



CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO “PAULINA ARPINI”

PREÂMBULO

Na forma da Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002, que cria o novo Código Civil Brasileiro, especificamente, nos artigos 1.331 a 1.358, combinado com a Lei nº 4.591, de 16 de Dezembro de 1964, nos dispositivos não revogados pelo novo Código, que dispõem sobre “Condomínio Edifício”, os infra-firmados, na condição de coproprietários, titulares de direito reais sobre as unidades autônomas do **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PAULINA ARPINI**, localizado na Rua Goiânia, nº 300, Praia de Itapoã, Vila Velha/ES, CEP: 29101-780, ente sem personalidade jurídica, inscrito no CNPJ/MF sob o nº _____, vêm por este instrumento, atendendo ao quorum legal, aprovar a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**, que se obrigam a respeitar integralmente os proprietários das frações ideais, promitentes compradores, cessionários, promitentes cessionários, atuais e futuros, como por qualquer ocupante, a qualquer título, nos termos do artigo 1.333 da Lei nº 10.406/2002.

DO OBJETO E DA DISCRIMINAÇÃO DAS PARTES

Art. 1º. Os condôminos do Condomínio do Edifício “**PAULINA ARPINI**”, localizado na Rua Goiânia, nº 300, Praia de Itapoã, Vila Velha/ES, representando 100% das frações ideais constitutivas deste, pelo presente instrumento, estabelecem a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**, que reciprocamente aceitam, ajustam e outorgam e a cujo estrito cumprimento se submetem, prevalecendo tais disposições obrigatoriamente para os proprietários das unidades, promitentes compradores, cessionários, promitentes cessionários, atuais e futuros, como por qualquer ocupante, a qualquer título, tudo consoante o preceituado, no geral, pelas disposições do Código Civil, em especial no tocante ao que este dispõe sobre condomínios de edifícios, e pelos trechos não alterados pelo CC da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e posteriores. No especial, regular-se-á pela presente Convenção e Regulamento Interno, e, ainda, por deliberações das Assembleias Gerais de Condôminos.



CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO “PAULINA ARPINI”

Parágrafo Único. Esta Convenção e seu Regulamento Interno têm por objeto primordial a regulamentação das relações entre condôminos, condição essencial ao convívio cordial e harmônico que se faz necessário ao bem comum, intrínseco espírito da Lei, bem como, resguardar o condomínio da responsabilidade por atos de terceiros e estimular a participação dos condôminos nas assembleias gerais. Elaborada de forma a sintetizar o pensamento e o sentimento coletivo, de modo a viabilizar com que tudo que dela emane seja o mais justo e perfeito possível ao ideal comum.

Art. 2º. Edifício construído sobre o terreno constituído pelos Lotes: a) Lotes 08 e 09 da Quadra 07, matriculados sob nº. 2.551 do Livro 2-J; b) Lotes 21 e 22 da Quadra 07, matriculados sob nº. 8.486 do Livro 2-AH; c) Lote 23 e parte do Lote 24 da Quadra 07, matriculados sob nº. 8.499 do Livro 2-AH; d) Lote 11 da Quadra 07, matriculado sob nº. 15.207 do Livro 2-BJ; e) Lote 10 da Quadra 07, matriculado sob nº. 2.427 do Livro 2-I, totalizando a área de 2.610,00m² (dois mil seiscentos e dez metros quadrados), todos devidamente registrados no Cartório de Registro Geral de Imóveis da 1ª Zona de Vila Velha/ES.

Art. 3º. O edifício, destinado ao uso residencial e comercial, composto de uma única torre denominada “Edifício Paulina Arpini”, com as seguintes características: estrutura e laje em concreto armado “protendido”, paredes em alvenaria, cobertura de telhas de fibrocimento, com 25 (vinte e cinco) pavimentos sendo: 01 (um) pavimento subsolo; 01 (um) pavimento térreo; 01 (um) pavimento mezanino, 01 (um) pavimento garagem, 01 (um) pavimento pilotis; 19 (dezenove) pavimentos tipo, com 04 (quatro) apartamentos por andar, numerados de 101 a 1.901; 102 a 1.902, 103 a 1.903 e 104 a 1.904, totalizando 76 (setenta e seis) apartamentos; 01 (um) pavimento telhado/casa de máquinas e ainda 11 (onze) lojas, com mezanino e WC, com as seguintes características:

3.1. PAVIMENTO SUBSOLO – Contendo: 02 (duas) escadas enclausuradas, 02 (duas) casas de bombas, antecâmara, elevadores, 02 (duas) cisternas, tanque estacionário enterrado, área de circulação de veículos, rampas de acesso de veículos e 87 (oitenta e sete) vagas de garagem;

3.2. PAVIMENTO TÉRREO – Contendo: Entrada principal, jardins, escada, rampas laterais para pedestre, guarita com wc, sala espera, acesso comum à portaria, portaria, ducha lava-pés, hall dos elevadores, 02 (duas) ante-câmaras, 02 (duas) escadas enclausuradas, 03 (três) elevadores, lixeiras, subestação, transformador, medidores, gerador, área de circulação de veículos, rampas de acesso de veículos, 42 (quarenta e duas) vagas de garagem; 11 (onze) lojas, 09 (nove) vagas de garagem com acesso independente voltadas para a Rua Hugo Musso;

3.3. PAVIMENTO MEZANINO – Contendo: 02 (duas) escadas enclausuradas, 02 (duas) antecâmaras, hall dos elevadores, 03 (três) elevadores, área de circulação de veículos, rampas de acesso de veículos, 29 (vinte e nove) vagas de garagem e pavimento mezanino com wc das lojas;

3.4. PAVIMENTO GARAGEM - Contendo: 02 (duas) escadas enclausuradas, 02 (duas) antecâmaras, hall dos elevadores, 03 (três) elevadores, área de circulação de veículos, rampas de acesso de veículos e 75 (setenta e cinco) vagas de garagem;



CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO “PAULINA ARPINI”

3.5. PAVIMENTO PILOTIS - Contendo: 02 (duas) escadas enclausuradas, 02 (duas) antecâmaras, hall dos elevadores, 03 (três) elevadores, pátios descobertos, jardins, salão de jogos, sala gourmet, salão de festas, copa do salão de festas, área garçons, pátios cobertos, 02 (dois) wc deficiente físico, sauna, ducha, sala de repouso, jacuzzi, lavabo, sala de ginástica, piscina infantil, piscina adulto, quadra de squash com arquibancada, churrasqueiras, bar, playground com grama sintética, wc feminino, wc masculino e quadra descoberta;

3.6. PAVIMENTOS TIPO – Em número de 19(dezenove) contendo: 02 (duas) escadas enclausuradas, 02 (duas) antecâmaras, 03 (três) elevadores, circulação e 04 (quatro) unidades autônomas por pavimento, identificadas pela numeração de 101 a 1.901, 102 a 1.902, 103 a 1.903 e 104 a 1.904 com 03 (três) vagas de garagem cada, compostas da seguinte forma: Apt°s Tipo – Coluna 01 (um) - varanda, sala, circulação, banho, 02 (dois) quartos, 02 (duas) suítes, cozinha, área de serviço, depósito e wc. Apt°s Tipo – Coluna 02 (dois) - varanda, sala, circulação, banho, 02 (dois) quartos, 02 (duas) suítes, cozinha, área de serviço, depósito e wc; Apt°s Tipo - Coluna 03 (três) – 02(duas) varandas, sala, circulação, banho, 02 (dois) quartos, 02 (duas) suítes, cozinha, área de serviço, depósito e wc; Apt°s Tipo - Coluna 04 (quatro) – 02(duas) varandas, sala, circulação, banho, 02 (dois) quartos, 02 (duas) suítes, cozinha, área de serviço, depósito e wc;

3.7. PAVIMENTO TELHADO/CASA DE MÁQUINAS – Contendo: 02 (duas) escadas enclausuradas, 02 barriletes, 02 (duas) casas de máquinas e 02 (dois) reservatórios de água, 01 e 02, tudo em conformidade com o projeto devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Vila Velha – ES, sob o nº 37.740/2005, datado de 18/09/2006.

Parágrafo Único. O empreendimento possui um total de 242 (duzentas e quarenta e duas) vagas de garagem, sendo: 233 (duzentas e trinta e três) vagas residenciais e 09 (nove) vagas comerciais, assim distribuídas: Residenciais: 03 (três) vagas para cada unidade autônoma, totalizando 228 (duzentas e vinte oito) vagas, já incluídas nas respectivas frações ideais de terreno, 05 (cinco) vagas de uso comum destinadas a visitantes; Comerciais: 01 (uma) vaga para cada uma das Lojas de nº 01, 02, 03 e 04, totalizando 04 (quatro) vagas, já incluídas nas respectivas frações ideais de terreno, e as 05 (cinco) restantes serão de uso comum às Lojas de nºs 05 a 11.

Art. 4º. O sistema construtivo adotado no empreendimento é o de “LAJE DE CONCRETO ARMADO PROTENDIDO”, com cordoalhas engraxadas. Como o próprio nome diz: “protendido” é um sistema em que as cordoalhas (cabos compostos de 7 fios de aço de alta resistência, envoltas de graxa, protegidos por uma capa de polietileno de alta densidade) são esticadas por macacos hidráulicos e fixadas sob tensão, no período que antecede a desmontagem das formas. Ficando a laje de concreto armado sob os efeitos da “PROTENSÃO”.

