

INSTRUMENTO PARTICULAR DE INSTITUIÇÃO, ESPECIFICAÇÃO E CONVENÇÃO DE
CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SAN PAULO

Pelo presente Instrumento Particular de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio, CONSTRUTORA WASSERMAN LTDA., com sede nesta Capital, à Rua Dr. Diogo de Faria, nº 1036 - Vila Clementino, cujos atos constitutivos estão arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 374.978, inscrita no CGC/MF sob o nº 60.437.571/0001-10, aqui representada, na forma dos seus estatutos sociais, por seu Diretor Presidente, Dr. Guilhermino Wasserman, brasileiro, separado judicialmente, engenheiro, portador da Cédula de Identidade - RG nº 1.974.571, adiante designada simplesmente OUTORGANTE na qualidade de titular do domínio de um imóvel situado à Rua João Moura, nº 636, nesta Capital, no 20º Subdistrito - Jardim América, 13º Registro de Imóveis do Município e Comarca desta Capital, onde se acha construído o "EDIFÍCIO SAN PAULO", vem estabelecer para o referido empreendimento o regime de "Condomínio" estatuído pela Lei Federal nº 4591 de 16 de dezembro de 1964 e demais disposições legais aplicáveis nos termos das cláusulas que a seguir declara:

I - DA AQUISIÇÃO

Conforme Escritura de Venda e Compra lavrada nas Notas do Cartório do 2º Ofício da Comarca de Extrema - MG, livro nº 66, fls. 58/60vº de 04/12/85 registrada sob o nº 02 na matrícula nº 48370 em 27/02/86 no 13º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital e Escritura de Venda e Compra lavrada nas Notas do mesmo Cartório - livro nº 66 - fls. 60vº/64 de 04/12/85 e Escritura Pública de Ratificação e Ratificação do referido Cartório - livro nº 68 - fls. 28/32 de 03/01/86 registradas, respectivamente, sob nº 03 na matrícula nº 1361, nº 01 na matrícula nº 48516, nº 02 na matrícula nº 48517, nº 01 na matrícula nº 48518 e nº 02 na matrícula nº 48519, todos em 18/03/86 no 13º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital a OUTORGANTE tornou-se senhora e possuidora dos imóveis situados, respectivamente, à Rua João Moura, nºs 636, 628, 638 e 642, conservado o nº 636, consistente de quatro prédios e seus respectivos terrenos que por serem contíguos, formam um só todo e em sua integridade assim se descreve: Mede o terreno, que é de forma irregular, 21,00 metros de frente para a Rua João Moura e igual largura nos fundos; do lado esquerdo, de quem da rua olha o imóvel, mede 52,00 metros da frente aos fundos e do lado direito mede 51,30 metros da frente aos fundos, encerrando a área total de 1.084,30 m², confrontando do lado esquerdo, de quem da rua olha o imóvel, com o prédio de nº 650; do lado direito com o prédio de nº 624, ambos da mesma rua, e nos fundos confina com os

/segue...

prédios de nºs 397, 401 e 411 que fazem frente para a Rua Cristia no Viana.

II - DA CONSTRUÇÃO

1) Que no terreno descrito e confrontado na cláusula anterior, a OUTORGANTE aprovou junto à Prefeitura do Município de São Paulo, nos termos do Alvará expedido sob o nº 4000612867 em 19/04/86, a construção de um prédio em estrutura de concreto armado, sob a denominação de " EDIFÍCIO SAN PAOLO ", destinando-se especificamente a ser instituído em condomínio por unidades autônomas, de conformidade com o que dispõe a Lei Federal nº 4591/64 tendo para os efeitos de direito, cumprido as exigências do Artigo "32" da referida Lei pelo que a Incorporação do referido empreendimento foi devidamente registrada sob o número R.1 na matrícula nº 48903 em 20/05/86, no 13º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital.

