

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO
“CONDOMÍNIO AQUARIUS PREMIUM” A AV. TUBARÃO, 300
JARDIM AQUARIUS- SJCAMPOS-SP

CONSTRUTORA E PAVIMENTADORA COSTA NORTE LTDA., com sede nesta cidade de São José dos Campos - SP, à Rua Benedito da Silva Ramos, nº 40, Jardim Esplanada, com seu ato constitutivo arquivado na Junta Comercial do estado de São Paulo sob nº 35212722505 e última alteração e consolidação contratual em 01 de Agosto de 2001, sob o nº 162.034/01-5, inscrita no CNPJ-MF sob nº 00.350.479/0001-96 e inscrição estadual sob o nº 645.228.594.119, representada neste ato pelo seu sócio JOSÉ RENATO DIAS FEDATO, brasileiro, casado, 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 a Rua Benedito Silva Ramos, nº 40 Jardim esplanada – CEP: 12242-650 – São José dos Campos SP.

CAPITULO I - DO OBJETO

Artigo 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.

Artigo 2º

DAS PARTES DE USO COMUM:

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 armado, paredes divisórias, ornamentos das fachadas, compartimentos de medidores de luz e água, os compartimentos para bombas d'água, 02 (duas) vagas destinadas ao embarque e desembarque de pessoas portadoras de deficiência física numeradas e demarcadas VDF1 e VDF2, área de circulação e manobra de veículos, rampa de acesso ao 1º subsolo, 02 (duas) caixas de escadas, primeiro lance da escada geral, 04 (quatro) poços de elevadores, hall de acesso as escadas e elevadores e área de ventilação mecânica, localizados no 2º subsolo; 5 (cinco) vagas destinadas à visitantes numeradas e demarcadas de VV04, VV05, VV06, VV07 e VV08, área de circulação e manobra de veículos, 2 (duas) caixas de escadas, segundo lance da escada geral, 4 (quatro) poços de elevadores, hall de acesso às escadas e elevadores, WC para o estacionamento e ventilação mecânica, localizados no 1º subsolo; vestiário para funcionários, 2 WC's, salão de festas, centro de medição, caixa de escada, vazio, lobby, fitness, 2 (dois) poços de elevadores, sauna, vestiário masculino e feminino para piscina, shafts, área de circulação de pedestres e floreiras; vestiários para funcionários masculino e feminino, área de circulação de pedestres, apartamento do zelador, DML (depósito de material de limpeza), WC's masculino e feminino, salão de jogos, salão de festas, lobby, 2 (dois) poços de elevadores, shafts, centro de medição e floreiras, localizados no térreo/parte interna de cada Bloco; 3 (três) vagas de garagem para visitantes numeradas e demarcadas sob nºs VV01, VV02 e VV03, rampa de acesso de pedestres, floreiras, 1 (uma) vaga para carga e descarga, guarita, piscina adulto e piscina infantil, pista de cooper, 2 (duas) churrasqueiras, playground, quadra poliesportiva descoberta e depósito para lixo coberto, localizados na parte externa do condomínio; caixa de escada, poços dos elevadores, duto, hall de acesso aos elevadores e escada, localizados nos pavimentos tipo dos blocos; caixa de escada, poços dos elevadores, duto, hall de acesso aos elevadores e escada, localizados no 19º pavimento de cada Bloco; bandeja dos elevadores, casa de máquinas, escada marinho, acesso aos barriletes e áreas descobertas, localizados no 20º pavimento/Casa de máquinas de cada Bloco; barrilete, alçapão, escada marinho de acesso a caixa d'água, duto, laje impermeabilizada com cobertura de telha de fibrocimento, localizados na cobertura/barrilete de cada bloco e acima deste conterà duas caixas d'água com capacidade de 22.000 litros cada uma; condutores de águas pluviais, bombas elevatórias d'água, encanamentos troncos de entrada e saída de água, luz, esgotos, telefones e enfim tudo o mais que por sua natureza ou função forem de uso e de serventia comum à todos os condôminos.

Artigo 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.

As unidades autônomas contêm as seguintes áreas:

Áreas dos apartamentos nºs 11, 24, 34, 44, 51, 54, 61, 64, 71, 74, 91, 104, 114, 121, 131, 134, 144, 151, 154, 161, 171 do Bloco A, Edifício Sidney:

Área útil dos apartamentos	75,3309m ²
Área de uso comum	32,2072m ²
Área de garagem	22,08m ²
Fração ideal dos apartamentos	0,0058417
Cota parte do terreno	19,8384m ²
Área total dos apartamentos	129,6181m ²

Áreas dos apartamentos nºs 12, 13, 22, 23, 33, 43, 53, 62, 72, 82, 83, 92, 103, 113, 123, 133, 142, 163 e 173 do Bloco A, Edifício Sidney:

Área útil dos apartamentos	74,2509m ²
Área de uso comum	31,7711m ²
Área de garagem	22,08m ²
Fração ideal dos apartamentos	0,0057626
Cota parte do terreno	19,5697m ²
Área total dos apartamentos	128,1020m ²

Áreas dos apartamentos nºs 14, 21, 31, 84, 94, 101, 111, 141 e 164 do Bloco A, Edifício Sidney:

