



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial. Bel. Benedito José Morais Dias - CNPJ: 45.576.774/0001-01
Rua Major Angelo Zanchi, 623 - Penha - Cep 03633-000
Funcionamento de segunda à sexta-feira, das 9:00h às 16:00h - Site: www.12ri.com.br

INSTRUMENTO DE ESPECIFICAÇÃO E CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Nº MATRICULA:

131.171

LIVRO - 3

REG. 16141

Nº MATRICULA:

253 816

Nº MATRICULA:

253.846

106 - 196

INSTRUMENTO PARTICULAR DE INSTITUIÇÃO, ESPECIFICAÇÃO E CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:

"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NÁPOLES"

RO-MA INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, cadastrada no CNPJ nº06.196.806/0001-83, NIRE 35219005078, empresa com sede à Rua Itinguçu, nº1244 - Vila Ré, nesta Capital, neste ato **representada** por seu sócio, Sr **Rodrigo Tucci Terencio**, brasileiro, empresário, casado sob o regime de comunhão parcial e bens, portador da cédula de identidade RG nº 29.076.851-2-SSP/SP e CPF 277.961.818-33.

II - DO TERRENO

Matrícula 131171 deste oficial dela objeto a saber: **IMÓVEL: Um Prédio**, nº185, antigo nº25 da Rua Carlos Gomes, atual Rua Moé, no 3ºSubdistrito Penha de França, e seu terreno, com área de 550,00m², medindo 10,00m de frente para a referida rua, por 55,00m da frente aos fundos em ambos os lados, tendo nos fundos a largura da frente, confinando pelo lado direito visto de fora, com o lote 21, pelo lado esquerdo com o lote 23, e nos fundos com o lote 13. Confrontando atualmente, do lado direito de quem da Rua Moé olha para o imóvel, com o prédio nº195 da Rua Moé, pela lado esquerdo visto da mesma posição, com o prédio nº175 da Rua Moé, e nos fundos com o prédio nº216 da Rua Tarú. Cadastrado na municipalidade sob o contribuinte nº059.101.0023-8, cuja a construção foi totalmente demolida por um custo de R\$18.000,00 (dezoito mil reais).

III - DA CONSTRUÇÃO

Trata-se de condomínio residencial denominado **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NÁPOLES"**, situado na Rua Moé, nº185 é composto de 31 unidades habitacionais com garagem exclusiva com 20 vagas de estacionamento de veículos de uso determinado com auxílio de manobrista, e equipamentos sociais. **NO CONDOMÍNIO NÃO HÁ VAGAS DE GARAGEM PARA VEÍCULOS SUFICIENTES PARA CADA UNIDADE AUTÔNOMA.**

A construção foi aprovada pelo Município pelo processo nº 1020.2021/0003683-0, nos termos do Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova 1899-21-SP-SAO; Certificado de Conclusão; e Certidão Negativa de Débito (CND) do INSS conforme documentos anexos. **Com categoria de uso de cada unidade habitacional como Habitação de Interesse Social - HIS-2, sujeita às disposições constantes da Lei Municipal nº16.050/2016 (Plano Diretor Estratégico), Decreto Municipal nº59.885/20 e Decreto Municipal nº60.066/21**

IV - DO CONDOMÍNIO

Usando das faculdades que lhes são conferidas pela lei, os subscritores instituem para o aludido conjunto residencial o regime de condomínio de que trata a Lei n. 10.406/02 e demais disposições legais e normativas aplicáveis.

V - DA DIVISÃO DO CONDOMÍNIO

De conformidade com o citado diploma legal, fica o **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NÁPOLES**, é dividido em duas partes distintas a saber: **A** - Uma consubstanciada de coisas e áreas de uso de propriedade comum dos condôminos, inalienáveis, indivisíveis, acessórias e indissoluvelmente ligadas às unidades autônomas; e, **B** - Outra Consubstanciada de coisas de uso privativo e propriedade exclusiva dos condôminos do Condomínio.

DAS COISAS COMUNS: As partes comuns são aquelas definidas em Lei, tais como o terreno do condomínio, as fundações e estruturas de concreto armado, as instalações, fachadas, as paredes

12º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS

PRENOTAÇÃO 645.812

Data 08/11/2023

Validade 08/12/2023

externas e aquelas que dividem as unidades ou partes comuns, os tetos, os telhados e lajes de cobertura, os acessos, portões, muros divisórios, as áreas permeáveis, a área de circulação de pedestres coberta, a área de circulação de pedestres descoberta, o elevador, as escadas, a área de acesso de veículos, as áreas de circulação de veículos na Garagem, a área de uso comum coberta localizada no Pavimento Subsolo, a área de uso comum descoberta localizada no Pavimento Subsolo e a localizada no Pavimento Térreo, os dois reservatórios de águas localizados no Pavimento Subsolo, os medidores, a lixeira, o depósito e tudo o mais que, por sua destinação, seja de utilização comum de todos os Condôminos, não podendo ser alienadas separadamente, constituindo condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade.

IV - DAS UNIDADES AUTÔNOMAS:

O **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NÁPOLES** é constituído de um conjunto residencial vertical assim descrito:

TÉRREO-: garagem para 20 vagas de veículos, sendo a vaga 01 de uso de Pessoas com necessidades especiais (PNE), com auxílio de manobrista, de uso comum de divisão não proporcional de uso das unidades - Apartamentos 101, 102, 104, 105 e 106; os Apartamentos 201, 202, 206 e 207; os Apartamentos 301, 302, 304 e 308; os Apartamentos Duplex 401, 402, 403, 404, 405, 406 e 407;

Os Apartamentos 103, 107 e 108; os Apartamentos 203, 204, 205 e 208; e os Apartamentos 303, 305, 306 e 307 não possuem vagas de automóveis no estacionamento de Condomínio Residencial Nápoles.

TÉRREO- : APARTAMENTOS 101(DESTINADO À PORTADORES DE NECESSIDADES ESPECIAIS-PNE), 102, 103, 104, 105, 106, 107 e 108

1º PAVIMENTO-: APARTAMENTOS 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207 e 208

2º PAVIMENTO-: APARTAMENTOS 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307 e 308

3º PAVIMENTO-: APARTAMENTOS DUPLEX 401, 402, 403, 404, 405, 406 e 407
(pavimento térreo dos duplex)

4º PAVIMENTO-: (2º andar dos duplex) e CAIXA D'ÁGUA

Apartamentos (todos) em suas divisões internas: Não constam em plantas aprovadas pela Prefeitura Municipal de São Paulo:

O Apartamento 101 do Pavimento Térreo é destinado à PNE (pessoas com necessidades especiais)

Os Apartamentos 101, 102, 104, 105 e 106, 201, 202, 206 e 207, 301, 302, 304 e 308 e os Apartamentos Duplex 401, 402, 403, 404, 405, 406 e 407 possuem uma vaga de veículos cada, com auxílio de manobrista, no estacionamento do condomínio, de área comum de divisão não proporcional de uso exclusivo e indeterminado, ou determinado por sorteio entre as descritas unidades, através de reunião condominial, na garagem do Pavimento Subsolo.

Os Apartamentos 103, 107 e 108, 203, 204, 205 e 208, 303, 305, 306 e 307 não possuem vagas de automóveis no estacionamento de Condomínio Residencial Nápoles.

VII - DAS ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS DE TERRENO DAS UNIDADES:

APARTAMENTO 101(PNE): no Pavimento Térreo possui: a área privativa coberta de 45,00m², totalizando a área privativa de 45,00m², a área comum coberta de uso exclusivo de divisão não proporcional de 9,45m², a área comum coberta de divisão proporcional de 16,631m², e a área comum descoberta de divisão proporcional de 6,302m², totalizando a área comum de 22,933m², perfazendo a área total de 77,383m², já incluída a área referente à vaga para estacionamento de veículo, com auxílio de manobrista, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,03915;

APARTAMENTO 102: no Pavimento Térreo possui: a área privativa coberta de 24,80m², totalizando a área privativa de 24,80m², a área comum coberta de uso exclusivo de divisão não proporcional de 9,45m², a área comum coberta de divisão proporcional de 10,461m², e a área comum descoberta de divisão proporcional de 3,964m², totalizando a área comum de 14,425m², perfazendo a área total de 48,675m², já incluída a área referente à vaga para estacionamento de veículo, com auxílio de manobrista, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,02462;

APARTAMENTO 103: no Pavimento Térreo possui: a área privativa coberta de 37,43m², totalizando a área privativa de 37,43m², a área comum coberta de divisão proporcional de 11,432m², e a área comum descoberta de divisão proporcional de 4,332m², totalizando a área comum de 15,764m², perfazendo a área total de 53,194m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,02691, não havendo vaga de veículo para esta unidade;

APARTAMENTO 104: no Pavimento Térreo possui: a área privativa coberta de 37,89m², totalizando a área privativa de 37,89m², a área comum coberta de uso exclusivo de divisão não proporcional de 9,45m², a área comum coberta de divisão proporcional de 14,459m², e a área comum descoberta de divisão proporcional de 5,479m², totalizando a área comum de 19,938m², perfazendo a área total de 67,278m², já incluída a área referente à vaga para estacionamento de veículo, com auxílio de manobrista, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,03403;

APARTAMENTO 105: no Pavimento Térreo possui: a área privativa coberta de 37,43m², totalizando a área privativa de 37,43m², a área comum coberta de uso exclusivo de divisão não proporcional de 9,45m², a área comum coberta de divisão proporcional de 14,319m², e a área comum descoberta de divisão proporcional de 5,426m², totalizando a área comum de 19,744m², perfazendo a área total de 66,624m², já incluída a área referente à vaga para estacionamento de veículo, com auxílio de manobrista, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,03370;

APARTAMENTO 106: no Pavimento Térreo possui: a área privativa coberta de 36,33m², totalizando a área privativa de 36,33m², a área comum coberta de uso exclusivo de divisão não proporcional de 9,45m², a área comum coberta de divisão proporcional de 13,983m², e a área comum descoberta de divisão proporcional de 5,298m², totalizando a área comum de 19,281m², perfazendo a área total de 65,061m², já incluída a área referente à vaga para estacionamento de veículo, com auxílio de manobrista, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,03291;

APARTAMENTO 107: no Pavimento Térreo possui: a área privativa coberta de 36,00m², totalizando a área privativa de 36,00m², a área comum coberta de divisão proporcional de 10,996m², e a área comum descoberta de divisão proporcional de 4,166m², totalizando a área comum de 15,162m², perfazendo a área total de 51,162m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,02588, não havendo vaga de veículo para esta unidade;

APARTAMENTO 108: no Pavimento Térreo possui: a área privativa coberta de 36,00m², totalizando a área privativa de 36,00m², a área comum coberta de divisão proporcional de 10,996m², e a área comum descoberta de divisão proporcional de 4,166m², totalizando a área comum de 15,162m², perfazendo a área total de 51,162m², correspondendo-lhe a fração ideal

no terreno de 0,02588, não havendo vaga de veículo para esta unidade;

APARTAMENTO 201: no 1º Pavimento possui: a área privativa coberta de 45,00m², totalizando a área privativa de 45,00m², a área comum coberta de uso exclusivo de divisão não proporcional de 9,45m², a área comum coberta de divisão proporcional de 16,631m², e a área comum descoberta de divisão proporcional de 6,302m², totalizando a área comum de 22,933m², perfazendo a área total de 77,383m², já incluída a área referente à vaga para estacionamento de veículo, com auxílio de manobrista, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,03915;

