



CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO **“ÁUREO PORTAL DA COLINA”**

O CONDOMÍNIO DA CONSTRUÇÃO “ÁUREO PORTAL DA COLINA”, se localizará na rua Paulo Antonio do Nascimento, na cidade de Sorocaba, e será constituído de unidades autônomas e partes de uso comum, e será regido pelo disposto neste Instrumento Particular de Convenção na Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1.964, no Decreto 55.815 de 8 de março de 1.965 e suas posteriores alterações e lei 10.406/02.

CAPÍTULO I **A COMPOSIÇÃO DO CONDOMÍNIO**

Artigo 1º O CONDOMÍNIO “ÁUREO PORTAL DA COLINA”, será composto de Unidades Autônomas de propriedade exclusiva dos condôminos e de partes de propriedade comum de todos os condôminos.

Parágrafo único. O condomínio constituído na forma de construção, por destituição da incorporadora, devidamente deliberada em assembleia geral especialmente convocada, nos termos da legislação específica, tem como objetivo a gestão e a construção do empreendimento, bem como a entrega das unidades autônomas aos respectivos proprietários.

Artigo 2º As Unidades Autônomas, que constituirão as partes de propriedade exclusiva, são aquelas constituídas de 85 (oitenta e cinco) unidades autônomas, sendo 84 (oitenta e quatro) unidades autônomas designadas por apartamentos e 01 (uma) unidade autônoma designada por vaga, a saber: Subsolo 01 – Vaga 186

TORRE 1

2º PAVIMENTO – Apartamentos 21 e 22.

3º PAVIMENTO – Apartamentos 31 e 32.

4º PAVIMENTO – Apartamentos 41 e 42.

5º PAVIMENTO – Apartamentos 51 e 52.

6º PAVIMENTO – Apartamentos 61 e 62.

7º PAVIMENTO – Apartamentos 71 e 72.

8º PAVIMENTO – Apartamentos 81 e 82.



EM BRANCO



CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO
“ÁUREO PORTAL DA COLINA”

9º PAVIMENTO – Apartamentos 91 e 92.

10º PAVIMENTO – Apartamentos 101 e 102.

11º PAVIMENTO – Apartamentos 111 e 112.

12º PAVIMENTO – Apartamentos 121 e 122.

13º PAVIMENTO – Apartamentos 131 e 132.

14º PAVIMENTO – Apartamentos 141 e 142.

15º PAVIMENTO – Apartamentos 151 e 152.

16º PAVIMENTO – Apartamentos 161 e 162.

17º PAVIMENTO – Apartamentos 171 e 172.

18º PAVIMENTO – Apartamentos 181 e 182.

19º PAVIMENTO – Apartamentos 191 e 192.

20º PAVIMENTO – Apartamentos 201 e 202 (duplex – inferior).

21º PAVIMENTO – Apartamentos 211 e 202 ((duplex – superior).

22º PAVIMENTO – Apartamentos 221 e 222 (duplex – inferior).

23º PAVIMENTO – Apartamentos 231 (duplex inferior) e 222 (duplex superior)

24º PAVIMENTO – Apartamento 231 (duplex superior)

TORRE 2

2º PAVIMENTO – Apartamentos 21 e 22.

3º PAVIMENTO – Apartamentos 31 e 32.

4º PAVIMENTO – Apartamentos 41 e 42.

5º PAVIMENTO – Apartamentos 51 e 52.

6º PAVIMENTO – Apartamentos 61 e 62.



EM BRANCO



CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO
“ÁUREO PORTAL DA COLINA”

7º PAVIMENTO – Apartamentos 71 e 72.

8º PAVIMENTO – Apartamentos 81 e 82.

9º PAVIMENTO – Apartamentos 91 e 92.

10º PAVIMENTO – Apartamentos 101 e 102.

11º PAVIMENTO – Apartamentos 111 e 112.

12º PAVIMENTO – Apartamentos 121 e 122.

13º PAVIMENTO – Apartamentos 131 e 132.

14º PAVIMENTO – Apartamentos 141 e 142.

15º PAVIMENTO – Apartamentos 151 e 152.

16º PAVIMENTO – Apartamentos 161 e 162.

17º PAVIMENTO – Apartamentos 171 e 172.

18º PAVIMENTO – Apartamentos 181 e 182.

19º PAVIMENTO – Apartamentos 191 e 192.

20º PAVIMENTO – Apartamentos 201 (duplex inferior) e 202.

21º PAVIMENTO – Apartamentos 201 (duplex superior) e 212.

22º PAVIMENTO – Apartamentos 221 (duplex inferior) e 222.

23º PAVIMENTO – Apartamentos 221 (duplex superior) e 232 (duplex inferior)

24º PAVIMENTO – Apartamento 232 (duplex superior)

ÁREAS E FRAÇÕES ATRIBUÍDAS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS.

TORRE 1

- Os apartamentos ns. 161, 162 e 221 (tipo A), serão exatamente iguais entre si e

Fls.: 43

SOROCABA



EM BRANCO

EM BRANCO

CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO
“ÁUREO PORTAL DA COLINA”

ms2., uma área privativa acessória (referente as vagas e depósito) de 36,8500 ms2., uma área de uso comum de 69,5114 ms2., perfazendo uma área total de 243,9314 ms2, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,011325 no terreno onde será construído o condomínio.

Referidas unidades terão também direito ao uso de 03 (três) vagas cobertas no estacionamento coletivo para guarda de 03 veículos de pequeno ou médio porte, e ainda terá direito ao uso de um depósito, todos em locais determinados, conforme planilha abaixo.

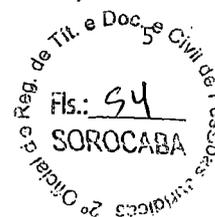
- Os apartamentos ns. 41, 42, 61, 81, 82, 92, 112, 121, 122, 142 e 151 (tipo G), serão exatamente iguais entre si e conterà cada um deles sala de estar/jantar com varanda gourmet, banho, cozinha, área de serviço, hall, 03 dormitórios, sendo todos tipo suíte e 1 com varanda e outro com closet e varanda, com uma área privativa principal de 137,5700 ms2., uma área privativa acessória (referente as vagas e depósito) de 37,7500 ms2., uma área de uso comum de 69,7178 ms2., perfazendo uma área total de 245,0378 ms2, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,011358 no terreno onde será construído o condomínio.

Referidas unidades terão também direito ao uso de 03 (três) vagas cobertas no estacionamento coletivo para guarda de 03 veículos de pequeno ou médio porte, e ainda terá direito ao uso de um depósito, todos em locais determinados, conforme planilha abaixo.

- Os apartamentos ns. 21, 22, 31 e 32 (tipo H), serão exatamente iguais entre si e conterà cada um deles sala de estar/jantar com varanda gourmet, banho, cozinha, área de serviço, hall, 03 dormitórios, sendo todos tipo suíte e 1 com varanda e outro closet e varanda, com uma área privativa principal de 137,5700 ms2., uma área privativa acessória (referente as vagas e depósito) de 41,1250 ms2., uma área de uso comum de 70,4918 ms2., perfazendo uma área total de 249,1868 ms2, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,011485 no terreno onde será construído o condomínio.

Referidas unidades terão também direito ao uso de 02 (duas) vagas cobertas no estacionamento coletivo para guarda de 02 veículos de pequeno ou médio porte, e ainda terá direito ao uso de um depósito, todos em locais determinados, conforme planilha abaixo.

- O apartamento n. 202 (tipo I - DUPLEX), conterà na parte inferior, sala de estar com varandas, sala de jantar com varanda gourmet, cozinha, área de serviço, hall, 01 dormitório tipo suíte com closet e varanda, escadarias que dá acesso ao pavimento superior onde conterà mezanino, hall, banho e 03 dormitórios sendo todos tipo suíte, sendo um deles com varanda e outro com varanda e closet, com uma área privativa principal de 228,8400 ms2., uma área privativa acessória (referente as vagas e depósito) de 46,7500 ms2., uma área de uso comum de 113,8484 ms2., perfazendo uma área total de 389,4384 ms2, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,018548



EM BRANCO



CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO
“ÁUREO PORTAL DA COLINA”

no terreno onde será construído o condomínio.