Área útil dos apartamentos	75,3309m ²
Área de uso comum	32,3236m ²
Área de garagem	22,08m ²
Área de hobby-box	1,44m ²
Fração ideal dos apartamentos	0,0058628
Cota parte do terreno	19,9100m ²
Área total dos apartamentos	131,1745m ²

Áreas do apartamento nº 32 do Bloco A, Edifício Sidney:

Área útil do apartamento	74,2509m ²
Área de uso comum	31,9845m ²
Área de garagem	22,08m ²
Área de hobby-box	2,64m ²
Fração ideal dos apartamentos	0,0058013
Cota parte do terreno	19,7012m ²
Área total do apartamento	130,9554m ²

Áreas dos apartamentos nºs 41 e 124 do Bloco A, Edifício Sidney:

Área útil dos apartamentos	75,3309m ²
Área de uso comum	32,4912m ²
Área de garagem	22,08m ²

Área de hobby-box	3,515m ²
Fração ideal dos apartamentos	0,0058932
Cota parte do terreno	20,0133m ²
Área total dos apartamentos	133,4171m ²

Áreas dos apartamentos n^{os} 42, 52, 63, 73, 122, 132, 143, 152, 153, 162 e 172 do Bloco A, Edifício Sidney:

Área útil dos apartamentos	74,2509m ²
Área de uso comum	31,8874m ²
Área de garagem	22,08m ²
Área de hobby-box	1,44m ²
Fração ideal dos apartamentos	0,0057837
Cota parte do terreno	19,6414m ²
Área total dos apartamentos	129,6583m ²

Áreas do apartamento n^{os} 81 Bloco A, Edifício Sidney:

Área útil do apartamento	75,3309m ²
Área de uso comum	32,4835m ²
Área de garagem	22,08m ²
Área de hobby-box	3,42m ²
Fração ideal dos apartamentos	0,0058918
Cota parte do terreno	20,0085m ²
Área total do apartamento	133,3143m ²

Áreas dos apartamentos n^{os} 93, 102, 112 Bloco A, Edifício Sidney:

Área útil dos apartamentos	74,2509m ²
Área de uso comum	33,0508m ²
Área de garagem	22,08m ²
Área de hobby-box	15,84m ²
Fração ideal dos apartamentos	0,0059947
Cota parte do terreno	20,3580m ²
Área total dos apartamentos	145,2217m ²

Áreas do apartamento n^{os} 174 Bloco A, Edifício Sidney:

Área útil do apartamento	75,3309m ²
Área de uso comum	33,0188m ²
Área de garagem	22,08m ²
Área de hobby-box	10,05m ²
Fração ideal dos apartamentos	0,0059889
Cota parte do terreno	20,3383m ²
Área total do apartamento	140,4797m ²

Áreas do apartamento n^{os} 181 Bloco A, Edifício Sidney:

Área útil do apartamento	112,0616m ²
--------------------------	------------------------

Área privativa descoberta	42,2543m ²
Área de uso comum	50,9989m ²
Área de garagem	22,08m ²
Área de hobby-box	6,7375m ²
Fração ideal dos apartamentos	0,0092501
Cota parte do terreno	31,4133m ²
Área total do apartamento	234,1323m ²

Áreas do apartamento n ^{os} 182 Bloco A, Edifício Sidney:	
Área útil do apartamento	110,9816m ²
Área privativa descoberta	42,2543m ²
Área de uso comum	51,2982m ²
Área de garagem	22,08m ²
Área de hobby-box	15,84m ²
Fração ideal dos apartamentos	0,0093044
Cota parte do terreno	31,5977m ²
Área total do apartamento	242,4541m ²

Áreas do apartamento n ^{os} 183 Bloco A, Edifício Sidney:	
Área útil do apartamento	110,9816m ²
Área privativa descoberta	42,2543m ²
Área de uso comum	50,9101m ²
Área de garagem	33,1200m ²
Fração ideal dos apartamentos	0,0092340
Cota parte do terreno	31,3586m ²
Área total do apartamento	237,2660m ²

Áreas do apartamento n ^{os} 184 Bloco A, Edifício Sidney:	
Área útil do apartamento	112,0616m ²
Área privativa descoberta	42,2543m ²
Área de uso comum	51,2663m ²
Área de garagem	22,08m ²
Área de hobby-box	10,05m ²
Fração ideal dos apartamentos	0,0092986
Cota parte do terreno	31,5780m ²
Área total do apartamento	237,7122m ²

Áreas dos apartamentos n ^{os} 11, 21, 41, 54, 71, 84, 101, 124, 134, 141, 151, 164, 171, Bloco B, Edifício Melbourne:	
Área útil dos apartamentos	99,7639m ²
Área de uso comum	42,2883m ²

Área de garagem	22,08m ²
Área de hobby-box	2,64m ²
Fração ideal dos apartamentos	0,0076702
Cota parte do terreno	26,0479m ²
Área total dos apartamentos	166,7722m ²

Áreas dos apartamentos n^{os} 12, 13, 23, 32, 43, 52, 53, 62, 73, 82, 93, 102, 123, 132, 133, 142, 153, 163, 172 Bloco B, Edifício Melbourne:

Área útil dos apartamentos	98,6839m ²
Área de uso comum	41,6389m ²
Área de garagem	22,0800m ²
Fração ideal dos apartamentos	0,0075524
Cota parte do terreno	25,6479m ²
Área total dos apartamentos	162,4028m ²

Áreas dos apartamentos n^{os} 14, 24, 31, 34, 44, 51, 61, 64, 74, 81, 91, 94, 104, 111, 114, 121, 131, 144, 161, 174 Bloco B, Edifício Melbourne:

Área útil dos apartamentos	99,7639m ²
Área de uso comum	42,0750m ²
Área de garagem	22,0800m ²
Fração ideal dos apartamentos	0,0076315
Cota parte do terreno	25,9165m ²
Área total dos apartamentos	163,9189m ²

Áreas dos apartamentos n^{os} 22, 33, 42, 63, 72, 92, 103, 113, 122, 143, 162, 173, Bloco B, Edifício Melbourne:

Área útil dos apartamentos	98,6839m ²
Área de uso comum	41,8522m ²
Área de garagem	22,08m ²
Área de hobby-box	2,64m ²
Fração ideal dos apartamentos	0,0075911
Cota parte do terreno	25,7793m ²
Área total dos apartamentos	165,2561m ²

Áreas dos apartamentos n^{os} 83, 152 Bloco B, Edifício Melbourne:

Área útil dos apartamentos	98,6839m ²
Área de uso comum	41,9360m ²
Área de garagem	22,08m ²
Área de hobby-box	3,68m ²
Fração ideal dos apartamentos	0,0076063
Cota parte do terreno	25,8309m ²
Área total dos apartamentos	166,3799m ²

Áreas do apartamento nºs 112 Bloco B, Edifício Melbourne:	
Área útil do apartamento	98,6839m ²
Área de uso comum	42,9185m ²
Área de garagem	22,08m ²
Área de hobby-box	15,84m ²
Fração ideal dos apartamentos	0,0077845
Cota parte do terreno	26,4361m ²
Área total do apartamento	179,5224m ²

Áreas do apartamento nºs 154 Bloco B, Edifício Melbourne:	
Área útil do apartamento	99,7639m ²
Área de uso comum	42,6153m ²
Área de garagem	22,08 m ²
Área de hobby-box	6,7375m ²
Fração ideal dos apartamentos	0,0077295
Cota parte do terreno	26,2493m ²
Área total do apartamento	171,1967m ²

Áreas dos apartamentos nºs 181, 184 Bloco B, Edifício Melbourne:	
Área útil dos apartamentos	151,5517m ²
Área privativa descoberta	52,2522m ²
Área de uso comum	68,1029m ²
Área de garagem	33,1200m ²
Fração ideal dos apartamentos	0,0123524
Cota parte do terreno	41,9487m ²
Área total dos apartamentos	305,0268m ²

Áreas dos apartamentos nºs 182, 183 Bloco B, Edifício Melbourne:	
Área útil dos apartamentos	150,4717m ²
Área privativa descoberta	52,2522m ²
Área de uso comum	67,6668m ²
Área de garagem	33,1200m ²
Fração ideal dos apartamentos	0,0122733
Cota parte do terreno	41,6801m ²
Área total dos apartamentos	303,5107m ²

QUADRO DE ÁREAS

Área do terreno	3.396,00m ²
Área total construída	22.237,2410m ²

Área útil total	13.261,1656m ²
Área total de estacionamento	3.462,7450m ²
Área equivalente de construção	15.419,2049m ²

No Bloco A denominado Edifício Sidney:

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.

No décimo nono e vigésimo pavimentos ou décimo oitavo andar os apartamentos de dois pavimentos números 181, 182, 183 e 184.

No Bloco B denominado Edifício Melbourne:

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.

No décimo nono e vigésimo pavimentos ou décimo oitavo andar os apartamentos de dois pavimentos números 181, 182, 183 e 184.

A cada apartamento são determinadas e vinculadas as vagas de garagens com as numerações correspondentes, segundo a planta de situação, assim:

Bloco A Edifício Sidney

Ao apartamento n° 11 correspondem as vagas de garagens n° 127 e 128

Ao apartamento n° 12 correspondem as vagas de garagens n° 118 e 119

Ao apartamento n° 13 correspondem as vagas de garagens n° 54 e 65

Ao apartamento n° 14 correspondem as vagas de garagens n° 134 e 135 e "hobby box" 30

Ao apartamento n° 21 correspondem as vagas de garagens n° 290 e 291 e "hobby box" 78

Ao apartamento n° 22 correspondem as vagas de garagens n° 156 e 157

Ao apartamento n° 23 correspondem as vagas de garagens n° 160 e 161

Ao apartamento n° 24 correspondem as vagas de garagens n° 208 e 218

Ao apartamento n° 31 correspondem as vagas de garagens n° 136 e 137 e "hobby box" 31

Ao apartamento n° 32 correspondem as vagas de garagens n° 25 e 38 e "hobby box" 09

