

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO PRÉDIO DE APARTAMENTOS DENOMINADO -
"CONJUNTO RESIDENCIAL MARAJÓ", SITO NA CIDADE DE SANTOS, À AVE
NIDA CONSELHEIRO NÉBIAS NÚMERO 611.-

Pelo presente instrumento, os infra assinados, na qualidade de condôminos do prédio em apreço, têm justa e contratada, nos termos do que dispõe a Lei de Condomínios e Incorporações Imobiliárias, sob número 4.591, de 16 de dezembro de 1964, regulamentada pelo Decreto número 55.615, de 10 de março de 1965 e Lei número 4.064, de 29 de novembro de 1965, a presente CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, que lhes permita e facilite a convivência no edifício, o exercício dos direitos e o cumprimento das obrigações inerentes a esse estado de comunhão, regendo-se dita convenção, pelas cláusulas seguintes:-

- CLÁUSULA PRIMEIRA -

- RELAÇÕES ENTRE OS CONDOMINOS DO PRÉDIO -

Todas as relações de direito entre os titulares das unidades autônomas do prédio em tela, são reguladas pelo disposto na legislação federal, estadual e municipal aplicável à espécie e, em especial pelas normas fixadas nas leis e decreto, supra citados e, ainda pelo estabelecido na presente convenção, que será rigorosamente cumprida por todos os condôminos do edifício, para cujo efeito ficam obrigados a considerá-la como parte integrante de todos os instrumentos, sejam públicos ou particulares de venda, de promessa de venda ou de qualquer forma de alienação ou oneração das unidades autônomas do prédio, já lavrados ou que venham a ser lavrados em virtude de novas vendas, transferências, cessões, promessas, alienações ou locações.-

- Fls. 2.-

- CLÁUSULA SEGUNDA -- DISCRIMINAÇÃO DAS PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA E DAS DE CONDOMÍNIO, COM ESPECIFICAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES

O prédio em causa, acha-se edificado em um terreno que apresenta os seguintes característicos e con fronteações: UM TERRENO à avenida Conselheiro Nébias número 611 medindo 13,15m (treze metros e quinze centímetros) de frente e com essa largura vai até 60,00m (sessenta metros) de fundos ou seja, do alinhamento da avenida e aí se alarga pegando os fundos do prédio número 613 para 25,15m (vinte e cinco metros e quinze centímetros) mais ou menos, por mais 46,00m (quarenta e seis metros), mais ou menos de fundos, de forma que do lado - que divide com o prédio número 609, de dona Eulália Majó Ribas de imóveis outros, tem 106,00m (cento e seis metros), mais ou menos, na ma reta, até encontrar os fundos do prédio número 160 da rua - Osvaldo Cruz, com o qual divide, de outro lado divide até 60,00m (sessenta metros) com Emílio Peres ou sucessores, pelo prédio número 613 e daí por diante com Prudente Ferreira & Cia ou sucessores, com a área total de 1.940,06m².-

Dito prédio é constituído por uma - parte inalienável e indivisível, de propriedade e uso comum de todos os condôminos e, por outra de unidades autônomas, de pro priedade particular e exclusiva dos respectivos titulares, sen do estas em número de 36 (trinta e seis), e que apresentam os seguintes característicos essenciais à presente convenção:- -

APARTAMENTOS NºS 11, 21 e 31 do bloco A, sitos respectivamente no 1º andar ou 2º pavimento, 2º andar ou 3º pavimento e 3º andar ou 4º pavimento, cada qual com a área útil de 102,075m², - área comum de 27,51m², e área total de 129,585m², pertencendo a cada um deles no terreno, uma fração ideal equivalente a - 69,70m² e em proporção as coisas de uso comum. APARTAMENTOS -

NºS 12, 22 e 32 do bloco A, sitos respectivamente no 1º andar ou 2º pavimento, 2º andar ou 3º pavimento e 3º andar ou 4º pavimento, cada qual com a área útil de 102,075m², área comum de 27,51m², e área total de 129,585m², pertencendo a cada um deles no terreno, uma fração ideal equivalente a 69,70m² e em - proporção as coisas de uso comum. APARTAMENTOS NºS 11, 21 e 31