Referida unidade terá também direito ao uso de 03 (três) vagas cobertas no estacionamento coletivo para guarda de 03 veículos de pequeno ou médio porte, e ainda terá direito ao uso de um depósito, todos em locais determinados, conforme planilha abaixo.

- O apartamento n. 222 (tipo J - DUPLEX), conterà na parte inferior, sala de estar com varandas, sala de jantar com varanda gourmet, cozinha, área de serviço, hall, 01 dormitório tipo suíte com closet e varanda, escadarias que dá acesso ao pavimento superior onde conterà mezanino, hall, banho e 03 dormitórios sendo todos tipo suíte, sendo um deles com varanda e outro com varanda e closet, com uma área privativa principal de 228,8400 ms²., uma área privativa acessória (referente as vagas e depósito) de 48,1000 ms²., uma área de uso comum de 114,1580 ms²., perfazendo uma área total de 391,0980 ms², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,018599 no terreno onde será construído o condomínio.

Referida unidade terá também direito ao uso de 03 (três) vagas cobertas no estacionamento coletivo para guarda de 03 veículos de pequeno ou médio porte, e ainda terá direito ao uso de um depósito, todos em locais determinados, conforme planilha abaixo.

- O apartamento n. 231 (tipo K - DUPLEX), conterà no pavimento sala de estar/jantar com varanda gourmet, banho, cozinha, área de serviço, hall, 03 dormitórios sendo todos tipo suíte, sendo um com varanda e outro com closet e varanda, escadarias que dá acesso ao pavimento superior onde conterà terraço, banho, varanda e terraço gourmet, com uma área privativa principal de 252,5000 ms²., uma área privativa acessória (referente as vagas e depósito) de 51,4750 ms²., uma área de uso comum de 125,5828 ms²., perfazendo uma área total de 429,5578 ms², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,020460 no terreno onde será construído o condomínio.

Referida unidade terá também direito ao uso de 03 (três) vagas cobertas no estacionamento coletivo para guarda de 03 veículos de pequeno ou médio porte, e ainda terá direito ao uso de um depósito, todos em locais determinados, conforme planilha abaixo.

DAS VAGAS DE GARAGEM E DEPÓSITOS - TORRE 1

Cada apartamento terá direito ao uso das vagas de garagem para guarda de veículo de passeio de pequeno ou médio porte, bem como depósito, conforme quantidade, identificações e localizações como seguem:



EM BRANCO

**CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO
"ÁUREO PORTAL DA COLINA"**

APTO	VAGA 1	VAGA 2	A 3	DEPÓSITO
21	81	82	direito	43
22	130	131	Sem dire	61
31	175	176	Sem dire	69
32	29	30	Sem dire	18
41	26	27	28	15
42	23	24	25	20
51	21	22	44	10

52	19	20	45	9
61	87	88	89	42
62	85	86	90	44
71	83	84	91	41
72	35	36	41	17
81	78	79	80	40
82	75	76	77	37
91	73	74	92	36
92	136	137	138	60
101	134	135	139	59
102	132	133	140	58
111	33	34	42	19
112	127	128	129	57
121	124	125	126	56
122	181	182	183	70
131	179	180	184	67
132	177	178	185	68
141	31	32	43	16
142	172	173	174	73
151	169	170	171	66
152	40	167	168	11
161	39	191	192	12

20 Oficial de Reg. de Tit. e Doc. e Civil de Assessoria Jurídica
S. SOROCABA
Fis.: 46/47

EM BRANCO

▷

**CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO
"ÁUREO PORTAL DA COLINA"**

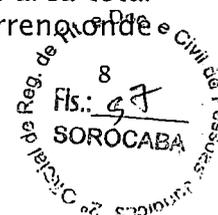
162	38	189	190	13
171	37	187	188	14
172	213	214	242	80
181	215	216	241	81
182	217	218	238	82
191	219	220	237	83
192	221	222	236	84
201	141	142	223	62
202	102	103	228	47
211	95	94	225	38
	93	226	2	39
	104	105	2	46
	106	107	2	45

TORRE 2

- Os apartamentos ns. 72, 142, 161, 162 e 212 (tipo A), serão exatamente iguais entre si e conterà cada um deles sala de estar/jantar com varanda gourmet, banho, cozinha, área de serviço, hall, 03 dormitórios, sendo todos tipo suíte e 1 com varanda e outro com closet e varanda, com uma área privativa principal de 137,5700 ms2., uma área privativa acessória (referente as vagas e depósito) de 35,0500 ms2., uma área de uso comum de 69,0985 ms2., perfazendo uma área total de 241,7185 ms2, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,011258 no terreno onde será construído o condomínio.

Referidas unidades terão também direito ao uso de 03 (três) vagas cobertas no estacionamento coletivo para guarda de 03 veículos de pequeno ou médio porte, e ainda terá direito ao uso de um depósito, todos em locais determinados, conforme planilha abaixo.

- O apartamento n. 102 (tipo B), conterà sala de estar/jantar com varanda gourmet, banho, cozinha, área de serviço, hall, 03 dormitórios, sendo todos tipo suíte e 1 com varanda e outro com closet e varanda, com uma área privativa principal de 137,5700 ms2., uma área privativa acessória (referente as vagas e depósito) de 35,5000 ms2., uma área de uso comum de 69,2017 ms2., perfazendo uma área total de 242,2717 ms2, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,011274 no terreno onde



EM BRANCO

CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO “ÁUREO PORTAL DA COLINA”

será construído o condomínio.

Referida unidade terá também direito ao uso de 03 (três) vagas cobertas no estacionamento coletivo para guarda de 03 veículos de pequeno ou médio porte, e ainda terá direito ao uso de um depósito, todos em locais determinados, conforme planilha abaixo.

- Os apartamentos ns. 51 e 172 (tipo C), serão exatamente iguais entre si e conterà cada um deles sala de estar/jantar com varanda gourmet, banho, cozinha, área de serviço, hall, 03 dormitórios, sendo todos tipo suíte e 1 com varanda e outro com closet e varanda, com uma área privativa principal de 137,5700 ms²., uma área privativa acessória (referente as vagas e depósito) de 35,9500 ms²., uma área de uso comum de 69,3049 ms²., perfazendo uma área total de 242,8249 ms²., correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,011291 no terreno onde será construído o condomínio.

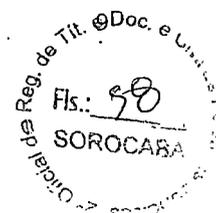
Referidas unidades terão também direito ao uso de 03 (três) vagas cobertas no estacionamento coletivo para guarda de 03 veículos de pequeno ou médio porte, e ainda terá direito ao uso de um depósito, todos em locais determinados, conforme planilha abaixo.

- O apartamento n. 21 (tipo D), conterà sala de estar/jantar com varanda gourmet, banho, cozinha, área de serviço, hall, 03 dormitórios, sendo todos tipo suíte e 1 com varanda e outro com closet e varanda, com uma área privativa principal de 137,5700 ms²., uma área privativa acessória (referente as vagas e depósito) de 36,4000 ms²., uma área de uso comum de 69,4082 ms²., perfazendo uma área total de 243,3782 ms²., correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,011308 no terreno onde será construído o condomínio.

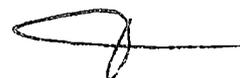
Referida unidade terá também direito ao uso de 02 (duas) vagas cobertas no estacionamento coletivo para guarda de 02 veículos de pequeno ou médio porte, e ainda terá direito ao uso de um depósito, todos em locais determinados, conforme planilha abaixo.

- O apartamento n. 202 (tipo D), conterà sala de estar/jantar com varanda gourmet, banho, cozinha, área de serviço, hall, 03 dormitórios, sendo todos tipo suíte e 1 com varanda e outro com closet e varanda, com uma área privativa principal de 137,5700 ms²., uma área privativa acessória (referente as vagas e depósito) de 36,4000 ms²., uma área de uso comum de 69,4082 ms²., perfazendo uma área total de 243,3782 ms²., correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,011308 no terreno onde será construído o condomínio.