Parágrafo Único. ATENÇÃO (evite acidentes) – Não é permitida qualquer perfuração nas lajes do seu imóvel (piso e teto). O elemento perfurante (broca, talhadeira, etc) pode causar rompimento brusco dos cabos protendidos da laje.

Art. 5º. O Edifício é constituído de uma parte de coisas de propriedade comum, nos moldes da Lei 4.591, de 16 de Dezembro de 1964, e de outra parte, de propriedade autônoma pertencente a cada um dos Condôminos, incluindo as unidades comerciais.



CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO “PAULINA ARPINI”

DA PROPRIEDADE EXCLUSIVA E SUA UTILIZAÇÃO

Art. 6º. As coisas de propriedade exclusiva de cada condômino são as unidades autônomas, com as respectivas frações ideais do terreno, assim distribuídas:

Tipo 01 c/03 vagas de garagem – 101 a 1.901.....	0,013950
Tipo 02 c/03 vagas de garagem – 102 a 1.902.....	0,013950
Tipo 03 c/03 vagas de garagem – 103 a 1.903.....	0,011943
Tipo 04 c/03 vagas de garagem – 104 a 1.904.....	0,012118
Loja 01 c/01 vagas de garagem -	0,001389
Lojas 02 a 04 c/01 vaga de garagem cada.....	0,001355
Lojas 05 a 11 -	0,001041
TOTAL.....	1,000000

Parágrafo 1º. As unidades autônomas identificadas pela numeração de 101 a 1.901, 102 a 1.902, 103 a 1.903 e 104 a 1.904, destinam-se a fins exclusivamente residenciais.

Parágrafo 2º. As vagas de garagens das unidades autônomas residenciais destinam-se ao estacionamento e guarda de veículos de passeio (um por vaga), de propriedade ou posse do condômino, com dimensões compatíveis à sua respectiva área. Observando-se o disposto na Lei, nesta Convenção e no Regulamento Interno.

Parágrafo 3º. As unidades autônomas identificadas como Loja 01 a 11, destinam-se, exclusivamente, ao uso comercial. Sua utilização será restrita ao comércio de bens e serviços rigorosamente permitidos pelas Leis Municipais, Estaduais e Federais, devendo ser aprovado por Assembleia Geral o tipo de estabelecimento, podendo ser vedada a instalação, quando houver perigo ou risco de dano à estrutura do prédio, segurança e tranquilidade dos moradores, desvalorização comercial do endereço e, ainda, aumento do valor do prêmio de seguro da edificação. Nesse sentido, ficam excluídos os ramos de bares, lanchonetes, restaurantes ou similares, com ou sem venda de bebidas alcoólicas, boate, discoteca, açougue, comércio e instalação de equipamentos de som para veículos, oficina mecânica, borracharia, peixaria, fábrica de sorvete, templos religiosos ou qualquer outro ramo que possa perturbar a paz e o sossego dos moradores. Fica também proibida a instalação de qualquer atividade que necessite de fornos de grande dimensão, botijões de gás ou qualquer outro tipo de combustível inflamável.

Parágrafo 4º – A instalação de equipamentos de refrigeração, ou outros equipamentos de utilidade das unidades comerciais, devem restringir-se à sua área interna, não podendo invadir áreas comuns, inclusive as calçadas externas, sem a prévia autorização da Administração, devendo ser referendadas pelo Conselho Consultivo e Assembleia Geral.

Parágrafo 5º. As vagas de garagens das unidades comerciais (lojas) destinam-se, exclusivamente, ao estacionamento e guarda de veículos de passeio (um por vaga), com dimensões compatíveis à sua respectiva área. Observando-se o disposto na Lei, nesta Convenção e no Regulamento Interno.



CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO “PAULINA ARPINI”

Art. 7º. Os Condôminos proprietários de unidades autônomas residenciais ou comerciais dependerão do parecer do Conselho Consultivo, por solicitação do Síndico, o qual deverá responder num prazo máximo de 15 (quinze) dias, para execução de modificações em suas unidades autônomas. Não poderá ser negada a aprovação para execução das modificações se as mesmas atenderem ao disposto no Parágrafo Único do Art. 4º, não prejudicar a solidez do prédio, não alterar a finalidade de uso e não afetar a estrutura e as partes externas do Edifício, ou as internas de uso comum, devendo o proprietário informar previamente a administração. O silêncio do Síndico, findado o prazo de 15 (quinze) dias contados da data do registro da comunicação remetida pelo correio ou de qualquer outra prova expressando recebimento do aviso, significará não haver objeção à proposta de modificação. Do parecer do Conselho Consultivo, caberá recorrer à Assembleia Geral, que só poderá reformar o parecer pela maioria absoluta dos Condôminos.

DO DESTINO E DA UTILIZAÇÃO DAS PARTES COMUNS

Art. 8º. As coisas de propriedade comum, indissolúvelmente ligadas às partes inalienáveis, são as seguintes: O terreno, fundações, colunas, lajes, vigas, telhados, cobertura, escadas, hall de acesso ao edifício, corredores, áreas internas de uso comum, as paredes internas divisórias das unidades autônomas e as externas, o teto, as áreas internas de ventilação, as calçadas, área para estacionamento e as externas de uso coletivo; os encanamentos troncos d'água, gás e esgoto, os condutores de águas pluviais, fios de eletricidade e telefone, bem como seus medidores, tudo até o ponto de interseção com as ligações de propriedade exclusiva dos condôminos, reservatórios inferiores e superiores, calhas, e as instalações contra incêndio; compartimentos de bombas, barrilhetes e casa de máquinas dos elevadores; as benfeitorias existentes ou as que vierem a serem executadas nas dependências comuns; os aparelhos e utensílios adquiridos em proveito da comunhão; tudo o que, pela sua natureza, deve ser de uso comum dos condôminos e que não constitua propriedade privativa.

Art. 9º. Quando algum móvel, utensílio ou instalação for considerado simples acessório do Edifício e tenha se tornado obsoleto ou impróprio para o uso, poderá ser alienado, precedendo de parecer do Conselho Consultivo e autorização da Assembleia Geral.

Art. 10. Cada Condômino responderá aos outros pelos frutos que perceber da coisa comum e pelo dano que lhe causar.

Art. 11. As modificações a serem feitas nas coisas de propriedade comum deverão ser submetidas à aprovação da Assembleia Geral, após o parecer do Conselho Consultivo, e considerar-se-ão aprovadas somente quando se verificar o consentimento de pelo menos 2/3 (dois terços) dos condôminos. Nos casos específicos de alteração de fachadas, far-se-á necessária a unanimidade dos condôminos.

Art. 12. Todas as instalações internas de água, luz, gás, interfone, eletricidade e esgoto de cada unidade autônoma, residencial ou comercial, serão reparadas a custo do respectivo condômino, quando o dano se verificar até a chegada às linhas tronco, assim como os pisos, portas, janelas, lustres, aparelhos sanitários e todos os demais acessórios pertencentes a cada unidade autônoma.



CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO “PAULINA ARPINI”

Art. 13. Quando o dano se verificar nas linhas tronco e não for causado por um condômino, inquilino ou preposto, a reparação correrá por conta de do Condomínio.

Art. 14. Quando, no entanto, ficar provado que o dano verificado nas linhas tronco for causado por qualquer condômino, inquilino ou preposto, os reparos correrão por conta do mesmo.

DOS ENCARGOS E CONTRIBUIÇÕES PARA DESPESAS DE CUSTEIO OU EXTRAORDINÁRIAS DOS ENCARGOS DO CONDOMÍNIO

Art. 15. Consideram-se despesas comuns do Condomínio todas aquelas que interessam à comunhão dos condôminos, no interesse do Condomínio, tais como:

I. Obras e instalações em geral, nas suas partes comuns, inclusive relativas à conservação, manutenção, modernização, reparações ou reconstruções das coisas comuns;

II. O prêmio de seguro do edifício e dos empregados;

III. Pagamento de impostos, taxas, contribuições e foros ou quaisquer outros tributos que incidam ou venham a incidir sobre as partes comuns do Condomínio;

IV. A remuneração do zelador e demais empregados do Condomínio, bem como os respectivos encargos, e ou remuneração de empresa administradora;

V. Despesas com manutenção e reparação de elevadores, máquinas e demais equipamentos das partes comuns;

VI. As relativas ao consumo de energia elétrica, água, telefone das áreas comuns e demais serviços prestados ao Condomínio;

VII. As relativas à aquisição de bens e materiais ou contratação de serviços para manutenção, melhorias e reparos, obedecendo-se as instruções convencionadas;

VIII. Custeio de publicação, postagem de editais e do expediente do Condomínio, bem registros cartoriais de documentos de interesse do Condomínio, como livros, papeis, tintas e demais materiais de expediente e papelaria, etc.;

IX. Outras devidamente aprovadas em Assembleia Geral, conforme Previsão Orçamentária;

X. Remuneração de Síndico e de Presidente do Conselho Consultivo e Fiscal;

DO FUNDO DE RESERVA

Art. 16. Fica criado o “FUNDO DE RESERVA”, o qual se destina a custear as despesas vultosas e emergenciais, relativas a:

Parágrafo 1º. Obras que se tornarem necessárias pela ação do tempo ou ficarem obsoletas;



CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO “PAULINA ARPINI”

Parágrafo 2º. Melhoramentos indispensáveis e reparos de alto custo.