2) Que, conforme se verifica do Auto de Vistoria expedido sob o nº 048/88 em 25/03/88, pela Prefeitura do Município do Estado de São Paulo, já se encontram concluídas as obras do Edifício acima referido, o qual recebeu nº 636 da Rua João Moura, constituindo-se de 19(dezenove) pavimentos, ático, zeladoria, guarita e 02 (dois) sub-solos para 36(trinta e seis) apartamentos e garagens, a saber:

a) 2º sub-solo: Conterá rampa de acesso e saída, poços de elevadores, caixa de escada, compartimento de bomba e caixa d'água, destinando-se o vazio deste pavimento ao estacionamento de veículos de porte pequeno e médio, o qual terá capacidade de abrigar 39(trinta e nove) carros de passeio em lugares indeterminados e não localizados, com o auxílio de manobritas.

b) 1º sub-solo: Conterá rampa de acesso e saída, poços de elevadores, caixa de escada, destinando-se o vazio deste pavimento ao estacionamento de veículos de porte médio e pequeno, o qual terá capacidade para abrigar 35(trinta e cinco) carros de passeio, em lugares indeterminados e não localizados, com o auxílio de manobristas.

Este pavimento junto com o 2º Sub-solo, formam a garagem coletiva do Edifício.

c) Andar térreo: Conterá a entrada principal do Edifício, hall de serviço, caixa dos elevadores social e de serviço, caixa de escada, salão de festas e equipamentos sociais, WC para

/segue

2

funcionários, jardins, floreiras, compartimento para medidores, apartamento do zelador, abrigo de gás e guarita.

- d) 1º andar: Constituído de 02 (dois) apartamentos sendo um de frente e um de fundo, contendo cada um: hall de entrada, sala, lavabo, terraço social, 03 (três) dormitórios, sendo que um deles contém "closet" e banheiro (suíte), banheiro social, cozinha, terraço de serviço, quarto de despejo e WC de empregada.
- e) Do 2º andar ao 17º andar: Constituído de 02 (dois) apartamentos, sendo um de frente e um de fundo, contendo cada um : hall de entrada, sala, lavabo, terraço social, 03 (três) dormitórios, sendo que um deles contém "closet" e banheiro (suíte), banheiro social, cozinha, terraço de serviço, quarto de despejo e WC de empregada.
- f) 18º andar: Constituído de 02 (dois) apartamentos duplex, que além das características dos apartamentos tipo "2" no pavimento inferior, possuem ainda no pavimento superior, 01(uma) sala de estar, 01(um) dormitório com closet e banheiro e um terraço descoberto.

III- DO CONDOMÍNIO

- 1) Que pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a OUTORGANTE usando das faculdades que lhe são conferidas por Lei, vem formalizar, como de fato formalizado tem, a destinação específica do empreendimento a que se referiu no item "1" da cláusula "II", instituindo-se para o "EDIFÍCIO SAN PAOLO" o regime de condomínio estatuído pela Lei Federal nº 4591/64, regulamentado pelo Decreto Federal nº 55815/65, ficando em consequência o referido Edifício dividido em duas partes distintas, a saber:
 - a) Uma parte consubstanciada de áreas e coisas de uso e propriedade comuns, inalienáveis, indivisíveis, assessorias e indissoluvelmente ligadas às unidades autônomas.
 - b) Uma outra parte consubstanciada de coisas de uso privativo e propriedade exclusiva dos condôminos do Edifício, denominadas "unidades autônomas".

IV- DAS COISAS COMUNS:

- 1) Que, constituem coisas de uso e propriedade comuns do Edifício aquelas assim definidas no Artigo 3º da mencionada Lei Federal nº 4591/64 e discriminadas na Convenção adiante.

/segue...