Ao apartamento n° 33 correspondem as vagas de garagens n° 53 e 64
Ao apartamento n° 34 correspondem as vagas de garagens n° 51 e 52
Ao apartamento n° 41 correspondem as vagas de garagens n° 166 e 266 e "hobby box" 67
Ao apartamento n° 42 correspondem as vagas de garagens n° 288 e 289 e "hobby box" 77
Ao apartamento n° 43 correspondem as vagas de garagens n° 211 e 221
Ao apartamento n° 44 correspondem as vagas de garagens n° 170 e 245
Ao apartamento n° 51 correspondem as vagas de garagens n° 18 e 20
Ao apartamento n° 52 correspondem as vagas de garagens n° 138 e 139 e "hobby box" 32
Ao apartamento n° 53 correspondem as vagas de garagens n° 09 e 10
Ao apartamento n° 54 correspondem as vagas de garagens n° 05 e 06
Ao apartamento n° 61 correspondem as vagas de garagens n° 172 e 173
Ao apartamento n° 62 correspondem as vagas de garagens n° 174 e 175
Ao apartamento n° 63 correspondem as vagas de garagens n° 286 e 287 e "hobby box" 76
Ao apartamento n° 64 correspondem as vagas de garagens n° 204 e 214
Ao apartamento n° 71 correspondem as vagas de garagens n° 21 e 22
Ao apartamento n° 72 correspondem as vagas de garagens n° 23 e 24
Ao apartamento n° 73 correspondem as vagas de garagens n° 140 e 141 e "hobby box" 33
Ao apartamento n° 74 correspondem as vagas de garagens n° 14 e 16
Ao apartamento n° 81 correspondem as vagas de garagens n° 168 e 263 e "hobby box" 66
Ao apartamento n° 82 correspondem as vagas de garagens n° 210 e 220
Ao apartamento n° 83 correspondem as vagas de garagens n° 209 e 219
Ao apartamento n° 84 correspondem as vagas de garagens n° 284 e 285 e "hobby box" 75
Ao apartamento n° 91 correspondem as vagas de garagens n° 11 e 12
Ao apartamento n° 92 correspondem as vagas de garagens n° 07 e 08
Ao apartamento n° 93 correspondem as vagas de garagens n° 03 e 04 e "hobby box" 05,06,07,08
Ao apartamento n° 94 correspondem as vagas de garagens n° 142 e 143 e "hobby box" 34
Ao apartamento n° 101 correspondem as vagas de garagens n° 282 e 283 e "hobby box" 74
Ao apartamento n° 102 correspondem as vagas de garagens n° 154 e 155 e "hobby box" 47,48,49,50
Ao apartamento n° 103 correspondem as vagas de garagens n° 158 e 159
Ao apartamento n° 104 correspondem as vagas de garagens n° 162 e 163
Ao apartamento n° 111 correspondem as vagas de garagens n° 144 e 145 e "hobby box" 35
Ao apartamento n° 112 correspondem as vagas de garagens n° 01 e 02 e "hobby box" 01,02,03,04
Ao apartamento n° 113 correspondem as vagas de garagens n° 103 e 104
Ao apartamento n° 114 correspondem as vagas de garagens n° 106 e 107
Ao apartamento n° 121 correspondem as vagas de garagens n° 165 e 167
Ao apartamento n° 122 correspondem as vagas de garagens n° 280 e 281 e "hobby box" 73
Ao apartamento n° 123 correspondem as vagas de garagens n° 169 e 171
Ao apartamento n° 124 correspondem as vagas de garagens n° 269 e 164 e "hobby box" 68
Ao apartamento n° 131 correspondem as vagas de garagens n° 109 e 110
Ao apartamento n° 132 correspondem as vagas de garagens n° 146 e 147 e "hobby box" 36
Ao apartamento n° 133 correspondem as vagas de garagens n° 112 e 113
Ao apartamento n° 134 correspondem as vagas de garagens n° 115 e 116
Ao apartamento n° 141 correspondem as vagas de garagens n° 272 e 273 e "hobby box" 69
Ao apartamento n° 142 correspondem as vagas de garagens n° 207 e 217
Ao apartamento n° 143 correspondem as vagas de garagens n° 278 e 279 e "hobby box" 72
Ao apartamento n° 144 correspondem as vagas de garagens n° 206 e 216
Ao apartamento n° 151 correspondem as vagas de garagens n° 17 e 19
Ao apartamento n° 152 correspondem as vagas de garagens n° 130 e 131 e "hobby box" 28
Ao apartamento n° 153 correspondem as vagas de garagens n° 148 e 149 e "hobby box" 37
Ao apartamento n° 154 correspondem as vagas de garagens n° 121 e 122
Ao apartamento n° 161 correspondem as vagas de garagens n° 205 e 215
Ao apartamento n° 162 correspondem as vagas de garagens n° 274 e 275 e "hobby box" 70
Ao apartamento n° 163 correspondem as vagas de garagens n° 202 e 203
Ao apartamento n° 164 correspondem as vagas de garagens n° 276 e 277 e "hobby box" 71
Ao apartamento n° 171 correspondem as vagas de garagens n° 124 e 125
Ao apartamento n° 172 correspondem as vagas de garagens n° 132 e 133 e "hobby box" 29
Ao apartamento n° 173 correspondem as vagas de garagens n° 13 e 15
Ao apartamento n° 174 correspondem as vagas de garagens n° 150, 151 e "hobby box" 38,39,40,41 e 42