- Fls. 3.-

do bloco B, sites respectivamente no 1º andar ou 2º pavimento, 2º andar ou 3º pavimento e 3º andar ou 4º pavimento, cada qual com a área útil de 102,075m², área comum de 27,51m², e área total de 129,585m², pertencendo a cada um deles no terreno, uma fração ideal equivalente a 69,70m² e em proporção as coisas de uso comum. APARTAMENTOS N°S 12, 22 e 32 do bloco B, sites respectivamente no 1º andar ou 2º pavimento, 2º andar ou 3º pavimento e 3º andar ou 4º pavimento, cada qual com a área útil de 102,075m², área comum de 27,51m², e área total de 129,585m², - pertencendo a cada um deles no terreno, uma fração ideal equivalente a 69,70m² e em proporção as coisas de uso comum. - APARTAMENTOS N°S 11, 21 e 31 do bloco C, sites respectivamente no andar térreo ou 1º pavimento, 1º andar ou 2º pavimento e 2º andar ou 3º pavimento, cada qual com a área útil de 60,76m², área comum de 15,10m², e área total de 83,86m², pertencendo a cada um deles no terreno, uma fração ideal equivalente a 45,11m² e em proporção as coisas de uso comum. APARTAMENTOS N°S 12, 22 e 32 do bloco C, sites respectivamente no andar térreo ou 1º pavimento, 1º andar ou 2º pavimento e 2º andar ou 3º pavimento, - cada qual com a área útil de 60,76m², área comum de 15,10m², - e área total de 83,86m², pertencendo a cada um deles no terreno, uma fração ideal equivalente a 45,11m² e em proporção as coisas de uso comum. APARTAMENTOS N°S 11, 21 e 31 do bloco D, - sites respectivamente no andar térreo ou 1º pavimento, 1º andar ou 2º pavimento e 2º andar ou 3º pavimento, cada qual com a área útil de 60,76m², área comum de 15,10m², e área total de 83,86m², pertencendo a cada um deles no terreno, uma fração ideal equivalente a 45,11m² e em proporção as coisas de uso comum. APARTAMENTOS N°S 12, 22 e 32 do bloco D, sites respectivamente no andar térreo ou 1º pavimento, 1º andar ou 2º pavimento e 2º andar ou 3º pavimento, cada qual com a área útil de 60,76m², área comum de 15,10m² e área total de 83,86m², pertencendo a cada um deles no terreno, uma fração ideal equivalente a 45,11m² e em proporção as coisas de uso comum. APARTAMENTOS/ N°S 11, 21 e 31 do bloco E, sites respectivamente no andar térreo ou 1º pavimento, 1º andar ou 2º pavimento e 2º andar ou 3º pavimento, cada qual com a área útil de 72,00m², área comum de 15,10m², e área total de 87,10m², pertencendo a cada um deles no terreno, uma fração ideal equivalente a 46,86m² e em proporção as coisas de uso comum.

- Fls. 4.-

ção as coisas de uso comum. APARTAMENTOS NºS 21, 22 e 32 do bloco E, sitos respectivamente no andar térreo ou 1º pavimento 1º andar ou 2º pavimento e 2º andar ou 3º pavimento, cada qual com a área útil de 72,00m², área comum de 15,10m², e área total de 87,10m², pertencendo a cada um deles no terreno, uma fração ideal equivalente a 46,86m² e em proporção as coisas de uso comum. APARTAMENTOS NºS 11, 21 e 31 do bloco F, sitos respectivamente no andar térreo ou 1º pavimento, 1º andar ou 2º pavimento e 2º andar ou 3º pavimento, cada qual com a área útil de 72,00m², área comum de 15,10m² e área total de 87,10m² pertencendo a cada um deles no terreno, uma fração ideal equivalente a 46,86m² e em proporção as coisas de uso comum. APARTAMENTOS NºS 12, 22 e 32 do bloco F, sitos respectivamente no andar térreo ou 1º pavimento, 1º andar ou 2º pavimento e 2º andar ou 3º pavimento, cada qual com a área útil de 72,00m², área comum de 15,10m², e área total de 87,10m², pertencendo a cada um deles no terreno, uma fração ideal equivalente a 46,86m² e em proporção as coisas de uso comum.-