Art. 17. Para formação do “FUNDO DE RESERVA”, cada condômino, residencial ou comercial, concorrerá com uma porcentagem de 5% (cinco por cento) sobre sua quota de contribuição mensal relativa às despesas de administração e manutenção do Condomínio.

Parágrafo 1º. O Fundo de Reserva será mantido em conta bancária remunerada tipo poupança ou fundo de investimento;

Parágrafo 2º. O pagamento dessa porcentagem será efetuado juntamente com o da quota da respectiva contribuição mensal.

Art. 18. Ressaltando o direito da Municipalidade, serão recolhidas também ao “FUNDO DE RESERVA” as importâncias recebidas a título de multas aplicadas, bem como outras quaisquer que não tenham fim especial designado.

Art. 19. O “FUNDO DE RESERVA” será escriturado em título próprio no Livro Caixa e os respectivos valores ficarão incorporados ao Patrimônio do Condomínio.

Parágrafo Único. A importância, a crédito do Fundo de Reserva, será depositada em instituição financeira reconhecidamente idônea e a critério do Conselho Consultivo, e só poderá ser retirada e utilizada mediante autorização em Assembleia Geral e, nos casos emergenciais, mediante autorização do Conselho Consultivo.

DO SEGURO, DEMOLIÇÃO E RECONSTRUÇÃO OBRIGATÓRIA

Art. 20. Proceder-se-á ao seguro da edificação, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro sinistro que causa destruição, no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias ao Condomínio.

Art. 21. Na ocorrência de sinistro total, ou parcial que venha a destruir ou danificar mais de 2/3 (dois terços) da edificação, seus condôminos reunir-se-ão em Assembleia Especial e deliberarão sobre a reconstrução, venda do terreno e materiais, por quorum mínimo de votos que representem 2/3 (dois terços) do total das unidades autônomas isoladas ou 80% (oitenta por cento) das frações ideais do respectivo terreno.

Parágrafo 1º. Rejeitada a proposta de reconstrução, a mesma Assembleia ou outra por este fim convocada, decidirá, pelo mesmo quorum o destino a ser dado ao terreno, e aprovará a partilha do valor do seguro entre os condôminos sem prejuízo do que receber cada um pelo seguro facultativo de sua unidade autônoma;

Parágrafo 2º. Aprovada, a reconstrução será feita, guardados, obrigatoriamente, o mesmo destino, a mesma forma externa e a mesma disposição interna;

Parágrafo 3º. Na hipótese do parágrafo anterior, a minoria não poderá ser obrigada a contribuir para reedificação, caso em que a maioria poderá adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, feita em vistoria;

Art. 22. Na hipótese de que trata o parágrafo 3º do Artigo antecedente, à maioria poderá adjudicar, por sentença, as frações ideais da minoria;



CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO “PAULINA ARPINI”

Parágrafo Único. Como condição para o exercício da ação prevista neste artigo, a maioria oferecerá e depositará, em juízo, as importâncias arbitradas na vistoria da avaliação, prevalecendo as de eventual desempataadores;

Art. 23. Em caso de sinistro que destrua menos de 2/3 (dois terços) da edificação, o Síndico promoverá o recebimento do Seguro e a construção ou os reparos das partes danificadas;

Art. 24. Em caso de condenação da edificação, pela autoridade pública, poderá ser decidida a sua demolição e a reconstrução pelo voto de condôminos com o quorum estipulado no Artigo 22 desta Convenção;

Parágrafo 1º. A minoria não fica obrigada a contribuir para as obras, mas assegura-se à maioria o direito de adquirir as partes dos dissidentes mediante avaliação judicial aplicando-se o processo previsto em lei;

Parágrafo 2º. Em caso de desapropriação parcial da edificação, serão indenizados os condôminos das unidades autônomas expropriadas, ingressando no Condomínio a entidade expropriante, que se sujeitará às disposições desta Convenção de Condomínio e do Regimento Interno.

DO PROCEDIMENTO DE RATEIO E CONTROLE DAS DESPESAS

Art. 25. Os condôminos concorrerão para o custeio das despesas, ordinárias e extraordinárias, recolhendo a cota parte que lhe couber mediante rateio igualitário das unidades autônomas residenciais de sua propriedade.

Parágrafo 1º - Os condôminos de unidades autônomas comerciais concorrerão para o custeio das despesas ordinárias recolhendo a cota parte correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da cota parte que couber à unidade autônoma residencial;

Parágrafo 2º - Com relação ao custeio de despesas extraordinárias, os condôminos de unidades autônomas comerciais, concorrerão apenas para aquelas que dizem respeito ou estejam afetas às unidades comerciais.

Art. 26. O exercício financeiro será de 12 (doze) meses, de janeiro a dezembro, cabendo ao Síndico preparar o orçamento para o exercício seguinte, estimando despesas e fixando a receita do Condomínio, apresentando-o para aprovação em Assembleia Geral.

Parágrafo 1º. A Previsão Orçamentária poderá ser reajustada por Assembleia Geral Extraordinária, com aprovação da maioria relativa, ou seja, a metade e mais um dos presentes, para as despesas ordinárias e emergenciais, assim consideradas pelo Conselho Consultivo e ratificada por deliberação da Assembleia.

Parágrafo 2º. A cota condominial de cada unidade autônoma será parcelada em contribuições mensais vencíveis no dia 05 (cinco) de cada mês, de forma antecipada.

Art. 27. O condômino que der causa ao aumento nas despesas comuns, ficará responsável pelo respectivo excesso.

Art. 28. As despesas comuns serão realizadas mediante autorização:



CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO “PAULINA ARPINI”

I. Do Síndico, se não ultrapassarem o valor equivalente a cinco vezes o valor correspondente ao salário mínimo vigente no País, à época da despesa.

II. Do Conselho Consultivo, se acima do estabelecido na alínea anterior e não ultrapassar a o valor equivalente a dez vezes o valor do salário mínimo vigente no País à época da despesa.

III. Da Assembleia Geral, nos demais casos.

Parágrafo 1º. São excluídas desses parâmetros as despesas consideradas como obrigatórias, tais como: salários, seguros, impostos, taxas e outros da mesma natureza;

Parágrafo 2º. Fica estabelecida a obrigatoriedade da realização de concorrência para as despesas com valores superiores a 10 (dez) vezes o valor do salário mínimo vigente no País à época da despesa e, no mínimo 03 (três) cotações de preços para as demais despesas, salvo nos casos emergenciais e nos casos em que, pelo pequeno valor do bem a ser adquirido ou do serviço a ser prestado, o mercado local não atender a solicitação de cotação.

DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO DO SÍNDICO

Art. 29. A administração do Condomínio caberá a um Síndico, condômino eleito bianualmente pela Assembleia Geral Ordinária, podendo ser reeleito.

Art. 30. Não poderá candidatar-se ao cargo de Síndico, aquele que estiver em atraso com suas obrigações condominiais ou com qualquer outro débito com o Condomínio.

Art. 31. O Síndico poderá ser destituído pelo voto de maioria simples dos presentes em Assembleia Geral Extraordinária especialmente convocada para tal fim.

Parágrafo Único. No caso de destituição ou impedimento em definitivo do Síndico, o Presidente do Conselho Consultivo e Fiscal assumirá o cargo e convocará, de imediato, Assembleia Geral Extraordinária para eleição de novo Síndico que completará o mandato do destituído.

DOS LIVROS

Art. 32. O Condomínio adotará para os seus serviços de escrituração e contabilidade, os seguintes Livros:

I. LIVRO DE ATAS DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS – onde serão registradas as Atas de Reuniões de deliberações das Assembleias Gerais;

II. LIVRO DE ATAS DO CONSELHO CONSULTIVO – onde serão registradas as Atas de Reuniões e deliberações do Conselho Consultivo;

III. LIVRO DE OCORRÊNCIA - destinado ao registro das reclamações, queixas, sugestões e avisos, assim como todas e quaisquer transgressões contra a Convenção ou do Regimento Interno;



CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO “PAULINA ARPINI”

IV. LIVRO CAIXA - para registro sistemático das importâncias recebidas e despendidas, vinculadas ao Condomínio;

V. LIVRO DE PROTOCOLO - para registro da expedição e entrega de expediente, de documentos diversos e outros papéis importantes.

Parágrafo 1º. Todos os Livros acima terão Termo de Abertura e Encerramento e as suas folhas serão devidamente rubricadas pelo Síndico;

Parágrafo 2º. Além desses Livros, o Condomínio terá ainda aqueles que forem exigidos pela Legislação Trabalhista e por outra disposição legal.

DA COMPETÊNCIA DO SÍNDICO

Art. 33. Compete ao Síndico, como representante da Assembleia Geral dos Condôminos:

I. Cumprir e fazer cumprir a Lei, a Convenção do Condomínio, o Regulamento Interno e as deliberações das Assembleias Gerais;

II. Exercer os atos de gestão do Condomínio no que concerne à administração de empregados próprios ou terceirizados, e do patrimônio comum; à manutenção e aperfeiçoamento das condições de segurança, disciplina, ordem e moralidade do Condomínio, e, ainda, à boa execução e funcionalidade dos serviços comuns;

III. Executar fielmente as disposições orçamentárias aprovadas pela Assembleia Geral;

IV. Representar ativa e passivamente o Condomínio, em juízo ou fora dele, perante as repartições públicas federais, estaduais ou municipais e perante terceiros. E praticar todos os atos em defesa da Lei, da Convenção, do Regulamento Interno, e das deliberações das Assembleias Gerais;

V. Submeter à aprovação da maioria, em Assembleia Geral especialmente convocada, os orçamentos para qualquer aquisição de bens ou contratação de serviços, salvo o disposto no Artigo 28.