Referida unidade terá também direito ao uso de 03 (três) vagas cobertas no estacionamento coletivo para guarda de 03 veículos de pequeno ou médio porte, e ainda terá direito ao uso de um depósito, todos em locais determinados, conforme



EM BRANCO



CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO
“ÁUREO PORTAL DA COLINA”

planilha abaixo.

- Os apartamentos ns. 71, 81, 82, 141, 151, 152, 171, 181, 182, 191,

192 e 222 (tipo E), serão exatamente iguais entre si e conterà cada um deles sala de estar/jantar com varanda gourmet, banho, cozinha, área de serviço, hall, 03 dormitórios, sendo todos tipo suíte e 1 com varanda e outro com closet e varanda, com uma área privativa principal de 137,5700 ms²., uma área privativa acessória (referente as vagas e depósito) de 36,8500 ms²., uma área de uso comum de 69,5114 ms²., perfazendo uma área total de 243,9314 ms², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,011325 no terreno onde será construído o condomínio.

Referidas unidades terão também direito ao uso de 03 (três) vagas cobertas no estacionamento coletivo para guarda de 03 veículos de pequeno ou médio porte, e ainda terá direito ao uso de um depósito, todos em locais determinados, conforme planilha abaixo.

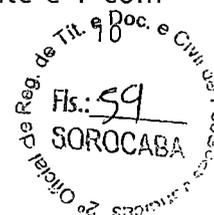
- Os apartamentos ns. 101, 111, 112 e 121 (tipo F), serão exatamente iguais entre si e conterà cada um deles sala de estar/jantar com varanda gourmet, banho, cozinha, área de serviço, hall, 03 dormitórios, sendo todos tipo suíte e 1 com varanda e outro com closet e varanda, com uma área privativa principal de 137,5700 ms²., uma área privativa acessória (referente as vagas e depósito) de 37,3000 ms²., uma área de uso comum de 69,6146 ms²., perfazendo uma área total de 244,4846 ms², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,011342 no terreno onde será construído o condomínio.

Referidas unidades terão também direito ao uso de 03 (três) vagas cobertas no estacionamento coletivo para guarda de 03 veículos de pequeno ou médio porte, e ainda terá direito ao uso de um depósito, todos em locais determinados, conforme planilha abaixo.

- Os apartamentos ns. 41, 42, 52, 61, 62, 91, 92, 122, 131 e 132 (tipo G), serão exatamente iguais entre si e conterà cada um deles sala de estar/jantar com varanda gourmet, banho, cozinha, área de serviço, hall, 03 dormitórios, sendo todos tipo suíte e 1 com varanda e outro com closet e varanda, com uma área privativa principal de 137,5700 ms²., uma área privativa acessória (referente as vagas e depósito) de 37,7500 ms²., uma área de uso comum de 69,7178 ms²., perfazendo uma área total de 245,0378 ms², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,011358 no terreno onde será construído o condomínio.

Referidas unidades terão também direito ao uso de 03 (três) vagas cobertas no estacionamento coletivo para guarda de 03 veículos de pequeno ou médio porte, e ainda terá direito ao uso de um depósito, todos em locais determinados, conforme planilha abaixo.

- O apartamento n. 22 (tipo G), conterà sala de estar/jantar com varanda gourmet, banho, cozinha, área de serviço, hall, 03 dormitórios, sendo todos tipo suíte e 1 com



EM BRANCO

EM BRANCO

CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO “ÁUREO PORTAL DA COLINA”

depósito) de 48,1000 ms²., uma área de uso comum de 114,1580 ms²., perfazendo uma área total de 391,0980 ms², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,018599 no terreno onde será construído o condomínio.

Referida unidade terá também direito ao uso de 03 (três) vagas cobertas no estacionamento coletivo para guarda de 03 veículos de pequeno ou médio porte, e ainda terá direito ao uso de um depósito, todos em locais determinados, conforme planilha abaixo.

- O apartamento n. 232 (tipo K - DUPLEX), conterà na parte inferior sala de estar/jantar com varanda gourmet, banho, cozinha, área de serviço, hall, 03 dormitórios sendo todos tipo suíte, sendo um com varanda e outro com closet e varanda, escadarias que dá acesso ao pavimento superior onde conterà terraço, banho, varanda e terraço gourmet, com uma área privativa principal de 252,5000 ms²., uma área privativa acessória (referente as vagas e depósito) de 51,4750 ms²., uma área de uso comum de 125,5828 ms²., perfazendo uma área total de 429,5578 ms², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,020460 no terreno onde será construído o condomínio.

Referida unidade terá também direito ao uso de 03 (três) vagas cobertas no estacionamento coletivo para guarda de 03 veículos de pequeno ou médio porte, e ainda terá direito ao uso de um depósito, todos em locais determinados, conforme planilha abaixo.

DAS VAGAS DE GARAGEM E DEPÓSITOS - TORRE 2

Cada apartamento terá direito ao uso das vagas de garagem para guarda de veículo de passeio de pequeno ou médio porte, bem como depósito, conforme quantidade, identificações e localizações como seguem:

APTO	VAGA 1	VAGA 2	VAGA 3	DEPÓSITO
21	1	2	Sem direito	24
22	3	4	Sem direito	1
31	5	6	Sem direito	3
32	151	152	Sem direito	63
41	10	11	12	4
42	13	14	52	21
51	15	16	51	22
52	17	18	50	23
61	59	60	61	29

12
Fis.: 61
SOROCABA

EM BRANCO



CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO
“ÁUREO PORTAL DA COLINA”

62	62	63	64	28
71	65	66	101	30
72	67	68	100	31
81	69	70	99	32
82	71	72	98	33
91	108	109	110	48
92	111	112	113	49
101	114	115	150	50
102	116	117	149	51
111	118	119	148	53
112	120	121	147	52
121	122	123	146	54
122	7	8	9	2
131	153	154	155	64
132	156	157	158	65
141	159	160	198	71
142	161	162	197	72
151	49	163	164	5
152	48	165	166	6
161	47	195	196	7
162	46	193	194	8
171	199	200	248	74
172	201	202	247	75
181	203	204	246	76
182	205	206	245	77
191	209	210	244	78
192	211	212	243	79
201	53	54	231	25
202	143	144	145	55
212	96	234	235	35

2º Oficial de Reg. de Tit. e Doc. e Civil de Rec. e Exec. Judiciais
SOROCABA
fis.: 132
62

EM BRANCO

CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO “ÁUREO PORTAL DA COLINA”

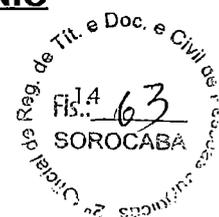
221	55	56	232	26
222	97	207	208	34
232	57	58	233	27

Vaga 186, conterá uma vaga de garagem para a guarda de veículo de pequeno ou médio porte, com uma área privativa principal de 10,3500 ms²., uma área de uso comum de 4,7466 ms²., perfazendo uma área total de 15,0966 ms²., correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,000773 no terreno onde será construído o condomínio.