APARTAMENTO 202: no 1º Pavimento possui: a área privativa coberta de 45,82m², totalizando a área privativa de 45,82m², a área comum coberta de uso exclusivo de divisão não proporcional de 9,45m², a área comum coberta de divisão proporcional de 16,881m², e a área comum descoberta de divisão proporcional de 6,397m², totalizando a área comum de 23,278m², perfazendo a área total de 78,548m², já incluída a área referente à vaga para estacionamento de veículo, com auxílio de manobrista, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,03974;

APARTAMENTO 203: no 1º Pavimento possui: a área privativa coberta de 37,43m², totalizando a área privativa de 37,43m², a área comum coberta de divisão proporcional de 11,432m², e a área comum descoberta de divisão proporcional de 4,332m², totalizando a área comum de 15,764m², perfazendo a área total de 53,194m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,02691, não havendo vaga de veículo para esta unidade;

APARTAMENTO 204: no 1º Pavimento possui: a área privativa coberta de 37,89m², totalizando a área privativa de 37,89m², a área comum coberta de divisão proporcional de 11,573m², e a área comum descoberta de divisão proporcional de 4,385m², totalizando a área comum de 15,958m², perfazendo a área total de 53,848m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,02724, não havendo vaga de veículo para esta unidade;

APARTAMENTO 205: no 1º Pavimento possui: a área privativa coberta de 37,43m², totalizando a área privativa de 37,43m², a área comum coberta de divisão proporcional de 11,432m², e a área comum descoberta de divisão proporcional de 4,332m², totalizando a área comum de 15,764m², perfazendo a área total de 53,194m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,02691, não havendo vaga de veículo para esta unidade;

APARTAMENTO 206: no 1º Pavimento possui: a área privativa coberta de 36,33m², totalizando a área privativa de 36,33m², a área comum coberta de uso exclusivo de divisão não proporcional de 9,45m², a área comum coberta de divisão proporcional de 13,983m², e a área comum descoberta de divisão proporcional de 5,298m², totalizando a área comum de 19,281m², perfazendo a área total de 65,061m², já incluída a área referente à vaga para estacionamento de veículo, com auxílio de manobrista, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,03291;

APARTAMENTO 207: no 1º Pavimento possui: a área privativa coberta de 36,00m², totalizando a área privativa de 36,00m², a área comum coberta de uso exclusivo de divisão não proporcional de 9,45m², a área comum coberta de divisão proporcional de 13,882m², e a área comum descoberta de divisão proporcional de 5,26m², totalizando a área comum de 19,142m², perfazendo a área total de 64,592m², já incluída a área referente à vaga para estacionamento de veículo, com auxílio de manobrista, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,03268;

APARTAMENTO 208: no 1º Pavimento possui: a área privativa coberta de 36,00m², totalizando a área privativa de 36,00m², a área comum coberta de divisão proporcional de 10,996m², e a área comum descoberta de divisão proporcional de 4,166m², totalizando a área comum de 15,162m², perfazendo a área total de 51,162m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,02588, não havendo vaga de veículo para esta unidade;

APARTAMENTO 301: no 2º Pavimento possui: a área privativa coberta de 45,00m², totalizando a área privativa de 45,00m², a área comum coberta de uso exclusivo de divisão não proporcional de 9,45m², a área comum coberta de divisão proporcional de 16,631m², e a área comum descoberta de divisão proporcional de 6,302m², totalizando a área comum de 22,933m², perfazendo a área total de 77,383m², já incluída a área referente à vaga para estacionamento de veículo, com auxílio de manobrista, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,03915;

APARTAMENTO 302: no 2º Pavimento possui: a área privativa coberta de 45,82m², totalizando a área privativa de 45,82m², a área comum coberta de uso exclusivo de divisão não proporcional de 9,45m², a área comum coberta de divisão proporcional de 16,881m², e a área comum descoberta de divisão proporcional de 6,397m², totalizando a área comum de 23,278m², perfazendo a área total de 78,548m², já incluída a área referente à vaga para estacionamento de veículo, com auxílio de manobrista, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,03974;

APARTAMENTO 303: no 2º Pavimento possui: a área privativa coberta de 37,43m², totalizando a área privativa de 37,43m², a área comum coberta de divisão proporcional de 11,432m², e a área comum descoberta de divisão proporcional de 4,332m², totalizando a área comum de 15,764m², perfazendo a área total de 53,194m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,02691, não havendo vaga de veículo para esta unidade;

APARTAMENTO 304: no 2º Pavimento possui: a área privativa coberta de 37,89m², totalizando a área privativa de 37,89m², a área comum coberta de uso exclusivo de divisão não proporcional de 9,45m², a área comum coberta de divisão proporcional de 14,459m², e a área comum descoberta de divisão proporcional de 5,479m², totalizando a área comum de 19,938m², perfazendo a área total de 67,278m², já incluída a área referente à vaga para estacionamento de veículo, com auxílio de manobrista, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,03403;

APARTAMENTO 305: no 2º Pavimento possui: a área privativa coberta de 37,43m², totalizando a área privativa de 37,43m², a área comum coberta de divisão proporcional de 11,432m², e a área comum descoberta de divisão proporcional de 4,332m², totalizando a área comum de 15,764m², perfazendo a área total de 53,194m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,02691, não havendo vaga de veículo para esta unidade;

APARTAMENTO 306: no 2º Pavimento possui: a área privativa coberta de 36,33m², totalizando a área privativa de 36,33m², a área comum coberta de divisão proporcional de 11,097m², e a área comum descoberta de divisão proporcional de 4,205m², totalizando a área comum de 15,301m², perfazendo a área total de 51,631m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,02612, não havendo vaga de veículo para esta unidade;

APARTAMENTO 307: no 2º Pavimento possui: a área privativa coberta de 36,00m², totalizando a área privativa de 36,00m², a área comum coberta de divisão proporcional de 10,996m², e a área comum descoberta de divisão proporcional de 4,166m², totalizando a área comum de 15,162m², perfazendo a área total de 51,162m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,02588, não havendo vaga de veículo para esta unidade;

APARTAMENTO 308: no 2º Pavimento possui: a área privativa coberta de 36,00m², totalizando a área privativa de 36,00m², a área comum coberta de uso exclusivo de divisão não proporcional de 9,45m², a área comum coberta de divisão proporcional de 13,882m², e a área comum descoberta de divisão proporcional de 5,26m², totalizando a área comum de 19,142m², perfazendo a área total de 64,592m², já incluída a área referente à vaga para estacionamento de veículo, com auxílio de manobrista, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,03268;

APARTAMENTO DUPLEX 401: no 3º Pavimento possui: a área privativa coberta de 45,96m², a

área privativa descoberta (quintais) de 14,40m², totalizando a área privativa de 60,36m²; a área comum coberta de uso exclusivo de divisão não proporcional de 9,45m²; a área comum coberta de divisão proporcional de 16,924m², e a área comum descoberta de divisão proporcional de 6,413m², totalizando a área comum de 23,337m², perfazendo a área total de 93,147m², já incluída a área referente à vaga para estacionamento de veículo, com auxílio de manobrista, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,03984;

APARTAMENTO DUPLEX 402: no 3º Pavimento possui: a área privativa coberta de 40,22m², a área privativa descoberta (quintais) de 7,25m², totalizando a área privativa de 47,47m²; a área comum coberta de uso exclusivo de divisão não proporcional de 9,45m²; a área comum coberta de divisão proporcional de 15,171m², e a área comum descoberta de divisão proporcional de 5,748m², totalizando a área comum de 20,919m², perfazendo a área total de 77,839m², já incluída a área referente à vaga para estacionamento de veículo, com auxílio de manobrista, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,03571;

APARTAMENTO DUPLEX 403: no 3º Pavimento possui: a área privativa coberta de 40,22m², a área privativa descoberta (quintais) de 9,20m², totalizando a área privativa de 49,42m²; a área comum coberta de uso exclusivo de divisão não proporcional de 9,45m²; a área comum coberta de divisão proporcional de 15,171m², e a área comum descoberta de divisão proporcional de 5,748m², totalizando a área comum de 20,919m², perfazendo a área total de 79,789m², já incluída a área referente à vaga para estacionamento de veículo, com auxílio de manobrista, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,03571;

APARTAMENTO DUPLEX 404: no 3º Pavimento possui: a área privativa coberta de 40,22m², a área privativa descoberta (quintais) de 7,25m², totalizando a área privativa de 47,47m²; a área comum coberta de uso exclusivo de divisão não proporcional de 9,45m²; a área comum coberta de divisão proporcional de 15,171m², e a área comum descoberta de divisão proporcional de 5,748m², totalizando a área comum de 20,919m², perfazendo a área total de 77,839m², já incluída a área referente à vaga para estacionamento de veículo, com auxílio de manobrista, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,03571;

APARTAMENTO DUPLEX 405: no 3º Pavimento possui: a área privativa coberta de 40,22m², a área privativa descoberta (quintais) de 9,20m², totalizando a área privativa de 49,42m²; a área comum coberta de uso exclusivo de divisão não proporcional de 9,45m²; a área comum coberta de divisão proporcional de 15,171m², e a área comum descoberta de divisão proporcional de 5,748m², totalizando a área comum de 20,919m², perfazendo a área total de 79,789m², já incluída a área referente à vaga para estacionamento de veículo, com auxílio de manobrista, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,03571;

APARTAMENTO DUPLEX 406: no 3º Pavimento possui: a área privativa coberta de 40,22m², a área privativa descoberta (quintais) de 6,85m², totalizando a área privativa de 47,07m²; a área comum coberta de uso exclusivo de divisão não proporcional de 9,45m²; a área comum coberta de divisão proporcional de 15,171m², e a área comum descoberta de divisão proporcional de 5,748m², totalizando a área comum de 20,919m², perfazendo a área total de 77,439m², já incluída a área referente à vaga para estacionamento de veículo, com auxílio de manobrista, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,03571;

APARTAMENTO DUPLEX 407: no 3º Pavimento possui: a área privativa coberta de 40,22m², a área privativa descoberta (quintais) de 10,00m², totalizando a área privativa de 50,22m²; a área comum coberta de uso exclusivo de divisão não proporcional de 9,45m²; a área comum coberta de divisão proporcional de 15,171m², e a área comum descoberta de divisão proporcional de 5,748m², totalizando a área comum de 20,919m², perfazendo a área total de 80,589m², já

incluída a área referente à vaga para estacionamento de veículo, com auxílio de manobrista, correspondendo-lhe a **fração ideal no terreno de 0,03571**.

