

**MINUTA DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO
“CONDOMÍNIO ESPLANADA RESORT”
RUA LAURENT MARTINS, Nº 479
JARDIM ESPLANADA - SJCAMPOS - SP**

COSTA NORTE INCORPORADORA LTDA., com sede nesta cidade de São José dos Campos, SP, à Rua Capitão Raul Fagundes, nº 142, Monte Castelo, com seu contrato social, datado de 01 de Junho de 2005, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 35219960215, em sessão de 21 de Junho de 2005, inscrita no CNPJ-MF sob nº 07.452.516/0001-16, neste ato, devidamente representada por seu sócio, o Sr. José Renato Dias Fedato, brasileiro, natural de São José dos Campos, SP, casado, comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador da cédula de identidade nº 22.800.061-0 SSP-SP, e CPF/MF: nº 183.870.968-14 e CREA/SP 5060033279-D, residente e domiciliado à Rua Benedito Silva Ramos, nº 40, Jardim Esplanada – CEP: 12242-650 – São José dos Campos, SP, nos termos da 8ª (oitava) cláusula do referido contrato social.

01. DO OBJETO.

Art. 1º - O condomínio regular-se-á pelas disposições da Lei nº 4.591 de 16 de Dezembro de 1964 e demais legislação correlata e especialmente pela presente convenção.

02. DAS PARTES DE PROPRIEDADE COMUNS DO CONDOMÍNIO.

Art. 2º - São aquelas definidas pelo Art. 3º da Lei nº 4.591/64, tidas e havidas como propriedade e uso comum a todos os condôminos, inalienáveis e indivisíveis, acessórios e indissolúvelmente ligadas à unidades autônomas, além do terreno, são de modo especial as seguintes: as fundações, montantes, colunas, vigas, os pisos de concreto, paredes divisórias, os compartimentos para bombas d'água; rampa de acesso ao Térreo – 1º pavimento, área de circulação e manobra de veículos, 2 (duas) caixas de escadas com o primeiro lance das escadas gerais, 6 (seis) poços de elevador, 2 (dois) halls de acesso às escadas e elevadores, 2 (dois) shafts, 2 (dois) depósitos, localizados no 1º subsolo; vestiário feminino, vestiário masculino, sauna e descanso sauna, ginástica aparelhos, 3 (três) WC's feminino, 3 (três) WC's masculino, salão festas, brinquedoteca, 2 (dois) centros medição, ginástica aula, lobbys, 3 (três) halls, 6 (seis) poços de elevador, 2 (dois) shafts, 2 (dois) depósitos de material de limpeza (DML), 2 (duas) caixas de escada com o segundo lance das escadas gerais, 2 (dois) salão gourmet, antecâmara (AC), squash, sala de cinema, jogos infantil, vestiário funcionário feminino, vestiário funcionário masculino, refeitório, administração, jogos adultos, depósito, localizados no térreo / parte interna; floreiras, depósito materiais esportivos (DME), raia coberta (estrutura metálica), escadas, circulações coberta, quadra poliesportiva descoberta, quadra de tênis descoberta, piscina adulto, praia, piscina infantil, 2 (dois) decks, espelho d'água, ducha e lava-pés para piscina, 2 (duas) pergolas de madeira descobertas, praça, play ground, lixeira, circulação de veículos, rampa de acesso ao 1º subsolo, rampa de acesso ao térreo, guarita, vaga de carga e descarga, área para entrada e saída de veículos, 20 (vinte) vagas de garagem destinadas ao uso de visitantes denominadas de VV1 a VV20, 3 (três) vagas de garagem destinadas ao embarque e desembarque de pessoas portadoras de deficiências físicas denominadas de VDF1 a VDF3, 2 (duas) churrasqueiras cobertas, localizados no térreo / parte externa; 3 (três) poços dos elevadores, duto entrada ar, duto saída de ar, hall, antecâmara, caixa de escada e shafts, localizados nos pavimentos tipo da TORRE A e B; barrilete, duto saída de ar, shafts, casa de máquina, 3 (três) bandejas dos elevadores, proj. alçapão acesso a caixa d'água, laje cobertura telha, escada marinho acesso a caixa d'água, área descoberta e acima deste, 2 (duas) caixas d'água com capacidade de 95.000 litros e 100.000 litros, localizados na casa máquina / cx. d'água / barrilete / cobertura da TORRE A; barrilete, duto saída de ar, shafts, casa de máquina, 3 (três) bandejas dos elevadores, proj. alçapão acesso a caixa d'água, laje cobertura telha, escada marinho acesso a caixa d'água, área descoberta e acima deste, 2 (duas) caixas d'água com capacidade de 78.800 litros e 86.000 litros, localizados na casa máquina / cx. d'água / barrilete / cobertura da TORRE B; condutores de águas pluviais, bombas elevatórias d'água, encaamentos troncos de entrada e saída de água, luz, esgotos, telefones e enfim tudo o mais que por sua natureza ou função forem de uso ou de serventia comum à todos os condôminos.

Art. 3º - Constituem partes de propriedade exclusiva dos condôminos dos edifícios, os apartamentos e a área de garagem ou estacionamento e a área de hobby-box correspondente.

São unidades autônomas os apartamentos abaixo mencionados:

Na TORRE A:

Segundo pavimento ou primeiro andar os apartamentos números 11, 12, 13 e 14.
Terceiro pavimento ou segundo andar os apartamentos números 21, 22, 23 e 24.
Quarto pavimento ou terceiro andar os apartamentos números 31, 32, 33 e 34.
Quinto pavimento ou quarto andar os apartamentos números 41, 42, 43 e 44.
Sexto pavimento ou quinto andar os apartamentos números 51, 52, 53 e 54.
Sétimo pavimento ou sexto andar os apartamentos números 61, 62, 63 e 64.
Oitavo pavimento ou sétimo andar os apartamentos números 71, 72, 73 e 74.
Nono pavimento ou oitavo andar os apartamentos números 81, 82, 83 e 84.
Décimo pavimento ou nono andar os apartamentos números 91, 92, 93 e 94.
Décimo primeiro pavimento ou décimo andar os apartamentos números 101, 102, 103 e 104.
Décimo segundo pavimento ou décimo primeiro andar os apartamentos números 111, 112, 113 e 114.
Décimo terceiro pavimento ou décimo segundo andar os apartamentos números 121, 122, 123 e 124.
Décimo quarto pavimento ou décimo terceiro andar os apartamentos números 131, 132, 133 e 134.
Décimo quinto pavimento ou décimo quarto andar os apartamentos números 141, 142, 143 e 144.
Décimo sexto pavimento ou décimo quinto andar os apartamentos números 151, 152, 153 e 154.
Décimo sétimo pavimento ou décimo sexto andar os apartamentos números 161, 162, 163 e 164.
Décimo oitavo pavimento ou décimo sétimo andar os apartamentos números 171, 172, 173 e 174.
Décimo nono pavimento ou décimo oitavo andar os apartamentos números 181, 182, 183 e 184.
Vigésimo pavimento ou décimo nono andar os apartamentos números 191, 192, 193 e 194.
Vigésimo primeiro pavimento ou vigésimo andar os apartamentos números 201, 202, 203 e 204.
Vigésimo segundo pavimento ou vigésimo primeiro andar os apartamentos números 211, 212, 213 e 214.
Vigésimo terceiro pavimento ou vigésimo segundo andar os apartamentos números 221, 222, 223 e 224.
Vigésimo quarto pavimento ou vigésimo terceiro andar os apartamentos números 231, 232, 233 e 234.
Vigésimo quinto pavimento ou vigésimo quarto andar os apartamentos números 241, 242, 243 e 244.
Vigésimo sexto pavimento ou vigésimo quinto andar os apartamentos números 251, 252, 253 e 254.