V. - DAS UNIDADES AUTÔNOMAS:

1) Que as unidades autônomas do "EDIFÍCIO SAN PAOLO " são representadas pelos apartamentos, que obedecem a seguinte designação:

- 1º andar ou 2º pavimento - aptºs 11 e 12
- 2º andar ou 3º pavimento - aptºs 21 e 22
- 3º andar ou 4º pavimento - aptºs 31 e 32
- 4º andar ou 5º pavimento - aptºs 41 e 42
- 5º andar ou 6º pavimento - aptºs 51 e 52
- 6º andar ou 7º pavimento - aptºs 61 e 62
- 7º andar ou 8º pavimento - aptºs 71 e 72
- 8º andar ou 9º pavimento - aptºs 81 e 82
- 9º andar ou 10º pavimento - aptºs 91 e 92
- 10º andar ou 11º pavimento - aptºs 101 e 102
- 11º andar ou 12º pavimento - aptºs 111 e 112
- 12º andar ou 13º pavimento - aptºs 121 e 122
- 13º andar ou 14º pavimento - aptºs 131 e 132
- 14º andar ou 15º pavimento - aptºs 141 e 142
- 15º andar ou 16º pavimento - aptºs 151 e 152
- 16º andar ou 17º pavimento - aptºs 161 e 162
- 17º andar ou 18º pavimento - aptºs 171 e 172
- 18º andar ou 19º pavimento - aptºs 181 e 182

VI - DA DISCRIMINAÇÃO DAS UNIDADES:

Que as unidades autônomas do " EDIFÍCIO SAN PAOLO ", assim se' descrevem e confrontam:

1) Apartamento tipo "1":a) apartamento de frente nº 11

Localizado no 1º andar do Edifício, contendo a área real útil de 129,36 m², a área real comum de 112,12 m², perfazendo a área real global de 241,48 m², correspondendo-lhe ' no terreno e demais coisas comuns do condomínio a fração ' ideal de 2,75%, confrontando-se, de quem do imóvel olha ' para a rua, pela frente e pelos lados direito e esquerdo ' com os recuos do Edifício e pelos fundos com o hall de ' circulação do andar, poço dos elevadores e com o apartamen- to de final "2".

b) apartamento de fundo nº 12

Localizado no 1º andar do Edifício, contendo as mesmas ' áreas do apartamento de final "1", confrontando-se, de quem do imóvel olha para a rua, pela frente com o hall de

/segue...

circulação do andar, poço de elevadores e com o apartamento de final "1", pelos fundos e pelos lados direito e esquerdo com os recuos do Edifício.

2) Apartamento tipo "2":

- c) apartamentos de frente n.ºs. 21, 31, 41, 51, 61, 71, 81, 91, 101, 111, 121, 131, 141, 151, 161 e 171.

Localizados respectivamente do 2º ao 17º andar do Edifício, contendo cada um deles a área real útil de $116,84 \text{ m}^2$, a área real comum de $108,04 \text{ m}^2$, perfazendo a área real global de $224,88 \text{ m}^2$, correspondendo-lhe no terreno e demais coisas comuns do condomínio a fração ideal de 2,65%, confrontando-se de quem do imóvel olha para a rua, pela frente e pelos lados direito e esquerdo com os recuos do Edifício e pelos fundos com o hall de circulação do andar, poço dos elevadores e com o apartamento de final "2".

- d) apartamentos de fundo n.ºs. 22, 32, 42, 52, 62, 72, 82, 92, 102, 112, 122, 132, 142, 152, 162, 172.

Localizados respectivamente do 2º ao 17º andar do Edifício, contendo cada um deles as mesmas áreas dos apartamentos de final "1", confrontando-se de quem do imóvel olha para a rua, pela frente com o hall de circulação do andar, caixa de escada e com o apartamento de final "1", pelos lados direito e esquerdo e fundos com os recuos do edifício.

3) Apartamentos tipo "3" (duplex):

- e) apartamento de frente n.º 181.