VIII - DAS CONFRONTAÇÕES DAS UNIDADES:

APARTAMENTO 101 (PNE): Situado no Pavimento Térreo, do lado esquerdo de quem da Rua Moé olha para o imóvel, **confrontando pela frente**, com a área de circulação Coberta do Pavimento de acesso a unidade: **pelo lado direito**, visto dessa mesma área de circulação coberta do pavimento, com o APARTAMENTO 103; **pelo lado esquerdo**, visto da mesma posição, com a área descoberta permeável comum do condomínio lindeira à Rua Moé e as áreas de circulação vertical (escadas e elevador); e **nos fundos**, visto da mesma posição, com o prédio nº175 da Rua Moé;

APARTAMENTO 102: Situado no Pavimento Térreo, do lado direito de quem da Rua Moé olha para o imóvel, **confrontando pela frente**, com a área de circulação Coberta do Pavimento de acesso a unidade: **pelo lado direito**, visto dessa mesma área de circulação coberta do pavimento, com a rampa de acesso de veículos; **pelo lado esquerdo**, visto da mesma posição, com o APARTAMENTO 104; e **nos fundos**, visto da mesma posição, com o prédio nº195 da Rua Moé;

APARTAMENTO 103: Situado no Pavimento Térreo, do lado esquerdo de quem da Rua Moé olha para o imóvel, **confrontando pela frente**, com a área de circulação Coberta do Pavimento de acesso a unidade: **pelo lado direito**, visto dessa mesma área de circulação coberta do pavimento, com o APARTAMENTO 105; **pelo lado esquerdo**, visto da mesma posição, com o APARTAMENTO 101; e **nos fundos**, visto da mesma posição, com o prédio nº175 da Rua Moé;

APARTAMENTO 104: Situado no Pavimento Térreo, do lado direito de quem da Rua Moé olha para o imóvel, **confrontando pela frente**, com a área de circulação Coberta do Pavimento de acesso a unidade: **pelo lado direito**, visto dessa mesma área de circulação coberta do pavimento, com o APARTAMENTO 102; **pelo lado esquerdo**, visto da mesma posição, com o APARTAMENTO 106; e **nos fundos**, visto da mesma posição, com o prédio nº195 da Rua Moé;

APARTAMENTO 105: Situado no Pavimento Térreo, do lado esquerdo de quem da Rua Moé olha para o imóvel, **confrontando pela frente**, com a área de circulação Coberta do Pavimento de acesso a unidade: **pelo lado direito**, visto dessa mesma área de circulação coberta do pavimento, com o APARTAMENTO 107; **pelo lado esquerdo**, visto da mesma posição, com o APARTAMENTO 103; e **nos fundos**, visto da mesma posição, com o prédio nº175 da Rua Moé;

APARTAMENTO 106: Situado no 1º Pavimento, do lado direito de quem da Rua Moé olha para o imóvel, **confrontando pela frente**, com a área de circulação Coberta do Pavimento de acesso a unidade: **pelo lado direito**, visto dessa mesma área de circulação coberta do pavimento, com o APARTAMENTO 104; **pelo lado esquerdo**, visto da mesma posição, com o APARTAMENTO 108; e **nos fundos**, visto da mesma posição, com o prédio nº195 da Rua Moé;

APARTAMENTO 107: Situado no Pavimento Térreo, do lado esquerdo de quem da Rua Moé olha para o imóvel, **confrontando pela frente**, com a área de circulação Coberta do Pavimento de acesso a unidade: **pelo lado direito**, visto dessa mesma área de circulação coberta do pavimento, com o APARTAMENTO 108; **pelo lado esquerdo**, visto da mesma posição, com o prédio nº175 da Rua Moé; e **nos fundos**, visto da mesma posição, com o recuo entre a construção do condomínio e aos fundos do prédio nº216 da Rua;

APARTAMENTO 108: Situado no 1º Pavimento, do lado direito de quem da Rua Moé olha para o imóvel, **confrontando pela frente**, com a área de circulação Coberta do Pavimento de acesso a unidade: **pelo lado direito**, visto dessa mesma área de circulação coberta do pavimento, com o prédio nº195 da Rua Moé; **pelo lado esquerdo**, visto da mesma posição, com o APARTAMENTO 107; e **nos fundos**, visto da mesma posição, com o recuo entre a construção do condomínio e aos fundos do prédio nº216 da Rua;

APARTAMENTO 201: Situado no 1º Pavimento, do lado esquerdo de quem da Rua Moé olha para o imóvel, **confrontando pela frente**, com a área de circulação Coberta do Pavimento de acesso a unidade: **pelo lado direito**, visto dessa mesma área de circulação coberta do pavimento, com o APARTAMENTO 203; **pelo lado esquerdo**, visto da mesma posição, com o recuo entre a construção do condomínio e a Rua Moé (frente do terreno) e as áreas de circulação vertical (escadas e elevador); e **nos fundos**, visto da mesma posição, com o prédio nº175 da Rua Moé;

APARTAMENTO 202: Situado no 1º Pavimento, do lado direito de quem da Rua Moé olha para o imóvel, **confrontando pela frente**, com a área de circulação Coberta do Pavimento de acesso a

unidade: **pelo lado direito**, visto dessa mesma área de circulação coberta do pavimento, com o recuo entre a construção do condomínio e a Rua Moé (frente do terreno); **pelo lado esquerdo**, visto da mesma posição, com o APARTAMENTO 204; e **nos fundos**, visto da mesma posição, com o prédio nº195 da Rua Moé;

APARTAMENTO 203: Situado no 1º Pavimento, do lado esquerdo de quem da Rua Moé olha para o imóvel, **confrontando pela frente**, com a área de circulação Coberta do Pavimento de acesso a unidade: **pelo lado direito**, visto dessa mesma área de circulação coberta do pavimento, com o APARTAMENTO 205; **pelo lado esquerdo**, visto da mesma posição, com o APARTAMENTO 201; e **nos fundos**, visto da mesma posição, com o prédio nº175 da Rua Moé;

APARTAMENTO 204: Situado no 1º Pavimento, do lado direito de quem da Rua Moé olha para o imóvel, **confrontando pela frente**, com a área de circulação Coberta do Pavimento de acesso a unidade: **pelo lado direito**, visto dessa mesma área de circulação coberta do pavimento, com o APARTAMENTO 202; **pelo lado esquerdo**, visto da mesma posição, com o APARTAMENTO 206; e **nos fundos**, visto da mesma posição, com o prédio nº195 da Rua Moé;

APARTAMENTO 205: Situado no 1º Pavimento, do lado esquerdo de quem da Rua Moé olha para o imóvel, **confrontando pela frente**, com a área de circulação Coberta do Pavimento de acesso a unidade: **pelo lado direito**, visto dessa mesma área de circulação coberta do pavimento, com o APARTAMENTO 207; **pelo lado esquerdo**, visto da mesma posição, com o APARTAMENTO 203; e **nos fundos**, visto da mesma posição, com o prédio nº175 da Rua Moé;

APARTAMENTO 206: Situado no 1º Pavimento, do lado direito de quem da Rua Moé olha para o imóvel, **confrontando pela frente**, com a área de circulação Coberta do Pavimento de acesso a unidade: **pelo lado direito**, visto dessa mesma área de circulação coberta do pavimento, com o APARTAMENTO 204; **pelo lado esquerdo**, visto da mesma posição, com o APARTAMENTO 208; e **nos fundos**, visto da mesma posição, com o prédio nº195 da Rua Moé;

APARTAMENTO 207: Situado no 1º Pavimento, do lado esquerdo de quem da Rua Moé olha para o imóvel, **confrontando pela frente**, com a área de circulação Coberta do Pavimento de acesso a unidade: **pelo lado direito**, visto dessa mesma área de circulação coberta do pavimento, com o APARTAMENTO 208; **pelo lado esquerdo**, visto da mesma posição, com o prédio nº175 da Rua Moé; e **nos fundos**, visto da mesma posição, com o recuo entre a construção do condomínio e aos fundos do prédio nº216 da Rua Taru;

APARTAMENTO 208: Situado no 1º Pavimento, do lado direito de quem da Rua Moé olha para o imóvel, **confrontando pela frente**, com a área de circulação Coberta do Pavimento de acesso a unidade: **pelo lado direito**, visto dessa mesma área de circulação coberta do pavimento, com o prédio nº195 da Rua Moé; **pelo lado esquerdo**, visto da mesma posição, com o APARTAMENTO 207; e **nos fundos**, visto da mesma posição, com o recuo entre a construção do condomínio e aos fundos do prédio nº216 da Rua Taru;

APARTAMENTO 301: Situado no 2º Pavimento, do lado esquerdo de quem da Rua Moé olha para o imóvel, **confrontando pela frente**, com a área de circulação Coberta do Pavimento de acesso a unidade: **pelo lado direito**, visto dessa mesma área de circulação coberta do pavimento, com o APARTAMENTO 303; **pelo lado esquerdo**, visto da mesma posição, com o recuo entre a construção do condomínio e a Rua Moé (frente do terreno) e as áreas de circulação vertical (escadas e elevador); e **nos fundos**, visto da mesma posição, com o prédio nº175 da Rua Moé;

APARTAMENTO 302: Situado no 2º Pavimento, do lado direito de quem da Rua Moé olha para o imóvel, **confrontando pela frente**, com a área de circulação Coberta do Pavimento de acesso a unidade: **pelo lado direito**, visto dessa mesma área de circulação coberta do pavimento, com o recuo entre a construção do condomínio e a Rua Moé (frente do terreno); **pelo lado esquerdo**, visto da mesma posição, com o APARTAMENTO 304; e **nos fundos**, visto da mesma posição, com o prédio nº195 da Rua Moé;

APARTAMENTO 303: Situado no 2º Pavimento, do lado esquerdo de quem da Rua Moé olha para o imóvel, **confrontando pela frente**, com a área de circulação Coberta do Pavimento de acesso a unidade: **pelo lado direito**, visto dessa mesma área de circulação coberta do pavimento, com o APARTAMENTO 305; **pelo lado esquerdo**, visto da mesma posição, com o APARTAMENTO 301; e **nos fundos**, visto da mesma posição, com o prédio nº175 da Rua Moé;

APARTAMENTO 304: Situado no 2º Pavimento, do lado direito de quem da Rua Moé olha para o imóvel, **confrontando pela frente**, com a área de circulação Coberta do Pavimento de acesso a unidade: **pelo lado direito**, visto dessa mesma área de circulação coberta do pavimento, com o

APARTAMENTO 302; **pelo lado esquerdo**, visto da mesma posição, com o APARTAMENTO 306; e **nos fundos**, visto da mesma posição, com o prédio nº195 da Rua Moé;

APARTAMENTO 305: Situado no 2º Pavimento, do lado esquerdo de quem da Rua Moé olha para o imóvel, **confrontando pela frente**, com a área de circulação Coberta do Pavimento de acesso a unidade: **pelo lado direito**, visto dessa mesma área de circulação coberta do pavimento, com o APARTAMENTO 307; **pelo lado esquerdo**, visto da mesma posição, com o APARTAMENTO 303; e **nos fundos**, visto da mesma posição, com o prédio nº175 da Rua Moé;

APARTAMENTO 306: Situado no 2º Pavimento, do lado direito de quem da Rua Moé olha para o imóvel, **confrontando pela frente**, com a área de circulação Coberta do Pavimento de acesso a unidade: **pelo lado direito**, visto dessa mesma área de circulação coberta do pavimento, com o APARTAMENTO 304; **pelo lado esquerdo**, visto da mesma posição, com o APARTAMENTO 308; e **nos fundos**, visto da mesma posição, com o prédio nº195 da Rua Moé;

APARTAMENTO 307: Situado no 2º Pavimento, do lado esquerdo de quem da Rua Moé olha para o imóvel, **confrontando pela frente**, com a área de circulação Coberta do Pavimento de acesso a unidade: **pelo lado direito**, visto dessa mesma área de circulação coberta do pavimento, com o APARTAMENTO 308; **pelo lado esquerdo**, visto da mesma posição, com o prédio nº175 da Rua Moé; e **nos fundos**, visto da mesma posição, com o recuo entre a construção do condomínio e aos fundos do prédio nº216 da Rua Taru;

APARTAMENTO 308: Situado no 2º Pavimento, do lado direito de quem da Rua Moé olha para o imóvel, **confrontando pela frente**, com a área de circulação Coberta do Pavimento de acesso a unidade: **pelo lado direito**, visto dessa mesma área de circulação coberta do pavimento, com o prédio nº195 da Rua Moé; **pelo lado esquerdo**, visto da mesma posição, com o APARTAMENTO 307; e **nos fundos**, visto da mesma posição, com o recuo entre a construção do condomínio e aos fundos do prédio nº216 da Rua Taru;

APARTAMENTO DUPLEX 401: Situado no 3º e 4º Pavimentos, confrontando pela frente com a área de circulação Descoberta do Pavimento de acesso a unidade: **pelo lado direito**, visto dessa mesma área de circulação descoberta do pavimento, com APARTAMENTO DUPLEX 402; **pelo lado esquerdo**, visto da mesma posição, com as áreas de circulação vertical (escadas e elevador); e **nos fundos**, visto da mesma posição, com o recuo lateral entre a construção do condomínio e o prédio nº175 da Rua Moé;