Na TORRE B:

Segundo pavimento ou primeiro andar os apartamentos números 11, 12, 13 e 14.
Terceiro pavimento ou segundo andar os apartamentos números 21, 22, 23 e 24.
Quarto pavimento ou terceiro andar os apartamentos números 31, 32, 33 e 34.
Quinto pavimento ou quarto andar os apartamentos números 41, 42, 43 e 44.
Sexto pavimento ou quinto andar os apartamentos números 51, 52, 53 e 54.
Sétimo pavimento ou sexto andar os apartamentos números 61, 62, 63 e 64.
Oitavo pavimento ou sétimo andar os apartamentos números 71, 72, 73 e 74.
Nono pavimento ou oitavo andar os apartamentos números 81, 82, 83 e 84.
Décimo pavimento ou nono andar os apartamentos números 91, 92, 93 e 94.
Décimo primeiro pavimento ou décimo andar os apartamentos números 101, 102, 103 e 104.
Décimo segundo pavimento ou décimo primeiro andar os apartamentos números 111, 112, 113 e 114.
Décimo terceiro pavimento ou décimo segundo andar os apartamentos números 121, 122, 123 e 124.
Décimo quarto pavimento ou décimo terceiro andar os apartamentos números 131, 132, 133 e 134.
Décimo quinto pavimento ou décimo quarto andar os apartamentos números 141, 142, 143 e 144.
Décimo sexto pavimento ou décimo quinto andar os apartamentos números 151, 152, 153 e 154.
Décimo sétimo pavimento ou décimo sexto andar os apartamentos números 161, 162, 163 e 164.
Décimo oitavo pavimento ou décimo sétimo andar os apartamentos números 171, 172, 173 e 174.
Décimo nono pavimento ou décimo oitavo andar os apartamentos números 181, 182, 183 e 184.
Vigésimo pavimento ou décimo nono andar os apartamentos números 191, 192, 193 e 194.
Vigésimo primeiro pavimento ou vigésimo andar os apartamentos números 201, 202, 203 e 204.
Vigésimo segundo pavimento ou vigésimo primeiro andar os apartamentos números 211, 212, 213 e 214.
Vigésimo terceiro pavimento ou vigésimo segundo andar os apartamentos números 221, 222, 223 e 224.
Vigésimo quarto pavimento ou vigésimo terceiro andar os apartamentos números 231, 232, 233 e 234.
Vigésimo quinto pavimento ou vigésimo quarto andar os apartamentos números 241, 242, 243 e 244.
Vigésimo sexto pavimento ou vigésimo quinto andar os apartamentos números 251, 252, 253 e 254.

As unidades autônomas contêm as seguintes áreas:

Condomínio **Esplanada Resort**

	Área Privativa dos Apartamentos	Área de Uso Comum	Área de Garagem	Área de Hobby-box	Fração Ideal dos Apartamentos	Área Total dos Apartamentos
Torre A						
11A	157,19000	73,13662	22,08000	2,27500	0,0055493	254,68162
12A	157,19000	73,12608	22,08000	2,22500	0,0055485	254,62108
13A	157,19000	72,76628	22,08000	0,60000	0,0055212	252,63628
14A	157,19000	72,76628	22,08000	0,60000	0,0055212	252,63628
21A	157,19000	73,12871	22,08000	2,23700	0,0055487	254,63571
22A	157,19000	72,76628	22,08000	0,60000	0,0055212	252,63628
23A	157,19000	73,14189	22,08000	2,29800	0,0055497	254,70989
24A	157,19000	73,13135	22,08000	2,24800	0,0055489	254,64935
31A	157,19000	76,45257	33,12000	6,19100	0,0058009	272,95357
32A	157,19000	73,14453	22,08000	2,31000	0,0055499	254,72453
33A	157,19000	73,13399	22,08000	2,26000	0,0055491	254,66399
34A	157,19000	73,34486	22,08000	3,21200	0,0055651	255,82686
41A	157,19000	75,68025	33,12000	2,70600	0,0057423	268,69625
42A	157,19000	77,00083	41,18400	0,60000	0,0058425	275,97483
43A	157,19000	73,97879	27,55200	0,60000	0,0056132	259,32079
44A	157,19000	77,66376	39,02400	5,75100	0,0058928	279,62876
51A	157,19000	75,49310	33,12000	1,86500	0,0057281	267,66810
52A	157,19000	75,21370	33,12000	0,60000	0,0057069	266,12370
53A	157,19000	75,58536	34,80000	0,60000	0,0057351	268,17536
54A	157,19000	78,40576	47,52000	0,60000	0,0059491	283,71576
61A	157,19000	73,97879	27,55200	0,60000	0,0056132	259,32079
62A	157,19000	73,05491	22,08000	1,90600	0,0055431	254,23091
63A	157,19000	75,50233	33,12000	1,90600	0,0057288	267,71833
64A	157,19000	73,04568	22,08000	1,86500	0,0055424	254,18068
71A	157,19000	73,05491	22,08000	1,90600	0,0055431	254,23091
72A	157,19000	73,71783	22,08000	4,89600	0,0055934	257,88383
73A	157,19000	75,87531	33,12000	3,58800	0,0057571	269,77331
74A	157,19000	77,00083	41,18400	0,60000	0,0058425	275,97483
81A	157,19000	75,08059	26,01600	7,10400	0,0056968	265,39059
82A	157,19000	73,05491	22,08000	1,90600	0,0055431	254,23091
83A	157,19000	73,04568	22,08000	1,86500	0,0055424	254,18068
84A	157,19000	73,05491	22,08000	1,90600	0,0055431	254,23091
91A	157,19000	75,50233	33,12000	1,90600	0,0057288	267,71833
92A	157,19000	75,21370	33,12000	0,60000	0,0057069	266,12370
93A	157,19000	73,13926	22,08000	2,28600	0,0055495	254,69526
94A	157,19000	75,49310	33,12000	1,86500	0,0057281	267,66810
101A	157,19000	74,81173	26,01600	5,89400	0,0056764	263,91173
102A	157,19000	75,40744	22,08000	12,51500	0,0057216	267,19244
103A	157,19000	73,05491	22,08000	1,90600	0,0055431	254,23091
104A	157,19000	75,21370	33,12000	0,60000	0,0057069	266,12370
111A	157,19000	75,50233	33,12000	1,90600	0,0057288	267,71833
112A	157,19000	73,04568	22,08000	1,86500	0,0055424	254,18068
113A	157,19000	75,08059	26,01600	7,10400	0,0056968	265,39059
114A	157,19000	73,05491	22,08000	1,90600	0,0055431	254,23091
121A	157,19000	73,16957	23,90400	0,60000	0,0055518	254,86357
122A	157,19000	73,05491	22,08000	1,90600	0,0055431	254,23091
123A	157,19000	75,68025	33,12000	2,70600	0,0057423	268,69625
124A	157,19000	75,50233	33,12000	1,90600	0,0057288	267,71833

Condomínio **Esplanada Resort**

131A	157,19000	74,12508	28,21200	0,60000	0,0056243	260,12708
132A	157,19000	75,49310	33,12000	1,86500	0,0057281	267,66810
133A	157,19000	73,04568	22,08000	1,86500	0,0055424	254,18068
134A	157,19000	75,21370	33,12000	0,60000	0,0057069	266,12370
141A	157,19000	75,58536	34,80000	0,60000	0,0057351	268,17536
142A	157,19000	78,40576	47,52000	0,60000	0,0059491	283,71576
143A	157,19000	75,50233	33,12000	1,90600	0,0057288	267,71833
144A	157,19000	73,05491	22,08000	1,90600	0,0055431	254,23091
151A	157,19000	75,79228	33,12000	3,21200	0,0057508	269,31428
152A	157,19000	75,49310	33,12000	1,86500	0,0057281	267,66810
153A	157,19000	74,81173	26,01600	5,89400	0,0056764	263,91173
154A	157,19000	75,87794	33,12000	3,60000	0,0057573	269,78794
161A	157,19000	75,50233	33,12000	1,90600	0,0057288	267,71833
162A	157,19000	73,06414	22,08000	1,94700	0,0055438	254,28114
163A	157,19000	75,50233	33,12000	1,90600	0,0057288	267,71833
164A	157,19000	75,51156	33,12000	1,94700	0,0057295	267,76856
171A	157,19000	75,91748	33,12000	3,77700	0,0057603	270,00448
172A	157,19000	73,86017	24,24000	3,37700	0,0056042	258,66717
173A	157,19000	72,76628	22,08000	0,60000	0,0055212	252,63628
174A	157,19000	75,51156	33,12000	1,94700	0,0057295	267,76856
181A	157,19000	75,50233	33,12000	1,90600	0,0057288	267,71833
182A	157,19000	75,50233	33,12000	1,90600	0,0057288	267,71833
183A	157,19000	73,34486	22,08000	3,21200	0,0055651	255,82686
184A	157,19000	73,33563	22,08000	3,17100	0,0055644	255,77663
191A	157,19000	78,70493	44,97800	4,49400	0,0059718	285,36693
192A	157,19000	75,77383	22,08000	14,16800	0,0057494	269,21183
193A	157,19000	73,16825	22,08000	2,41700	0,0055517	254,85525
194A	157,19000	75,30596	33,53600	0,60000	0,0057139	266,63196
201A	157,19000	73,33563	22,08000	3,17100	0,0055644	255,77663
202A	157,19000	75,30596	33,53600	0,60000	0,0057139	266,63196
203A	157,19000	73,35408	22,08000	3,25300	0,0055658	255,87708
204A	157,19000	72,76628	22,08000	0,60000	0,0055212	252,63628
211A	157,19000	73,14717	22,08000	2,32200	0,0055501	254,73917
212A	157,19000	77,66376	39,02400	5,75100	0,0058928	279,62876
213A	157,19000	73,33563	22,08000	3,17100	0,0055644	255,77663
214A	157,19000	75,49310	33,12000	1,86500	0,0057281	267,66810
221A	157,19000	76,98106	33,12000	8,57500	0,0058410	275,86606
222A	157,19000	75,97943	36,57600	0,60000	0,0057650	270,34543
223A	157,19000	75,50233	33,12000	1,90600	0,0057288	267,71833
224A	157,19000	75,50233	33,12000	1,90600	0,0057288	267,71833
231A	157,19000	73,14453	22,08000	2,30600	0,0055499	254,72053
232A	157,19000	75,49310	33,12000	1,86500	0,0057281	267,66810
233A	157,19000	75,49310	33,12000	1,86500	0,0057281	267,66810
234A	157,19000	74,12508	28,21200	0,60000	0,0056243	260,12708
241A	157,19000	75,92407	33,12000	3,80700	0,0057608	270,04107
242A	157,19000	74,29246	22,08000	7,48700	0,0056370	261,04946
243A	157,19000	73,07204	23,46000	0,60000	0,0055444	254,32204
244A	157,19000	73,16957	23,90400	0,60000	0,0055518	254,86357
251A	157,19000	75,34945	22,08000	12,25500	0,0057172	266,87445
252A	157,19000	74,82095	22,08000	9,87100	0,0056771	263,96195
253A	157,19000	73,07204	23,46000	0,60000	0,0055444	254,32204
254A	157,19000	73,14717	22,08000	2,31800	0,0055501	254,73517