VI. Contratar seguros contra incêndio e outros sinistros que causem destruição no todo ou em parte da edificação do Condomínio e suas dependências, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns;

VII. Contratar e despedir empregados, bem como transigir em matéria de indenizações trabalhistas;

VIII. Manter e escriturar Livro Caixa devidamente aberto, encerrado e rubricado pelos membros do Conselho Consultivo;

IX. Disponibilizar para o condômino que a solicitar, a pasta de documentos mensais do Condomínio contendo notas fiscais, recibos, editais, orçamentos, guias de recolhimento de impostos ou taxas, extratos bancários e demais documentos do mês. O exame dos documentos será agendado com o escritório contábil, onde será realizado.

X. Encaminhar via e-mail ou, em papel para quem solicitar, o balancete mensal referente ao mês anterior;



CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO “PAULINA ARPINI”

- XI.** Cobrar, inclusive em juízo, contribuições devidas por condôminos, seja de natureza normal ou extraordinária, e dar-lhes a aplicação necessária ao bom funcionamento dos serviços do condomínio;
- XII.** Prestar contas de sua gestão e apresentar para aprovação da Assembleia Geral o orçamento para o exercício seguinte;
- XIII.** Recolher todos os tributos e taxas que incidam sobre o Condomínio;
- XIV.** Convocar Assembleia Geral Ordinária ou Extraordinária quando necessária ou lhe for requerido por um grupo de no mínimo 1/4 (um quarto) dos condôminos;
- XV.** Prestar informações a qualquer tempo, sobre os atos da sua administração;
- XVI.** Procurar por meios suasórios dirimir as divergências entre os condôminos;
- XVII.** Entregar ao seu sucessor todos os documentos e pertences ao Condomínio em seu poder, no prazo máximo de 10 (dez) dias após a data de posse/transmissão do cargo;
- XVIII.** Admitir ou dispensar empregados a serviço do Condomínio;
- XIX.** Advertir e aplicar multas aos transgressores da Convenção ou do Regimento Interno;
- XX.** Arrecadar, contra recibo ou via banco, as quotas devidas pelos condôminos, multas e quaisquer receitas de interesse do Condomínio;
- XXI.** Autorizar despesas, observando o disposto no artigo 28;
- XXII.** Opinar sem direito a voto, juntamente com o Conselho Consultivo, sobre projeto de modificações das unidades autônomas residenciais ou comerciais, naquilo que pode vir a afetar a estrutura ou a segurança da construção, o funcionamento das áreas comuns, a segurança ou sossego dos condôminos;
- XXIII.** Superintender os serviços a cargo dos empregados do Condomínio;
- XXIV.** Contratar com empresa ou pessoa idônea, a manutenção ou a conservação de aparelhos, equipamentos, instalações condominiais ou áreas que necessitem de manutenção;
- XXV.** Encaminhar, dentro do prazo legal, ao Conselho Consultivo, recursos que lhe forem entregues;
- XXVI.** Cumprir, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, as deliberações aprovadas em Assembleia Geral, assim como as disposições ordinárias contidas na presente Convenção e no Regimento Interno, salvo os casos de ilegalidades ou ausência de condições técnica ou financeira.
- XXVII.** Propor à Assembleia Geral, caso julgue necessário, contratação de empresa especializada em Administração de Condomínio, com assessoria técnico-jurídica para auxiliar na administração do Condomínio, bem como substituir ou dispensar empresa contratada, por questões de melhoria da qualidade dos serviços prestados ou custos, desde que não haja acréscimo das despesas já previstas no orçamento do período. Todavia, mantendo sob sua exclusiva responsabilidade o disposto nos incisos anteriores.



CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO “PAULINA ARPINI”

DO CONSELHO CONSULTIVO E FISCAL

Art. 34. Fica instituído o Conselho Consultivo e Fiscal que será composto por 03 (três) membros efetivos e dois suplentes, eleitos entre os condôminos para mandato de 02 (dois) anos.

Art. 35. Os membros do Conselho terão direito à reeleição.

Art. 36. Não poderá candidatar-se ao cargo de conselheiro o condômino que estiver em atraso com suas obrigações condominiais.

Art. 37. Os membros do Conselho Consultivo e Fiscal não serão remunerados. Exceto, se assim entender a Assembleia Geral, o membro no exercício da presidência, por ser este o substituto imediato do Síndico em suas ausências e impedimentos.

Art. 38. O Conselho Consultivo e Fiscal terá 02 (dois) suplentes para substituir membros em suas ausências ou em impedimento.

Art. 39. As decisões do Conselho serão tomadas por maioria dos votos dos membros efetivos. As Atas de reuniões serão lavradas em livros próprios por um de seus membros e assinadas por todos os conselheiros efetivos.

Parágrafo 1º. As decisões do Conselho Consultivo e Fiscal serão, imediatamente, comunicadas ao Síndico, e este comunica aos condôminos.

Parágrafo 2º. O Conselho Consultivo e Fiscal tem até 15 (quinze) dias, da data do recebimento, para apreciar e emitir parecer sobre os assuntos que lhe compete, salvo casos que o assunto requer maior tempo, desde que devidamente justificado.

Art. 40. Ocorrendo vaga no Conselho, o Presidente convocará um dos suplentes para assumir o cargo vago, dando ciência, de imediato, ao Síndico.

Parágrafo Único. Para o caso de afastamento do membro ocupante do cargo de Presidente, este comunicará ao Síndico que fará a convocação do respectivo suplente. Os conselheiros que permanecem mais o suplente empossado elegerão qual deles ocupará a presidência.

Art. 41. Estando o Presidente do Conselho, no exercício temporário do cargo de Síndico, o Conselho convocará um dos suplentes para assumir temporariamente a vaga, para o caso de desempate nas votações que houver.

Art. 42 - O Síndico poderá tomar parte nas reuniões do Conselho Consultivo e Fiscal com o direito a participar nas discussões e assuntos apreciados sem, porém, ter direito a voto.

Art. 43. O Conselho Consultivo e Fiscal somente poderá funcionar com o número total de seus membros efetivos.

DA COMPETÊNCIA DO CONSELHO CONSULTIVO

Art. 44. Compete ao Conselho Consultivo e Fiscal:

I. Fiscalizar as contas do Síndico;



CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO “PAULINA ARPINI”

- II. Analisar e emitir parecer sobre as contas do Condomínio sugerindo à Assembleia Geral, sua aprovação ou reprovação, devidamente justificado;
- III. Emitir parecer sobre modificações a serem feitas nas coisas de propriedade comum;
- IV. Emitir parecer sobre modificações a serem feitas nas unidades autônomas, cujas alterações poderão afetar a estrutura do prédio, a funcionalidade das coisas comuns, a segurança e o conforto dos condôminos;
- V. Assinar termo de abertura e encerramento dos Livros de Atas e Livro Caixa, cujas folhas serão autenticadas com a rubrica do Presidente;
- VI. Autorizar despesas com valores superiores ao equivalente a 05 (cinco) vezes e que não excedam ao valor equivalente a 10 (dez) vezes o valor do salário mínimo vigente no País, à época da despesa;
- VII. Designar o substituto eventual de algum de seus membros;
- VIII. Julgar, em primeiro grau, recursos contra multas aplicadas pelo Síndico;
- IX. Resolver os casos omissos submetendo as decisões à apreciação da próxima Assembleia Geral;
- X. Por iniciativa própria ou por denúncia de qualquer dos condôminos, apreciar omissão, irregularidades, descumprimento à lei ou da presente Convenção, do Regimento Interno ou de deliberações de Assembleia, pelo Síndico ou pela Empresa Administradora, respeitado o amplo direito de defesa. Caso confirmada a irregularidade o Conselho Consultivo e Fiscal convocará uma assembleia Geral para dar conhecimento dos fatos e subsidiar a Assembleia para deliberar sobre o caso em pauta.

Art. 45. Compete ao Presidente do Conselho Consultivo e Fiscal, substituir o Síndico em sua falta ou impedimento, bem como assinar cheques e movimentação bancária em conjunto com o Síndico.

Parágrafo 1º. Em caso de afastamento definitivo do Síndico, compete ao Presidente do Conselho, assumir o cargo e convocar Assembleia Geral Extraordinária para preenchimento da vaga e terminar o mandato.

Parágrafo 2º. Se o afastamento definitivo do Síndico ocorrer depois de transcorridos 2/3 (dois terços) do prazo estabelecido para sua gestão, o presidente do Conselho Consultivo e Fiscal poderá assumir o cargo até terminar o mandato.

DA ASSEMBLÉIA GERAL

CONVOÇÃO E REUNIÃO

Art. 46. Realizar-se-á anualmente, no período entre os dias 15 e 30 de Junho, uma Assembleia Geral Ordinária – AGO, convocada pelo Síndico, à qual compete além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar por maioria dos presentes as contas do exercício anterior, apresentadas pelo Síndico e, devidamente analisadas pelo



CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO “PAULINA ARPINI”

Conselho consultivo, com o competente relatório sugerindo ou não a aprovação das contas apresentadas.