APARTAMENTO DUPLEX 402: Situado no 3º e 4º Pavimentos, confrontando pela frente com a área de circulação Descoberta do Pavimento de acesso a unidade: **pelo lado direito**, visto dessa mesma área de circulação descoberta do pavimento, com APARTAMENTO DUPLEX 403; **pelo lado esquerdo**, visto da mesma posição, com APARTAMENTO DUPLEX 401; e **nos fundos**, visto da mesma posição, com o recuo lateral entre a construção do condomínio e o prédio nº175 da Rua Moé;

APARTAMENTO DUPLEX 403: Situado no 3º e 4º Pavimentos, confrontando pela frente com a área de circulação Descoberta do Pavimento de acesso a unidade: **pelo lado direito**, visto dessa mesma área de circulação descoberta do pavimento, com APARTAMENTO DUPLEX 404; **pelo lado esquerdo**, visto da mesma posição, com APARTAMENTO DUPLEX 402; e **nos fundos**, visto da mesma posição, com o recuo lateral entre a construção do condomínio e o prédio nº175 da Rua Moé;

APARTAMENTO DUPLEX 404: Situado no 3º e 4º Pavimentos, confrontando pela frente com a área de circulação Descoberta do Pavimento de acesso a unidade: **pelo lado direito**, visto dessa mesma área de circulação descoberta do pavimento, com APARTAMENTO DUPLEX 405; **pelo lado esquerdo**, visto da mesma posição, com APARTAMENTO DUPLEX 403; e **nos fundos**, visto da mesma posição, com o recuo lateral entre a construção do condomínio e o prédio nº175 da Rua Moé;

APARTAMENTO DUPLEX 405: Situado no 3º e 4º Pavimentos, confrontando pela frente com a área de circulação Descoberta do Pavimento de acesso a unidade: **pelo lado direito**, visto dessa mesma área de circulação descoberta do pavimento, com APARTAMENTO DUPLEX 406; **pelo lado esquerdo**, visto da mesma posição, com APARTAMENTO DUPLEX 404; e **nos fundos**, visto da mesma posição, com o recuo lateral entre a construção do condomínio e o prédio nº175 da Rua Moé;

APARTAMENTO DUPLEX 406: Situado no 3º e 4º Pavimentos, confrontando pela frente com a área de circulação Descoberta do Pavimento de acesso a unidade: **pelo lado direito**, visto dessa mesma área de circulação descoberta do pavimento, com APARTAMENTO DUPLEX 407; **pelo lado esquerdo**, visto da mesma posição, com APARTAMENTO DUPLEX 405; e **nos fundos**, visto da mesma posição, com o recuo lateral entre a construção do condomínio e o prédio nº175 da Rua Moé;

APARTAMENTO DUPLEX 407: Situado no 3º e 4º Pavimentos, confrontando pela frente com a área de circulação Descoberta do Pavimento de acesso a unidade: **pelo lado direito**, visto dessa mesma área de circulação descoberta do pavimento, com o recuo entre a construção do condomínio e aos fundos do prédio nº216 da Rua Taru; **pelo lado esquerdo**, visto da mesma posição, com APARTAMENTO DUPLEX 406; e **nos fundos**, visto da mesma posição, com o recuo lateral entre a construção do condomínio e o prédio nº175 da Rua Moé;

IX - ATRIBUIÇÃO DOS VALORES DAS UNIDADES:

- **Valor de R\$ 2.395.401,19** (Dois milhões, trezentos e noventa e cinco mil, quatrocentos e um reais e dezenove centavos) sendo:

PARA OS APARTAMENTOS 101 (PNE), 21 e 31 - R\$ 93.773,39 (Noventa e três mil, setecentos e setenta e três reais e trinta e nove centavos), para cada unidade;

PARA O APARTAMENTO 102 - R\$ 58.985,10 (Cinquenta e oito mil, novecentos e oitenta e cinco reais e dez centavos);

PARA OS APARTAMENTOS 103, 203, 205, 303 e 305 - R\$ 64.461,67 (Sessenta e quatro mil, quatrocentos e sessenta e um reais e sessenta e sete centavos), para cada unidade;

PARA OS APARTAMENTOS 104 e 304 - R\$ 81.528,60 (Oitenta e um mil, quinhentos e vinte e oito reais e sessenta centavos), para cada unidade;

PARA O APARTAMENTO 105 - R\$ 80.736,39 (Oitenta mil, setecentos e trinta e seis reais e trinta e nove centavos);

PARA OS APARTAMENTOS 106 e 206 - R\$ 78.841,98 (Setenta e oito mil, oitocentos e quarenta e um reais e noventa e oito centavos), para cada unidade;

PARA OS APARTAMENTOS 107, 108, 208 e 307 - R\$ 61.998,94 (Sessenta e um mil, novecentos e noventa e oito reais e noventa e quatro centavos), para cada unidade;

PARA OS APARTAMENTOS 202 e 302 - R\$ 95.185,59 (Noventa e cinco mil, centos e oitenta e cinco reais e cinquenta e nove centavos), para cada unidade;

PARA O APARTAMENTO 204 - R\$ 65.253,88 (Sessenta e cinco mil, duzentos e cinquenta e três reais e oitenta e oito centavos);

PARA OS APARTAMENTOS 207 e 308 - R\$ 78.273,66 (Setenta e oito mil, duzentos e setenta e três reais e sessenta e seis centavos), para cada unidade;

PARA O APARTAMENTO DUPLEX 401 - R\$ 95.426,70 (Noventa e cinco mil, quatrocentos e vinte e seis reais e setenta centavos);

PARA O APARTAMENTO DUPLEX 402, 403, 404, 405, 406 E 407 - R\$ 85.541,31 (Oitenta e cinco mil, quinhentos e quarenta e um reais e trinta e um centavos), para cada unidade.

X - DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Fica estabelecido, para o **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NÁPOLES**, a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** a seguir, elaborada nos termos das Lei Federais nºs 4.591/64 e 10.406/02, à qual deverão aderir todos os proprietários, ou aqueles que, a qualquer título, venham a ser investidos na posse de unidades do empreendimento.

CAPITULO I - DO OBJETO

Artigo 1º - O Condomínio regular-se-á pelas disposições da Lei Federal nº 10.406/02, demais dispositivos legais e normativos atinentes à matéria e, em especial, pela presente Convenção de Condomínio.

Artigo 2º - Constituem partes de propriedade exclusiva (ou unidades autônomas) dos condôminos do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NÁPOLES**, as 31 unidades, conforme descrição abaixo:

APARTAMENTO 101(PNE): no Pavimento Térreo possui: a **área privativa coberta de 45,00m²**, totalizando a **área privativa de 45,00m²**, a **área comum coberta** de uso exclusivo de divisão não proporcional de **9,45m²**, a **área comum coberta** de divisão proporcional de **16,631m²**, e a **área comum descoberta** de divisão proporcional de **6,302m²**, totalizando a **área comum de 22,933m²**, perfazendo a **área total de 77,383m²**, já incluída a área referente à vaga para estacionamento de veículo, com auxílio de manobrista, correspondendo-lhe a **fração ideal no terreno de 0,03915**;

APARTAMENTO 102: no Pavimento Térreo possui: a **área privativa coberta de 24,80m²**, totalizando a **área privativa de 24,80m²**, a **área comum coberta** de uso exclusivo de divisão não proporcional de **9,45m²**, a **área comum coberta** de divisão proporcional de **10,461m²**, e a **área comum descoberta** de divisão proporcional de **3,964m²**, totalizando a **área comum de 14,425m²**, perfazendo a **área total de 48,675m²**, já incluída a área referente à vaga para estacionamento de veículo, com auxílio de manobrista, correspondendo-lhe a **fração ideal no terreno de 0,02462**;

APARTAMENTO 103: no Pavimento Térreo possui: a **área privativa coberta de 37,43m²**, totalizando a **área privativa de 37,43m²**, a **área comum coberta** de divisão proporcional de **11,432m²**, e a **área comum descoberta** de divisão proporcional de **4,332m²**, totalizando a **área comum de 15,764m²**, perfazendo a **área total de 53,194m²**, correspondendo-lhe a **fração ideal no terreno de 0,02691**, não havendo vaga de veículo para esta unidade;

APARTAMENTO 104: no Pavimento Térreo possui: a **área privativa coberta de 37,89m²**, totalizando a **área privativa de 37,89m²**, a **área comum coberta** de uso exclusivo de divisão não proporcional de **9,45m²**, a **área comum coberta** de divisão proporcional de **14,459m²**, e a **área comum descoberta** de divisão proporcional de **5,479m²**, totalizando a **área comum de 19,938m²**, perfazendo a **área total de 67,278m²**, já incluída a área referente à vaga para estacionamento de veículo, com auxílio de manobrista, correspondendo-lhe a **fração ideal no terreno de 0,03403**;

APARTAMENTO 105: no Pavimento Térreo possui: a **área privativa coberta de 37,43m²**, totalizando a **área privativa de 37,43m²**, a **área comum coberta** de uso exclusivo de divisão não proporcional de **9,45m²**, a **área comum coberta** de divisão proporcional de **14,319m²**, e a **área comum descoberta** de divisão proporcional de **5,426m²**, totalizando a **área comum de 19,744m²**, perfazendo a **área total de 66,624m²**, já incluída a área referente à vaga para estacionamento de veículo, com auxílio de manobrista, correspondendo-lhe a **fração ideal no terreno de 0,03370**;

APARTAMENTO 106: no Pavimento Térreo possui: a **área privativa coberta de 36,33m²**, totalizando a **área privativa de 36,33m²**, a **área comum coberta** de uso exclusivo de divisão não proporcional de **9,45m²**, a **área comum coberta** de divisão proporcional de **13,983m²**, e a **área comum descoberta** de divisão proporcional de **5,298m²**, totalizando a **área comum de 19,281m²**, perfazendo a **área total de 65,061m²**, já incluída a área referente à vaga para estacionamento de

veículo, com auxílio de manobrista, correspondendo-lhe a **fração ideal no terreno de 0,03291**;

APARTAMENTO 107: no Pavimento Térreo possui: a **área privativa coberta de 36,00m²**, totalizando a **área privativa de 36,00m²**, a **área comum coberta** de divisão proporcional de **10,996m²**, e a **área comum descoberta** de divisão proporcional de **4,166m²**, totalizando a **área comum de 15,162m²**, perfazendo a **área total de 51,162m²**, correspondendo-lhe a **fração ideal no terreno de 0,02588**, não havendo vaga de veículo para esta unidade;

APARTAMENTO 108: no Pavimento Térreo possui: a **área privativa coberta de 36,00m²**, totalizando a **área privativa de 36,00m²**, a **área comum coberta** de divisão proporcional de **10,996m²**, e a **área comum descoberta** de divisão proporcional de **4,166m²**, totalizando a **área comum de 15,162m²**, perfazendo a **área total de 51,162m²**, correspondendo-lhe a **fração ideal no terreno de 0,02588**, não havendo vaga de veículo para esta unidade;

APARTAMENTO 201: no 1º Pavimento possui: a **área privativa coberta de 45,00m²**, totalizando a **área privativa de 45,00m²**, a **área comum coberta** de uso exclusivo de divisão não proporcional de **9,45m²**, a **área comum coberta** de divisão proporcional de **16,631m²**, e a **área comum descoberta** de divisão proporcional de **6,302m²**, totalizando a **área comum de 22,933m²**, perfazendo a **área total de 77,383m²**, já incluída a área referente à vaga para estacionamento de veículo, com auxílio de manobrista, correspondendo-lhe a **fração ideal no terreno de 0,03915**;