Condomínio Esplanada Resort

Torre B						
11B	118,72250	56,23795	22,08000	0,00000	0,0042671	197,04045
12B	118,72250	56,23795	22,08000	0,00000	0,0042671	197,04045
13B	118,72250	56,58326	22,08000	1,55500	0,0042933	198,94076
14B	118,72250	56,58326	22,08000	1,55900	0,0042933	198,94476
21B	118,72250	56,61620	22,08000	1,70700	0,0042958	199,12570
22B	118,72250	56,60171	22,08000	1,64200	0,0042947	199,04621
23B	118,72250	56,58589	22,08000	1,57100	0,0042935	198,95939
24B	118,72250	56,57667	22,08000	1,52500	0,0042928	198,90417
31B	118,72250	56,58721	22,08000	1,57500	0,0042936	198,96471
32B	118,72250	56,59907	22,08000	1,63000	0,0042945	199,03157
33B	118,72250	56,60171	22,08000	1,63900	0,0042947	199,04321
34B	118,72250	56,60171	22,08000	1,64100	0,0042947	199,04521
41B	118,72250	56,59643	22,08000	1,61800	0,0042943	199,01693
42B	118,72250	56,58457	22,08000	1,56300	0,0042934	198,95007
43B	118,72250	56,58194	22,08000	1,55200	0,0042932	198,93644
44B	118,72250	56,59512	22,08000	1,60700	0,0042942	199,00462
51B	118,72250	63,47478	54,72000	0,00000	0,0048162	236,91728
52B	118,72250	56,59512	22,08000	1,61000	0,0042942	199,00762
53B	118,72250	56,59248	22,08000	1,59900	0,0042940	198,99398
54B	118,72250	56,59116	22,08000	1,59500	0,0042939	198,98866
61B	118,72250	56,59775	22,08000	1,62200	0,0042944	199,02225
62B	118,72250	58,68537	33,12000	0,00000	0,0044528	210,52787
63B	118,72250	56,58853	22,08000	1,57900	0,0042937	198,97003
64B	118,72250	56,58853	22,08000	1,58300	0,0042937	198,97403
71B	118,72250	56,60039	22,08000	1,63400	0,0042946	199,03689
72B	118,72250	56,58985	22,08000	1,58600	0,0042938	198,97835
73B	118,72250	58,68537	33,12000	0,00000	0,0044528	210,52787
74B	118,72250	56,58589	22,08000	1,56700	0,0042935	198,95539
81B	118,72250	56,60302	22,08000	1,64600	0,0042948	199,05152
82B	118,72250	57,36875	25,24800	1,93200	0,0043529	203,27125
83B	118,72250	56,57403	22,08000	1,51400	0,0042926	198,89053
84B	118,72250	59,98882	39,00000	0,00000	0,0045517	217,71132
91B	118,72250	61,42538	39,00000	6,48000	0,0046607	225,62788
92B	118,72250	56,60566	22,08000	1,65900	0,0042950	199,06716
93B	118,72250	56,57139	22,08000	1,50200	0,0042924	198,87589
94B	118,72250	56,63597	22,08000	1,79300	0,0042973	199,23147
101B	118,72250	56,60830	22,08000	1,67100	0,0042952	199,08180
102B	118,72250	56,52790	22,08000	1,30600	0,0042891	198,63640
103B	118,72250	56,23795	22,08000	0,00000	0,0042671	197,04045
104B	118,72250	63,47478	54,72000	0,00000	0,0048162	236,91728
111B	118,72250	56,52790	22,08000	1,30600	0,0042891	198,63640
112B	118,72250	58,68537	33,12000	0,00000	0,0044528	210,52787
113B	118,72250	56,23795	22,08000	0,00000	0,0042671	197,04045
114B	118,72250	56,23795	22,08000	0,00000	0,0042671	197,04045
121B	118,72250	56,52790	22,08000	1,30600	0,0042891	198,63640
122B	118,72250	56,60698	22,08000	1,66300	0,0042951	199,07248
123B	118,72250	58,68537	33,12000	0,00000	0,0044528	210,52787
124B	118,72250	56,23795	22,08000	0,00000	0,0042671	197,04045
131B	118,72250	56,59643	22,08000	1,61400	0,0042943	199,01293
132B	118,72250	56,23795	22,08000	0,00000	0,0042671	197,04045

Condomínio Esplanada Resort

133B	118,72250	56,23795	22,08000	0,00000	0,0042671	197,04045
134B	118,72250	60,15488	39,74400	0,00000	0,0045643	218,62138
141B	118,72250	61,59144	39,74400	6,48000	0,0046733	226,53794
142B	118,72250	56,23795	22,08000	0,00000	0,0042671	197,04045
143B	118,72250	56,23795	22,08000	0,00000	0,0042671	197,04045
144B	118,72250	56,23795	22,08000	0,00000	0,0042671	197,04045
151B	118,72250	56,23795	22,08000	0,00000	0,0042671	197,04045
152B	118,72250	56,23795	22,08000	0,00000	0,0042671	197,04045
153B	118,72250	56,52790	22,08000	1,30600	0,0042891	198,63640
154B	118,72250	56,23795	22,08000	0,00000	0,0042671	197,04045
161B	118,72250	56,23795	22,08000	0,00000	0,0042671	197,04045
162B	118,72250	56,23795	22,08000	0,00000	0,0042671	197,04045
163B	118,72250	56,23795	22,08000	0,00000	0,0042671	197,04045
164B	118,72250	56,23795	22,08000	0,00000	0,0042671	197,04045
171B	118,72250	56,23795	22,08000	0,00000	0,0042671	197,04045
172B	118,72250	56,52790	22,08000	1,30600	0,0042891	198,63640
173B	118,72250	56,23795	22,08000	0,00000	0,0042671	197,04045
174B	118,72250	56,23795	22,08000	0,00000	0,0042671	197,04045
181B	118,72250	61,39111	41,17400	4,15000	0,0046581	225,43761
182B	118,72250	56,51868	22,08000	1,26500	0,0042884	198,58618
183B	118,72250	56,51868	22,08000	1,26500	0,0042884	198,58618
184B	118,72250	56,51868	22,08000	1,26500	0,0042884	198,58618
191B	118,72250	56,52790	22,08000	1,30600	0,0042891	198,63640
192B	118,72250	60,45669	37,32900	3,78000	0,0045872	220,28819
193B	118,72250	56,51868	22,08000	1,26500	0,0042884	198,58618
194B	118,72250	56,52790	22,08000	1,30600	0,0042891	198,63640
201B	118,72250	56,52790	22,08000	1,30600	0,0042891	198,63640
202B	118,72250	56,51868	22,08000	1,26500	0,0042884	198,58618
203B	118,72250	60,52654	38,24900	3,17200	0,0045925	220,67004
204B	118,72250	56,52790	22,08000	1,30600	0,0042891	198,63640
211B	118,72250	56,52790	22,08000	1,30600	0,0042891	198,63640
212B	118,72250	56,51868	22,08000	1,26500	0,0042884	198,58618
213B	118,72250	57,21719	26,49600	0,00000	0,0043414	202,43569
214B	118,72250	61,64679	42,32600	4,15000	0,0046775	226,84529
221B	118,72250	58,15688	27,26400	3,46900	0,0044127	207,61238
222B	118,72250	57,59148	22,08000	6,10500	0,0043698	204,49898
223B	118,72250	60,30908	40,44000	0,00000	0,0045760	219,47158
224B	118,72250	56,23795	22,08000	0,00000	0,0042671	197,04045
231B	118,72250	57,21719	26,49600	0,00000	0,0043414	202,43569
232B	118,72250	58,15688	27,26400	3,46900	0,0044127	207,61238
233B	118,72250	57,82344	22,08000	7,15300	0,0043874	205,77894
234B	118,72250	60,16279	39,67500	0,00000	0,0045649	218,56029
241B	118,72250	56,23795	22,08000	0,00000	0,0042671	197,04045
242B	118,72250	56,23795	22,08000	0,00000	0,0042671	197,04045
243B	118,72250	56,23795	22,08000	0,00000	0,0042671	197,04045
244B	118,72250	56,23795	22,08000	0,00000	0,0042671	197,04045
251B	118,72250	56,23795	22,08000	0,00000	0,0042671	197,04045
252B	118,72250	56,23795	22,08000	0,00000	0,0042671	197,04045
253B	118,72250	56,23795	22,08000	0,00000	0,0042671	197,04045
254B	118,72250	56,23795	22,08000	0,00000	0,0042671	197,04045
Totais	27.591,25000	13.179,43200	5.344,25100	390,39600	1,0000000	46.505,32900