Parágrafo 1º. Quanto à Assembleia Geral Extraordinária – AGE, realizar-se-ão tantas quantas necessárias para a realização dos interesses gerais do Condomínio, inclusive para prestação de contas;

Parágrafo 2º. As Assembleias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias serão convocadas mediante carta protocolada para os residentes e registrada para os não residentes com cadastro atualizados na administração, bem como será afixada uma cópia da convocação nos quadros de avisos;

Parágrafo 3º. O condômino não residente e que não tenha seus dados cadastrais atualizados será convocado no endereço da sua respectiva unidade autônoma;

Parágrafo 4º. Deverá haver um prazo mínimo de 08 (oito) dias entre a data da postagem ou do protocolo da carta de convocação e a data da realização da Assembleia;

Parágrafo 5º. Da convocação constará o local, a data e hora da reunião, o quorum necessário e os assuntos a serem tratados na ordem do dia.

Art. 47. Ressalvadas as exceções previstas em lei e nesta Convenção, a Assembleia Geral instalar-se-á em primeira chamada com condôminos que representem maioria de sua totalidade, ou com qualquer número em segunda chamada, 30 (trinta) minutos após a hora prevista na convocação.

Parágrafo 1º. Sempre que o exigirem os interesses gerais, o Síndico, ou condôminos que representem no mínimo 1/4 (um quarto) do Condomínio, poderão convocar Assembleia Geral Extraordinária.

Parágrafo 2º. As despesas decorrentes da convocação extraordinária feita por condôminos, salvo deliberação da Assembleia Geral, correrão por conta dos condôminos solicitantes.

DOS PROCEDIMENTOS PARA A ASSEMBLÉIA

Art. 48. As Assembleias Gerais serão presididas por um condômino especialmente aclamado, o qual escolherá dentre os presentes o secretário.

Parágrafo 1º. É vedado ao Síndico presidir ou secretariar os trabalhos, salvo se não houver candidatos dentre os presentes no Plenário da Assembleia.

Parágrafo 2º. As Assembleias serão registradas através de atas, de modo a relatar os assuntos deliberados em reunião, na ordem em que se segue:

- I. Data, hora e local da reunião, mencionando se em primeira ou segunda convocação;
- II. Abertura dos trabalhos, pelo Síndico; no caso de convocação de Assembleia por 1/4 dos condôminos, passa-se imediatamente ao item III;
- III. Escolha do Presidente e Secretário;
- IV. Verificação da existência de "quorum" deliberativo, com base na lista de presenças;



CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO “PAULINA ARPINI”

- V. Relação dos condôminos presentes e suas respectivas unidades representadas;
 - VI. Transcrição da Ordem do Dia;
 - VII. Resumo das discussões;
 - VIII. Resultado de cada votação;
 - IX. Registro de abstenções havidas e suas motivações, se enunciadas;
 - X. Saída de algum condômino;
 - XI. Encerramento dos trabalhos, declarando se houve aprovação da ata, no caso de ter sido redigida, discutida e votada no momento.
 - XII. As assinaturas do Secretário e Presidente da Assembleia seguidas das assinaturas de, pelo menos, 02 (duas) testemunhas ou dos presentes que assim desejarem.
 - XIII. Poderá ser adotada a votação secreta apenas em questões de caráter pessoal ou familiar.
- Parágrafo 3º.** Ficam vedados os apartes nas Assembleias, salvo com expressa autorização do Condômino apartado, ficando, no entanto, ressalvado o direito de cada Condômino utilizar a palavra, observada a ordem preferencial dos que já houverem requerido. Cada Condômino falará uma vez apenas sobre cada matéria em discussão, por tempo nunca superior a cinco minutos.

DAS DELIBERAÇÕES DA ASSEMBLÉIA

Art. 49. Para as votações nas Assembleias Gerais o condômino poderá acumular ao seu voto o referente ao de apenas 01 (um) outro único mandante, através de instrumento particular de procuração, ou seja, representativamente, uma unidade autônoma poderá votar por apenas mais outra, objetivando com isso o estímulo à participação de maior número de condôminos nas Assembleias.

Parágrafo 1º. Por questões de observância aos princípios democráticos, o Síndico e os membros do Conselho estão impedidos de aceitar procurações para deliberações em nome de outro condômino. Por eleição ou indicação são detentores do mandato de representatividade de todos os demais condôminos. Devem deliberar apenas em nome próprio ou do Condomínio como um todo.

Parágrafo 2º. Poderá ser aceita a procuração transmitida via fax ou “e-mail”, “Internet”, desde que endossada por um descendente do mandante, maior ou menor emancipado, por seu ascendente, ou ainda, por outro condômino que não seja o mandatário. Nesses casos a ausência do condômino proprietário e a falta de procuração para outro mandatário será a ação ratificadora da intenção pressuposta.

Parágrafo 3º. Será dispensado do instrumento particular de procuração o descendente maior ou menor emancipado ou ainda o ascendente do condômino proprietário, desde que residente na unidade autônoma representada. Também nesses casos a ausência do



CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO “PAULINA ARPINI”

condômino proprietário e a falta de procuração para outro mandatário será a ação ratificadora da intenção pressuposta, exceto para as unidades autônomas comerciais.

Parágrafo 4º. Não sendo condômino o mandatário poderá representar apenas um condômino.

Parágrafo 5º. Tendo em vista o critério de rateio das despesas condominiais, de forma igualitária, todos os condôminos terão direito a voto na mesma proporção, independente da fração ideal de sua unidade autônoma, sendo apenas um voto por unidade;

Parágrafo 6º. Não terá direito a voto o condômino:

- a. Que estiver em atraso com qualquer valor devido ao Condomínio;
- b. Cujos atos devem ser objeto de deliberação da Assembleia;

Parágrafo 7º. Os proprietários de lojas no Edifício Paulina Arpini, serão convocados e terão direito a voto apenas, nos casos em que os assuntos tiverem qualquer relação com as unidades comerciais ou as deliberações puderem afetar seus interesses.

Art. 50. As deliberações serão comunicadas a todos os condôminos, através de correspondência protocolada para os residentes e registrada para os não residentes com dados cadastrais atualizados, no máximo em até 10 (dez) dias após a realização da Assembleia.

Parágrafo 1º. Os inquilinos receberão cópias das deliberações, também protocoladas;

Parágrafo 2º. Serão afixadas cópias das deliberações no quadro de avisos.

Art. 51. As decisões da Assembleia serão tomadas por maioria simples (metade mais um) do total de condôminos presentes, salvo quando o assunto exigir quorum legal diferenciado.

Parágrafo Único. Qualquer deliberação contrária à legislação vigente e às disposições desta Convenção ou do Regimento Interno será considerada nula, para nenhum efeito produzir.

DA COMPETÊNCIA DA ASSEMBLÉIA GERAL

Art. 52. Compete à Assembleia Geral Ordinária – AGO:

Parágrafo Único. Deliberar sobre as matérias inscritas na ordem do dia:

- I. Deliberar sobre as contas, orçamento e fundos de reserva do Condomínio;
- II. Eleger bianalmente o Síndico, para mandato de 02 (dois) anos;
- III. Eleger bianalmente os membros do Conselho Consultivo e Fiscal, designando um dentre eles para exercer a presidência do Conselho, para mandato de 02 (dois) anos;
- IV. Deliberar sobre sugestões de condôminos;
- V. Destituir, a qualquer tempo, o Síndico, o Presidente ou qualquer dos membros do Conselho Consultivo e Fiscal, nomeando membros para assumir o mandato até a próxima Assembleia Geral;



CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO “PAULINA ARPINI”

VI. Deliberar sobre assuntos de interesse geral.

Art. 53. Compete à Assembleia Geral Extraordinária – AGE:

Parágrafo Único. Deliberar sobre as matérias inscritas na ordem do dia:

I. Deliberar sobre as contas e orçamento do Condomínio e sobre a utilização do fundo de reserva;

II. Deliberar sobre sugestões de condôminos;

III. Destituir, a qualquer tempo, o Síndico, o Presidente ou qualquer dos membros do Conselho Consultivo e Fiscal, nomeando membros para assumir o mandato até a próxima Assembleia Geral;

IV. Deliberar sobre remuneração do Síndico e do Presidente do Conselho;

V. Revogar ou reforçar as decisões do Síndico ou do Conselho Consultivo e Fiscal, ex-offício ou em grau de recurso, se for o caso;

VI. Deliberar sobre assuntos de interesse geral.

DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS

Art. 54. São direitos dos condôminos:

Parágrafo 1º. SÃO DIREITOS DOS CONDÔMINOS DE UNIDADES RESIDENCIAIS:

I. Usufruir e dispor de sua unidade autônoma e respectivas vagas de garagem, de conformidade com suas respectivas destinações e o disposto na Lei, nesta Convenção, no Regimento Interno e deliberações homologadas em Assembleia Geral;

II. Usufruir com tranquilidade, conforto e segurança, das coisas e serviços comuns, de conformidade com suas respectivas destinações e o disposto na lei, nesta Convenção, no Regimento Interno e deliberações homologadas em Assembleia Geral;

III. Participar ativamente nas relações e atividades condominiais, exprimindo a qualquer tempo e livremente suas opiniões cabíveis ao bem comum;

IV. Examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração e solicitar esclarecimentos sobre a administração do Condomínio;

V. Participar das Assembleias Gerais expressando livremente sua opinião e manifestando seu voto nas questões em pauta, desde que em dia com suas obrigações condominiais. Quando não puder comparecer poderá fazer-se representar através de procuração específica para tal.