Ao apartamento n° 181 correspondem as vagas de garagens n° 129 e 126 e "hobby box" 26
Ao apartamento n° 182 correspondem as vagas de garagens n° 152 e 153 e "hobby box" 43,44,45,46
Ao apartamento n° 183 correspondem as vagas de garagens n° 248 e 249 e 250
Ao apartamento n° 184 correspondem as vagas de garagens n° 292, 293 e "hobby box" 79,80,81,82 e 83

Bloco B Edifício Melbourne

Ao apartamento n° 11 correspondem as vagas de garagens n° 35 e 48 e "hobby box" 19
Ao apartamento n° 12 correspondem as vagas de garagens n° 55 e 66
Ao apartamento n° 13 correspondem as vagas de garagens n° 56 e 67
Ao apartamento n° 14 correspondem as vagas de garagens n° 57 e 68
Ao apartamento n° 21 correspondem as vagas de garagens n° 177 e 190 e "hobby box" 52
Ao apartamento n° 22 correspondem as vagas de garagens n° 34 e 47 e "hobby box" 18
Ao apartamento n° 23 correspondem as vagas de garagens n° 58 e 69
Ao apartamento n° 24 correspondem as vagas de garagens n° 59 e 70
Ao apartamento n° 31 correspondem as vagas de garagens n° 84 e 86
Ao apartamento n° 32 correspondem as vagas de garagens n° 60 e 71
Ao apartamento n° 33 correspondem as vagas de garagens n° 33 e 46 e "hobby box" 17
Ao apartamento n° 34 correspondem as vagas de garagens n° 61 e 72
Ao apartamento n° 41 correspondem as vagas de garagens n° 176 e 189 e "hobby box" 51
Ao apartamento n° 42 correspondem as vagas de garagens n° 178 e 191 e "hobby box" 53
Ao apartamento n° 43 correspondem as vagas de garagens n° 213 e 223
Ao apartamento n° 44 correspondem as vagas de garagens n° 241 e 242
Ao apartamento n° 51 correspondem as vagas de garagens n° 73 e 74
Ao apartamento n° 52 correspondem as vagas de garagens n° 78 e 92

Ao apartamento n° 53 correspondem as vagas de garagens n° 79 e 80
Ao apartamento n° 54 correspondem as vagas de garagens n° 32 e 45 e "hobby box" 16
Ao apartamento n° 61 correspondem as vagas de garagens n° 246 e 247
Ao apartamento n° 62 correspondem as vagas de garagens n° 264 e 265
Ao apartamento n° 63 correspondem as vagas de garagens n° 179 e 192 e "hobby box" 54
Ao apartamento n° 64 correspondem as vagas de garagens n° 267 e 268
Ao apartamento n° 71 correspondem as vagas de garagens n° 37 e 50 e "hobby box" 21
Ao apartamento n° 72 correspondem as vagas de garagens n° 31 e 44 e "hobby box" 15
Ao apartamento n° 73 correspondem as vagas de garagens n° 83 e 85
Ao apartamento n° 74 correspondem as vagas de garagens n° 87 e 88
Ao apartamento n° 81 correspondem as vagas de garagens n° 270 e 271
Ao apartamento n° 82 correspondem as vagas de garagens n° 232 e 233
Ao apartamento n° 83 correspondem as vagas de garagens n° 235 e 243 e "hobby box" 64
Ao apartamento n° 84 correspondem as vagas de garagens n° 180 e 193 e "hobby box" 55
Ao apartamento n° 91 correspondem as vagas de garagens n° 93 e 94
Ao apartamento n° 92 correspondem as vagas de garagens n° 30 e 43 e hobby box 14
Ao apartamento n° 93 correspondem as vagas de garagens n° 99 e 100
Ao apartamento n° 94 correspondem as vagas de garagens n° 62 e 63
Ao apartamento n° 101 correspondem as vagas de garagens n° 181 e 194 e "hobby box" 56
Ao apartamento n° 102 correspondem as vagas de garagens n° 237 e 240
Ao apartamento n° 103 correspondem as vagas de garagens n° 188 e 201 e hobby box 63
Ao apartamento n° 104 correspondem as vagas de garagens n° 238 e 239
Ao apartamento n° 111 correspondem as vagas de garagens n° 105 e 77
Ao apartamento n° 112 correspondem as vagas de garagens n° 101 e 102 e "hobby box" 22,23,24,25
Ao apartamento n° 113 correspondem as vagas de garagens n° 29 e 42 e hobby box 13
Ao apartamento n° 114 correspondem as vagas de garagens n° 95 e 96
Ao apartamento n° 121 correspondem as vagas de garagens n° 234 e 236
Ao apartamento n° 122 correspondem as vagas de garagens n° 182 e 195 e "hobby box" 57
Ao apartamento n° 123 correspondem as vagas de garagens n° 230 e 231
Ao apartamento n° 124 correspondem as vagas de garagens n° 187 e 200 e "hobby box" 62
Ao apartamento n° 131 correspondem as vagas de garagens n° 75 e 76
Ao apartamento n° 132 correspondem as vagas de garagens n° 108 e 111
Ao apartamento n° 133 correspondem as vagas de garagens n° 89 e 90