Artigo 3º As partes de propriedade comum, serão além daquelas definidas no parágrafo 2º do art. 1331 do NCC, mais o terreno sobre o qual se assentam as edificações, as respectivas fundações, as paredes externas, às áreas de iluminação e ventilação, as colunas, vigas, lajes, os encanamentos, tronco de entrada e saída de água, esgoto, luz e telefone, seus respectivos acessos, rampas de acessos, vias de circulação e manobra, reservatório inferior, halls, poços dos elevadores, dutos de pressurização, shafts, escadarias, alçapão, reservatórios de retardo, apoio, centros de medições, compartimentos de pressurização, duto de ventilação, guarita, lixo, dep. delivery, copa, banho funcionário, lobby, espelho d'água, playground, circulação entre torres, brinquedoteca, banheiro masculino, banheiro feminino, gerador, salão de festas, copa, 02 depósitos, 02 banheiros masculinos PNE, 02 banheiros femininos PNE, complexos aquáticos, 02 piscinas cobertas, piscina descoberta, 02 praias, fitness, 84 depósitos, identificados pelos ns. 01 a 84, sendo os depósitos ns. 01 a 24 localizados no subsolo 04, os depósitos ns. 25 a 44, localizados no subsolo 03, os depósitos 45 ao 62, localizados no subsolo 02, os depósitos 63 a 73 localizados no subsolo 01 e os depósitos 74 a 84 localizados no pavimento térreo, estacionamento coletivo para a guarda de 247 (duzentos e quarenta e sete) veículos de pequeno ou médio porte, todas cobertas, sendo 52 (cinquenta e duas) vagas localizadas no subsolo 04 e identificadas pelos ns. 01 a 52; 49 (quarenta e nove) vagas localizadas no subsolo 03, identificadas pelos ns. 53 a 101; 49 (quarenta e nove) vagas localizadas no subsolo 02, identificadas pelos ns. 102 a 150; 47 (quarenta e sete) vagas localizadas no subsolo 01, identificadas pelos ns. 151 a 185 e 187 a 198; e 50 (cinquenta) vagas localizadas no pavimento térreo, identificadas pelos ns. 199 a 248, sendo as vagas 224, 239 e 240 tipo PNE, cuja forma de utilização dessas vagas PNE, serão definidas pelos condôminos em assembléia, enfim, tudo mais que contenha o condomínio e que não esteja dentro dos limites das partes de propriedade exclusiva dos condôminos.

CAPÍTULO II

A DESTINAÇÃO E O USO DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO



EM BRANCO



CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO
“ÁUREO PORTAL DA COLINA”

Artigo 4º As partes de propriedade comum destinam-se às finalidades que lhe são próprias sendo de livre utilização por qualquer condômino, respeitada a comunhão e observando o disposto nesta convenção e o que vier a preceituar o regulamento interno do condomínio.

Artigo 5º As partes de propriedade exclusiva designadas por apartamentos destinam-se à finalidade estritamente residencial.

CAPÍTULO III

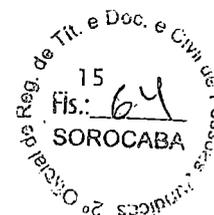
DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS

Artigo 6º São direitos dos condôminos:

- a) Usar e fruir de suas respectivas unidades autônomas e das partes de propriedade comum, de modo compatível com a respectiva destinação, desde que obedecidas as normas legais, as contidas nesta convenção e as eventuais disposições do regulamento interno.
- b) Livremente dispor, alienar ou onerar suas respectivas unidades autônomas, independentemente do consentimento dos demais condôminos.
- c) Promover modificações ou reformas internas em suas respectivas unidades autônomas, independentemente do consentimento dos demais condôminos, desde que respeitadas as normas técnicas apropriadas e a segurança da edificação.
- d) Comparecer às assembleias dos condôminos previstas nesta convenção, e, nelas, estando quite, discutir propostas, propor resoluções de interesses do condomínio, votar e ser votado observando as restrições contidas nesta convenção.

Artigo 7º São obrigações dos condôminos:

- a) Obedecer às disposições da presente convenção e aquelas que vierem a integrar o regulamento interno do condomínio.
- b) Contribuir, na proporção adiante estabelecida, com o numerário suficiente para fazer frente às despesas normais e extraordinárias do condomínio, incluindo os aportes necessários para construção do empreendimento, desde que aprovadas pela assembleia geral dos condôminos.
- c) Pagar as multas que lhe forem impostas por infração ao disposto nesta convenção e no futuro regulamento interno do condomínio.



EM BRANCO

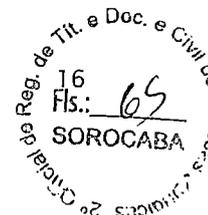


CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO
“ÁUREO PORTAL DA COLINA”

- d) Conservar e reparar, à sua custa exclusiva, tudo quanto diga respeito às suas unidades autônomas.
- e) Ressarcir o condomínio por sua conta exclusiva dos danos que, mesmo involuntariamente, causar às partes comuns.
- f) Reparar ou indenizar os danos causados às demais unidades autônomas, decorrentes de desgastes, defeitos ou obras verificadas em suas respectivas unidades autônomas.
- g) Utilizar-se de seus direitos de forma a não prejudicar, impedir ou turbar o exercício de iguais direitos por parte dos demais condôminos.
- h) Não causar dano ou incômodo aos demais condôminos, nem por obstáculo, de qualquer tipo, a plena utilização das partes comuns.
- i) pagar ao condomínio os saldos dos preços de suas respectivas unidades autônomas de apartamento, conforme compromisso de venda e compra firmado com a sociedade empresária CRB; os quais deverão ser corrigidos pelo Índice Nacional de Custo da Construção - INCC até a sua efetiva liquidação, com vencimento aprovado em assembleia.
- j) sem prejuízo da obrigação elencada na alínea “i” retro; concorrer individualmente pelo saldo existente entre as receitas do empreendimento e o custo da conclusão da obra na proporção dos coeficientes (frações ideais) de construção atribuíveis às suas respectivas unidades.
- k) pagar as despesas condominiais, inclusive multas.
- l) conservar e reparar a sua custa exclusiva, tudo quanto pertencer a sua respectiva unidade autônoma.
- m) não abusar de seus direitos e prejudicar por qualquer forma os demais condôminos de qualquer unidade autônoma.
- n) não causar dano ou incômodo aos demais condôminos, em obstáculos ou embaraço ao bom uso das partes comuns.

Artigo 8º Sem prejuízo do disposto nos artigos 6º e 7º, desta convenção, é expressamente vedado a qualquer condômino:

- a) Alterar a forma externa da fachada do prédio e de sua respectiva unidade autônoma.



EM BRANCO

CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO
“ÁUREO PORTAL DA COLINA”

- b) Decorar as partes e esquadrias externas de sua respectiva unidade autônoma com tonalidade diversas das empregadas no conjunto da edificação.
- c) Utilizar-se de sua respectiva unidade autônoma com finalidade diversa da estabelecida na presente convenção ou praticar atos nocivos ou que possam causar risco em relação ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos.

CAPÍTULO IV
AS DESPESAS DO CONDOMÍNIO E A FORMA
DE DIVISÃO DESTES ENCARGOS ENTRE OS CONDÔMINOS

Artigo 9º Os condôminos concorrerão, obrigatoriamente no pagamento das despesas normais e extraordinárias do condomínio, e os aportes necessários para construção do empreendimento, desde que aprovadas pela assembleia geral dos condôminos.

Artigo 10º São despesas normais de custeio todas aquelas que se relacionem com a manutenção e funcionamento das coisas e serviços condominiais assim como a conservação, reparação, limpeza e reposição das instalações de uso comum.

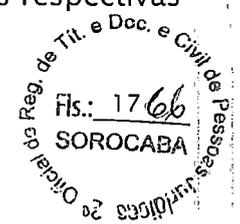
Artigo 11º São despesas extraordinárias aquelas decorrentes de fatos não previsíveis bem como relativas a obras e melhorias, necessárias ou não, mas que atendam a conveniência da maioria absoluta dos condôminos.

Artigo 12º O síndico do condomínio elaborará, anualmente, o orçamento das despesas normais de custeio, o qual, após submetido e aprovado pela assembleia geral, terá o seu valor rateado entre os condôminos para pagamento em parcelas mensais, com vencimento, cada um até o dia 10 do mês a que se referir.

Parágrafo único. Será elaborado o orçamento para execução da obra, o qual, após submetido e aprovado pela assembleia geral, terá o seu valor rateado entre os condôminos para pagamento em parcelas mensais.

Artigo 13º As despesas extraordinárias deverão ser pagas pela forma deliberada na assembleia geral que as tiver autorizado.

Artigo 14º O valor relativo ao atendimento das despesas de condomínio, normais ou extraordinárias, e dos aportes necessários para construção do empreendimento, será rateado entre os condôminos **proporcionalmente às frações ideais** das respectivas unidades autônomas.