QUADRO DE ÁREAS

Área do terreno	8.043,31000	m ²
Área total construída	46.505,32900	m ²
Área útil total	27.591,25000	m ²
Área total de estacionamento	5.344,25100	m ²
Área equivalente de construção	37.727,73550	m ²

A cada apartamento são determinadas e vinculadas as vagas de garagem, com a numeração correspondente, segundo a planta de situação, assim:

Apto	Vagas	HB
Torre A		
11A	65;66	H33;H-A11
12A	67;68	H34;H-A12
13A	265;266	H-A13
14A	271;272	H-A14
21A	73;74	H37;H-A21
22A	231;232	H-A22
23A	77;78	H39;H-A23
24A	79;80	H40;H-A24
31A	425;426;427	H120;H-A31
32A	83;84	H42;H-A32
33A	85;86	H43;H-A33
34A	339;340	H97;H98;H-A34
41A	377;378;379	H106;H-A41
42A	389;390;391	H-A42
43A	368;369	H-A43
44A	355;356;357	H101;H-A44
51A	227;228;451	H142;H-A51
52A	383;384;385	H-A52
53A	229;230;458	H-A53
54A	343;344;345	H-A54
61A	405;406	H-A61
62A	301;302	H73;H-A62
63A	263;264;450	H141;H-A63
64A	303;304	H74;H-A64
71A	305;306	H75;H-A71
72A	414;415	H115;H-A72
73A	69;70;453	H144;H35;H-A73
74A	352;353;354	H-A74
81A	403;404	H108;H-A81
82A	307;308	H76;H-A82
83A	309;310	H77;H-A83
84A	311;312	H78;H-A84
91A	269;270;449	H140;H-A91
92A	386;387;388	H-A92
93A	71;72	H36;H-A93
94A	273;274;448	H139;H-A94
101A	401;402	H107;H-A101
102A	342;411	H100;H113;H-A102

Condomínio **Esplanada Resort**

103A	313;314	H79;H-A103
104A	346;347;348	H-A104
111A	277;278;447	H138;H-A111
112A	315;316	H80;H-A112
113A	366;367	H103;H-A113
114A	317;318	H81;H-A114
121A	399;400	H-A121
122A	319;320	H82;H-A122
123A	370;371;372	H105;H-A123
124A	279;280;446	H137;H-A124
131A	397;398	H-A131
132A	281;282;445	H136;H-A132
133A	321;322	H83;H-A133
134A	349;350;351	H-A134
141A	233;234;457	H-A141
142A	380;381;382	H-A142
143A	235;236;444	H135;H-A143
144A	323;324	H84;H-A144
151A	325;326;443	H134;H85;H-A151
152A	237;238;442	H133;H-A152
153A	364;365	H104;H-A153
154A	75;76;452	H143;H38;H-A154
161A	239;240;441	H132;H-A161
162A	327;328	H86;H-A162
163A	241;242;440	H131;H-A163
164A	243;244;439	H130;H-A164
171A	341;412;413	H114;H99;H-A171
172A	454;455	H145;H146;H-A172
173A	283;284	H-A173
174A	245;246;438	H129;H-A174
181A	247;248;437	H128;H-A181
182A	285;286;436	H127;H-A182
183A	333;334	H91;H92;H-A183
184A	335;336	H93;H94;H-A184
191A	407;408	H109;H110;H-A191
192A	409;410	H111;H112;H-A192
193A	91;92	H46;H-A193
194A	358;359	H-A194
201A	337;338	H95;H96;H-A201
202A	395;396	H-A202
203A	329;330	H87;H88;H-A203
204A	225;226	H-A204
211A	89;90	H45;H-A211
212A	392;393;394	H102;H-A212
213A	331;332	H89;H90;H-A213
214A	249;250;435	H126;H-A214
221A	428;429;430	H121;H-A221
222A	275;276;456	H-A222
223A	287;288;434	H125;H-A223
224A	251;252;433	H124;H-A224
231A	81;82	H41;H-A231
232A	267;268;432	H123;H-A232

Condomínio **Esplanada Resort**

233A	289;290;431	H122;H-A233
234A	360;361	H-A234
241A	422;423;424	H119;H-A241
242A	416;417	H116;H-A242
243A	373;374	H-A243
244A	362;363	H-A244
251A	420;421	H118;H-A251
252A	418;419	H117;H-A252
253A	375;376	H-A253
254A	87;88	H44;H-A254
Torre B		
11B	223;224	0
12B	221;222	0
13B	5;6	H3
14B	7;8	H4
21B	55;56	H28
22B	49;50	H25
23B	13;14	H7
24B	15;16	H8
31B	41;42	H21
32B	43;44	H22
33B	21;22	H11
34B	23;24	H12
41B	37;38	H19
42B	35;36	H18
43B	29;30	H15
44B	31;32	H16
51B	212;213;214	0
52B	33;34	H17
53B	27;28	H14
54B	25;26	H13
61B	39;40	H20
62B	209;210;211	0
63B	17;18	H9
64B	19;20	H10
71B	45;46	H23
72B	47;48	H24
73B	178;179;180	0
74B	11;12	H6
81B	51;52	H26
82B	53;54	H27
83B	9;10	H5
84B	169;170;171	0
91B	200;201;202	H55
92B	57;58	H29
93B	3;4	H2
94B	1;2	H1
101B	63;64	H32
102B	291;292	H68
103B	135;136	0
104B	181;182;183	0

Condomínio **Esplanada Resort**

111B	293;294	H69
112B	206;207;208	0
113B	111;112	0
114B	109;110	0
121B	295;296	H70
122B	59;60	H30
123B	175;176;177	0
124B	95;96	0
131B	61;62	H31
132B	99;100	0
133B	101;102	0
134B	172;173;174	0
141B	203;204;205	H54
142B	103;104	0
143B	105;106	0
144B	107;108	0
151B	261;262	0
152B	259;260	0
153B	143;144	H60
154B	115;116	0
161B	117;118	0
162B	119;120	0
163B	121;122	0
164B	123;124	0
171B	125;126	0
172B	299;300	H72
173B	129;130	0
174B	131;132	0
181B	194;215;216	H50
182B	297;298	H71
183B	137;138	H57
184B	139;140	H58
191B	141;142	H59
192B	199;253;254	H56
193B	145;146	H61
194B	147;148	H62
201B	149;150	H63
202B	151;152	H64
203B	133;134;168	H53
204B	153;154	H65
211B	155;156	H66
212B	157;158	H67
213B	159;160	0
214B	113;114;163	H48
221B	161;162	H47
222B	195;196	H52
223B	184;185;186	0
224B	166;167	0
231B	190;191	0
232B	192;193	H49
233B	164;165	H51
234B	187;188;189	0

241B	217;218	0
242B	255;256	0
243B	93;94	0
244B	97;98	0
251B	257;258	0
252B	219;220	0
253B	197;198	0
254B	127;128	0

As vagas de garagens VDF1, VDF2 e VDF3 destinam-se ao embarque e desembarque de deficientes físicos. Os “hobby-box” que tiverem face encostada em paredes ou pilares poderão ser fechados pelo proprietário com divisórias de fórmica, padrão escritório na cor cinza com fechaduras e demais metais na cor preta na altura máxima de 2,30 metros ou, a critério do proprietário, poderão ser utilizados como extensão de sua garagem, onde poderão ser guardados automóveis, ou qualquer outro tipo de veículo que não coloque em risco a segurança do condomínio. Algumas vagas possuem metragem superior a metragem padrão, nestas vagas poderão ser colocados tantos automóveis, ou qualquer outro tipo de veículo que não coloque em risco a segurança do condomínio, desde que não invadam as vagas de outros apartamentos ou as áreas de uso comum do condomínio.