Ao apartamento n° 134 correspondem as vagas de garagens n° 28 e 41 e hobby box 12
Ao apartamento n° 141 correspondem as vagas de garagens n° 186 e 199 e "hobby box" 61
Ao apartamento n° 142 correspondem as vagas de garagens n° 228 e 229
Ao apartamento n° 143 correspondem as vagas de garagens n° 183 e 196 e "hobby box" 58
Ao apartamento n° 144 correspondem as vagas de garagens n° 224 e 225
Ao apartamento n° 151 correspondem as vagas de garagens n° 27 e 40 e "hobby box" 11
Ao apartamento n° 152 correspondem as vagas de garagens n° 91 e 244 e "hobby box" 65
Ao apartamento n° 153 correspondem as vagas de garagens n° 114 e 117
Ao apartamento n° 154 correspondem as vagas de garagens n° 97 e 98 e hobby box 27
Ao apartamento n° 161 correspondem as vagas de garagens n° 226 e 227
Ao apartamento n° 162 correspondem as vagas de garagens n° 185 e 198 e "hobby box" 60
Ao apartamento n° 163 correspondem as vagas de garagens n° 212 e 222
Ao apartamento n° 164 correspondem as vagas de garagens n° 184 e 197 e "hobby box" 59
Ao apartamento n° 171 correspondem as vagas de garagens n° 36 e 49 e "hobby box" 20
Ao apartamento n° 172 correspondem as vagas de garagens n° 81 e 82
Ao apartamento n° 173 correspondem as vagas de garagens n° 39 e 26 e "hobby box" 10
Ao apartamento n° 174 correspondem as vagas de garagens n° 120 e 123
Ao apartamento n° 181 correspondem as vagas de garagens n° 251, 252 e 253
Ao apartamento n° 182 correspondem as vagas de garagens n° 254, 255 e 256
Ao apartamento n° 183 correspondem as vagas de garagens n° 257, 258 e 259
Ao apartamento n° 184 correspondem as vagas de garagens n° 260, 261 e 262
As vagas de garagens VDF 01 e VDF02 destinam-se ao embarque e desembarque de deficientes físicos.
As vagas de garagens VV01 a VV08 destinam-se ao uso dos visitantes.
A vaga de carga e descarga destina-se ao estacionamento de caminhões em caso de mudança de moradores.
Os "hobby-box" poderão ser fechados pelo proprietário com divisórias de fórmica, padrão escritório na cor cinza com fechaduras e demais metais na cor preta.

Artigo 4°

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

Artigo 5°

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.

CAPITULO II - DOS DIREITOS

Artigo 6°

São Direitos dos Condôminos :

- a) Usar, gozar e dispor da respectiva unidade, de acordo com a sua destinação, desde que não infrinja as normas legais e os preceitos desta convenção e do regulamento interno do edifício.
- b) Usar e gozar das partes comuns do edifício, desde que não impeçam idêntico uso ou gozo por parte dos demais condôminos, com as mesmas restrições de alínea anterior.
- c) Examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração.

CAPITULO III - DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 7°

A administração do condomínio caberá a uma pessoa física ou jurídica, eleita pela assembléia geral ordinária.

Artigo 8°

Compete ao Síndico :

- a) Representar ativo e passivamente o condomínio, em juízo ou fora dele, praticar todos os atos em defesa dos interesses comuns, nos limites da lei, da convenção e dos regulamentos.
- b) Exercer os atos de gestão do edifício, no que concerne à segurança, moralidade do prédio e boa execução dos serviços de utilidades comuns.
- c) Admitir e demitir empregados, fixar seus salários, bem como transigir em matéria de indenizações trabalhistas.
- d) Ordenar a realização das obras e serviços necessários ao bom funcionamento do edifício.
- e) Cumprir e fazer cumprir esta convenção e seus regulamentos internos, executando e fazendo executar as deliberações das assembléias dos condôminos.
- f) Arrecadar as contribuições devidas pelos condôminos e dar-lhes a aplicação necessária ao bom funcionamento do edifício.
- g) Efetuar e manter a escrituração contábil do condomínio.
- h) Contratar os seguros contra fogo e de responsabilidade civil.
- i) Prestar contas de sua gestão na assembléia de condomínio.
- j) Realizar aos cofres públicos pontualmente todos os tributos que incidam sobre o edifício e que sejam de responsabilidade do condomínio.
- l) Convocar a assembléia geral.

Artigo 9º

O Síndico, sendo pessoa jurídica receberá mensalmente os honorários que forem fixados pela assembléia geral.

§ Único - No caso de o Síndico ser um condômino, ou pessoa física, receberá mensalmente honorários equivalentes a meio salário mínimo vigente.

Artigo 10º

O Síndico poderá ser destituído pelo voto de dois terços dos condôminos presentes à assembléia geral, para este fim especialmente convocada, respeitando contudo o disposto no artigo 40º, das disposições gerais e transitórias.