EM BRANCO



CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO **“ÁUREO PORTAL DA COLINA”**

CAPÍTULO V

ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Artigo 15º A administração do condomínio será exercida por um síndico, pessoa física ou jurídica, que poderá ser condômino ou estranho ao condomínio.

Artigo 16º O síndico será eleito pela assembleia geral dos condôminos e seu mandato será de dois anos, permitida a reeleição.

Artigo 17º O síndico poderá delegar as suas funções administrativas a pessoa ou empresa especializada de sua confiança, sempre, porém sob exclusiva responsabilidade e mediante remuneração que vier a ser fixada pela assembleia geral dos condôminos.

Artigo 18º Se o cargo de síndico for exercido por condômino, a este não caberá qualquer remuneração, sem prejuízo do disposto no artigo anterior no que se refere a delegação das funções administrativas do síndico.

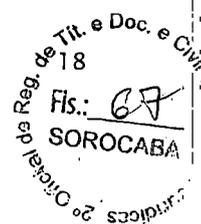
Artigo 19º Compete ao síndico a prática de todos os atos relativos a administração do condomínio, e, especialmente, aqueles indicados no Artigo 22, parágrafo primeiro, da lei 4.591 de 16 de dezembro de 1.964 e artigo 1.348 da Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (novo código civil).

Artigo 20º O condômino que se sentir prejudicado por qualquer ato do síndico terá recurso, sem efeito suspensivo, destinado ao exame do ato impugnado, o que será feito pela assembleia geral dos condôminos imediatamente subsequente.

Artigo 21º O síndico que praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar convenientemente o Condomínio, poderá ser destituído pelo voto da maioria absoluta dos condôminos presentes à assembleia geral especialmente convocada para este fim.

Artigo 22º Na hipótese de destituição do síndico e se este houver delegado poderes a terceiros as suas funções administrativas, será promovido o acerto das contas entre o condomínio e o terceiro, devendo aquele pagar a este, no prazo de 30 (trinta) dias as importâncias eventualmente devidas ou receber, no mesmo prazo o eventual crédito existente em favor do condomínio.

Artigo 23º Juntamente com o síndico a assembleia elegerá um sub- síndico, que será necessariamente um condômino, no qual incumbirá substituir o síndico em suas faltas ou impedimentos ocasionais, atos que exercerá independentemente de remuneração. Ocorrendo a vaga do cargo de síndico, caberá ao sub-síndico convocar a assembleia geral para a eleição destinada ao preenchimento desse cargo.



EM BRANCO



CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO **“ÁUREO PORTAL DA COLINA”**

Artigo 24º A mesma assembleia que eleger o síndico e o sub-síndico elegerá dentre os condôminos, um conselho fiscal, composto de 3(três) membros efetivos e respectivos suplentes, sendo permitida sua reeleição.

Artigo 25º Ao conselho fiscal compete além das atribuições legais:

- a) Examinar, ao menos trimestralmente, as contas do condomínio.
- b) Emitir parecer sobre assuntos de interesse do condomínio, quando a tanto seja solicitado pelo síndico ou por qualquer outro condômino.
- c) Emitir parecer sobre a prestação de contas do síndico; e,
- d) Emitir parecer sobre a previsão orçamentária elaborada pelo síndico, sendo que, neste caso, o parecer deverá ser prestado com a antecedência mínima de 48(quarenta e oito) horas em relação a data da assembléia geral a qual, será submetida, correspondente a falta desse parecer a aprovação orçamentária.

Artigo 26º Não poderão ser eleitos para cargos de síndico e subsíndico e membros do conselho fiscal, efetivos ou suplentes, os condôminos que estiverem atrasados em relação ao pagamento das despesas condominiais ou os que tiverem sido, em qualquer época demandados judicialmente por atraso no pagamento dessas contribuições.

Artigo 27º Os cargos de membro do conselho fiscal, efetivos ou suplentes, serão exercidos independentemente de remuneração.

CAPÍTULO VI **AS ASSEMBLÉIAS GERAIS DO CONDOMÍNIO**

Artigo 28º Todos os assuntos de interesse dos condôminos, que poderá ser ordinária ou extraordinária e, desde que obedecidas às disposições desta convenção, obrigarão todos os condôminos em relação ao que nela for deliberado, a partir do dia imediatamente subsequente a sua realização.

Artigo 29º As assembléias gerais ordinárias serão realizadas anualmente, entre os meses de janeiro e março, mediante convocação do síndico, competindo-lhe deliberar sobre:

- a) A eleição, a cada dois anos de síndico, do subsíndico e dos membros do conselho fiscal, efetivos e suplentes.
- b) As contas prestadas pelo síndico relativas ao exercício imediatamente anterior.
- c) A previsão orçamentária relativa ao exercício em curso na data da assembleia, fixando o valor e a forma de pagamento das contribuições destinadas ao atendimento

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3MP9P-M2MNL-SYEJ3-U6SBX>.

1º e Doc. e L...
19.: 60
SOROCABA

20/01/2019 10:00:00

EM BRANCO



CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO “ÁUREO PORTAL DA COLINA”

das despesas condominiais.

d) Eventuais recursos interpostos por condôminos em relação a atos do síndico ou penalidades a eles impostas

e) Quaisquer outros assuntos de interesse do condomínio.

Artigo 30º As assembleias gerais extraordinárias serão realizadas sempre que houver necessidade de deliberação no interesse do condomínio e serão convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem 1 / 4 (um quarto) das unidades autônomas.

Artigo 31º As convocações para a realização das assembleias gerais ordinárias ou extraordinárias, serão feitas pelo síndico, mediante carta protocolada ou registrada, com antecedência mínima de 08 (oito) dias em relação a data em que devam ser realizadas, devendo constar das convocações, além da ordem do dia que a assembleia geral instalar-se-á no horário nelas designado com a presença de condôminos que representem 2/3 (dois terços) das frações ideais e que não verificado este número, a assembleia geral será instalada 30 (trinta) minutos após, com qualquer número de condôminos a ela presentes, ressalvados os casos em que se exija “quorum” especial.

Artigo 32º Os condôminos que comparecem a assembleia geral assinarão o livro de presença apropriado, devendo as deliberações tomadas pela assembleia geral ser reduzida em ata, a qual, será assinada pelo presidente da assembleia e pelos condôminos que desejarem.

Artigo 33º As assembleias gerais serão dirigidas por um presidente, escolhido entre os condôminos presentes, o qual nomeará um condômino para auxiliá-lo nos trabalhos e na redação da ata respectiva.

Artigo 34º As deliberações da assembleia geral dos condôminos, serão tomadas, em primeira convocação, por maioria absoluta dos votos dos condôminos a ela presente que represente pelo menos metade das frações ideais, a exceção das hipóteses em que seja exigido número especial de votos, maior do que ali estabelecido. E em segunda convocação, a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quorum especial.

Artigo 35º Os votos serão tomados de acordo e na proporção da fração ideal correspondente às unidades autônomas cujos proprietários estejam presentes às assembleias.

Artigo 36º Os condôminos poderão fazer-se representar nas assembleias gerais por procuradores, que deverão entregar ao presidente da assembleia geral os respectivos instrumentos de mandato.



EM BRANCO

CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO “ÁUREO PORTAL DA COLINA”

Artigo 37º O condômino que estiver em atraso no pagamento de suas contribuições condominiais não poderá participar das assembleias gerais e votar nas deliberações.

CAPÍTULO VII DO SEGURO CONTRA RISCO DE INCÊNDIO OU DESTRUIÇÃO TOTAL OU PARCIAL.

Artigo 38º. Será feito, obrigatoriamente, um seguro para cobrir riscos de incêndio, destruição total ou parcial, abrangendo todos os módulos e partes do edifício, em Companhia Seguradora Idônea, a escolha do administrador do condomínio.

Parágrafo primeiro: - O seguro será feito pelo valor global do edifício, em base de estimativa do custo de sua reconstrução, que deverá ser anualmente atualizado, devendo a respectiva apólice conter a cláusula “valor novo”, ou outra de efeito equivalente, e destacar os valores atribuídos a cada unidade autônoma de propriedade exclusiva.