Art. 4º - O edifício destina-se à utilização residencial, sendo vedado o seu uso para qualquer outra finalidade.

Art. 5º - As partes de uso comum destinam-se às finalidades que lhes serão especificamente atribuídas, sendo expressamente vedado o seu uso para qualquer outra, salvo quando houver autorização expressa, definitiva ou temporária dos administradores.

03. DOS CONDÔMINOS E DAS UNIDADES AUTÔNOMAS.

Art. 6º - São considerados condôminos, em igualdade de condições e para todos os efeitos, aqueles que forem titulares de direitos das unidades autônomas, decorrentes de:

- a) Escritura de venda e compra de unidade autônoma do condomínio;
- b) Contrato de compromisso ou de promessa de venda e compra;
- c) Cessão de direitos ou sua promessa devidamente formalizada;
- d) Herdeiros ou sucessores do condômino falecido ou que o estiverem representando legalmente;
- e) Aluguel, na forma da lei;
- f) Titulares de direito cuja configuração jurídica não esteja prevista nos casos anteriores;

Parágrafo Único – Os termos proprietário, propriedade ou expressões relativas a direitos em geral, aplica-se integralmente, para efeito da presente convenção, aos titulares de direito mencionados neste artigo.

Art. 7º - Os apartamentos são destinados única e exclusivamente para fins residenciais, não podendo ser utilizados para outros fins.

Art. 8º - Todas as reclamações ou exigências dos condôminos relativas ao uso geral do condomínio, suas dependências ou serventias comuns, ou ainda a sua conservação e limpeza, deverão ser levadas ao conhecimento do síndico por escrito, que determinará as providências necessárias.

04. DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS.

Art. 9º - É assegurado a cada condômino o direito de:

- I – Os condôminos, no exercício de seus direitos, para uso e gozo do condomínio e da unidade que lhe pertence, deverá observar as normas da presente convenção.
- II – Usar, gozar e dispor de sua unidade de acordo com o respectivo destino, desde que não prejudique igual direito dos demais condôminos e não comprometa a segurança, solidez, higiene e categoria do condomínio, atendidas as restrições emanadas da Lei ou fixadas na presente Convenção ou no Regulamento Interno.
- III – Usar e gozar das partes comuns do condomínio, respeitadas as normas de convivência social e o princípio da coexistência de direitos e deveres.

IV – No interior de cada unidade, o respectivo proprietário ou seus ocupantes terão a liberdade de ação compatível com as normas de boa conduta, bons costumes, segurança, sossego, saúde e bem estar dos demais condôminos ou ocupantes das demais unidades.

V – Cada condômino será responsável pessoalmente pelo proceder das pessoas de sua dependência, bem como das pessoas com a sua autorização adentrarem ao condomínio.

VI – Sem prejuízo da estrita observância destas normas, tudo quanto possa interessar ao uso e gozo do edifício ou suas dependências e serventias comuns serão decididos por deliberação dos condôminos nas formas previstas nesta convenção.

VII – Examinar, a qualquer tempo os livros, arquivos e demais documentos da administração.

VIII – Participar das Assembléias Gerais Ordinárias e Extraordinárias, na forma prescrita nesta Convenção, e nelas discutir, votar e ser votado.

IX – Apresentar reclamações e ou pedir esclarecimentos por escrito ao Síndico, sobre qualquer irregularidade que observar no que se refere à administração, conservação e segurança do condomínio.

X – Convocar Assembléia Geral Extraordinária para discutir atos praticados pelo síndico, na forma prescrita nesta Convenção;

Art. 10º - São deveres dos condôminos:

I – Utilizar os apartamentos exclusivamente para fins residenciais, sendo defeso seu uso para outras finalidades, ou seja, qualquer atividade que impliquem freqüência maior ou de caráter duvidoso, de pessoas estranhas ao apartamento em questão.

II – No caso de promoção de festas e ou reuniões no interior dos apartamentos, exige-se que o comportamento dos presentes seja de molde a não prejudicar ou danificar o bem comum, perturbar o sossego dos demais moradores e a respeitabilidade do condomínio. O condômino promotor da festa ou reunião será sempre o único responsável por qualquer violação do que acima está indicando.

III – Não utilizar nos apartamentos aparelhos de som, instrumentos musicais, e ou outros semelhantes a qualquer hora do dia ou da noite de modo que incomodem os demais condôminos, especialmente das 22:00 as 8:00 horas do dia seguinte.

IV – Sob qualquer pretexto e durante qualquer espaço de tempo, não estender roupas, tapetes ou quaisquer objetos nas janelas ou em qualquer outro lugar que os torne visíveis do exterior ou de onde estejam expostos ao risco de caírem.

V – Manter todas as torneiras, registros e válvulas em perfeito funcionamento.

VI – Não lançar fogos, bombas e qualquer outro tipo de objeto, sólido ou líquido, sobre a via pública fachada principal, faixas laterais ou de fundos do condomínio.

VII – Não decorar as paredes, portas e esquadrias externas com cores e tonalidades diferentes das empregadas no condomínio.

VIII – Não utilizar os empregados do condomínio para execução de serviços particulares durante o horário de serviço remunerado pelo condomínio.

IX – Não transitar na área social e nos elevadores do condomínio em trajes de banho, sendo o elevador de serviço e as escadas os únicos meios de acesso à piscina.

X – Não manter nos apartamentos instalações, aparelhos ou transportar em qualquer parte do prédio, material de natureza inflamável, explosivos, drogas ou qualquer outro material que ofereça perigo, infrinja cláusulas de contratos de seguro do imóvel, ou possa causar danos ao condomínio, as pessoas e bens em geral.

XI – É permitido manter nos apartamentos animais de pequeno porte, domesticados e que não coloquem em risco a segurança e integridade física, além do sossego dos demais moradores.

XII – Não fracionar a respectiva unidade autônoma para fins de aliena-la a mais de uma pessoa separadamente.

XIII – Permitir o ingresso em sua unidade autônoma do Síndico, da construtora ou prepostos seus, sempre que isso se torne necessário à inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral do edifício, sua segurança, solidez ou indispensáveis a realização de reparos em instalações, serviços e tubulações das unidades vizinhas.

XIV – Não é permitida a prática de qualquer tipo de jogo ou brincadeira nos elevadores, vestíbulos, corredores, subsolo, entrada principal do condomínio, garagem e em todas as demais não autorizadas pelo Regulamento Interno.

XV – Na eventualidade de surto de moléstia contagiosa, o morador fica obrigado a notificar imediatamente ao síndico. Os moradores ficam proibidos de receberem como hóspede, visita ou empregados particulares que sejam portadores de moléstia contagiosa.

XVI – O condômino que violar as disposições legais bem como as contidas na presente convenção e no regulamento interno, ficará sujeito às penalidades aplicáveis, além de ser compelido a reparar obras ou danos que causar ou, ainda, de abster-se de ato praticado.

XVII – O condômino responderá perante o condomínio pelos atos praticados pelos ocupantes de sua unidade autônoma.

§ 1º – A multa será imposta pelo Conselho Consultivo e cobrada pelo síndico juntamente com a contribuição de vencimento imediatamente posterior, facultando ao interessado recorrer a Assembléia Geral, o que não o eximirá do pagamento e de sua responsabilidade civil pelos danos causados, sendo tal cominação receita extraordinária do condomínio. O valor da multa será de até o quántuplo do valor atribuído para a despesa condominial mensal da unidade autônoma.