§ Único - No caso de destituição, far-se-á acerto de contas entre os condôminos e a pessoa que exerce as funções administrativas, pagando o condomínio no prazo de 30 (trinta) dias da destituição, as importâncias por ventura devidas ou recebendo no prazo de 10 (dez) dias as importâncias que por balanço existirem a seu favor.

Artigo 11º

Não poderá ser eleito para o cargo de Síndico o condômino que estiver em atraso com as suas contribuições condominiais ou se houver sido cobrado judicialmente, por contribuição não pagas nas épocas devidas.

Artigo 12º

Juntamente com o síndico, se pessoa física, a assembléia elegerá um sub-síndico, que o substituirá em suas faltas ou impedimentos.

§ Único - Ocorrendo vaga, o sub-síndico convocará a assembléia geral para a eleição de outro síndico, que exercerá o cargo pelo prazo de 02 (dois) anos.

CAPITULO IV - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

Artigo 13º

A assembléia geral é a reunião dos condôminos convocada e instalada na forma da lei e desta convenção, a fim de deliberar sobre matéria do interesse do condomínio.

Artigo 14º

A assembléia geral será convocada por carta protocolada ou registrada, entregue aos condôminos, no endereço que para este fim fornecerem ou na sua falta na unidade autônoma de que forem proprietários ou compromissários compradores, devendo mediar, pelo menos oito dias entre a data da convocação e a realização da assembléia.

§ Único - Da convocação deverá constar obrigatoriamente:

- a) Local, dia e hora da reunião; e
- b) A ordem do dia e o “quorum” para a respectiva votação.

Artigo 15º

A assembléia geral ordinária reunir-se-á anualmente, na forma da lei, e, a extraordinária sempre que convocada pelo síndico ou condôminos que representem 1/4 (um quarto) no mínimo, do condomínio, sempre que assim o exigirem os interesses condominiais.

§ Único - Sendo convocada a assembléia por condôminos, ao síndico será dada ciência, observando o prazo estabelecido no artigo 14º.

Artigo 16º

Ressalvando as exceções previstas em lei e nesta convenção, a assembléia instalar-se-á em primeira convocação com a presença de condôminos que representem, pelo menos 1/4 (um quarto) do condomínio, e, em segunda convocação, 30 (trinta) minutos depois, com qualquer número.

Artigo 17º

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.

§ Único - As deliberações serão tomadas pelos votos da maioria absoluta dos condôminos, que totalizem no mínimo 2/3 (dois terços) do total das frações ideais, para deliberar sobre:

- a) Alteração da convenção e do regulamento do edifício;
- b) Destituição do síndico; e,
- c) Venda ou reconstrução do edifício em caso de sinistro que destrua mais de 2/3 (dois terços) do seu total.

Artigo 18º

A assembléia geral será presidida por um condômino eleito pelos presentes, o qual escolherá o secretário:

Artigo 19º

Compete à assembléia geral ordinária:

- a) Deliberar sobre as contas do condomínio;
- b) Discutir e votar o orçamento para o exercício financeiro anual, compreendendo as despesas de conservação, manutenção e obras do condomínio;
- c) Eleger o conselho consultivo;
- d) Eleger o síndico e sub-síndico;
- e) Fixar fundos de reserva; e,
- f) Votar as demais matérias constantes da ordem do dia.

Artigo 20º

Compete à assembléia geral extraordinária:

- a) Destituir o síndico a qualquer tempo, independentemente de justificação e eleger o seu substituto;
- b) Deliberar sobre matéria de interesse do condomínio; e,
- c) Deliberar sobre proposta formulada por qualquer condômino.

Artigo 21º

Os condôminos poderão fazer-se representar na assembléia geral através de procuradores.

Artigo 22º

As deliberações da assembléia geral constarão na ata lavrada em livro próprio, e nos 10 (dez) dias subsequentes a coleta da assinatura do presidente e do secretário, o síndico enviará cópia a todos os condôminos, por carta protocolada ou registra.

CAPITULO V - DO CONSELHO CONSULTIVO

Artigo 23º

O conselho consultivo será composto de três membros efetivos, todos condôminos, eleitos por um biênio pela mesma assembléia geral que eleger o síndico, por maioria de votos, sendo permitido a reeleição.

Artigo 24º

Ao conselho consultivo, além das atribuições previstas em lei, compete:

- a) Fixar o valor da multa prevista no artigo 35º;
- b) Examinar, trimestralmente, as contas do condomínio;
- c) Emitir parecer sobre assuntos condominiais, quando a tanto solicitado pelo síndico ou qualquer condômino interessado;
- d) Emitir parecer sobre a prestação de contas do síndico;
- e) Emitir parecer sobre a previsão orçamentaria apresentada pelo síndico para o exercício financeiro seguinte:

§ Único – Até 48 (quarenta e oito) horas antes da assembléia geral ordinária, independente de qualquer convocação especial, o conselho deverá obrigatoriamente emitir parecer sobre a prestação de contas e a previsão orçamentaria. O silêncio do conselho corresponderá a parecer favorável.

Artigo 25º

Não poderão ser eleitos para o conselho consultivo os condôminos que não poderiam ser eleitos síndicos na forma do artigo 11º.