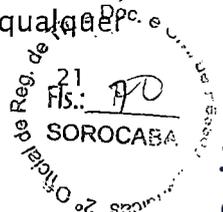
Parágrafo segundo: - É facultado a qualquer condômino, por sua conta e risco, aumentar o seguro correspondente a sua parte específica no edifício, para cobrir o valor das benfeitorias, que nela tenha introduzido, podendo, neste caso, liquidar diretamente.

CAPÍTULO VIII DAS PENALIDADES

Artigo 39º O condômino que deixar de pagar a contribuição condominial no prazo fixado pela assembleia geral, ficará obrigado ao pagamento de uma multa de 2% (dois por cento) sobre o débito e juros de mora de 1,0% (hum por cento) ao mês, e, ainda atualização monetária mensal pelo IGP- M da FGV. ou outro índice que venha a ser definido pelos condôminos em Assembleia, pelo período transcorrido desde a data da exigibilidade da contribuição condominial até sua efetiva liquidação.

Artigo 40º A falta de pagamento, por parte do adquirente ou contratante, de 3 prestações do preço da construção, quer estabelecidas inicialmente, quer alteradas ou criadas posteriormente, quando for o caso, depois de prévia notificação com o prazo de 10 dias para purgação da mora, implicará na rescisão do contrato. Na falta de pagamento, pelo débito respondem os direitos à respectiva fração ideal de terreno e à parte construída adicionada, na forma abaixo estabelecida;

Parágrafo primeiro:- Se o débito não for liquidado no prazo de 10 dias, após solicitação da Comissão de Representantes, esta ficará, desde logo, de pleno direito, autorizada a efetuar, no prazo que fixar, em Público Leilão anunciado em qualquer



EM BRANCO



CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO “ÁUREO PORTAL DA COLINA”

jornal local de grande circulação, consoante reza a mencionada lei em seu Artigo 63 e seus parágrafos, bem como a sub-rogação do contrato de construção.

Parágrafo segundo:- Se o maior lance obtido for inferior ao desembolso efetuado pelo inadimplente, para a quota do terreno e a construção, despesas acarretadas e as porcentagens expressas nos parágrafos seguintes, será realizada nova praça no prazo estipulado no contrato. Nesta segunda praça, será aceito o maior lance apurado, ainda que inferior àquele total.

Parágrafo terceiro:- No prazo de 24 horas após a realização do leilão final, o condomínio, por decisão unânime da Assembléia Geral em condições de igualdade com terceiros, terá preferência na aquisição dos bens, caso em que serão adjudicados ao condomínio.

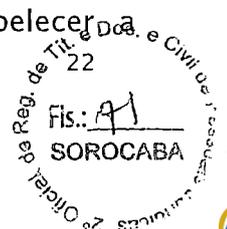
Parágrafo quarto:- Do preço que for apurado no leilão, serão deduzidas as quantias em débito, todas as despesas ocorridas, inclusive honorário de advogado, de anúncios, e mais 5% a título de comissão e 10% de multa compensatória, que reverterão em benefício do condomínio de todos os contratantes, com exceção do faltoso, ao qual será entregue o saldo, se houver.

Parágrafo quinto:- Para os fins das medidas estipuladas neste artigo, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável, isento do imposto do selo, na vigência do contrato geral de construção da obra, com poderes necessários para, em nome do condômino inadimplente, efetuar as citadas transações, podendo para este fim fixar preços, ajustar condições, sub-rogar o arrematante nos direitos e obrigações decorrentes do contrato de construção e da quota de terreno e construção; outorgar as competentes escrituras e contratos, receber preços, dar quitações; imitar o arrematante na posse do imóvel; transmitir domínio, direito e ação; responder pela evicção; receber citação, propor e variar de ações; e também dos poderes ad juditia, a serem substabelecidos a advogado legalmente habilitado;

Parágrafo sexto:- A morte, falência ou recuperação judicial do condômino, ou sua dissolução, se se tratar de sociedade, não revoga o mandato de que trata o parágrafo anterior, o qual poderá ser exercido pela Comissão de Representantes até a conclusão dos pagamentos devidos, ainda que a unidade pertença a menor de idade.

Parágrafo sétimo:- Os eventuais débitos fiscais ou para com a Previdência Social, não impedirão a alienação por leilão público. Neste caso, ao condômino somente será entregue o saldo, se houver, desde que prove estar quite com o Fisco e a Previdência Social, devendo a Comissão de Representantes, em caso contrário, consignar judicialmente a importância equivalente aos débitos existentes dando ciência do fato à entidade credora.

Parágrafo oitavo:- Independentemente das disposições deste artigo e seus parágrafos, e como penalidades preliminares, poderá o contrato estabelecer a



EM BRANCO

CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO “ÁUREO PORTAL DA COLINA”

incidência de multas e juros de mora em caso de atraso no depósito de contribuições sem prejuízo do disposto no parágrafo seguinte.

Parágrafo nono:- O contrato poderá dispor que o valor das prestações pagas com atraso, seja corrigível pelo INCC durante as obras e IGPM após habite-se.

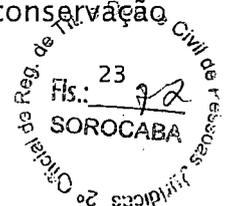
Artigo 41º O condômino que transgredir qualquer das disposições desta convenção ficará sujeito a uma pena pecuniária que lhe será imposta pela assembléia geral dos condôminos, a qual, dependendo da gravidade da falta será correspondente a, no mínimo 01 (um) e, no máximo 05 (cinco) vezes o valor nominal da contribuição condominial.

Artigo 42º. O Condômino só será imitado na posse de sua unidade se estiver em dia com as obrigações assumidas, inclusive as relativas à construção exercendo o condomínio até então, o direito de retenção sobre a respectiva unidade.

Artigo 43º. Se durante a obra, com os direitos à respectiva fração ideal de terreno e à parte construída adicionada, após prévia notificação com prazo de 10 (dez) dias para purgar a mora, renitindo em não efetuar o pagamento das parcelas atrasadas, os direitos à respectiva fração ideal de terreno e à parte construída adicionada serão levadas à venda, no prazo de 15 (quinze) dias contados da publicação, em Público Leilão anunciado em qualquer jornal local de grande circulação, consoante reza a mencionada lei em seu Artigo 63 e seus parágrafos; com a multa de 10% (dez por cento) sobre o débito em atraso, consoante reza a mencionada lei em seu Artigo 12, §3º; por juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, consoante reza a mencionada lei em seu Artigo 12, §3º; pela atualização monetariamente, durante as obras, de acordo com a variação dos insumos da construção civil, adotando-se como índice de reajuste o INCC/FGV (índice Nacional de Custos da Construção Civil, publicado pela Revista Conjuntura Econômica da Fundação Getúlio Vargas) e após a conclusão das obras, ou seja, a obtenção do “habite-se”, os débitos serão atualizados pelo IGPM/FGV (Índice Geral de Preços – Mercado, divulgada pela Fundação Getúlio Vargas); pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes nunca inferiores a 20% (vinte por cento) do valor do débito.

CAPÍTULO IX DO REGIMENTO INTERNO

Artigo 44º. Os condôminos na forma legal e convencionalmente prevista, estabelecem o presente regulamento interno, que passa a fazer parte integrante do rol de normas pertinentes ao condomínio. O principal objetivo deste regulamento é assegurar a harmonia e a tranquilidade no uso e gozo das unidades autônomas e das áreas comuns para todos os moradores, evitando-se abusos ou desavenças mediante a instituição de normas gerais de convivência, administração, manutenção e conservação



EM BRANCO

CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO “ÁUREO PORTAL DA COLINA”

do imóvel.

I - Do Condomínio

Artigo 45º. O condomínio rege-se, para todos os efeitos, pela Lei 4.591/64 e legislação complementar, pela Convenção de Condomínio e por este Regulamento, cujas disposições obrigam a todos os moradores, sejam eles condôminos, inquilinos ou cessionários a quaisquer títulos, bem como seus visitantes e serviços.