§ 2º – O síndico, depois de consultado o Conselho Consultivo, estabelecerá a forma de aplicação das multas em razão das faltas cometidas, sendo a imposição da multa comunicada por escrito ao infrator, não tendo efeito suspensivo o recurso eventualmente interposto.

05. DOS ENCARGOS COMUNS.

Art. 11º - Todos os condôminos são obrigados a pagar pelas despesas do condomínio, ou seja, aquelas referentes à administração geral, serviços de segurança, manutenção geral, seguros, consumo de água, luz e telefone, e toda e qualquer outras despesas ordinárias resultante de necessidades gerais do condomínio.

Art. 12º – O montante das despesas gerais e encargos de condomínio serão rateados entre os condôminos proporcionalmente a fração ideal do terreno de cada um.

Art. 13º – Cada condômino incorrerá nas despesas do condomínio com a quota parte que lhe couber em rateio cabendo ao síndico arrecadar as respectivas contribuições.

§ 1º – Os pagamentos relativos às despesas comuns do condomínio, deverão ser efetuadas até o 5º (quinto) dia útil de cada mês, sendo as cotas extraordinárias, quando necessárias, em qualquer data.

§ 2º – Os condôminos em atraso com o pagamento das respectivas contribuições mensais, ficarão sujeitos a multa de 2% (dois por cento), juros de 1% ao mês, prevista uma mora de até trinta dias.

Art. 14º – As obras que interessarem ao condomínio, bem como qualquer benfeitoria, serão feitas com concurso pecuniário de todos os condôminos, mediante orçamento prévio aprovado em assembléia geral, podendo incumbir de sua execução o síndico ou outras pessoas aprovadas em assembléia.

Art. 15º – A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em nenhum caso valerá como escusa para exonerá-lo dos seus encargos.

Art. 16º – Os condôminos que derem ou vierem a dar prejuízo ao condomínio, desrespeitar a convenção e ou o regulamento interno, tornar-se-ão inelegíveis para qualquer cargo da administração do condomínio, quais sejam, síndico, sub-síndico e ou membro do conselho consultivo e seus suplentes, ficando os mesmo obrigados a regularizar sua situação e reparar os danos causados nos termos do § 2º, do art. 11, segunda parte, desta convenção.

06. DAS ASSEMBLÉIAS.

Art. 17º – As assembléias gerais serão convocadas mediante aviso de convocação a ser feito pelo síndico ou por qualquer outro condômino que represente pelo menos um quarto dos condôminos, e serão realizadas no próprio condomínio, salvo motivo de força maior.

I – As convocações indicarão o resumo da ordem do dia, a data, a hora e o local da assembléia e serão assinadas pelo síndico ou pelos condôminos que a fizerem.

II – Entre a data da convocação e da assembléia deverá ser respeitado um prazo mínimo de 10 (dez) dias. As assembléias gerais extraordinárias poderão ser convocadas com prazo menor, quando houver comprovada urgência.

III – É obrigatório na convocação fixar o momento em que se realizara a assembléia em primeira e segunda convocação, mediando entre ambas o período mínimo de 30 (trinta) minutos.

Art. 18º – Regulamento interno:

Este regulamento tem como finalidade disciplinar à conduta e o comportamento de todos quantos usufruem ou vierem a usufruir deste edifício, na conformidade com o que determina a Lei nº 4.591 de 16 de Dezembro de 1964 e demais legislação correlata. Assim fica a rigorosa disciplina e observância à convenção, na qual estão expressamente determinados os seguintes deveres e proibições:

É PROIBIDO

- a) Depositar objetos ou material em qualquer das áreas de uso comum, isto é, na entrada, passagens, escadas, vestibulos etc... Os volumes assim depositados serão removidos e somente devolvidos após o infrator pagar as despesas porventura ocasionadas.
- b) Modificar as disposições das paredes internas de divisão e bem assim, modificar a forma ou aspecto externo do edifício sem prévia autorização da assembléia geral dos condôminos.
- b.1) Será permitido a colocação de telas de proteção nas janelas e varandas, na cor branca.
- b.2) O condômino poderá fazer o fechamento das sacadas de sua propriedade, desde que seja de acordo com o projeto pré-definido pela construtora do edifício.
- c) Ter ou usar as instalações ou material susceptível, que por qualquer forma possa afetar a saúde, a segurança e a tranqüilidade dos demais condôminos ou inquilinos, ou que possa acarretar o aumento do seguro comum.
- d) Utilizar, com volume audível nas unidades autônomas vizinhas, alto falantes, rádios, vitrolas, aparelhos de televisão ou quaisquer outros instrumentos musicais ou ruidosos.
- e) Fazer em sua propriedade qualquer instalação que importe em sobrecarga para o edifício, sem conhecimento e autorização do síndico ou sub-síndico.
- f) Manter nas unidades, ainda que temporariamente, animais, e aves de qualquer porte ou espécie.
- g) Fazer, manter, guardar, substâncias odoríferas ou perigosas à segurança do edifício ou seus moradores, tais como produtos químicos, inflamáveis, explosivos etc...
- h) Fazer uso de fogão que não seja a gás ou elétrico, sendo vedado terminantemente o emprego de outro tipo.
- i) Lançar o lixo e outras varreduras no depósito de lixo, sem estarem devidamente embalados em pacotes fechados.
- j) Atirar pelas janelas, para a rua, pisos das escadas e demais dependências do edifício, fragmentos de lixo, papéis, pontas de cigarros ou qualquer objeto.
- l) Utilizar os empregados do edifício para serviços particulares durante o seu horário normal de serviço.
- m) Colocar vasos, antenas, enfeites ou qualquer outros objetos na parte externa, sobre os peitorais das janelas e áreas externas do edifício.
- n) Instalar toldos ou cortinas na parte externa do edifício, colocar ou fixar cartazes, inscrições, placas, letreiros, divisões ou anúncios nas partes ou coisas de propriedade e uso comum.
- o) Realizar mudanças, totais ou parciais, sem avisar previamente a administração do prédio, que marcará hora e data para a saída ou entrada de móveis e volumes no edifício.
- p) Utilizar, alugar, ceder ou explorar, no todo ou em parte, os apartamentos para fins que não sejam estritamente residenciais.

É DEVER

- a) De todo condômino, dependente ou locatário, prestigiar e acatar as decisões do síndico ou sub-síndico e da assembléia geral, a esta comparecer, a fim de que as decisões tomadas expressem realmente a vontade condominial.
- b) Observar dentro de edifício a mais rigorosa moralidade, decência e respeito, devendo quaisquer queixas ser encaminhadas por escrito à administração.
- c) Tratar com respeito os empregados do edifício.
- d) Notificar imediatamente ao síndico ou sub-síndico a incidência de moléstia grave infecto-contagiosa ocorrido em seu apartamento.
- e) Permitir a entrada em sua unidade autônoma do síndico ou sub-síndico e/ou zelador e das pessoas que o acompanhem, quando se tornar necessária e inspeção ou execução de medidas que se relacionem com o interesse coletivo.
- f) Fazer, por conta exclusiva, as despesas e/ou reparos em sua unidade autônoma e contribuir para as despesas gerais, na forma do aprovado pela assembléia geral.
- g) Providenciar o conserto ou substituição de qualquer peça ou aparelho que pertença ao condomínio, que tenha danificado.
- h) Fazer constar, como parte integrante dos contratos de locação ou venda de unidade autônoma, exemplar deste regulamento, cuja infringência motivará a respectiva rescisão.

Art. 19º – As assembléias serão presididas por um condômino especialmente aclamado, o qual escolherá entre os presentes o secretário que lavrará a ata de trabalhos em livro próprio, sendo defeso ao síndico presidir ou secretariar os trabalhos da assembléia.

Art. 20º – Nas deliberações da assembléia geral, os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno, não podendo participar e votar aqueles que não estiverem em dia com suas obrigações condominiais.

I – Será exigida maioria qualificada ou unanimidade para as matérias em que a lei exigir.

II – Se uma unidade autônoma pertencer a vários proprietários, elegerão esses o condômino que os representará, credenciando-o por escrito na assembléia.

III – Não terá direito a voto nas assembléias, os condôminos que estiverem em atraso no pagamento de suas contribuições ou multas que lhe tenham sido impostas.

IV – As deliberações serão tomadas com voto de 2/3 (dois terços) do total dos apartamentos, para deliberar sobre a alteração da convenção e do regulamento do edifício.

V – As deliberações serão tomadas por votos que representem metade mais uma das frações ideais, para deliberar sobre a venda ou reconstrução do edifício em caso de sinistro que destrua mais de 2/3 (dois terços) do seu total ou ameace ruína.