APARTAMENTO 202: no 1º Pavimento possui: a **área privativa coberta de 45,82m²**, totalizando a **área privativa de 45,82m²**, a **área comum coberta** de uso exclusivo de divisão não proporcional de **9,45m²**, a **área comum coberta** de divisão proporcional de **16,881m²**, e a **área comum descoberta** de divisão proporcional de **6,397m²**, totalizando a **área comum de 23,278m²**, perfazendo a **área total de 78,548m²**, já incluída a área referente à vaga para estacionamento de veículo, com auxílio de manobrista, correspondendo-lhe a **fração ideal no terreno de 0,03974**;

APARTAMENTO 203: no 1º Pavimento possui: a **área privativa coberta de 37,43m²**, totalizando a **área privativa de 37,43m²**, a **área comum coberta** de divisão proporcional de **11,432m²**, e a **área comum descoberta** de divisão proporcional de **4,332m²**, totalizando a **área comum de 15,764m²**, perfazendo a **área total de 53,194m²**, correspondendo-lhe a **fração ideal no terreno de 0,02691**, não havendo vaga de veículo para esta unidade;

APARTAMENTO 204: no 1º Pavimento possui: a **área privativa coberta de 37,89m²**, totalizando a **área privativa de 37,89m²**, a **área comum coberta** de divisão proporcional de **11,573m²**, e a **área comum descoberta** de divisão proporcional de **4,385m²**, totalizando a **área comum de 15,958m²**, perfazendo a **área total de 53,848m²**, correspondendo-lhe a **fração ideal no terreno de 0,02724**, não havendo vaga de veículo para esta unidade;

APARTAMENTO 205: no 1º Pavimento possui: a **área privativa coberta de 37,43m²**, totalizando a **área privativa de 37,43m²**, a **área comum coberta** de divisão proporcional de **11,432m²**, e a **área comum descoberta** de divisão proporcional de **4,332m²**, totalizando a **área comum de 15,764m²**, perfazendo a **área total de 53,194m²**, correspondendo-lhe a **fração ideal no terreno de 0,02691**, não havendo vaga de veículo para esta unidade;

APARTAMENTO 206: no 1º Pavimento possui: a **área privativa coberta de 36,33m²**, totalizando a **área privativa de 36,33m²**, a **área comum coberta** de uso exclusivo de divisão não proporcional de **9,45m²**, a **área comum coberta** de divisão proporcional de **13,983m²**, e a **área comum descoberta** de divisão proporcional de **5,298m²**, totalizando a **área comum de 19,281m²**, perfazendo a **área total de 65,061m²**, já incluída a área referente à vaga para estacionamento de veículo, com auxílio de manobrista, correspondendo-lhe a **fração ideal no terreno de 0,03291**;

APARTAMENTO 207: no 1º Pavimento possui: a **área privativa coberta de 36,00m²**, totalizando a **área privativa de 36,00m²**, a **área comum coberta** de uso exclusivo de divisão não proporcional de **9,45m²**, a **área comum coberta** de divisão proporcional de **13,882m²**, e a **área comum descoberta** de divisão proporcional de **5,26m²**, totalizando a **área comum de 19,142m²**, perfazendo a **área total de 64,592m²**, já incluída a área referente à vaga para estacionamento de veículo, com auxílio de manobrista, correspondendo-lhe a **fração ideal no terreno de 0,03268**;

APARTAMENTO 208: no 1º Pavimento possui: a **área privativa coberta de 36,00m²**, totalizando a **área privativa de 36,00m²**, a **área comum coberta** de divisão proporcional de **10,996m²**, e a **área comum descoberta** de divisão proporcional de **4,166m²**, totalizando a **área comum de 15,162m²**, perfazendo a **área total de 51,162m²**, correspondendo-lhe a **fração ideal no terreno de 0,02588**, não havendo vaga de veículo para esta unidade;

APARTAMENTO 301: no 2º Pavimento possui: a **área privativa coberta de 45,00m²**, totalizando a **área privativa de 45,00m²**, a **área comum coberta** de uso exclusivo de divisão não proporcional de **9,45m²**, a **área comum coberta** de divisão proporcional de **16,631m²**, e a **área comum descoberta** de divisão proporcional de **6,302m²**, totalizando a **área comum de 22,933m²**, perfazendo a **área total de 77,383m²**, já incluída a área referente à vaga para estacionamento de veículo, com auxílio de manobrista, correspondendo-lhe a **fração ideal no terreno de 0,03915**;

APARTAMENTO 302: no 2º Pavimento possui: a **área privativa coberta de 45,82m²**, totalizando a **área privativa de 45,82m²**, a **área comum coberta** de uso exclusivo de divisão não proporcional de **9,45m²**, a **área comum coberta** de divisão proporcional de **16,881m²**, e a **área comum descoberta** de divisão proporcional de **6,397m²**, totalizando a **área comum de 23,278m²**, perfazendo a **área total de 78,548m²**, já incluída a área referente à vaga para estacionamento de veículo, com auxílio de manobrista, correspondendo-lhe a **fração ideal no terreno de 0,03974**;

APARTAMENTO 303: no 2º Pavimento possui: a **área privativa coberta de 37,43m²**, totalizando a **área privativa de 37,43m²**, a **área comum coberta** de divisão proporcional de **11,432m²**, e a **área comum descoberta** de divisão proporcional de **4,332m²**, totalizando a **área comum de 15,764m²**, perfazendo a **área total de 53,194m²**, correspondendo-lhe a **fração ideal no terreno de 0,02691**, não havendo vaga de veículo para esta unidade;

APARTAMENTO 304: no 2º Pavimento possui: a **área privativa coberta de 37,89m²**, totalizando a **área privativa de 37,89m²**, a **área comum coberta** de uso exclusivo de divisão não proporcional de **9,45m²**, a **área comum coberta** de divisão proporcional de **14,459m²**, e a **área comum descoberta** de divisão proporcional de **5,479m²**, totalizando a **área comum de 19,938m²**, perfazendo a **área total de 67,278m²**, já incluída a área referente à vaga para estacionamento de veículo, com auxílio de manobrista, correspondendo-lhe a **fração ideal no terreno de 0,03403**;

APARTAMENTO 305: no 2º Pavimento possui: a **área privativa coberta de 37,43m²**, totalizando a **área privativa de 37,43m²**, a **área comum coberta** de divisão proporcional de **11,432m²**, e a **área comum descoberta** de divisão proporcional de **4,332m²**, totalizando a **área comum de 15,764m²**, perfazendo a **área total de 53,194m²**, correspondendo-lhe a **fração ideal no terreno de 0,02691**, não havendo vaga de veículo para esta unidade;

APARTAMENTO 306: no 2º Pavimento possui: a **área privativa coberta de 36,33m²**, totalizando a **área privativa de 36,33m²**, a **área comum coberta** de divisão proporcional de **11,097m²**, e a **área comum descoberta** de divisão proporcional de **4,205m²**, totalizando a **área comum de 15,301m²**, perfazendo a **área total de 51,631m²**, correspondendo-lhe a **fração ideal no terreno de 0,02612**, não havendo vaga de veículo para esta unidade;

APARTAMENTO 307: no 2º Pavimento possui: a **área privativa coberta de 36,00m²**, totalizando

a área privativa de 36,00m², a área comum coberta de divisão proporcional de 10,996m², e a área comum descoberta de divisão proporcional de 4,166m², totalizando a área comum de 15,162m², perfazendo a área total de 51,162m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,02588, não havendo vaga de veículo para esta unidade;

APARTAMENTO 308: no 2º Pavimento possui: a área privativa coberta de 36,00m², totalizando a área privativa de 36,00m², a área comum coberta de uso exclusivo de divisão não proporcional de 9,45m², a área comum coberta de divisão proporcional de 13,882m², e a área comum descoberta de divisão proporcional de 5,26m², totalizando a área comum de 19,142m², perfazendo a área total de 64,592m², já incluída a área referente à vaga para estacionamento de veículo, com auxílio de manobrista, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,03268;

APARTAMENTO DUPLEX 401: no 3º Pavimento possui: a área privativa coberta de 45,96m², a área privativa descoberta (quintais) de 14,40m², totalizando a área privativa de 60,36m²; a área comum coberta de uso exclusivo de divisão não proporcional de 9,45m²; a área comum coberta de divisão proporcional de 16,924m², e a área comum descoberta de divisão proporcional de 6,413m², totalizando a área comum de 23,337m², perfazendo a área total de 93,147m², já incluída a área referente à vaga para estacionamento de veículo, com auxílio de manobrista, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,03984;

APARTAMENTO DUPLEX 402: no 3º Pavimento possui: a área privativa coberta de 40,22m², a área privativa descoberta (quintais) de 7,25m², totalizando a área privativa de 47,47m²; a área comum coberta de uso exclusivo de divisão não proporcional de 9,45m²; a área comum coberta de divisão proporcional de 15,171m², e a área comum descoberta de divisão proporcional de 5,748m², totalizando a área comum de 20,919m², perfazendo a área total de 77,839m², já incluída a área referente à vaga para estacionamento de veículo, com auxílio de manobrista, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,03571;

APARTAMENTO DUPLEX 403: no 3º Pavimento possui: a área privativa coberta de 40,22m², a área privativa descoberta (quintais) de 9,20m², totalizando a área privativa de 49,42m²; a área comum coberta de uso exclusivo de divisão não proporcional de 9,45m²; a área comum coberta de divisão proporcional de 15,171m², e a área comum descoberta de divisão proporcional de 5,748m², totalizando a área comum de 20,919m², perfazendo a área total de 79,789m², já incluída a área referente à vaga para estacionamento de veículo, com auxílio de manobrista, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,03571;

APARTAMENTO DUPLEX 404: no 3º Pavimento possui: a área privativa coberta de 40,22m², a área privativa descoberta (quintais) de 7,25m², totalizando a área privativa de 47,47m²; a área comum coberta de uso exclusivo de divisão não proporcional de 9,45m²; a área comum coberta de divisão proporcional de 15,171m², e a área comum descoberta de divisão proporcional de 5,748m², totalizando a área comum de 20,919m², perfazendo a área total de 77,839m², já incluída a área referente à vaga para estacionamento de veículo, com auxílio de manobrista, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,03571;

APARTAMENTO DUPLEX 405: no 3º Pavimento possui: a área privativa coberta de 40,22m², a área privativa descoberta (quintais) de 9,20m², totalizando a área privativa de 49,42m²; a área comum coberta de uso exclusivo de divisão não proporcional de 9,45m²; a área comum coberta de divisão proporcional de 15,171m², e a área comum descoberta de divisão proporcional de 5,748m², totalizando a área comum de 20,919m², perfazendo a área total de 79,789m², já incluída a área referente à vaga para estacionamento de veículo, com auxílio de manobrista, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,03571;

APARTAMENTO DUPLEX 406: no 3º Pavimento possui: a área privativa coberta de 40,22m², a

área privativa descoberta (quintais) de 6,85m², totalizando a área privativa de 47,07m²; a área comum coberta de uso exclusivo de divisão não proporcional de 9,45m²; a área comum coberta de divisão proporcional de 15,171m², e a área comum descoberta de divisão proporcional de 5,748m², totalizando a área comum de 20,919m², perfazendo a área total de 77,439m², já incluída a área referente à vaga para estacionamento de veículo, com auxílio de manobrista, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,03571;

APARTAMENTO DUPLEX 407: no 3º Pavimento possui: a área privativa coberta de 40,22m², a área privativa descoberta (quintais) de 10,00m², totalizando a área privativa de 50,22m²; a área comum coberta de uso exclusivo de divisão não proporcional de 9,45m²; a área comum coberta de divisão proporcional de 15,171m², e a área comum descoberta de divisão proporcional de 5,748m², totalizando a área comum de 20,919m², perfazendo a área total de 80,589m², já incluída a área referente à vaga para estacionamento de veículo, com auxílio de manobrista, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,03571.

