno, partindo-lhe o preço e valor do seguro entre todos os condôminos, na proporção da fração ideal do terreno de cada um.

36ª – Em caso de incêndio parcial, recolhido o seguro, proceder-se-á a reparação ou reconstrução das partes destruídas.

## CAPÍTULO X

### *Penas e Multas*

37ª – Os condôminos em atraso com o pagamento das respectivas contribuições ficarão automaticamente sujeitos à multa de 2% (dois por cento), juros de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária de acordo com o IGPM da FGV, ou na falta deste será aplicado o índice oficial da época, contados a partir da data do



# reserva especial

vencimento do respectivo prazo independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial.

Parágrafo único – Após 60 dias de atraso no pagamento das contribuições, o síndico cobrará o débito judicialmente, hipótese em que, além da multa, juros e correção referida, ficará sujeito ao pagamento das custas e honorários de advogado, à base de 20% (vinte por cento) sobre o total do débito.

38ª – Além das penas cominadas em lei, fica ainda o condômino que, transitória ou eventualmente realizar obras que comprometem a segurança do edifício; alterar a forma e a cor da fachada das partes esquadrias externas; dar outra destinação à sua unidade autônoma e utilizá-la de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos condôminos, ou aos bons costumes, sujeito à multa correspondente até 05 (cinco) vezes o valor da taxa ordinária do condomínio, vigente na época, sem prejuízo das demais penalidades cíveis e criminais de seu ato.

§1º - O condômino que reiteradamente deixar de cumprir seus deveres, por deliberação de  $\frac{3}{4}$  dos condôminos restantes, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente até o quádruplo do valor da taxa ordinária do condomínio, vigente à época, conforme a gravidade das faltas e reiteração.

§2º - O condômino que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos, poderá, por deliberação de  $\frac{3}{4}$  dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao décuplo do valor da taxa ordinária do condomínio, vigente na época, conforme a gravidade das faltas e a reiteração.

## CAPÍTULO XI

### *Fundo de Reserva*

39ª – Fica instituído um Fundo de Reserva a ser integralizado pelos condôminos todos os meses, através do acréscimo de 10% (dez por cento) nos rateios mensais, à maior do que cabe a cada condômino, o qual deverá ser recolhido em uma instituição bancária, a ser denominada pelo síndico, ficando este Fundo em conta separada, o qual atenderá as obras de caráter coletivo e urgente do condomínio. Esse fundo será arrecadado até o limite equivalente à totalidade de uma receita mensal, o qual voltará a ser arrecadado quando for utilizado.

## CAPÍTULO XII

### *Regulamento Interno*



# reserva especial

40ª - O Regulamento Interno, que será fixado na Portaria do Condomínio, para conhecimento geral, contém o seguinte teor:

## “ CONDOMÍNIO RESERVA ESPECIAL ”

Art. 1º - Reger-se-á o “CONDOMÍNIO RESERVA ESPECIAL”, para todos os efeitos, pelas disposições da Convenção de Condomínio do Edifício e por este regulamento.

Art. 2º - Todo morador que infringir este Regulamento Interno, será passível de multa que poderá ir de uma a cinco TAXAS DE CONDOMÍNIO vigentes. Essas multas reverter-se-ão em benefício do condomínio. Em caso de incidência, convocar-se-á Assembleia de Condôminos para tomada de providências cabíveis.

Art. 3º - As unidades autônomas terão os seguintes destinos:

- a) as lojas localizadas no Pavimento Térreo serão de uso estritamente comercial, ficando expressamente proibido aos ocupantes, a qualquer títulos destiná-las para:
  - 1) a instalação de indústria de qualquer gênero;
  - 2) a instalação de comércio de armas e munições, fogos de artifícios, seu armazenamento em geral, produtos tóxicos ou materiais inflamáveis;
  - 3) o depósito de adubos e fertilizantes, materiais inflamáveis, químicos ou explosivos, fogos de artifícios e similares, fabricação ou estocagem de produtos tóxicos, nucleares ou radioativos;
  - 4) a utilização ou funcionamento em ramos não autorizados por lei.
- b) Os apartamentos localizados no Primeiro ao Décimo Segundo andar, serão de uso estritamente residencial, ficando expressamente vedado qualquer outro destino.

Art. 4º - Ocupante que causar danos materiais a outrem ou ao prédio em si, responderá civilmente pela ação havida, cabendo-lhe indenizar as partes envolvidas após a verificação e constatação de responsabilidades.

Art. 5º - Qualquer eventual modificação nas unidades, além de observadas as posturas municipais, deve ser antecipadamente comunicada ao síndico por escrito.

Art. 6º - O horário de funcionamento do Edifício será das 7:00 horas às 22:00 horas.