VI. Apresentar propostas, ou opinar sobre os assuntos de interesse geral do Condomínio, sobretudo no que se refere à aquisição de bens ou contratação de serviços para o Condomínio.

VII. Recorrer, em primeira instância, ao Conselho Consultivo e Fiscal, e em segunda e última instância à Assembleia Geral, de multa que lhe for imposta;



CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO “PAULINA ARPINI”

VIII. Convocar Assembleia Geral Extraordinária, por motivo considerado legal e justo, caso o Síndico se recuse a fazê-lo, nos termos do Parágrafo Primeiro do Artigo 47, respeitando, no entanto, o disposto no Artigo 25. da Lei 4.591/64, através da coleta de assinaturas dos proprietários que representes 1/4 das unidades autônomas;

Parágrafo 2º. SÃO DIREITOS DOS CONDÔMINOS DAS UNIDADES COMERCIAIS-LOJAS:

I. Usufruir e dispor de sua unidade autônoma e respectivas vagas de garagem, de conformidade com suas respectivas destinações e o disposto na Lei, nesta Convenção, no Regimento Interno e deliberações homologadas em Assembleia Geral;

II. Participar ativamente nas relações e atividades condominiais, exprimindo a qualquer tempo e livremente suas opiniões cabíveis ao bem comum, no tocante a assuntos de interesse direto das unidades comerciais;

III. Examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração e solicitar esclarecimentos sobre a administração do Condomínio, em assuntos de interesse dos condôminos de unidades autônomas comerciais;

IV. Participar das Assembleias Gerais expressando livremente sua opinião e manifestando seu voto nas questões em pauta, desde que esteja em dia com suas obrigações condominiais e o assunto em pauta tenha relação com as unidades comerciais;

V. Quando não puder comparecer à Assembleia Geral, poderá fazer-se representar através de procuração específica para tal;

VI. Apresentar propostas, ou opinar sobre os assuntos de interesse dos proprietários das unidades comerciais;

VII. Recorrer, em primeira instância, ao Conselho Consultivo e Fiscal, e em segunda e última instância à Assembleia Geral, de multa que lhe for imposta;

VIII. Convocar Assembleia Geral Extraordinária, por motivo considerado legal e justo, caso o Síndico se recuse a fazê-lo nos termos do Parágrafo primeiro do Artigo 47, respeitando, no entanto, o disposto no Artigo 25. da Lei 4.591/64, através da coleta de assinaturas dos proprietários que representes 1/4 das unidades autônomas.

DOS DEVERES DOS CONDÔMINOS

Art. 55. SÃO DEVERES DOS CONDÔMINOS – RESIDENCIAIS E COMERCIAIS:

I. Conhecer, cumprir e fazer cumprir, por si e pelos que estiverem sob sua responsabilidade, a Lei, a Convenção, o Regulamento Interno do Condomínio, bem como as deliberações aprovadas em Assembleias Gerais e as decisões administrativas do Síndico, possibilitando com isso a plena satisfação do disposto no parágrafo único do artigo primeiro desta Convenção;

II. Conhecer, cumprir e fazer cumprir as recomendações do "**Manual de Utilização e Conservação**", do Edifício Paulina Arpini elaborado pela Construtora da obra;



CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO “PAULINA ARPINI”

- III.** Em caso de venda ou locação de sua unidade autônoma, fazer anexar ao respectivo contrato de locação, ou de compra e venda, uma cópia da Convenção e do Regimento Interno, e também, fazer constar do contrato uma cláusula explicitando a necessária e obrigatória observância aos mesmos;
- IV.** Não usar toldos externos nem decorar ou pintar as esquadrias externas, inclusive as varandas, com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto condominial, sendo que as pinturas externas somente poderão ser feitas pela Administração do Condomínio, mediante contribuição dos condôminos;
- V.** Não manter na unidade autônoma, materiais inflamáveis, explosivos ou qualquer outro que possa, de qualquer forma a onerar ou afetar a saúde, a tranquilidade e a segurança dos condôminos;
- VI.** Não estender ou secar roupas, tapetes ou quaisquer outros objetos em lugar visível, no exterior da edificação. Os tapetes somente poderão ser limpos por meio de aspirador de pó, nos casos de unidades residenciais, não podendo ser sacudidos das janelas;
- VII.** Não usar e nem permitir alto-falantes ou instrumentos sonoros em desacordo com o sossego coletivo, no horário compreendido entre 22h00min (vinte e duas horas) e 08h00min (oito horas), e não permitir, a qualquer hora, qualquer outro ruído ou som que possa, de qualquer modo perturbar o sossego dos demais condôminos;
- VIII.** Não permanecer com cães ou outros animais domésticos, nem deixá-los nas partes de uso comum do Condomínio, devendo o condômino que os tenham, transportá-los em gaiolas ou outro meio apropriado;
- IX.** Não usar aparelhos térmicos como fogões, aquecedores, etc., que não sejam a gás encanado ou eletricidade, sendo proibido outro qualquer processo de aquecimento ou refrigeração suscetível de ameaçar a segurança do Condomínio, ou prejudicar a higiene ou limpeza;
- X.** Não utilizar empregados do Condomínio para serviços particulares;
- XI.** Não impedir o uso da coisa comum ou concorrer para isso;
- XII.** Contribuir financeiramente para o custeio das coisas comuns, através do pagamento de sua respectiva quota-parte e de taxa de melhoria, destinadas à manutenção das facilidades e a aquisição, conservação, manutenção, modernização, reparação ou reconstrução das coisas comuns;
- XIII.** Comunicar ao Síndico ou à zeladoria, por escrito, com a assinatura do proprietário ou da administradora do imóvel, a data e hora de mudança, com antecedência mínima de 02 (dois) dias úteis. Procedendo, de imediato, a atualização dos dados cadastrais dos moradores, junto à Administração, bem como apresentar cópia do contrato de locação ou do documento de transmissão da propriedade e posse da unidade, para arquivo do Condomínio;
- XIV.** Acatar o que for deliberado em Assembleia Geral pela maioria dos condôminos;
- XV.** Permitir a entrada do Síndico ou de membros do Conselho, para inspeções relacionadas com o interesse coletivo que eventualmente se façam necessárias em sua unidade autônoma;



CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO “PAULINA ARPINI”

XVI. Observar a velocidade máxima de 10 (dez) km/h e manter os faróis acesos nas áreas de circulação interna e, ao sair da garagem do edifício para a avenida, dar a preferência a quem estiver entrando;

XVII. Ressarcir os prejuízos causados por si próprios, seus dependentes, hóspedes ou visitantes, às coisas comuns do Condomínio, seus condôminos ou a terceiros em áreas do Condomínio, provocados pelo mau uso, imperícia, imprudência ou descuido na conservação, manutenção ou condução de veículos, ou ainda, de qualquer outro equipamento, material ou acessório de suas respectivas propriedades ou posses;

XVIII. Tratar com respeito e consideração os empregados do Condomínio e membros da administração. Toda reclamação ou sugestão deve ser dirigida ao Síndico e registrada em LIVRO DE OCORRÊNCIAS, disponível na portaria;

XIX. Comunicar à zeladoria ou ao Síndico, com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis, as reformas a serem efetuadas em seu apartamento;

XX. Observar, no âmbito do Condomínio, os mais rigorosos comportamentos de moralidade, decência e respeito ao próximo;

XXI. Contribuir com taxas de utilização dos ambientes a que vier reservar e utilizar, nos termos da presente Convenção ou do Regimento Interno;

XXII. Manter seus dados cadastrais atualizados junto à administração do Condomínio;

DO HALL PRINCIPAL E DEPENDÊNCIAS SOCIAIS

Art. 56. O hall principal e demais dependências sociais tais como quadra poliesportiva, campo de bocha, sala de jogos, brinquedoteca e espaço kids destinam-se ao uso dos condôminos das unidades residenciais, seus hóspedes ou visitantes, observando-se o disposto no Regimento Interno.

Art. 57. As piscinas e a sauna destinam-se ao uso exclusivo dos condôminos das unidades residenciais e seus hóspedes ou visitantes, observando-se o disposto no Regimento Interno.

Art. 58. O salão de festas e as churrasqueiras destinam-se exclusivamente à realização de eventos de lazer ou comemorativos do Condomínio e de seus condôminos das unidades residenciais, observando-se o disposto no Regimento Interno.

DAS PROIBIÇÕES.

Art. 59. Com o objetivo estabelecido no artigo primeiro desta Convenção, **FICA EXPRESSAMENTE E TERMINANTEMENTE PROIBIDO:**

I. Ceder, a qualquer título, suas vagas de garagem a não residentes e não lojistas. Este inciso não se aplica a hóspedes e visitantes das unidades residenciais.