Artigo 3º - São coisas e área de usos e propriedade comum dos condôminos havidas como inalienáveis, indivisíveis, acessórias e indissolavelmente ligas às unidades autônomas, aquelas referidas no Parágrafo Segundo do Artigo 1.331 da Lei 10.406/02, As partes comuns são aquelas definidas em Lei, tais como o terreno do condomínio, as fundações e estruturas de concreto armado, as instalações, fachadas, as paredes externas e aquelas que dividem as unidades ou partes comuns, os tetos, os telhados e lajes de cobertura, os acessos, portões, muros divisórios, as áreas permeáveis, a área de circulação de pedestres coberta, a área de circulação de pedestres descoberta, o elevador, as escadas, a área de acesso de veículos, as áreas de circulação de veículos na Garagem, a área de uso comum coberta localizada no Pavimento Subsolo, a área de uso comum descoberta localizada no Pavimento Subsolo e a localizada no Pavimento Térreo, os dois reservatórios de águas localizados no Pavimento Subsolo, os medidores, a lixeira, o depósito e tudo o mais que, por sua destinação, seja de utilização comum de todos os Condôminos, não podendo ser alienadas separadamente, constituindo condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade., não podendo ser alienadas separadamente, constituindo condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade e tudo o mais que, por sua destinação, seja de utilização comum de todos os Condôminos, não podendo ser alienadas separadamente, constituindo condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade.

CAPÍTULO II DO DESTINO E DA UTILIZAÇÃO DAS PARTES.

Artigo 4º - O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NÁPOLES é de fim exclusivamente residencial, compatível com a sua natureza com a moral e os bons costumes, e o condômino no exercício de seus direitos, para uso e gozo do condomínio e da unidade que lhe pertence, deverá observar, além das condições constantes do título aquisitivo, o seguinte:

I- SÃO DIREITOS DOS CONDÔMINOS:

- a)- Usar, administrar e dispor livremente da respectiva unidade autônoma (residência), exclusivamente para fins residenciais, desde que não prejudique a segurança e a solidez do empreendimento, não cause danos aos demais condôminos e não infrinja as normas legais e as contidas nesta Convenção e no Regulamento Interno;
- b)- Usar as partes comuns de uso geral do Condomínio, desde que não prejudique idêntico uso pelos demais Condôminos, não cause danos e não infrinja as normas legais e as contidas nesta Convenção e no Regulamento Interno;
- c)- Os Condôminos poderão , por deliberação em assembléia, aprovar a contratação de

empregados ou de empresas para cuidar da segurança do Condomínio e das pessoas nele residentes;

d)- Manter em seu poder as chaves ou controles dos portões de acesso ao condomínio;

e)- Examinar a qualquer tempo os livros e arquivos da administração, e pedir esclarecimentos ao síndico;

f)- Comparecer às assembleias e nelas discutir, votar ser votado, desde que em dia com suas obrigações, instituídas nesta convenção, tenha escritura definitiva de sua unidade, ou seja titular de direitos e ela relativos, salvo se houver restrição no próprio contrato.

II - SÃO DEVERES DOS CONDÔMINOS

a)- Não usar ou consentir que usem as coisas comuns do condomínio e as respectivas propriedades para fins diversos daqueles a que se destinam;

b)- Não utilizar, alugar, ceder ou emprestar, no todo ou em parte, as propriedades autônomas, para atividades ruidosas ou a pessoas de conduta duvidosa;

c)- Não poderão ser guardados ou depositados explosivos, inflamáveis ou substâncias fortemente odorosas, na área comum do empreendimento, nas casas e suas dependências;

d)- Não estender roupas, panos, tapetes, ou outros objetos nas janelas ou quaisquer lugares que sejam visíveis do exterior; nem lançar quaisquer objetos, líquidos, etc., sobre a via pública, vizinhos ou área comuns;

e)- Não exercer, nem permitir que se exerçam atividades que possam incomodar os demais condôminos, sendo proibido o uso de buzina ou de voz elevada para chamar a atenção ou estabelecer comunicação entre as unidades e as partes de uso comum ou externas do empreendimento;

f)- Colocar papéis, lixo, detritos, etc., devidamente acondicionados em sacos plásticos em local a ser designado pelo síndico;

g)- Não decorar as paredes, portas e esquadrias externas com cores diversas das empregadas pelo condomínio, e não substituir vidros, persianas da fachada por outros de qualidade diversa, nem depositar vidros por qualquer processo de gravação, pintura ou colagem de papéis, ou pintura nos mesmos vidros letreiros ou anúncios, enfim, não alterar a apresentação atual desses elementos, que constituem efeito básico da decoração da fachada, assim entendida qualquer das faces externas das residências;

h)- Não alterar a fachada externa, nem permitir que se coloquem, em qualquer das fachadas, letreiro, placas, cartazes de publicidade ou outros;

i)- Não utilizar, de forma alguma, os empregados do condomínio para serviços particulares;

j)- Não manter nas respectivas propriedades autônomas substâncias, instalações ou aparelhos que causem perigo a solidez do empreendimento ou incômodo aos demais condôminos, não podendo inclusive instalar antenas de rádio ou de televisão individuais, nem rádio amador;

k)- Não sobrecarregar a estrutura e as lajes do edifício com peso superior a 150kg., por metro quadrado;

l)- Não manter animais de qualquer espécie, nas partes comuns do condomínio;

- m)- Não fracionar a respectiva unidade autônoma, para fim de aliená-la ou alugá-la a mais de uma pessoa separadamente, levando ao conhecimento do síndico o nome do inquilino, no caso de locação, ou do novo proprietário, em caso de venda, sendo que, nesse último caso, o vendedor da parte autônoma deverá liquidar todos os encargos com a administração do condomínio até a data da escritura, recebendo do síndico quitação expressa em duas vias, entregando uma delas ao comprador, que se não provar por sua vez, que o vendedor liquidou todas as despesas condominiais, ficará responsável pelo saldo devedor perante a administração;
- n)- Contribuir , mensalmente, dentro dos primeiros dez dias de cada mês, para as despesas comuns do condomínio na proporção da fração ideal de terreno;
- o)- Permitir, mediante prévio aviso, o ingresso em sua unidade autônoma, do síndico e demais pessoas, quando necessário, para inspeção e realização de trabalhos relativos ao funcionamento geral do empreendimento, ramais gerais de qualquer tipo encanamento, sua manutenção, segurança e solidez, permitindo a execução dos devidos reparos;
- p)- Comunicar imediatamente ao síndico a ocorrência de qualquer moléstia grave ou contagiosa em sua propriedade autônoma;
- q)- Não depositar nas bacias sanitárias qualquer tipo de papel;
- r)- Não sacudir panos, toalhas ou semelhantes, e não bater tapeçaria nas janelas das unidades residências, utilizando para tanto, aspiradores dotados de dispositivos capazes de impedir a dispersão de pó;
- s)- Qualquer operário que esteja, eventualmente, trabalhando no condomínio, deverá devidamente identificado pelo síndico, assim com os empregados domésticos ou outros, exceção feita aquelas que estejam acompanhados dos respectivos Condôminos;
- t)- Não colocar entulhos ou material de construção ou detritos semelhantes nos lugares de acesso comum, e notadamente nas áreas e corredores de entrada;
- u)- As áreas comuns de uso coletivo do Condomínio só poderão ser freqüentadas pelos Condôminos, pessoas da família e relações, pajens de crianças, sendo vedado à freqüência de pessoas estranhas, não autorizadas;
- v)- Somente será permitido o acesso de qualquer pessoa não residente, a qualquer parte do empreendimento, com autorização prévia do Síndico ou do respectivo Condômino;
- x)- Não permitir a guarda ou colocação de móveis ou de quaisquer objetos nas áreas comuns do condomínio;
- y)- Contribuir para as despesas de condomínio de acordo com o que se estabelece nesta convenção, bem com o para o custeio das obras determinadas pela assembléia geral, na forma e proporção que for fixada;
- z)- Permitir o ingresso, em suas unidades autônomas, do síndico e demais pessoas credenciadas, quando isso se torne indispensável para a inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral do empreendimento, à sua segurança ou solidez, ou ainda, a realização de reparos e instalações e tubulações nas unidades autônomas vizinhas;
- .)- Comunicar imediatamente ao síndico a ocorrência de quaisquer irregularidades em suas unidades autônomas.

CAPÍTULO III - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS:

Artigo 5º - Assembléia Geral é a reunião dos condôminos, convocada e instalada na forma da lei e esta convenção, a fim de deliberar sobre matéria de interesse do condomínio;

Artigo 6º - A Assembléia Geral será convocada por carta protocolada e entregue pelo síndico, aos condôminos no endereço que para este fim fornecerem ou sua falta, na unidade autônoma de que forem proprietários ou compromissários compradores, e serão realizadas no próprio empreendimento ou em outro local previamente determinado, salvo motivo de força maior, devendo mediar pelo menos cinco dias entre a data da convocação e a da realização da Assembléia;

PARÁGRAFO ÚNICO: Da convocação deverá constar obrigatoriamente:

- a)- O local, dia e hora da reunião;
- b)- A ordem do dia;
- c)- As convocações gerais ordinárias serão acompanhadas de cópias dos relatórios das contas, elaborado pelo Conselho Fiscal, bem como a proposta de orçamento relativo ao exercício respectivo;
- d)- As Assembléias Extraordinárias poderão ser convocadas com prazo mais curto do que o mencionado acima, quando houver comprovada urgência;
- e)- É lícito, no mesmo anúncio, fixar o momento em que se realizará a assembléia em primeira e em segunda convocação, mediante entre ambas o período de trinta minutos, no mínimo;
- f)- A Assembléia Geral não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados.

Artigo 7º - As Assembléias Gerais serão presididas por um condômino especialmente aclamado, o qual escolherá entre os presentes, o secretário que levará a ata dos trabalhos no livro próprio. É defeso ao síndico presidir ou secretariar os trabalhos da assembléia;

Artigo 8º - Nas deliberações da Assembléia Geral, os votos serão proporcionais às frações ideais de terreno;

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Será exigida maioria qualificada para as matérias exigidas por lei.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se uma unidade autônoma pertencer a vários proprietários, elegerão estes um representante, credenciando-o por escrito, documento esse que será exibido na Assembléia;

PARÁGRAFO TERCEIRO: Não poderão tomar parte nas Assembléias os condôminos que estiveram em atraso no pagamento de suas contribuições ou multas que lhes tenham sido impostas;

PARÁGRAFO QUARTO: É vedado ao condômino votar em assunto que tenha particular interesse;

Artigo 9º - É lícito fazer-se o condômino representar nas Assembléias por procurador com poderes especiais, condômino ou não, desde que não seja o síndico ou membro do Conselho Fiscal;

Artigo 10º - A Assembléia Geral Ordinária realizar-se-á na segunda quinzena de março de cada ano, e a ela compete:

- a)- Discutir e votar relatório e as contas da administração, relativos ao ano findo;
- b)- Discutir e votar o orçamento das despesas para o ano em curso, fixando o "Fundo de Reserva";
- c)- Eleger o síndico e o subsíndico (se for o caso), bem como os membros do Conselho Fiscal;

- d)- Votar as demais matérias constantes da ordem do dia;

Artigo 11 - As Assembléias gerais ordinárias realizar-se-ão, em primeira convocação com a presença de condôminos que representem dois terços das unidades autônomas que constituem o condomínio, e em segunda, com qualquer número. Salvo quando exigido quorum especial, as deliberações da assembléia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais;