Art. 21º – É lícito fazer o condômino representar-se nas assembléias por procurador com poderes especiais e específicos, condômino ou não, não sendo obrigatório procuração por instrumento público.

Art. 22º – No primeiro trimestre de cada ano, deverá ser realizada uma assembléia geral ordinária, com o fim de:

- a) Eleger o síndico, o sub-síndico, os membros do conselho consultivo e seus suplentes, para o exercício que se inicia em primeiro de maio e se encerra em trinta de abril do ano seguinte.
- b) Prestar contas relativas ao exercício anterior, elaborado pelo síndico à época.
- c) Discutir e votar o orçamento das despesas e receitas para o exercício seguinte.
- d) Discutir e votar as demais matérias da ordem do dia.

Art. 23º – As Assembléias Gerais Ordinárias realizar-se-ão em primeira convocação com a presença de condôminos que representem dois terços das unidades autônomas, e em segunda convocação com qualquer número. As Assembléias Gerais Extraordinárias reunir-se-ão com mesmo quorum das ordinárias, exceção feita em casos em que a lei exigir quorum especial, serão convocadas pelo síndico ou por condômino que represente no mínimo um quarto dos condôminos, pelo mesmo processo e prazo exigidos para a convocação das assembléias ordinárias.

Art. 24º – Compete as Assembléias Gerais Extraordinárias:

I – Deliberar sobre a matéria de interesse geral do condomínio ou dos condôminos.

II – Decidir em grau de recurso os assuntos que lhe tenham sido levados a pedido dos interessados e sobre deliberações do síndico.

III – Apreciar as demais matérias constantes da ordem do dia.

IV – Examinar os assuntos que sejam propostos por quaisquer condôminos.

V – Destituir o síndico a qualquer tempo, pela maioria absoluta dos membros da assembléia especialmente convocada para este fim.

Art. 25º – As deliberações das assembléias gerais serão obrigatórias a todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo ao síndico executa-las e faze-las cumprir.

Parágrafo único – As assembléias gerais serão lavradas atas em livro próprio, aberto, encerrado e rubricado pelo síndico, as quais serão assinadas pelo presidente, pelo secretário e pelos presentes, que terão sempre o direito de fazer constar suas declarações de voto, quando dissidentes.

Parágrafo segundo – O síndico, nos oito dias subsequentes à assembléia, geral ou extraordinária, comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante a previsão orçamentária, o rateio das despesas, e promoverá a arrecadação, conforme a presente convenção.

07. A ADMINISTRAÇÃO.

Art. 26º – A administração do condomínio caberá a um síndico, condômino residente no mesmo, eleito por 1 (um) ano pela assembléia geral ordinária, por maioria simples de voto, podendo ser reeleito.

I – O síndico poderá delegar funções administrativas a outros condôminos que desejarem participar ou auxiliar em tarefas específicas ou a pessoa jurídica de sua confiança, ouvindo formalmente o Conselho Consultivo neste último caso.

II – No caso em que nenhum dos condôminos proprietários presentes a assembléia aceite sua eleição, a assembléia geral poderá livremente eleger como primeira alternativa um condômino residente não proprietário e, como segunda alternativa, pessoa física não condômino, ou designar pessoa jurídica para exercer a função de síndico.

Art. 27º – Compete ao síndico:

I – Todas as determinações do art. 22, seus parágrafos e alíneas, da lei nº 4.591/64, além das determinadas por esta Convenção.

II – Representar ativa e passivamente o condomínio, em juízo e fora dele, e praticar todos os atos em defesa dos interesses comuns, nos limites da lei, da convenção e do regulamento interno.

III – Exercer os atos de gestão do condomínio, no que concerne a segurança do condômino e a boa execução dos serviços de utilidade comum.

IV – Admitir e demitir empregados, fixando seus salários dentro dos limites legais praticados ou baseado em pesquisa de mercado para cargos e funções considerados.

V – Ordenar a aquisição de bens e a realização de obras e serviços necessários ao bom funcionamento do condomínio, desde que com a aprovação específica em assembléia geral, salvo nas hipóteses previstas no inciso seguinte.

VI – Ordenar sem autorização do Conselho Consultivo, as aquisições de bens e obras de caráter urgente, até o limite de 10 (dez) salários mínimos dentro do mês. Para despesas acima deste valor e até 20 (vinte) salários mínimos dentro do mês, deve ser obtida a autorização do Conselho Consultivo. Além deste montante, deverá ser convocada assembléia geral extraordinária especificamente para considerar este ato.

VII – Cumprir e fazer cumprir esta convenção e o regulamento interno, executando e fazendo executar as deliberações das assembléias gerais dos condôminos.

VIII – Providenciar a arrecadação das contribuições devidas pelos condôminos e as multas impostas por infração do condômino, bem como manter em seu poder os livros de presença e atas das assembléias gerais, os quais estarão sempre a disposição dos condôminos.

IX – Dar imediato conhecimento, através de circular, aos condôminos das citações e intimações que receber.

X – Apresentar até 45 (quarenta e cinco) dias antes do término do exercício ao Conselho Consultivo, proposta orçamentária para o exercício seguinte, a qual será, até 15 (quinze) dias após o recebimento, encaminhada à apreciação da assembléia geral, com o parecer do conselho do ano.

XI – Apresentar ao Conselho Consultivo até 30 (trinta) dias após findo o exercício social, prestação de contas do exercício recém findo, os quais serão até 30 (trinta) dias após serem recebidos, encaminhados a apreciação da assembléia geral, com o parecer do Conselho.

XII – Contratar seguros, através de concorrência e aprovado pelo Conselho Consultivo, respeitando as exigências do art. 13 e seguintes da Lei nº 4.591/94.

XIII – Recolher aos cofres públicos, pontualmente, todos os tributos que incidam e sejam de responsabilidade do condomínio.

XIV – Convocar as assembléias gerais ordinárias do condomínio.

XV – Emitir e distribuir para o conhecimento dos condôminos, o balancete mensal das contas do condomínio, fundo de reserva e taxas extras, aprovados pelo Conselho Consultivo.

XVI – Assinar cheques em conjunto com qualquer membro do Conselho Consultivo.

XVII – O síndico poderá aplicar ao zelador e aos demais empregados, os dispositivos da legislação trabalhista, sobre justa causa para a rescisão do contrato de trabalho.

XVIII – Comunicar por escrito o condômino e o conselho consultivo na eventualidade deste condômino planejar ou estar realizando reformas em sua unidade autônoma que possam afetar o condomínio em si e as outras unidades autônomas, obrigando assim o condômino a reverter tal ação e a este arcar com todo e qualquer gasto gerado para o retorno a originalidade, tanto das áreas autônomas, quanto das áreas comuns.

Art. 28º – O síndico terá como remuneração 01 (um) salário mínimo vigente à época.

Art. 29º – O síndico não é responsável pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do condomínio, desde que tenha agido no regular exercício de suas atribuições.

Art. 30º – Nos impedimentos ou ausência do síndico, exercerá suas funções interinamente o sub-síndico, o presidente do Conselho Consultivo ou outro membro do conselho, sucessivamente.

§ 1º - Caso seja comprovada a ausência do síndico por abandono, deverá ser convocada em 30 (trinta) dias pelo sub-síndico, assembléia para eleição de um novo síndico.

§ 2º - No caso de a substituição se estender por período igual ou superior a 30 (trinta) dias, o substituto fará jus à remuneração do síndico.

§ 3º - Ocorrendo vacância do cargo de síndico, o sub-síndico convocará assembleia geral extraordinária com a finalidade específica de eleger outro síndico, que exercerá o mandato pelo prazo restante.

Art. 31º – O sub-síndico terá os mesmos direitos e deveres estabelecidos nesta convenção para a figura do síndico, quando o estiver substituindo.

08. DO CONSELHO CONSULTIVO.

Art. 32º – O condomínio terá um Conselho Consultivo constituído por um presidente, primeiro e segundo membros, todos condôminos residentes no condomínio, eleitos cada ano pela assembleia geral ordinária, os quais não perceberam remuneração.

Parágrafo Único – Não poderão ser eleitos para o conselho, os condôminos que estiverem em atraso com as suas contribuições condominiais.

Art. 33º – Compete ao Conselho Consultivo:

I – Prestar assessoramento ao síndico na execução de seus deveres e na solução de problemas que digam respeito ao condomínio.

II – Autorizar o síndico a executar, no condomínio, as obras de caráter urgente que excedam ao valor equivalente a 10 salários mínimos de referência até o limite de 20 salários mínimos de referência.