II. Manter ou usar em sua unidade autônoma ou vaga de garagem: instalações, equipamentos ou materiais com perigo potencial, ou ainda, substâncias ou produtos



CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO “PAULINA ARPINI”

tóxicos, corrosivos, explosivos ou inflamáveis, de modo que possa expor a riscos a saúde, segurança ou tranquilidade dos demais condôminos, ou, ainda, acarretar o aumento das taxas de seguro de condôminos ou do condomínio;

III. Manter a posse ou guarda de animais de grande porte ou temperamento agressivo, de maneira a expor a riscos a saúde, segurança ou tranquilidade dos demais condôminos.

a) Será tolerado apenas 01 (um) animal por unidade autônoma residencial, de pequeno a médio porte e temperamento dócil, que não perturbe o sossego dos condôminos, devendo este ficar restrito à área da unidade autônoma do condômino;

b) No caso específico da liberalidade prevista no item “a” acima, a conjugação de duas ou mais unidades autônomas não enseja seu aumento;

c) Quando em trânsito pelas áreas comuns do Condomínio deverá ser transportado no colo ou em gaiolas apropriadas e, exclusivamente, pelo elevador de serviço;

d) É vedado o acesso de quaisquer animais nas dependências sociais do Condomínio, sob qualquer pretexto, especialmente nas piscinas, salão de festas, brinquedoteca, sauna, cozinha, e áreas adjacentes.

IV. Fazer uso de quaisquer que seja a fonte de ruído ou som, em volume audível nos apartamentos vizinhos, no horário compreendido entre 22h00min e 08h00min;

V. Realizar obras para reformas ou acréscimos estruturais ou de mobiliário em sua unidade autônoma, nos domingos e feriados. Nos dias úteis (segunda à sexta feira) no horário das 18h00min às 08h00min, e nos sábados das 14h00min às 09h00min;

VI. Fazer uso ou consenti-lo por parte de seus dependentes, hóspedes ou visitantes, das coisas do Condomínio para fins diversos dos quais se destinam, obstando, assim, seu funcionamento normal ou contribuindo para sua deterioração, desgaste anormal ou prematuro, ou ainda impossibilitando ou dificultando o livre acesso e circulação dos demais;

VII. Modificar o aspecto externo do edifício com instalações de toldos, aparelhos de ar condicionado, faixas, placas, cartazes e outros que possam alterar sua estética externa;

VIII. Estender, pendurar, depositar ou bater tapetes, roupas, vasos e utensílios em janelas e sacadas, nas quais também não poderão ser instalados varais, antenas ou acessórios externos à área interna do apartamento, ou seja, na parte externa da parede limite de sua unidade.

IX. Utilizar empregados do edifício para serviços particulares, durante ou fora de seu horário de trabalho no Condomínio.

X. Sobrecarregar a estrutura e lajes do edifício com peso superior a 150 Kg/m², ou ainda as instalações elétricas, hidráulicas, telefônicas, de intercomunicação e sinal de televisão de sua unidade autônoma, com o uso indevido de equipamentos não dimensionados em projeto, de maneira que possa comprometer a segurança ou o perfeito funcionamento das coisas, utilidades ou serviços comuns;



CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO “PAULINA ARPINI”

XI. Depositar nas bacias sanitárias, pias e ralos, objetos que possam congestionar os encanamentos. Jogar cigarros, charutos papéis e outros objetos ou lixos diversos pelas janelas ou sacadas, ou ainda, no piso das dependências comum;

XII. Deixar de acondicionar adequadamente o lixo de sua unidade autônoma;

XIII. Deixar de acondicionar em recipientes adequados, vidros quebrados ou materiais que possam ferir ou contaminar seu coletor ou transportador;

XIV. Utilizar o elevador social ao sair da piscina com trajes ou toalhas molhados ou encharcados;

XV. Jogar água em piso, paredes ou teto da sala, quartos, varanda, cozinha, banheiros ou dependências de empregada. A limpeza deverá ser feita apenas com pano umedecido e detergente apropriado, evitando-se assim a infiltração de água para o apartamento inferior. Somente as áreas de serviço e dos "box" de banheiros têm impermeabilização no piso;

XVI. Fazer uso de botijão de gás ou quaisquer outros combustíveis para alimentação de fogão ou equipamento similar que não seja o gás da rede de distribuição do Condomínio. Salvo os equipamentos elétricos, desde que suportados pelo dimensionamento da instalação elétrica, caso em que o condômino responderá por essa verificação.

XVII. Realizar lavagem ou conserto de veículos em quaisquer das áreas do Condomínio, excetuando-se aqueles de caráter emergencial, com as devidas providências por parte do condômino, para que não haja transtornos, danos ou sujeiras no local ou em veículos próximos;

XVIII. Estacionar ou guardar motocicletas, bicicletas ou similares em quaisquer das áreas comuns do Condomínio. Deverá utilizar-se de sua vaga de garagem ou armário para despejos;

XIX. O trânsito de operários ou pessoas estranhas ao Condomínio, nas áreas comuns:

a) Será permitido somente no trajeto portaria/apartamento e vice-versa, nos dias e horários estabelecidos, se devidamente identificados, sob a anuência do Síndico e conhecimento do zelador.

b) Não se aplica este inciso, se estiver acompanhado do condômino responsável ou do zelador.

XX. O manuseio dos cabos destinados à transmissão de sinal de TV/Satélite, de uso coletivo.

Art. 60. Na área da piscina e adjacências, deverão ser observadas as seguintes proibições:

I. Não permitir que seus dependentes, menores de 08 (oito) anos, permaneçam desacompanhados no local;

II. Não fazer uso de garrafas, copos ou quaisquer utensílios de vidro ou de outros materiais cortantes ou perfurantes;



CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO “PAULINA ARPINI”

III. Não fazer uso de óleos bronzadores. Tolera-se o uso de cremes bronzadores ou protetores solar, desde que se retire o excesso, na ducha, antes da entrada na piscina;

IV. Não permitir o acesso de visitantes na piscina. Não se incluem nessa restrição os hóspedes do condômino.

Art. 61. Na área do salão de festas, anexos e adjacências, deverão ser observadas as seguintes proibições:

I. O número de convidados para as confraternizações será deliberado no Regimento interno, levando-se em consideração o espaço disponível e disponibilidade de instalações sanitárias;

II. Não exceder os limites de horário ou de nível de ruído ou som, de modo a prejudicar a tranquilidade dos demais moradores;

III. Não utilizar churrasqueiras ou similares na área do salão de festas, anexos e adjacências;

IV. Não deixar de providenciar a limpeza do local, no prazo máximo de 24 horas.

DAS PENALIDADES E AÇÕES JUDICIAIS

Art. 62. O condômino que violar as disposições legais, as da presente Convenção e as do Regimento Interno, bem como as deliberadas em Assembleia Geral, ficará sujeito à sanção punitiva, podendo dela recorrer, em primeira instância ao Conselho Consultivo e Fiscal, e, em segunda e última instância, à próxima Assembleia Geral, desde que o faça por escrito, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar do recebimento de sua notificação.

Parágrafo 1º. O pagamento de multa não absterá o condômino de ressarcir eventuais danos ao Condomínio ou a terceiro, condômino ou não, bem como não o exime de suas responsabilidades decorrentes da lei.

Parágrafo 2º. As penalidades para infração à Convenção ou ao Regulamento Interno ficam estipuladas, proporcionalmente à gravidade da mesma:

I. Notificação sancionadora formalizada textualmente;

II. 20% (vinte por cento) do valor da parcela mensal de custeio do Condomínio;

III. 50% (cinquenta por cento) do valor da parcela mensal de Condomínio na primeira reincidência, seja qual for a infração, similar ou não à primeira;

IV. 100 % (cem por cento) nas reincidências posteriores, seja qual for a infração, similar ou não às anteriores ou em caso de conduta antissocial.

V. Especificamente no caso de violação aos incisos I e II do artigo 59, será cobrada a multa prevista no inciso IV do Parágrafo 2º deste artigo, ou seja, 100 % (cem por cento) do valor da parcela de Condomínio e a reaplicação da multa a cada mês de persistência da irregularidade.



CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO “PAULINA ARPINI”

Parágrafo Único – Para efeito de reincidência, cada infração prescreve no prazo 36 (trinta e seis) meses, da data de sua ocorrência.

Art. 63. Em caso de infração aos incisos I e II do artigo 59, além da multa estipulada, o condômino será responsável pelo desfazimento do contrato e ou retorno à situação de normalidade. Caso não o faça, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, o Síndico tomará as devidas providências legais, cabendo ao condômino ou responsável o ressarcimento de todas as despesas realizadas para tanto.

Art. 64. Em caso de atraso do pagamento das obrigações condominiais, sejam ordinárias, extraordinárias ou mesmo multas aplicadas por infração à Convenção ou Regimento Interno, será cobrada multa de 2% (dois por cento), juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária baseada na variação do INPC/IBGE ou outro índice que o equivalha, independentemente de notificação, conforme o Parágrafo 1º do Artigo 1.336 da Lei 10.406/02. Sendo a cobrança transferida a advogado, incidência obrigatória de 10 % (dez por cento) sobre o montante da dívida, a título de honorários advocatícios, nos termos do artigo 389 da Lei nº 10.406/02.