II - Da Portaria e do Portão de Garagem

Artigo 46º. A portaria principal funcionará ininterruptamente.

Artigo 47º. Por motivo de segurança, o portão principal permanecerá sempre fechado, sendo aberto por meio de dispositivo eletrônico acionado pelo porteiro, ou excepcionalmente, por chave, quando as circunstâncias assim o exigirem.

Parágrafo único. O portão da garagem, igualmente, permanecerá sempre fechado, sendo sua abertura e fechamento efetuados por meio de controle remoto pelo porteiro, aos quais incumbe proceder com as cautelas necessárias para não colocar em risco a segurança do condomínio.

Artigo 48º. Ninguém ingressará nas dependências do condomínio sem prévia identificação na portaria e sem a autorização da unidade autônoma ou do setor ao qual pretende se dirigir. O porteiro deverá registrar no livro de visitas o nome e número do documento de identidade (RG) dos visitantes, fornecedor ou prestador de serviços, o horário de entrada e saída e o número do apartamento que os mesmos estarão se dirigindo.

Artigo 49º. Fornecedores e trabalhadores em geral somente permanecerão no condomínio pelo tempo necessário ao desempenho de suas funções, sendo terminantemente vedada a entrada de vendedores ambulantes, demonstradores e pessoas com o fim de angariar donativos ou contribuições, exceto no caso de se destinarem a determinadas unidades e com autorização do responsável pela mesma.

Parágrafo único. Entregadores de restaurantes, farmácias, mercados, etc., serão atendidos na portaria pelos destinatários da encomenda.

III - Da Finalidade das Unidades Autônomas

Artigo 50º. As unidades autônomas apartamentos destinam-se a uso estritamente residencial, vedada sua utilização para quaisquer outras finalidades.

Parágrafo único. Das 22:00 às 8:00 horas é expressa e terminantemente proibido

24



EM BRANCO

CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO “ÁUREO PORTAL DA COLINA”

produzir, dentro das unidades autônomas, ruídos que possam causar incômodo ou desassossego aos demais moradores.

IV - Das Obras e Reformas

Artigo 51º. Obras, reformas ou serviços que produzam ruídos capazes de incomodar os moradores somente poderão ser realizados de segunda a sexta-feira, das 8:00 com finalização às 18:00 horas e sábados das 8:00 com finalização às 14:00 horas (excetuando-se domingos e feriados).

Artigo 52º. Somente poderá haver uma mudança, de entrada ou saída por edifício, por dia. Para tanto, o condômino deverá marcar com o síndico a data mais apropriada com, no mínimo, 3 dias de antecedência. Ainda que avisadas com a devida antecedência, as mudanças somente serão permitidas de segunda à sexta-feira das 8:00 com finalização às 18:00 horas e aos sábados das 8:00 com finalização às 14:00 horas (excetuando-se domingos e feriados).

Artigo 53º. O condômino que fizer ou permitir que se façam em sua unidade, obras ou reformas que acarretem riscos e/ou danos ao condomínio, às demais unidades autônomas ou a terceiros, ficará pessoalmente responsável pela reparação dos danos disso resultantes.

Artigo 54º. Entulho e outros materiais remanescentes de obras e reformas serão retirados de imediato pelo responsável, devidamente acondicionados, vedada sua armazenagem ou guarda em áreas comuns ou mesmo na respectiva vaga de garagem, ainda que a título provisório.

Artigo 55º. Quando necessário, o acionamento ou desligamento dos equipamentos de uso comum será efetuado pelo Porteiro mediante prévia solicitação do interessado e aviso aos demais moradores; eventual desligamento (de água, gás, energia elétrica etc) ocorrerá pelo tempo estritamente necessário ao teste ou conclusão da obra ou reforma.

Artigo 56º. O morador da unidade se obriga a manter limpas as áreas comuns, como hall, corredores, escadas, patamares, etc, caso sejam afetadas por resíduos ou detritos oriundos de suas obras ou reformas.

V- Do Uso das Partes Comuns

Artigo 57º. A bem da harmonia estética da edificação, é proibido alterar a forma externa da fachada correspondente a cada unidade, bem como decorar ou pintar paredes, esquadrias e portas externas em desconformidade com o padrão adotado no condomínio.

Artigo 58º. É vedada a colocação de anúncios, placas, avisos ou letreiros, de qualquer

EM BRANCO

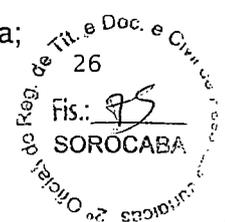
CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO “ÁUREO PORTAL DA COLINA”

natureza, na parte externa dos edifícios e em suas dependências comuns, internas, salvo quando necessário e digam respeito ao próprio condomínio, hipótese em que serão afixados em quadros apropriados, através da Administração.

Artigo 59º. Os passeios, vestíbulos, entradas, escadas, passagens e outras dependências de uso comum permanecerão sempre livres e desembaraçadas de quaisquer objetos e obstáculos.

Artigo 60º. É terminantemente proibido:

- 1) a colocação de quaisquer objetos e materiais nas áreas comuns e mesmo na vaga de garagem, ainda que provisoriamente;
- 2) estender, limpar ou sacudir roupas, calçados, tapetes, etc, nas janelas, varandas ou outro lugar visível do exterior dos prédios, bem como executar quaisquer serviços domésticos nas áreas comuns;
- 3) colocar vasos, enfeites, adornos, etc, nas varandas ou em qualquer outro lugar, desde que possam causar riscos aos demais moradores ou pessoas que estiverem no condomínio;
- 4) cuspir, atirar papéis, cinzas, pontas de cigarro e quaisquer outros detritos ou objetos pelas janelas ou varandas, bem como nos corredores e demais áreas comuns;
- 5) pisar nos gramados, arrancar ou danificar plantas, colher flores, cortar galhos de arbustos, etc., dos jardins;
- 6) ter ou manter animais que possam, de qualquer forma, acarretar risco ou incômodo aos demais moradores;
- 7) a permanência de animais, de quaisquer espécies, nas áreas comuns do condomínio;
- 8) nas áreas de uso comum, aglomerados de pessoas que perturbem a ordem ou o sossego, jogos com bola, utilização de bicicletas, motocicletas, “skates” e assemelhados;
- 9) durante a irrigação de vasos ou jardineiras, ou limpeza de vidraças e varandas, o transbordamento de água que possa molhar eventuais passantes ou atingir os andares inferiores ou as áreas comuns;
- 10) guardar nas partes comuns ou compartimentos de serviços dos edifícios, bem como ter na unidade autônoma, substâncias ou engenhos explosivos, gás tóxico ou asfixiante, ou material destinado à sua fabricação (artigo 253 do Código Penal);
- 11) usar o pessoal a serviço do condomínio em atividades ou interesses particulares do morador, durante o respectivo horário de trabalho;
- 12) o acesso à cobertura dos edifícios para instalação de antenas particulares ou para quaisquer outras finalidades sem autorização da Síndica;
- 13) manter as portas de acesso dos edifícios abertas e as luzes dos corredores e escadarias acesas sem necessidade. As referidas portas deverão manter-se fechadas das 22:00 às 6:00 horas;
- 14) fumar nas áreas fechadas de uso comum (corredores, halls, etc)
- 15) colocar plantas, quadros, adornos etc nos halls e pavimentos de entrada;



EM BRANCO



CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO **“ÁUREO PORTAL DA COLINA”**

- 16) a instalação de antena e cabos para uso de qualquer tipo de rádio e televisão na área externa de cada unidade residencial;
- 17) bebida alcoólica para menores de 18 anos nas áreas de uso comum;
- 18) instalar toldos, persianas e telas mosquiteiras nas partes externas do Edifício, sendo permitido apenas o uso de telas de segurança nas janelas e varandas;
- 19) modificar as paredes internas dos apartamentos, principalmente com relação a abertura de vãos sem a apresentação ao Conselho Fiscal e ao Síndico de um laudo técnico expedido pela Construtora, ou na falta da mesma, por um engenheiro habilitado para tal, atestando que as modificações pretendidas não afetarão a segurança e facilidades de uso comum sob pena de interdição da obra;
- 20) deixar ou abandonar qualquer torneira ou registro de água aberta com defeito, que provoque vazamentos, prejudicando a própria unidade autônoma e os demais;
- 21) receber entregas (móveis, eletrodomésticos etc) fora dos horários permitidos, de segunda a sexta das 8:00 às 18:00 horas e aos sábados das 8:00 às 14:00 horas;
- 22) corretores e interessados só poderão entrar no condomínio com autorização prévia por escrito do condômino de segunda a sexta das 8:00 às 18:00 horas e aos sábados das 8:00 às 14:00 horas;
- 23) alterar as instalações elétricas, hidráulicas, gás ou de antena coletiva sem prévia autorização por escrito do Síndico.