COISAS EM COMUM: O terreno, as garagens coletivas para autos, as fundações ou alicerces, as vigas e colunas de sustentação, os pisos dos pavimentos, as coberturas, as paredes externas e as divisórias entre as unidades autônomas e as partes comuns, os ornamentos das fachadas, os halls e escadarias dos pavimentos, os encanamentos tronco de água e esgoto, os fios tronco de eletricidade e telefone, os condutores de águas pluviais, as caixas d'água, as bombas de recalque e, enfim, tudo que por sua própria utilidade e natureza da construção, deva servir aos condôminos ou co-proprietários.-

- CLÁUSULA TERCEIRA -

- DESTINO DAS DIFERENTES PARTES DO PRÉDIO -

DAS PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA:

Os apartamentos em tela, destinam-se exclusivamente a fins residenciais, ficando proibido portanto, a instalação em qualquer dependência dos apartamentos, de bares, escritórios comerciais, consultórios, enfermarias, oficinas, laboratórios e

- Fls. 5.-

qualquer ramo de atividade comercial ou artesanato, contrário à destinação residencial dos apartamentos, tendo cada proprietário o direito de usar, gozar e dispor da parte da sua propriedade exclusiva como bem lhe aprouver, mas de forma a não prejudicar igual direito dos demais proprietários e a não comprometer a segurança, solidez e, principalmente, a boa fama do prédio.-

DAS PARTES DE USO COMUM: As partes de propriedade e uso comum, notadamente, as passagens, halls e corredores de cada pavimento, deverão estar sempre livres e desimpedidos, não podendo nelas ser depositada coisa alguma, sob pena de remoção por ordem do síndico, cuja devolução fica condicionada a indenização ou pagamento decorrente dessa remoção. Cada proprietário tem o direito de usar e usufruir as utilidades das coisas comuns, desde que não prejudique igual direito dos demais, nem condições materiais do prédio. As áreas que circundam o prédio, as escadarias de acesso aos pavimentos superiores e seus respectivos halls, destinam-se ao livre trânsito, passagem e acesso às unidades autônomas, por parte dos condôminos, seus familiares e visitantes. Todo o maquinário e respectivos acessórios, ferragens e demais peças que constituem propriedade comum, destinam-se ao fim específico e para o qual foram instalados no prédio.-

DO USO DAS GARAGENS: As garagens coletivas para autos são de uso exclusivo dos proprietários, locatários ou comodatários dos apartamentos, ficando expressamente proibido o uso da garagem por pessoas estranhas, seja a que título for, sendo permitido o uso da garagem apenas de um veículo por apartamento.- A garagem do bloco A, é de uso exclusivo dos blocos A e B e a garagem do bloco B, é de uso exclusivo dos blocos C, D, E e F.-

- CLÁUSULA QUARTA -

- MODO DE USAR AS COISAS E SERVIÇOS COMUNS DO PRÉDIO -

É facultado a todos os condôminos do edifício, indistintamente, usar e gozar das coisas e serviços comuns do mesmo, ressalvada as restrições contidas nesta e no REGIMENTO INTERNO do prédio, que faz parte integrante da presente convenção.-

- Fls. 6.-

- CLÁUSULA QUINTA -

- ENCARGOS, FORMA E PROPORÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕES DOS CONDOMI-
- NOS, PARA AS DESPESAS DE CUSTEIO E PARA AS EXTRAORDINÁRIAS

Constituem encargos comuns a serem suportados por todos os condôminos, indistintamente, ainda que não se beneficiem do uso das coisas comuns, na proporção dos coeficientes de cada um, as seguintes despesas acrescidas do adicional de 10% (dez por cento) para FUNDO DE RESERVA, sempre que este não se ache em seu limite: a) - pagamento de impostos, taxas e demais contribuições lançados sobre as partes comuns do prédio; b) - pagamento do prêmio de seguro, com exclusão do valor correspondente ao seguro facultativo que cada proprietário queira fazer, além do obrigatório; c) - pagamento dos proventos de empregados fixos ou diaristas do prédio; d) - despesas de conservação e uso normal das partes comuns e de funcionamento das respectivas instalações; e) - despesas de força, luz e água, correspondentes às partes comuns e, tudo o mais que se fizer necessário para a manutenção, perfeita ordem e eficiência dos serviços no edifício. § 1º - O proprietário que aumentar as despesas comuns por sua exclusiva conveniência, pagará o excesso a que der causa. § 2º - Os proprietários suprirão o administrador com um FUNDO DE PROVISÃO equivalente às despesas comuns médias de 2 (dois) meses, orçado em reunião ordinária, e terão mensalmente rateadas entre si, na proporção dos seus coeficientes, as despesas do mês vencido. O síndico em caso de reformas ou consertos de vulto, rateará a pagar o montante do orçamento previamente aprovado pela Assembleia Geral Ordinária ou Extraordinária, de maneira a poder fazer face aos pagamentos compromissados. § 3º - O proprietário que não pagar suas cotas, suas contribuições para as despesas comuns, nas datas previstas, ficará sujeito aos juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês, além da multa de 20% (vinte por cento) sobre o débito, honorários de advogado e mais as despesas judiciais, tudo cobrável por ação executiva de iniciativa do síndico. § 4º - Todas as despesas comuns, serão divididas entre os proprietários, na proporção da fração ideal no terreno e na construção, correspondente às respectivas unidades autônomas. § 5º - Os condôminos deverão saldar as contas -