Art. 65. Pela infração das obrigações estabelecidas no Artigo 7º, desta Convenção, multa de 2% (dois por cento) sobre o valor das obras indevidamente executadas, independentemente do que estabelece o Artigo 66 abaixo. Em caso de impossibilidade de se estabelecer o valor da obra irregular, fica estabelecida uma multa de 100% (cem por cento) do valor da quota condominial mensal.

Art. 66. O pagamento da multa não isenta o infrator da obrigação de:

- I. Reparar qualquer dano causado;
- II. Anular o seu ato, fazer voltar à causa à situação de origem ou eliminar o mal causado;
- III. Custear as despesas que se fizerem necessárias decorrentes do ato ou fato impugnado.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 67. O condômino não poderá eximir-se de culpa alegando desconhecimento da Lei, da Convenção, do Regimento Interno ou das deliberações das Assembleias Gerais, bem como do "Manual de Utilização e Conservação" da Construtora do Edifício.

Art. 68. O Condomínio não responde por danos causados por condôminos, seus dependentes, hóspedes ou visitantes, ou ainda por aquele que, por quaisquer meio ou pretexto, teve seu acesso às áreas do Condomínio permitido por qualquer condômino.

Art. 69. As alterações a quaisquer dispositivos da presente Convenção somente terão validade se aprovadas em Assembleia Geral especialmente convocada para tal fim e



CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO “PAULINA ARPINI”

aprovada pelo mínimo de 2/3 (dois terços) dos Condôminos, ficando todos obrigados ao seu fiel cumprimento.

Art. 70. As disposições mencionadas nesta Convenção servirão de base para a organização e elaboração do Regimento Interno do Condomínio, bem como fixará os deveres e atribuições do zelador e demais empregados do Condomínio, que, depois de devidamente aprovado em Assembleia Geral, será impresso e distribuído entre os condôminos, afixando-se um exemplar em lugar conveniente e visível da portaria, onde todos possam tomar conhecimento dos seus dispositivos a que estão obrigados.

Parágrafo único. As alterações a quaisquer dispositivos do Regimento Interno somente terão validade se aprovadas em Assembleia Geral especialmente convocada para tal fim e aprovada pelo mínimo de maioria de votos dos condôminos presentes na Assembleia Geral, ficando todos obrigados ao seu fiel cumprimento.

Art. 71. A solução dos casos omissos compete à Assembleia Geral de condôminos, analisados a luz da legislação pertinente.

Art. 72. Para todos os fins e sujeições legais ou convencionais, o Síndico bem como os demais componentes do Conselho Consultivo e Fiscal são, antes de tudo, condôminos em igualdade de condições com os demais, portanto, sem quaisquer privilégios quais não os previstos ou concedidos por deliberação de Assembleia Geral.

Art. 73. Para todos os feitos e efeitos de direito esta Convenção passa a vigorar a partir da data da aprovação em Assembleia Geral de condôminos, independentemente de registro nos órgãos competentes, revogando as disposições em contrário, eventualmente estabelecidas na Minuta de Convenção datada de 06/11/2006 apresentada pela Construtora da edificação do Condomínio.

Art. 74. Fica eleito Foro desta Cidade de Vila Velha, Estado do Espírito Santo com renúncia expressa do domicílio que, de futuro, venham a ter os condôminos, para todas as questões oriundas desta Convenção.

E, por assim estarem de pleno acordo, os proprietários e titulares de direito sobre as unidades autônomas rubricam todas as folhas e assinam a presente **CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO**, para que produza seus legais efeitos.

Convenção do Condomínio do Edifício Paulina Arpini aprovada na Assembleia Geral Extraordinária, realizada no dia 19 de Janeiro de 2012, conforme relação de assinaturas em anexo.

Vila Velha/ES, 19 de Janeiro de 2012.

UNIDADE	NOME	ASSINATURA
101	DIMITRI PINHEIRO DE SANTANNA	
102	JORGE LUIZ BRENDA DE JESUS	
	MELINA FUZISAWA	



CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO “PAULINA ARPINI”

103	ROBERTO CAVARRA BORTOLON	
104	MAGDA PIRES MOMBRINI	
201	VILMA PHILADELPHO LEONCIO DAZZI	
202	ALEXSANDRO AGUIAR LUCAS	
203	CRISTIANE DE OLIVEIRA RANGEL	
204	JEFERSON RONCONI DOS SANTOS	
301	AMADO DA COSTA E SILVA	
302	FRATERNUS S/A EMPREEND. COMERCIAIS	
303	EDUARDO SODRE CARVALHO	
304	JOSE CEZAR DADALTO	
	FABIANA FERREIRA SIMÕES	
401	GALWAN CONSTRUTORA E INCORPORADORA	
402	DOMINGOS SGARIA	
403		
404		
501	MIGUEL ANGEL CASTELLA LOPEZ	
502	GALWAN CONSTRUTORA E INCORP LTDA	
503		
504	ALEXANDER DE OLIVEIRA BOTELHO	
601	ANA PAULA OLIVEIRA SAMPAIO NEVES	
602	RODRIGO ALVES TRISTAO	
603	RENATO MACHADO ALBERT	
604	ELIANE SOARES PENIDO FERREIRA	



CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO “PAULINA ARPINI”

	ANTONIO MARCOS MAXIMIANO FERREIRA	
701	IRINEU JACOMO SPERANDIO	
702	OCTACIANO GOMES DE SOUZA NETO	
703	NERLITO RUI GOMES SAMPAIO N.	
704	OTAVIO MAURO NOBRE	
801	RIZIA MOREIRA JESUS NASCIMENTO	
802	GALWAN CONSTRUTORA E INCORP LTDA	
803	ANA ROSIMERE LOVATTI	
804	CRISTIANO FAVARES	
	FERNANDA FAVARES	
	SIMONE FAVARES	
901	MARIA FERNANDA FARDIN	
902	PAULA PAIVA DE MENEZES KROHLING	
903	CLAUDETE LOVATI	
904	ALVINA ROZA OHNESORGE MORAES	
1001	GALWAN CONSTRUTORA E INCORP LTDA	
1002	PIEMONTE-PENA IMOVEIS LTDA	
1003	GUSTAVO AZEVEDO PITOL	
1004	JANDERSON BIRSCHNER LUBE	
1101	FABIO ANTONIO SIMOES FIORET	
	SILVANA MARIA FERRAZ DE SOUZA FIORET	
1102	GALWAN CONSTRUTORA E INCORP LTDA	
1103	RENILDO CARLOS SOARES	



CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO “PAULINA ARPINI”

1104	DJAR JOSE SOUZA SILVA	
1201	GALWAN CONSTRUTORA E INCORP LTDA	
1202	GALWAN CONSTRUTORA E INCORP LTDA	
1203	MARCOS COIMBRA DE ANDRADE	
1204	PEDRO ANTONIO GOMES BATISTA	
1301	MARTA DO CARMO LIMA	
	GEDIR SCARDINO LIMA	
1302	GALWAN CONSTRUTORA E INCORP LTDA	
1303	SILVIO MAGNO DA SILVA ALVES	
1304	GUTEMBERG MERLOS PENNA JUNIOR	
1401	MARCO ANTONIO FARIAS DE OLIVEIRA	
1402	HELIOSANDRO MATTOS SILVA	
1403	REGINALDO IZOTON	
1404	VITOR HENRIQUE PIOVESAN	
	LINCOLN MARCELO PIOVESAN	
	MARCELA MARIA PIOVESAN	
	NEWTON DENIZ PIOVESAN	
1501	MARCELO STANGE	
1502	DALTON SABINO PEREIRA	
1503	GRAZIANA LUCCIOLA	
	PAULO RENATO ZACHE RAMOS	
1504	ALVINA ROZA OHNESORGE MORAES	
1601	SALASSIER BERNARDO	



CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO “PAULINA ARPINI”

1602	JULIO CEZAR DE SOUZA	
1603	ANDERSON ESTEVES BRAGANÇA	
1604	SANCLER MOURA XIMENES VIANA	
1701	LUIZ FABIANO PENEDO PREZOTTI	
1702	BRENO BOSSATO HESPANHOL	
1703	MANOEL SERGIO FILADELFO LEONCIO	
1704	CARLOS MAGNO FERREIRA	
1801	LICINIO DE JESUS FERRARI	
1802	EDIMAR MARGOTTO JUNIOR	
1803	ALDINEA MARCAL LEONCIO	
1804	BRUNO TIERE CARNEIRO MARQUES DA SIL	
1901	RONALDO SOARES VIEIRA	
1902	EDSON RAMOS NEVES	
1903	DORIO BELARMINO JUNIOR	
	MARCIA FIORIO CHECON	
1904	LUCIANA HELENA COSTA DE PAIVA	
LOJA 01	ODIVAL ANGELO CASSANI	
LOJA 02	ODIVAL ANGELO CASSANI	
LOJA 03	AMADO DA COSTA E SILVA	
LOJA 04	AMADO DA COSTA E SILVA	
LOJA 05	FRANCISCO ROCHA CHRISTO	
LOJA 06	DIONE DA SILVA GUEDES	
LOJA 07	GUILHERME RUIZ MACHADO DE SOUZA - ME	



CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO “PAULINA ARPINI”

LOJA 08	FRANCIS SANT'ANA ROCHA - ME	
LOJA 09	FRANCISCO RODRIGUES ROCHA	
LOJA 10	FRANCISCO RODRIGUES ROCHA	
LOJA 11	MARCOS COIMBRA DE ANDRADE	