Artigo 12 - As Assembléias Gerais Extraordinárias realizar-se-ão, igualmente, em primeira convocação com a presença de condôminos que representem dois terços das unidades que constituem o condomínio, e em segunda, com qualquer número. Salvo quando exigido quorum especial, as deliberações da assembléia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais;

PARÁGRAFO ÚNICO: As Assembléias Gerais extraordinárias serão convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem, no mínimo, um quarto do condômino, pelo mesmo processo e nos prazos exigidos para convocação das Assembléias Ordinárias;

Artigo 13 - Compete à Assembléia Geral Extraordinária:

- a)- Destituir o Síndico, qualquer momento, independentemente de justificação e eleger seu substituto;
- b)- Deliberar sobre matéria de interesse do condomínio;
- c)- Deliberar sobre propostas formuladas por qualquer condômino;
- d)- Apreciar as demais matérias constantes da ordem do dia;
- e)- Outros assuntos que pela sua natureza, sejam de competência da Assembléia Geral;

Artigo 14 - Salvo as hipóteses elencadas nos parágrafos deste artigo, que exigem quorum especial, as deliberações da assembléia serão tomadas, em primeira convocação por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais, e em segunda convocação, por maioria dos votos presentes;

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Para a destituição do síndico, consoante a hipótese prevista no artigo 1.349 do Código Civil, será necessário o voto da maioria absoluta dos membros da assembléia para esse fim especialmente convocada;

PARÁGRAFO SEGUNDO: Será exigido o voto de condôminos que representem no mínimo 2/3 (dois terços) do total das frações ideais para deliberar sobre a alteração da Convenção de Condomínio;

PARÁGRAFO TERCEIRO: Para alteração do Regulamento Interno, será necessário o voto da maioria absoluta dos membros da assembléia para esse fim especialmente convocada;

PARÁGRAFO QUARTO: Será exigido o voto da unanimidade dos condôminos para deliberar sobre a mudança de destinação do condomínio ou das unidades imobiliárias;

Artigo 15 - As deliberações das Assembléias 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 oito dias que se seguirem à assembléia, o síndico afixará as deliberações nelas tomadas, em lugar visível no empreendimento, onde permanecerão no mínimo por dez dias, e

enviará cópia a todos os condôminos, por carta registrada ou protocolada;

Artigo 16 - Das Assembleias Gerais, serão lavradas atas em livro próprio, aberto, encerrado e rubricado pelo síndico, as quais serão assinadas pelo presidente e secretário, sendo que os condôminos presentes terão do direito de fazer constar as suas declarações de votos, quando dissidentes;

CAPÍTULO IV - DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 17 - A administração do condomínio caberá a um síndico, condômino ou pessoa jurídica, especializada no ramo, eleito bienalmente, pela Assembleia Geral Ordinária, podendo ser reeleito, sendo que, nos dois primeiros anos e atividade do empreendimento, a sua administração deverá ser entregue a uma empresa indicada pelos Incorporadores;

Artigo 18 - Compete ao síndico:

- a)- Representar ativa e passivamente o condomínio em juízo ou fora dele, praticar todos os atos em defesa dos interesses comuns, nos limites da lei, da convenção e dos regulamentos;
- b)- Exercer os atos de gestão do conjunto residencial, no que concerne à segurança e moralidade do mesmo, à boa execução dos serviços de utilidade comum;
- c)- Contratar com firma especializada a administração do condomínio, fixando sua remuneração, que, se exceder a um salário mínimo, deverá ser aprovada em assembleia;
- d)- Admitir e demitir empregados, fixar seus salários, bem com o transigir em matéria de legislação trabalhista;
- e)- Diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação de serviços que interessem aos possuidores, sendo que eventuais obras que excederem a previsão orçamentária do mês, deverão ser aprovadas em assembleia especialmente convocada;
- f)- Cumprir e fazer cumprir esta convenção e os seus regulamentos internos executando e fazendo executar as deliberações das assembleias dos condôminos;
- g)- Arrecadar as contribuições devidas pelos condôminos e dar-lhes aplicação necessária ao bom funcionamento do condomínio;
- h)- Efetuar e manter a escrituração contábil do condomínio;
- i)- Prestar contas de sua gestão à assembleia dos Condôminos, acompanhada de documentação respectiva e apresentar orçamento para o exercício seguinte;
- j)- Convocar Assembleia Geral;
- k)- Manter e escriturar livro-caixa; devidamente aberto, encerrado e rubricado pelos membros do Conselho Fiscal;
- l)- Cobrar, inclusive em juízo, as quotas que couberam em rateio aos condôminos, nas despesas normais ou extraordinárias do empreendimento, aprovadas pela Assembleia, bem como, as multas por infrações de disposições legais, ou desta convenção;
- m)- Comunicar às Assembleias as citações e intimações acerca de procedimentos administrativos ou judiciais de interesses do condomínio que eventualmente receber;
- n)- Procurar, por meio suasório, dirimir divergências entre os condôminos;

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

p)- Realizar o seguro da edificação;

ARTIGO 19 - O Síndico, sendo pessoa jurídica, perceberá mensalmente, a remuneração que lhe for fixada pela Assembléia Geral, sendo condômino, poderá lhe ser votada uma verba de representação;

ARTIGO 20 - O Síndico, condômino, poderá delegar suas funções administrativas à pessoa jurídica especializada de sua confiança, mas sob sua exclusiva responsabilidade, mediante aprovação da assembléia geral, que fixará, também, a remuneração a ser paga;

ARTIGO 21 - Nos seus impedimentos eventuais, o síndico será substituído pelo subsíndico (se houver) ou pelo Presidente do Conselho Fiscal. Em caso de vaga, a assembléia elegerá outro, que exercerá seu mandato pelo tempo restante. Em caso de destituição, o síndico prestará imediatamente contas de sua gestão;

ARTIGO 22 - 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;

ARTIGO 23 - O Síndico nomeará funcionários para:

a)- Manter em perfeitas condições de conservação e asseio as partes comuns do condomínio;

b)- Acender e apagar as luzes das partes comuns do condomínio;

c)- Receber correspondência e encomendas destinadas ao condomínio ou aos seus condôminos, encaminhando-as aos destinatários;

d)- Determinar as tarefas e atribuições dos demais empregados do conjunto e fiscalizar o seu comparecimento e assiduidade ao serviço;

e)- Comunicar ao Síndico, imediatamente, quaisquer irregularidades havidas no empreendimento, ou na sua utilização pelos condôminos, bem com qualquer circunstância que lhe pareça anormal;

f)- Executar as instruções do Síndico;

ARTIGO 24 - Juntamente com o síndico, poderá ser eleito um subsíndico, que com ele cooperará na administração do condomínio;

CAPÍTULO V - DO CONSELHO FISCAL

Artigo 25 - A Assembléia Geral Ordinária elegerá o Conselho Fiscal, composto de três membros efetivos, entre os condôminos, os quais exercerão gratuitamente as suas funções;

Artigo 26 - Compete ao Conselho Fiscal;

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 administrador;

e)- Comunicar aos condôminos, por carta registrada ou protocolada, as irregularidades havidas

na gestão do condomínio;

f)- Dar parecer sobre as contas do síndico e do administrador, bem como, a proposta de orçamento para o subsequente exercício, informando a assembleia geral;

g)- Dar parecer em matérias relativas a despesas extraordinárias

Artigo 27 - A Assembleia Geral elegerá anualmente o Conselho Fiscal, com as atribuições acima mencionadas;

CAPITULO VI - DO FUNDO DE RESERVA

Artigo 28 - Será constituído um FUNDO DE RESERVA para aplicação na amortização das despesas que foram expressamente mandadas resgatar com ele, as despesas de caráter urgente, não previstas no orçamento, através de deliberações da Assembleia Geral Ordinária, desde que conste expressamente da convenção;

Artigo 29 - Os condôminos concorrerão, para a formação desse FUNDO DE RESERVA, com cinco por cento (5%) sobre os pagamentos que fizerem a título de despesas ordinárias, integrando-se também ao fundo os juros produzidos pelo próprio capital e as multas recebidas, por infração às normas da Convenção e do Regime Interno;

Artigo 30 - O FUNDO DE RESERVA será mantido em conta bancária especial, remunerada, ou investido em títulos de renda fixa, e pertencerá à massa condominial, de pleno direito, não podendo qualquer dos condôminos negociar ou onerar suas aplicações nesse fundo;

CAPÍTULO VII - DO ORÇAMENTO DO CONDOMÍNIO

Artigo 31 - Constituem despesas comuns do empreendimento:

a)- As relativas à conservação, limpeza, reparações, manutenção e reconstrução das partes e coisa comuns e dependências do empreendimento;

b)- O premio do seguro do empreendimento e dos empregados;

c)- Os impostos e taxas que incidam sobre as partes e coisas comuns do empreendimento;

d)- A remuneração do síndico ou do administrador, do zelador e dos demais empregados do Condomínio, bem como as relativas aos encargos da previdência social;

Artigo 32 - Compete à assembleia, fixar o orçamento das despesas comuns, e cabe aos condôminos concorrer para o custeio das referidas despesas, dentro dos primeiros dez (10) dias de cada mês, realizando-se o rateio, a proporção das frações ideais de terreno de cada unidade;

Artigo 33 - Serão igualmente rateadas entre os condôminos, nas mesmas proporções, as despesas extraordinárias dentro de 15 dias a contar da data da assembleia que autorizar, salvo, se nesta oportunidade for estabelecido prazo diferente, ou se forem adicionadas à quota normal do condomínio;

Artigo 34 - Ficarão a cargo exclusivo de cada condômino as despesas a que der causa, inclusive as que pessoalmente, por seus empregados, visitantes ou ocupantes das unidades autônomas, causar danos as partes comuns do empreendimento, arcando o condômino com as despesas de reparação;

PARÁGRAFO ÚNICO: O disposto neste artigo é extensivo aos prejuízos causados às partes comuns do empreendimento, pela omissão do Condômino, na execução dos trabalhos ou reparações na sua

unidade autônoma;

Artigo 35 - O saldo remanescente no orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado pela Assembleia Ordinária. O déficit verificado será rateado entre os condôminos e arrecadado no prazo de quinze dias;

CAPÍTULO VIII - DO SEGURO

Artigo 36 - O empreendimento será segurado contra incêndio ou qualquer outro risco que possa destruí-lo em todo ou em parte em companhia idônea, com a aprovação da assembleia, pelo respectivo valor, discriminando-se na apólice, o de cada unidade residencial;

PARÁGRAFO ÚNICO: É lícito a cada condômino, individualmente, e as expensas próprias, aumentar o seguro de sua unidade autônoma, ou segurar as benfeitorias e melhoramentos por ele introduzidas na mesma;

ARTIGO 37 - Ocorrido o sinistro total ou que destrua mais de dois terços do empreendimento, a Assembleia Geral se reunirá em quinze dias e elegerá uma comissão de dois Condôminos investidores de poderes para:

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

Artigo 38 - Se a indenização paga pela companhia seguradora não for suficiente para atender as despesas, concorrerão aos condôminos para o pagamento do excesso, na proporção de suas frações ideais, salvo à minoria recusar-se a fazê-lo, cedendo à maioria os seus direitos na forma da lei;

Artigo 39 - Pela maioria, que represente metade mais uma das frações ideais de terreno, poderá a Assembleia deliberar que o empreendimento não seja reconstruído, caso em que autorizará a venda do terreno, partilhando-se o seu preço e o valor do seguro entre os condôminos;

Artigo 40 - Em caso de incêndio parcial, recolhido o seguro, proceder-se-á à reparação ou reconstrução das partes destruídas;

CAPÍTULO IX - DAS PENALIDADES

Artigo 41 - As contribuições ordinárias ou extraordinárias não pagas no respectivo vencimento, serão acrescida de multa de 2% e juros moratórios à taxa de 1% ao mês, sem prejuízo de sua cobrança judicial por ação executiva. Se o atraso for superior a 03 meses, o débito será atualizado pela variação positiva do IGP-M da Fundação Getulio Vargas, considerando sempre o último índice divulgado.