- Fls. 7.-

apresentadas pela administração no máximo até o dia 10 (dez) -
de cada mês seguinte ao vencido, acarretando o atraso no paga-
mento, a imposição de juros moratórios a taxa de 12% (doze por
cento) ao ano e a multa de 20% (vinte por cento) sobre o mon--
tante do débito em aberto, a qual reverterá em favor do condo-
mínio e será levada para o Fundo de Reserva. § 6º - Todas e -
quaisquer quantias pertencentes ao condomínio, deverão ser depo-
sitadas em nome do edifício, em estabelecimento bancário de -
absoluta idoneidade, a critério do síndico critério de adminis-
tração, que movimentará as respectivas contas correntes.-

- CLÁUSULA SEXTA -

- TODO DE ESCOLHER O SÍNDICO E O CONSELHO CONSULTIVO -

O condomínio será administrado por -
um síndico, pessoa física ou jurídica, condômino ou não, elei-
to em Assembléia Geral Ordinária, anualmente ou ante em caso -
de vaga. Permitida a reeleição. Na hipótese de falta, ausência
ou impedimento do síndico, a Assembléia Geral, especialmente -
convocada, elegerá outro que exercerá o mandato pelo tempo do
impedimento ou pelo prazo restante, até completar o período do
substituído. O condomínio terá também um Conselho Consultivo,-
constituído de 3 (três) condôminos que residam no prédio, e se-
rá escolhido por aclamação na Assembléia que for convocada pa-
ra a eleição do síndico, com mandatos pelo prazo de 1 (um) ano
Permitida a reeleição e coincidentes com o período de vigência
da Administração.-

- CLÁUSULA SÉTIMA -

- ATRIBUIÇÕES DO SÍNDICO, ALÉM DA ATRIBUIÇÕES NORMAIS E LEGAIS

Compete ao síndico, além do que dis-
põe o artigo 22 da lei 4.591, de 16/12/64, mais: a) - represen-
tar a massa dos condôminos em juízo, ativa e passivamente, bem
assim perante as repartições públicas e terceiros em geral; -
apenas no que diz respeito a assuntos de interesse comum; b) -
nomear e despedir o zelador ou empregados, fixando-lhes os ven-
cimentos de acordo com orçamento anual; c) - fiscalizar os ser-

- Fls. 8.-

vigos do zelador ou empregados; d) - receber as quotas de contribuição dos proprietários dando-lhes a devida aplicação; e) - ordenar as obras de caráter urgente ou adquirir o que fôr necessário à conservação do prédio, extra orçamento, até o máximo de 4 (quatro) salários mínimos anuais, devendo além dessa importância convocar Assembleia para orçamento a ser apresentado; f) - superintender e administrar o prédio, observando e fazendo observar a legislação respectiva, esta convenção e o regimento interno do prédio, bem como as deliberações regulares dos proprietários; g) - prestar anualmente contas de sua administração; h) - elaborar o orçamento para cada exercício, submetendo-o à deliberação dos proprietários; i) - manter em seu poder o livro de atas e os comprovantes das despesas, a disposição dos proprietários, fornecendo-lhes cópias autênticas de seus registros, quando solicitados; j) - convocar as assembleias gerais ordinárias e as extraordinárias; l) - apresentar, anualmente, à assembleia geral ordinária, comprovantes das despesas efetuadas e, a qualquer momento quando solicitado por qualquer um dos condôminos; m) - dar imediata notícia aos condôminos de qualquer fato relativo ao condomínio, inclusive citações judiciais; n) - executar as deliberações das assembleias gerais; o) - entregar ao seu sucessor, contra recibo, os documentos e livros que estiverem sob sua guarda, pertinentes à Administração.-