Artigo 61º. O condômino ou morador é responsável pelos atos praticados nas áreas comuns pelas visitas que receber e, como tal, indenizará o condomínio por eventuais danos ou prejuízos causados por seus visitantes ou familiares.

VI- Da Garagem

Artigo 62º. As vagas destinam-se exclusivamente aos moradores do condomínio, proibida a locação ou cessão para pessoas que não sejam moradoras do condomínio.

Artigo 63º. É expressamente proibido:

- 1) a entrada de veículos de visitantes na garagem;
- 2) o estacionamento de veículos nas áreas de circulação e manobra;
- 3) a execução de quaisquer serviços na garagem, pelos moradores, tais como os de marcenaria, pedreiro, lavagem de veículos, etc;
- 4) a guarda ou colocação temporária de móveis ou objetos de qualquer natureza na garagem, cuja finalidade precípua (estacionamento de veículos com segurança) deve ser respeitada;
- 5) crianças brincando, quer no espaço reservado aos veículos, quer nas áreas de circulação e manobra, sendo total responsabilidade dos pais;
- 6) o reparo mecânico de veículos dentro de qualquer área da garagem, salvo em caso de emergências devidamente configurado;
- 7) o uso ou teste de buzinas, por qualquer motivo, no interior do condomínio, bem como o teste de motores;



EM BRANCO



CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO
“ÁUREO PORTAL DA COLINA”

- 8) ultrapassar, sob nenhuma hipótese, as faixas de delimitação do espaço reservado para cada veículo;
- 9) a reunião de motoristas e empregados (as) domésticos (as) em quaisquer áreas comuns da garagem;
- 10) estacionar o carro em vaga previamente definida em assembléia, que não pertença ao condomínio ou em qualquer área comum sob a pena de multa e ter o carro guinchado;
- 11) Estacionar nas vagas um número maior de veículos ao que o condômino tem direito, mesmo tendo espaço suficiente na vaga.

Artigo 64º. Motos eventualmente existentes serão estacionadas em local próprio, devidamente delimitado e identificado.

VII - Da Utilização das Áreas Comuns

Artigo 65 – As regras e procedimentos pertinentes à utilização das áreas comuns serão deliberadas e decididas pelos condôminos em posteriores Assembléias.

VIII - Disposições Gerais

Artigo 66º. O lixo e os resíduos domésticos devem ser acondicionados em sacos plásticos, de preferência de cor escura, e encaminhados à lixeira externa ao condomínio pelo morador, que deve cuidar para que não ocorram respingos ou queda de detritos nas áreas comuns.

Artigo 67º. Em caso de moléstias contagiosas fica o morador enfermo, ou o seu responsável, obrigado a comunicar o fato imediatamente à Administração, a fim de que a mesma possa adotar as medidas determinadas pelo Regulamento da Inspeção Nacional de Saúde Pública.

Artigo 68º. O condômino ou morador permitirá o ingresso, na unidade autônoma, do Síndico e de profissional que eventualmente o acompanhe, quando for necessária a respectiva inspeção, no interesse do condomínio.

Artigo 69º. Eventuais reparos das instalações de água, gás, eletricidade, antena, etc., no interior de cada unidade só poderão ir até o limite das linhas tronco comuns, sendo a responsabilidade e o ônus exclusivamente do proprietário.

Artigo 70º. Obrigam-se os condôminos a inserir este regulamento como parte integrante dos contratos de locação ou cessão a qualquer título, bem como a obrigatoriedade de observância de seus preceitos por inquilinos ou cessionários, pena de, não o fazendo, sujeitar-se às sanções pertinentes.



EM BRANCO

CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO **“ÁUREO PORTAL DA COLINA”**

Artigo 71º. Reclamações e sugestões serão dirigidas à administração, sempre por escrito, devidamente identificadas e assinadas, para ciência e adoção das providências cabíveis, ou poderão ser anotadas no livro que se encontra na portaria à disposição dos condôminos, evitando-se a sobrecarga do Síndico com reclamações e sugestões verbais, não documentadas.

Artigo 72º. Haverá um cadastro de condôminos e moradores, bem como de seus veículos, de preenchimento obrigatório, o qual será permanentemente utilizado, a bem da segurança do condomínio. A atualização destes dados é de responsabilidade do condômino, que poderá somente cadastrar a quantidade de veículos correspondentes ao número de vagas que o mesmo tem direito. Carros não cadastrados não poderão entrar no condomínio, exceto os autorizados por condôminos proprietários que possuam vagas disponíveis na garagem, sendo que os mesmos terão de ser identificados com crachá de visitante.

Artigo 73º. Todo e qualquer tipo de correspondência será entregue no dia do recebimento aos destinatários, cabendo à portaria as providências necessárias à separação e ao encaminhamento às unidades autônomas.

Artigo 74º Nas áreas comuns, crianças devem estar sempre acompanhadas pelos pais ou adultos responsáveis pelas mesmas, pois em caso de acidentes, a responsabilidade será totalmente deles.

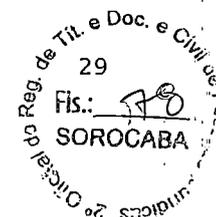
Artigo 75º. Na ausência do morador fica assegurado à Administração do Condomínio o direito de arrombar a porta principal, janela ou parede de qualquer unidade autônoma em casos excepcionais e de extrema urgência, tais como: incêndio, vazamentos de água ou gás ou qualquer outro sinistro que venha colocar em risco o patrimônio condominial e ou a integridade física dos moradores.

CAPÍTULO X **FUNDO DE RESERVA**

Artigo 76º Será constituído um fundo de reserva para aplicação na amortização das despesas que foram expressamente mandadas resgatar com ele, através de deliberação de assembleia geral extraordinária especialmente convocada.

Artigo 77º Todos os condôminos concorrerão para a formação desse fundo de reserva, com uma importância correspondente a 5% (cinco por cento) sobre todos os pagamentos que fizerem o síndico, a título de amortização das despesas comuns ordinárias ou extraordinárias.

CAPÍTULO XI **DISPOSIÇÕES FINAIS**



EM BRANCO

CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO
“ÁUREO PORTAL DA COLINA”

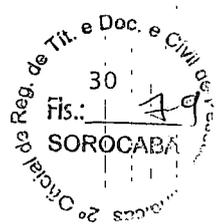
Artigo 78º. Até a venda da última unidade autônoma pertencente a incorporadora, a mesma fica irrevogavelmente autorizada a manter no condomínio corretores e cartazes de publicidade para promoção de venda das unidades autônomas em disponibilidade, os quais poderão conduzir os candidatos às respectivas unidades e mostrar-lhes toda a parte comum do condomínio, podendo inclusive usar de suas unidades como apartamento “modelo - decorado” e como stand de vendas.

Artigo 79º. Depende da aprovação de dois terços (2/3) dos votos dos condôminos a alteração da presente convenção condominial.

Sorocaba, 02 de março de 2023.

WILSON
GABRIEL:9945641
9800

Assinado de forma digital por
WILSON
GABRIEL:99456419800
-Dados: 2023.04.03 14:23:44
-03'00'



EM BRANCO



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 3MP9P-M2MNL-SYEJ3-U6SBX

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Michela Chagas De Assis Moraes (CPF 156.686.758-40)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3MP9P-M2MNL-SYEJ3-U6SBX>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>