Artigo 26º

Os membros do conselho não serão remunerados.

CAPITULO VI - DO ORÇAMENTO

Artigo 27º

Constituem despesas condominiais:

- a) Prêmio de seguro;
- b) Os tributo incidentes sobre as partes comuns do edifício;
- c) As despesas derivadas do consumo de luz, água, força e telefone das partes e coisas comuns;
- d) Remuneração do síndico ou da administradora e dos demais empregados do condomínio, bem como os respectivos encargos trabalhistas;
- e) As despesas de conservação, limpeza, reparos e manutenção do edifício e suas instalações de uso comum; e,
- f) Outras despesas aprovadas pela assembléia geral ordinária e extraordinária e as previstas em lei.

Artigo 28º

O exercício financeiro será de 12 (doze) meses, incumbindo o síndico ou a administração preparar orçamento para o mesmo, estimando as despesas e fixando a receita do condomínio, a fim de serem objeto da assembléia geral ordinária no caso de mudança na forma de rateio que ora se estabelece mensal e antecipada.

§ Único - A previsão poderá ser reajustada por assembléia geral extraordinária, se julgada insuficiente para cobrir as despesas do condomínio.

Artigo 29º

A receita do condomínio será constituída pelas contribuições dos condôminos aprovadas pela assembléia ordinária e arrecadadas na forma prevista neste capítulo, e bem pelo produto de empréstimos que forem autorizados pelo conselho consultivo para fazer às despesas extraordinárias, para as quais sejam

insuficientes os fundos condominiais.

Artigo 30º

Os condôminos concorrerão para o custeio das despesas recolhendo a cota parte que couber, mediante rateio proporcional às frações ideais do terreno.

§ Primeiro - A cota condominial de cada condômino será parcelada em 12 (doze) contribuições mensais, até o dia 10 (dez) de cada mês, de acordo com a previsão orçamentaria.

§ Segundo - Na falta ou impossibilidade de ser cobrada a contribuição do primeiro mês do exercício, esta deverá ser cobrada na base do último trimestre pago no ano anterior, com acréscimo correspondente a correção monetária oficial, sendo compensada na previsão orçamentaria do exercício.

Artigo 31º

As despesas extraordinárias serão pagas igualmente rateadas entre os condôminos dentro do prazo fixado pela assembléia que as autorizar.

Artigo 32º

As contribuições ordinárias ou extraordinárias não pagas no respectivo vencimento, serão acrescidas de correção monetária diária além de multa de 2% (dois por cento) e juros moratórios à taxa de 1% (hum por cento) ao mês, calculando-se a multa e os juros sobre o valor corrigido, sem prejuízo de uma cobrança judicial, cujos valores irão crescer ao fundo de reserva do condomínio.

Artigo 33º

Com o produto das cominações previstas no artigo 32º serão custeados as despesas e os honorários advocatícios necessários às cobranças das contribuições vencidas.

Artigo 34º

A fim de atender as despesas de conservação e reformas previstas em orçamento, ou outras necessidades vigentes, será constituído um fundo de reserva até atingir 10 (dez) salários mínimos vigentes no país que deverá ser repostado sempre que sofra diminuição, inclusive por chamadas especiais que serão realizadas a qualquer tempo em caso de necessidade, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias. O fundo de reserva em questão será integralizado no prazo máximo de dois exercícios, devendo o capital ser depositado em estabelecimento bancário, a ser decidido pela primeira assembléia geral, vencendo juros e correção monetária legais. O síndico poderá utilizar o fundo de reserva em caso de emergência, prestando posteriormente contas à assembléia geral, na forma desta convenção. Os condôminos concorrerão para o custeio do fundo de reserva recolhendo a cota parte que couber, mediante rateio proporcional às frações ideais do terreno.

CAPITULO VII - DAS PENALIDADES

Artigo 35º

O condômino que violar as disposições legais, assim como as contidas nesta convenção e no regulamento interno, além de ser compelido a desfazer a obra ou sustar-se no ato praticado ou ainda de reparar os danos que causar, ficará sujeito à multa de até o quádruplo do valor atribuído para a despesa condominial mensal da unidade autônoma.

§ único - A multa será imposta pelo conselho consultivo e cobrada pelo síndico, juntamente com a contribuição de vencimento imediatamente posterior, sendo facultado ao interessado recorrer à assembléia geral.

Artigo 36º

A imposição de multa será comunicada por escrito ao infrator.

Artigo 37º

O pagamento da multa não exime o infrator de sua responsabilidade civil pelos danos causados.

Artigo 38º

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

CAPITULO VIII - DO 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, vestíbulos 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.
- 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 a 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.

CAPITULO IX - DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 39º

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.

Artigo 40º

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

Artigo 41º

A administração do condomínio para o primeiro biênio será exercida pelas pessoas que forem eleitas na primeira assembléia geral, podendo neste caso a escolha recair em pessoas estranhas ao condomínio.

§ Único - Até que se realize a primeira assembléia, a administração ficará a cargo da firma proprietária.

São José dos Campos, 22 de outubro de 2004.

CONSTRUTORA E PAVIMENTADORA COSTA NORTE LTDA