- CLÁUSULA OITAVA -

- DEFINIÇÃO DA NATUREZA GRATUITA OU REMUNERADA DAS FUNÇÕES DO SÍNDICO

As funções do síndico não serão remuneradas.-

- CLÁUSULA NONA -

- PRAZO E MODO PARA CONVOCAÇÃO DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS -

Anualmente, até a primeira quinzena/ do mês de fevereiro, será realizada a reunião ordinária dos proprietários, na forma do que dispõe o artigo 24 da lei 4.591

- Fls. 9.-

de 16/12/1964, que será convocada pelo síndico, por meio de carta protocolada ou registrada, expedida com antecedência de cinco dias, designando o dia, local e hora da reunião e, indicando ainda que, sumariamente, a matéria a ser apreciada. Na falta desta convocação, caberá a qualquer proprietário o direito de fazê-la. As assembleias ou reuniões extraordinárias, poderão ser convocadas pelo síndico ou por proprietários que representem o mínimo de 1/4 (um quarto) de condôminos, observando-se o processo referido para a convocação das reuniões ordinárias. PARÁGRAFO ÚNICO: As assembleias ou reuniões ordinárias para que possam ser instaladas, obedecerão ao seguinte critério: 1º) - para a instalação em primeira convocação, será exigida a presença de, no mínimo 50% (cinquenta por cento) dos condôminos; 2º) - no caso de não se obter o mínimo exigido para a primeira convocação, serão realizadas em segunda convocação, no mesmo dia e local, meia hora após a aprazada para a primeira convocação, com qualquer número de condôminos, os quais decidirão por todo o condomínio, ficando os condôminos ausentes com a obrigação de respeitarem e acatarem o que for deliberado. Na impossibilidade do comparecimento de qualquer condômino, este poderá se fazer representar nas reuniões, por um procurador legalmente constituído, e nos casos em que duas ou mais pessoas sejam proprietárias em comum de uma mesma unidade, estas escolherão entre si, um dos co-proprietários para que represente os demais nas reuniões convocadas.-

- CLÁUSULA DÉCIMA -- MODALIDADES DE QUORUM -

Para todas as decisões e deliberações tomadas, para convocação e diversos tipos de votações, será obedecido o seguinte critério: PARA A CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLEIAS GERAIS EXTRAORDINÁRIAS - haverá necessidade de um quorum mínimo de condôminos que representem 1/4 (um quarto) da totalidade do condomínio.- PARA OS DIVERSOS TIPOS DE VOTAÇÕES - salvo nos casos em que, por força da lei seja necessária a unanimidade de votos, todas as decisões a serem tomadas em assembleias gerais ordinárias ou extraordinárias, requererão maioria absoluta do Plenário, ou seja, votação que represente 50% (cin-

- Fls. 10.-

quenta por cento) do número de votos cabíveis aos condôminos presentes à assembleia, mais 1 (um). O resultado das votações/será calculado pelos votos dados, cabendo um único voto a cada apartamento.- PARA AS ALTERAÇÕES DA PRESENTE CONVENÇÃO - a presente convenção só poderá ser alterada em regular deliberação/ de condôminos que representem 2/3 (dois terços) da totalidade/ de apartamentos que constituem o condomínio.- PARA ALTERAÇÃO DO REGIMENTO INTERNO - o regimento interno só poderá ser alterado em Assembleia Geral em regular deliberação dos condôminos que representem 2/3 (dois terços) da totalidade de apartamentos que constituem o prédio.-

- CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA -

- DO SEGURO, DO INCÊNDIO, DA DEMOLIÇÃO E DA RECONSTRUÇÃO OBRIGATÓRIA

É obrigatório o seguro do prédio contra riscos de incêndio, raio, terremoto e outros equivalentes, abrangendo a totalidade em Companhia de absoluta idoneidade a juízo do administrador, aplicando-se para tal fim, o disposto nos artigos 13 a 16 da lei 4.591, de 16/12/1964.-

- CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA -

- PENALIDADES -

A infração do disposto na presente convenção, por qualquer condômino, por si ou através de dependente, locatário, comodatário ou por qualquer forma ou título/ usuário de unidade autônoma integrante do condomínio, sujeitará o condômino responsável pela infração, às seguintes multas: a) - de 30% a 50% do salário mínimo vigente na região por ocasião da infração, e o dobro em caso de reincidência ao condômino que: 1º) - mudar a forma ou aspecto externo da fachada dos locais de sua propriedade ou a distribuição interna dos compartimentos, ressalvado a possibilidade dessa mudança ter obtido aprovação do síndico, após deliberação dos demais proprietários; 2º) - decorar ou pintar as paredes externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto do prédio, de

- Fls. 11.-

vendo qualquer pintura externa ser feita, exclusivamente, sob a direção do síndico, após deliberação dos demais proprietários; 3º) - estabelecer enfermarias, oficinas, laboratórios ou instalações perigosas ou que produzam ruído, incômodo ou odores; 4º) - embaraçar o uso dos corredores e caminhos internos ou lançar--
-lhes detritos ou impurezas; 5º) - empregar qualquer processo/ de aquecimento suscetível de ameaçar a segurança do prédio ou/ prejudicar-lhe a higiene e limpeza. b) - de 30% do salário m--
nimo vigente na região por ocasião da infração devido tantas -
- quantas forem as infrações, ao condômino que infringir -
- quaisquer disposições contidas no regimento interno do prédio.

- CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA -

- FUNDO DE RESERVA -

Para atender as despesas com as obras de conservação e reformas não previstas em orçamento, fica ins--
tituído pelos proprietários do edifício, um fundo de reserva -
até atingir a importância de 30 (trinta) salários mínimos atua--
lizados vigentes na região, sujeito a correção, devendo ser re--
posto sempre que sofrer diminuição. 1º - O fundo de reserva -
será integralizado: a) - pelo adicional de 10% (dez por cento) -
sobre as contribuições dos proprietários; b) - pelas multas -
por infração da presente convenção e do regimento interno; c) -
o fundo de reserva deverá ser integralizado dentro de cinco -
anos, contados da data do pagamento da primeira contribuição -
dos proprietários, para o que será aumentada a taxa prevista -
no parágrafo 1º, letra "a" supra, logo que se verifique sua in--
suficiência.-

- CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA -

- REGIMENTO INTERNO -

Constituirão o REGIMENTO INTERNO do prédio em apreço, todas as obrigações contidas e convencion--
das nas cláusulas anteriores da presente convenção e, em espe--
cial, as seguintes:-

1º) - TODOS OS CONDOMINOS FICAM OBRIGADOS

- Fls. 12.-

OBRIGADOS A:-

a) - não fazer qualquer modificação - na divisão interna das unidades autônomas, sem aprovação do síndico, que negará seu consentimento sempre que a alteração visada possa afetar as partes externas ou internas de propriedade comum, ou não estejam de acordo com as normas técnicas de construção; b) - reparar por sua iniciativa e conta todas as instalações internas dos locais de sua propriedade exclusiva, bem as sem como o assoalho de madeira ou outro material, as portas, ja neles, lustres, persianas, venezianas, aparelhos sanitários, ra mais de canalização de água, esgoto, eletricidade, telefone e todos os acessórios, sendo que, se tais reparações forem suscetíveis de afetar as coisas em comum, somente poderão ser realizadas após o consentimento, por escrito, do síndico; c) - impedir que atinjam ou prejudiquem os locais exclusivos dos demais/proprietários ou as partes comuns, o serviço de limpeza dos locais de propriedade exclusiva e de seus móveis, incumbindo a cada proprietário manter permanentemente limpos seus locais exclusivos, sobre tudo as respectivas instalações sanitárias; d) - dar livre ingresso em seus locais exclusivos, ao síndico e ao membro do conselho consultivo, empregados e funcionários de repartições e empresas concessionárias de serviços públicos, sempre que necessário para verificação ou reparações.-

2º) - É VEDADO AOS CONDOMINOS:-

a) - mudar a forma ou aspecto externo da fachada dos locais de sua propriedade ou a distribuição interna dos compartimentos, ressalvada a possibilidade dessa mudança ter obtido aprovação do síndico, após deliberação dos demais proprietários; b) - decorar ou pintar as paredes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto do prédio, devendo qualquer pintura ser feita exclusivamente sob a direção do síndico, após deliberação dos proprietários; c) - estabelecer enfermarias, oficinas, laboratórios ou instalações perigosas ou que produzam ruído, incômodo ou odores; d) - embeberçar o uso dos corredores e caminhos internos ou lançar-lhes detritos ou impurezas; e) - empregar qualquer processo de aquecimento suscetível de ameaçar a segurança do prédio ou prejudicar-lhe a higiene e limpeza; f) - utilizar