Art. 7º - Rádios aparelhos de som e televisor deverão ser utilizados de forma a não perturbar os vizinhos.

Art. 8º - É obrigatória a prática de acondicionamento de lixo em sacos plásticos apropriados e resistentes, tomando as devidas precauções contra possíveis vazamentos.



# reserva especial

É vedada a colocação de lixo nos corredores; este deverá ser levado diretamente à lixeira do Edifício.

Art.9º - Todas as áreas comuns do Edifício devem ser mantidas livres de poluição visual e com livre acesso

Art.10 - Não será permitida a entrada de vendedores de rifas, ambulantes e outros do gênero;

Art.11 - É vedado ao ocupante da unidade:

- a) Utilizar os funcionários do Edifício para serviços particulares;
- b) Guardar nas dependências do Edifício materiais explosivos e inflamáveis, bem como produtos químicos que desprendam gases ou odores;
- c) Colocar letreiros, placas, cartazes de publicidade ou quaisquer outros materiais nas janelas que sejam visíveis do exterior
- d) Estender roupas nas janelas, sacadas e colocar vasos no peitoril das janelas ou dos solários, instalar antenas ou exaustores; enfim, qualquer objeto que possa quebrar a harmonia e estética da fachada do Edifício;
- e) Utilizar as áreas comuns do Edifício para execução de serviços particulares, jogos, reuniões e algazarras;
- f) Bater tapetes e outros artigos através de janelas, varrer o lixo da unidade para os corredores do Edifício;
- g) Possuir ou manter nas unidades autônomas ou em qualquer dependência do Edifício animais que comprometam a higiene e tranquilidade
- h) Jogar qualquer tipo de objeto através das janelas do apartamento, seja para rua, seja para áreas comuns do Edifício;
- i) Alugar as garagens do Edifício a pessoas estranhas do condomínio, estacionar fora do devido Box;
- j) Troar portas, lustres ou espelhos nos halls de entrada das unidades, que alterem a estética do ambiente;
- k) Os equipamentos de uso coletivo deverão, após o uso, ser colocados no devido lugar;
- l) Colocar vasos ou enfeites no hall de circulação;
- m) Soltar fogos de artifícios nas dependências do Edifício.

Art.12 - É dever do ocupante:

- a) Contribuir nas datas determinadas para o custeio das despesas comuns do Edifício, bem como as obras aprovadas
- b) Providenciar, com a devida urgência, os reparos necessários quando ocorrer vazamentos nas instalações hidráulicas nas unidades;
- c) No caso de mudança, tanto para dentro como para fora do Edifício, avisar ao síndico com 24 horas de antecedência, que fornecerá a autorização de mudança e termo de quitação das TAXAS CONDOMINAIS. As mudanças somente serão

# reserva especial

permitidas de segunda a sexta-feira após as 18:00 horas até às 20:00 horas, e aos sábados das 12:00 às 14:00 horas,

- d) Comunicar imediatamente ao Síndico do Edifício a ocorrência de moléstia contagiosa;
- e) Observar as determinações da Convenção e deste Regulamento Interno;
- f) Checar com frequência as caixas de descarga para evitar possíveis vazamentos, todo desperdício será repassado para o Condômino;
- g) Acatar as observações do Zelador e do Vigia Noturno.

Art.13 – É de responsabilidade do PROPRIETÁRIO da unidade a providência para aquisição de um exemplar deste Regulamento Interno, para fins de entrega a cada novo INQUILINO.

Art.14 - O condômino que não pagar sua contribuição no prazo fixado no carnê, fica sujeito à multa, mais juros e atualização monetária, conforme disposto na convenção.

Art.15 – Os funcionários do Edifício são diretamente subordinados ao síndico, o qual tem ampla liberdade para contratações e dispensas. As reclamações devem ser dirigidas por escrito ao Síndico.

Art.16 - O condomínio não se responsabiliza por roubos ou furtos em seu interior.

Art.17 – Compete ao Síndico e Conselho Consultivo fiscalizar o fiel cumprimento dos artigos e disposições deste Regulamento.

Art.18 – Os casos aqui não previstos serão analisados e resolvidos pelo Síndico e Conselho Consultivo e, quando necessário, pela Assembleia de Condôminos do Edifício.

## CAPÍTULO XIII

### *Disposições Gerais*

41ª – A presente Convenção, bem como o Regulamento Interno, obriga todo ocupante ainda que eventual do Edifício ou de qualquer de suas partes, ou seja, a todos condôminos, seus sub-rogados e sucessores, a título universal ou singular.

42ª – Fica eleito o foro da comarca da São Paulo/SP, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas da presente Convenção.

São Paulo, 22 de Novembro de 2013.

  
MKF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA  
Luiz Prist Sprinz