III – Emitir obrigatoriamente parecer à assembleia geral ordinária, até 48 horas antes de sua realização, sobre as contas do exercício de sua competência e a previsão orçamentária para o período seguinte, para serem submetidas à assembleia geral ordinária. A omissão do conselho será interpretada como parecer favorável às contas correspondentes.

IV – Deliberar sobre penalidades aos condôminos que infringirem a presente convenção e ou o regulamento interno do condomínio.

V – Decidir sobre casos omissos nesta convenção e ou regulamento interno, *ad referendum* da assembleia geral.

VI – Verificar e aprovar mensalmente balancetes e prestação de contas do condomínio, até o vigésimo dia seguinte ao mês de competência.

VII – O conselho reunir-se-á ordinariamente a cada mês, com a presença de todos seus membros, suas deliberações serão tomadas por maioria absoluta e lavradas em ata.

Parágrafo Único – O conselho reunir-se-á extraordinariamente sempre que convocado pelo presidente, ou a pedido do síndico, ou a pedido de um terço dos condôminos.

09. DO ORÇAMENTO DO CONDOMÍNIO.

Art. 34º – Constituem despesas do condomínio:

§ 1º - Ordinárias: ordenados, encargos, seguros, de conservação, de manutenção, de consumo, e toda e qualquer outra despesa de caráter constante e resultante de necessidades gerais do condomínio. Este tipo de despesas deverá estar previsto no orçamento.

§ 2º - Extraordinárias: todas aquelas que não fazem parte das ordinárias e que deverão ser submetidas à apreciação e aprovação em Assembleia Geral.

Art. 35º – Compete à assembleia fixar o orçamento das despesas e cabe aos condôminos concorrerem para o custeio das mesmas, sendo realizado o rateio de acordo com as respectivas frações ideais.

Art. 36º – Ficarão exclusivamente a cargo de cada condômino as despesas decorrentes de atos por ele praticados, bem como o aumento de despesas a que der causa.

Art. 37º – O exercício financeiro será de 12 (doze) meses, cabendo ao síndico preparar o orçamento para o exercício, estimando despesa e fixando a receita, a fim de ser objeto de deliberação da assembleia geral.

Parágrafo Único – O saldo remanescente no orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte se outro destino não lhe for dado pela assembleia geral ordinária.

Art. 38º – O condomínio será obrigatoriamente segurado contra incêndio e qualquer outro risco que o possa destruir no todo ou em parte.

§ 1º - O seguro de que trata este artigo será contratado pelo síndico em seguradora idônea, incluindo-se seu custo na cota condominial.

§ 2º - O valor do seguro a ser contratado pelo síndico deverá ser aprovado pelo conselho, através de concorrência.

Art. 39º – É lícito a cada condômino, individualmente e as expensas próprias, aumentar o seguro de sua unidade autônoma ou segurar as benfeitorias, móveis e melhoramentos por ele introduzidos na mesma.

Art. 40º – Na ocorrência de sinistro, a assembléia geral se reunirá dentro de 05 (cinco) dias e elegerá uma comissão de três condôminos investidos de poderes para:

I – Receber a indenização e deposita-la em nome do condomínio em estabelecimento bancário designado pela assembléia.

II – Abrir concorrência para a reconstrução do prédio ou de suas partes destruídas, comunicando o resultado à assembléia geral para a devida deliberação.

III – Acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os condôminos junto aos construtores, empreiteiros e repartições públicas em geral.

Art. 41º – Se a indenização paga pela seguradora não for suficiente para atender as despesas, concorrerão para o pagamento do excesso, na proporção de suas frações ideais, salvo se a minoria recusar-se a fazê-lo cedendo a maioria os seus direitos na forma da lei.

Art. 42º – Por votos que representem metade mais uma das frações ideais, poderá a assembléia autorizar a venda do terreno, partilhando-se o seu preço e o valor do seguro entre os condôminos.

Art. 43º – Para atender as despesas extraordinárias não previstas no orçamento, fica instituído um Fundo de Reserva que será rateado mensalmente na taxa de 10% (dez por cento) da despesa prevista para o exercício, até que o mesmo atinja o equivalente a média mensal do orçamento ordinário, devendo esse montante ser repostado sempre que sofra diminuição.

§ 1º - Não havendo necessidade de utilização do fundo de reserva, este deverá ser depositado em conta com correção monetária em estabelecimento de crédito, cujos rendimentos serão capitalizados em nome do condomínio.

§ 2º O fundo de reserva será integralizado:

I – Por um adicional de 10% (dez por cento) sobre as cotas condominiais.

II – Pelas multas arrecadadas por infração a essa convenção e ao regulamento interno.

III – Pelas receitas produzidas pela aplicação financeira do próprio fundo de reserva.

§ 3º A utilização do fundo de reserva para despesas não extraordinárias ou sua aplicação no mercado financeiro diferente da citada, fica sujeita a aprovação de assembléia geral extraordinária especialmente convocada para este fim ou, em caso de urgência, a aprovação do conselho e posterior homologação pela assembléia geral extraordinária.

§ 4º - No caso de alienação, transferência ou oneração de qualquer unidade condominial, não poderá o condômino alienante retirar ou dispor de qualquer parcela do fundo de reserva, uma vez que o aludido fundo constituirá propriedade exclusiva do condomínio.

10. DAS PENALIDADES.

Art. 44º – O condômino que violar as disposições legais, bem como as contidas na presente convenção ou regulamento interno, ficará sujeito a multa estabelecida pelo regulamento interno de até o quádruplo do valor atribuído para a despesa condominial mensal da unidade autônoma. Deverá também reparar obras ou danos que causar ou, ainda, abster-se de ato praticado.

§ 1º - A multa será imposta pelo conselho consultivo e cobrada pelo síndico juntamente com a contribuição de vencimento imediatamente posterior, facultando o interessado recorrer para a assembléia geral, sendo tal cominação recita extraordinária do condomínio.

§ 2º - O síndico, depois de consultado os conselheiros, estabelecerá a forma de aplicação das multas em razão das faltas cometidas, conforme o regulamento interno.

Art. 45º – A imposição da multa referida no artigo anterior será comunicada por escrito ao infrator, não tendo efeito suspensivo o recurso eventualmente interposto.

Art. 46º – O pagamento da multa não exime o infrator de sua responsabilidade civil e penal pelos danos causados.

Art. 47º – O condômino responderá, perante o condomínio, pelos atos praticados pelos ocupantes de sua unidade autônoma.

11. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS.

Art. 48º – O exercício social do condomínio será de 12 (doze) meses.

Art. 49º – Cada condômino responderá com exclusividade pelos tributos federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos, penalidades e despesas a que der causa ou que se refiram a sua unidade autônoma.

Art. 50º – Um resumo do regulamento interno será fixado em lugar visível no hall de serviço do andar térreo.

Art. 51º – Os condôminos obrigam-se por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, ao fiel cumprimento de todos os artigos e condições da presente convenção e do regulamento interno do condomínio.

Art. 52º – Os inquilinos e ocupantes, a qualquer título, das unidades autônomas observarão esta convenção e o regulamento interno.

Parágrafo Único – O condômino será obrigado a anexar cópias desta convenção e do regulamento interno aos contratos que firmar com terceiros relativamente ao uso ou ocupação de sua unidade.

Art. 53º – O condômino é livre para alienar ou alugar sua unidade autônoma, independentemente de consulta ou preferência em relação aos demais condôminos, respeitadas as normas de procedimento definidas nesta convenção.

Art. 54º - O condomínio não se responsabiliza por furtos ou danos ocasionados a veículos. O seguro de cada veículo é encargo pessoal do condômino. Não é permitido que funcionários do condomínio manobrem os veículos, mesmo com autorização do proprietário.

Art. 55º - A solução de casos omissos caberá ao conselho consultivo “ad-referendum” da assembleia geral, mediante a aplicação dos dispositivos da lei nº 4.591 de 16 de Dezembro de 1964.

Art. 56º - A administração do condomínio para o primeiro biênio será exercida pelas pessoas que forem eleitas na primeira assembleia geral, podendo neste caso a escolha recair em pessoas estranhas ao condomínio.
§ Único - Até que se realize a primeira assembleia, a administração ficará a cargo da firma proprietária.

Art. 57º – Devido ao esquema estrutural dos edifícios é terminantemente proibido remoção parcial ou total das paredes internas ou externas destes, sem uma prévia permissão por escrito dos responsáveis técnicos da edificação.

Art. 58º – É eleito o fórum de São José dos Campos para qualquer ação ou procedimento fundado na presente convenção.

São José dos Campos, 07 de junho de 2010.

COSTA NORTE INCORPORADORA LTDA