- Fls. 13.-

utilizar-se e não ser em casos de força maior, devidamente com-
provado, em suas dependências de, fogão ou fogareiro a carvão,
lenha, óleo, gasolina ou outro combustível que não seja o gás/
engarrafado; g) - cuspir ou atirar papéis, pontas de cigarros,
nas partes comuns, assim como pelas jaena digo pelas janelas -
e outras aberturas; h) - instalar toldos ou outras coberturas/
nas partes externas do prédio, afixar cartazes ou anúncios, co-
locar inscrições ou sinais de quaisquer natureza nas fachadas,
escadas, halls, vestibulos e quaisquer lugares ou dependênci-
as comuns; i) - usar alto falante, piano, rádio, televisão, vi-
trola, máquina, instrumento ou aparelho sonoro em altura de -
som que cause incômodo ou odores digo incômodo aos demais pro-
prietários; j) - lançar lixo por qualquer outro lugar que não/
sejam os tubos próprios; l) - bater tapetes ou estender quais-
quer peças nas janelas ou lugares visíveis do exterior; m) - -
deixar de manter todas as torneiras, registros e válvulas em -
perfeito estado, que permitam evitar o desperdício de água; n)
colocar vasos nos parapeitos dos terraços ou pendurá-los nas -
paredes das fachadas; o) - ter ou usar objeto, instalação, ma-
terial ou substância, suscetível de, por qualquer maneira afe-
tar a segurança do prédio e a tranquilidade dos proprietários/
ou que possa resultar aumento do prêmio de seguro; p) - usar, -
alugar, emprestar ou ceder no todo ou em parte, os apartamentos
para os seguintes fins: clínicas em geral e as especializadas/
em doenças contagiosas, ambulatórios, enfermarias, oficinas, -
jogos de qualquer espécie, escolas de dança ou de música, grê-
mios, a pessoas ou entidades políticas, a pessoas de vida ou -
ocupação duvidosa, para fim comercial, industrial, profissio-
nal ou representativo de classe; q) - instalar sem prévio con-
sentimento do síndico, ligações de força ou maquinismo; r) - /
praticar todo e qualquer ato que possa prejudicar o valor, ca-
tegoria e o bom nome do prédio e o bem estar de seus ocupantes;
s) - manter nas unidades autônomas, animais de quaisquer espé-
cie, inclusive de pequeno porte; t) - a prática de jogos espor-
tivos e outros, nas partes comuns do prédio, notadamente fute-
bol e tamboréu; u) - promover festas e bailes após às 22,00 ho-
ras.-

- Fls. 14.-

- DISPOSIÇÕES FINAIS -

Qualquer proprietário poderá livremente alienar a sua parte no prédio, independentemente, de consulta ou preferência em relação aos demais. § 1º - As obras de caráter coletivo que interessam a estrutura do prédio, arcabouço da construção e partes de propriedade comum, serão feitas com o concurso pecuniário obrigatório de todos os condôminos, salvo se decorrerem da culpa de um só dêle que, neste caso, suportará sozinho as despesas. § 2º - Cada proprietário de parte, poderá intentar as ações que decorrem do condomínio, desta convenção e regimento interno do prédio, devendo sempre o síndico ter ciência da propositura, a fim de assumir no processo a posição que lhe caiba. § 3º - É eleito o fóro da comarca de Santos para qualquer ação ou procedimento fundado na presente convenção, sendo escolhida a ação executiva para as cobranças e multas devidas pelos proprietários. § 4º - Os proprietários se obrigam por si, herdeiros e sucessores, a qualquer título, ao fiel cumprimento de todas as cláusulas e condições da presente convenção e do regimento interno do prédio. § 5º - Os proprietários se comprometem a fazer constar nos contratos de venda ou oneração das unidades autônomas, a obrigação declarada no parágrafo anterior.-

E, por estarem justos e convencidos, assinam a presente condôminos que representam o número legal exigido por lei.-