Artigo 42 - Além das penas cominadas em lei, o condômino ou possuidor que descumprir quaisquer dos deveres ou infringir quaisquer das proibições elencadas no artigo 46 desta Convenção, ficará ainda sujeito a multa que variará, de acordo com a gravidade ou reincidência, de 01 a 05 vezes o valor da contribuição ordinária do Condomínio, sem prejuízo das demais consequências cíveis e criminais de seu ato;

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com seus

deveres poderá, por deliberação de $\frac{3}{4}$ dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até o quintuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independente das perdas e danos que se apurem;

PARÁGRAFO SEGUNDO: O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá, também por deliberação de $\frac{3}{4}$ dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia;

Artigo 43 - A infração será atribuída ao condômino, quer seja cometida pessoalmente por ele ou pessoa de sua família, ou empregados seus quer ainda, por pessoa que ocupe a unidade como inquilino, ou qualquer outro título eventual ou provisoriamente, a totalidade ou apenas parte de sua propriedade autônoma;

CAPÍTULO X - DAS PROIBIÇÕES LEGAIS

Artigo 44 - De conformidade do o artigo 19 da Lei 4591 de 16 de dezembro de 1964, é defeso a qualquer condômino:

I - Alterar a forma externa da fachada;

II - Decorar as portas e esquadrias externas com tonalidades ou diversas das empregadas no conjunto da edificação;

III - Destinar a unidade a utilização e finalidade diversas, ou de forma nociva e/ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos;

IV - Embaraçar o uso das partes comuns;

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O transgressor ficará sujeito ao pagamento de multa prevista no artigo 42 desta convenção, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática de ato, cabendo ao síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la à custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado;

PARÁGRAFO SEGUNDO - O proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade poderá fazer obra que modifique sua fachada, se obtiver a aquiescência de unanimidade dos condôminos;

CAPÍTULO XI - DA ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Artigo 45 - A presente convenção poderá ser modificada a qualquer tempo, pelo voto mínimo de condôminos que representem $\frac{2}{3}$ (dois terços) do total das frações ideais do terreno;

Artigo 46 - O Regulamento Interno tem por finalidade disciplinar a conduta e o comportamento de todos quantos residem no Condomínio, bem como daqueles que nele adentram, ainda que temporariamente. As normas especiais do Regulamento Interno estão a seguir transcritas;

É PROIBIDO

- 1) Pisar ou brincar nas partes que compõem o jardim, bem como nele intervir, adição ou removendo plantas ou mudando o arranjo;
- 2) Depositar objetos ou outros materiais em qualquer das áreas de uso comum. Os volumes assim depositados serão removidos pelo Zelador e somente serão devolvidos após o infrator as despesas e danos porventura ocasionados;

- 3) Permitir a permanência nas áreas comuns do Condomínio de serviçais, assim como a prática de jogos infantis ou uso de velocípedes, patins, patinetes, etc.;
- 4) Expressamente proibido modificar as paredes externas e internas das residências, por afetarem a segurança e estabilidade das mesmas, bem como modificar a forma ou aspecto externo do mesmo;
- 5) Ter ou usar instalações ou materiais susceptíveis por qualquer forma a afetar a saúde, segurança e a tranquilidade dos demais condôminos, ou que possam acarretar o aumento de seguro comum;
- 6) Utilizar, com volume audível as residências vizinhas, alto-falantes, rádios, vitrolas, aparelhos de televisão ou qualquer outros instrumento musicais ou de ruídos, das 22 às 07 horas da manhã seguinte;
- 7) Estender, bater e secar tapetes ou lençóis e quaisquer roupas, nas janelas ou outros sítios fronteiros, nos quais não poderão instalar varais de que tipo forem, uma vez visíveis do exterior;
- 8) Manter ou guardar substâncias odoríferas que atentem outra a segurança do Edifício ou de seus moradores, tais como produtos químicos, inflamáveis, explosivos, etc.;
- 9) Fazer uso de fogão que não seja a gás ou elétrico, sendo vedado o emprego de outros tipos;
- 10) Atirar pela janela para rua ou nas áreas comuns, fragmento de lixo papéis, pontas de cigarros ou quaisquer outros objetos;
- 11) Lançar o lixo e outras varreduras, em local que não seja apropriado, sem estarem devidamente embrulhados em pacotes reduzidos;
- 12) Fazer reparos na sua residência promover festividades ou reuniões susceptíveis de prejudicar as coisas comuns ou de perturbar o sossego;
- 13) Utilizar os empregados do Condomínio para serviços particulares, durante o seu horário de trabalho;
- 14) Colocar vasos, antenas, varais, enfeites ou quaisquer outros objetos na parte externa, sobre peitorais das janelas e área externas das residências;
- 15) Colocar faixas ou cartazes, placas, letreiros, avisos, etc., nas partes ou coisas de uso comum;
- 16) Realizar mudanças, totais ou parciais, sem avisar previamente a administração do condomínio, marcando hora e data para a saída ou entrada de móveis ou volumes do condomínio;
- 17) Utilizar as residências para fins que não sejam estritamente residenciais;
- 18) O Zelador fica autorizado a tomar as providências cabíveis para fazer cumprir o presente regulamento, devendo comunicar as infrações ao Síndico ou Sub Síndico, para que os mesmos tomem as medidas necessárias;

É DEVER:

- 1) De todo Condômino, dependente, familiar ou locatária, prestigiar e fazer atacar as decisões do Síndico, Sub Síndico e da Assembléia Geral e à esta comparecer, a fim de que as decisões tomadas expressem realmente a vontade condominial;

- 2) Observar dentro do Condomínio a mais rigorosa e respeito, devendo quaisquer queixas a serem encaminhadas, por escrito a Administração;
- 3) Tratar com respeito os empregados;
- 4) Notificar imediatamente a Síndico ou o Sub Síndico a incidência de moléstia grave ou infecto contagiosa na sua residência;
- 5) Permitir a entrada em sua residência, do Síndico ou Sub Síndico ou Zelador e das pessoas que o acompanharem, quanto isso se tornar necessário à inspeção e execução de medidas que a relacionem com interesse coletivo;
- 6) Fazer, por sua conta exclusiva, as despesas e os reparos em sua propriedade e contribuir para as despesas aprovadas em Assembléia;
- 7) Fazer constar como parte integrante dos contratos de locação ou venda, exemplar deste Regulamento, cuja infringência motivará a respectiva rescisão;

PARÁGRAFO ÚNICO: O Condômino que infringir especialmente as proibições elencadas nos itens 4, 5, 13 e 18 do conjunto de proibições expressas do Regulamento Interno, estará sujeito a imposição de multa, nos termos desta Convenção, que não poderá ser superior a 5 vezes o valor de sua contribuição mensal atual, independentemente das perdas e danos que seu apurarem. Se não houver disposição expressa, caberá à assembléia geral, por maioria de seus membros, deliberar sobre a cobrança de multas a serem impostas em razão de descumprimento de qualquer dos dispositivos deste Regulamento Interno ou da Convenção de Condomínio;

CAPÍTULO XII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 47 - Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, para dirimir qualquer ação ou procedimento fundado na presente convenção, vedado aos condôminos o recurso a órgãos públicos não integrantes do judiciário, visto que sua intervenção, pela falta de jurisdição, apenas serve para tumultuar a vida condominial;

Artigo 48 - Durante os dois primeiros anos de atividade do condomínio de utilização do empreendimento e tendo em vista dar continuidade administrativa ao mesmo, o cargo de síndico e a função de administradora serão entregues a empresa indicada pelos Incorporadores;

Artigo 49 - As chaves das dependências do empreendimento, ficarão sempre em poder do empregado designado pelo síndico, que as passará ao seu sucessor quando deixar as funções, sendo vedada a permanência destas chaves em outras residências, que não a do síndico ou de seu representante no empreendimento, devendo sempre existir em poder do síndico cópias das mesmas, para emergência;

Artigo 50 - O condomínio fica obrigado a treinar equipes para orientação e salvamento entre os condôminos, para prevenção de incêndio no empreendimento;

Artigo 51 - Os condôminos manterão o Síndico informado do endereço para o qual deverão ser remetidas as convocações e comunicações de qualquer natureza, na falta, as mesmas serão validamente expedidas para a sua própria unidade autônoma no empreendimento;

Artigo 52 - A solução dos casos omissos nesta Convenção ou no Regulamento Interno e as eventuais divergências de interpretação na aplicação de seus dispositivos, serão resolvidos pela Assembléia Geral Extraordinária, de acordo com a analogia, os costumes e os princípios gerais de direito;

Artigo 53 - A presente convenção grava o próprio imóvel, revestindo-se os dispositivos pactuados de caráter real, para cujo fim será levada a registro no cartório de Registro de Imóveis competente;

Artigo 54 - Todas as penalidades previstas nesta Convenção serão aplicadas pelo síndico, podendo o infrator interpor recurso para a Assembleia Geral, no prazo de 10 (dez) dias da data da comunicação da sua aplicação, não tendo o recurso efeito suspensivo;

PARÁGRAFO ÚNICO: Os infratores pagarão os dispêndios que o síndico for obrigado a fazer para receber encargos, despesas, multas, inclusive juros na base de 12% a ano, contados da data do vencimento da prestação, e honorários de advogado quando for o caso;

Artigo 55 - Os condôminos se obrigam por si seus herdeiros, cessionários ou sucessores, pelo fiel cumprimento desta Convenção e do Regulamento Interno, em seus expressos termos e condições;

Artigo 56 - Aplicam-se os ocupantes das unidades autônomas, a qualquer título, todas as disposições desta Convenção, relativos ao uso, função e destinação das mesmas, ficando sob a responsabilidade dos respectivos proprietários as infrações cometidas;

Artigo 57 - Os condôminos poderão compelir ou ser compelidos ao respeito às obrigações no presente instrumento assumidas, através de ação 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 58 - Sem prejuízo no disposto no artigo anterior, o condômino faltoso será punível com pena pecuniária que lhe será imposta pelo síndico, que dosará a gravidade da falta e a correspondente pena;

PARÁGRAFO ÚNICO: Ao condômino punido caberá recurso para assembleia geral ordinária, quando o objeto do mesmo for de comprovada urgência, poderá ser convocada a assembleia geral extraordinária;

ENCERRAMENTO: Por constarem do presente todos os elementos necessários, os Subscritores autorizam o Senhor Oficial do 12º Registro de Imóveis desta Capital a proceder aos atos de registro necessários à regularização do presente instrumento, seguindo também em anexo os quadros de área e do custo da obra, de acordo com a NBR 12.721, da ABNT.-

São Paulo, 03 de outubro de 2023.

RO-MA INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Representante: Rodrigo Tucci Terencio

OF. REG. CIVIL P. NATURAIS/TABELA NOTAS DISTR. ERMELINO MATARAZZO
MARIA BEATRIZ LIMA FURLAN - TABELA - R. BOAVENTURA R. DA SILVA, 112
Reconheço por SEMELHANÇA SEM VALOR ECONÔMICO a(s)
Firmas de RODRIGO TUCCI TERENCIO, a qual
conferi com o original depositado.
São Paulo, 03 de outubro de 2023.
Em Testemunho da Verdade,
SHIRLEY CRISTIANE S. S. SANTOS, 2ª ESCRIVENTE
Cod. 023980081 ENCL. 11 pgs. R\$ 8,00 Total: R\$ 8,00
* VÁLIDO SOMENTE COM GEL DE AUTENTICIDADE *