Localizado no 18º andar, contendo a área real útil de $241,79 \text{ m}^2$, a área real comum de $197,81 \text{ m}^2$, perfazendo a área real total de $439,60 \text{ m}^2$, correspondendo-lhe no terreno e demais coisas comuns do condomínio a fração ideal de 4,85%, tendo as mesmas confrontações dos apartamentos de final "1".

- f) apartamento de fundo n.º 182

Localizado no 18º andar, contendo as mesmas áreas do apartamento de n.º 181, tendo as mesmas confrontações dos apartamentos de final "2".

Na área comum dos apartamentos mencionados nas letras "a", "b", "c" e "d" supra, estão incluídas as

/segue ...

áreas de duas vagas para estacionamento de dois automóveis de passeio, como descrito anteriormente.

Na área comum dos apartamentos mencionados nas letras "e" e "f", estão incluídas as áreas de três vagas para estacionamento de automóveis de passeio, como descrito anteriormente

VII - DO ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS:

A garagem situada nos 1º e 2º sub-solos do Edifício destina-se à guarda de carros de passeio, com direito para o ocupante de cada unidade residencial de guardar dois carros em locais indeterminados e não localizados com o auxílio de manobristas, ressalvado o estabelecido no § Único, ficando vedado à aquele que não possua carro, a locação, cessão ou empréstimo de seu local a estranhos ao condomínio (salvo a hóspedes ou visitantes), bem como sua utilização para qualquer outro fim.

§ ÚNICO:

Conforme especificado anteriormente as unidades nºs. 181 e 182 terão direito a guardar 03 (três) automóveis de passeio, conforme mencionado anteriormente.

VIII - DA VENDA DAS UNIDADES:

Fica reservado permanentemente à Incorporadora o direito de instalar no Edifício, placas, luminosos, "stands" de venda ou outros meios de publicidade para promoção das vendas das unidades, inclusive manter corretores de plantão no local. Fica reservado à Incorporadora também o uso do ático para esta finalidade.

IX - DA CONCEITUAÇÃO DAS ÁREAS:

Todas as áreas de unidades mencionadas neste Instrumento, e que são as que constarão nos Contratos de Vendas, são as denominadas ÁREAS REAIS conforme critério adotado na P-NB-140 em seus itens 4.1.2.1 ÁREAS REAIS.

X - DA CONVENÇÃO:

Que o condomínio "EDIFÍCIO SAN PAULO", fica sujeito, de conformidade com as exigências do parágrafo terceiro do artigo nono da Lei Federal nº 4591/64, à seguinte Convenção de Condomínio.

p

matrícula

48903

ficha

1

São Paulo, 20 de MAIO de 1986

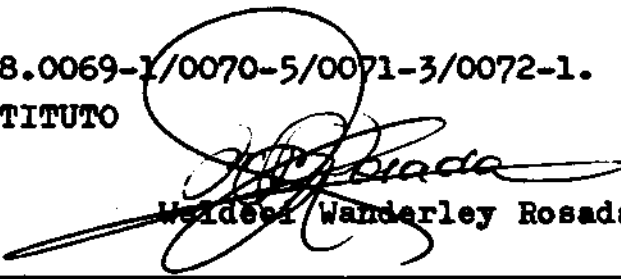
IMÓVEL:- QUATRO PRÉDIOS SOB NºS 628, 636, 638 e 642 da RUA JOÃO MOURA, nesta Capital, no 20º Subdistrito (Jardim América), e seu respectivo terreno de forma irregular, medindo 21,00m de frente para a Rua João Moura e igual largura nos fundos, do lado esquerdo, de quem da rua olha o imóvel, e de 52,00m da frente aos fundos e do lado direito mede 51,30m da frente aos fundos, encerrando a área total de 1.084,30m², confrontando do lado esquerdo, de quem da rua olha o imóvel, com o prédio de nº 650, do lado direito com o prédio de nº 624, ambos da mesma rua, e nos fundos confina com os prédios de nºs 397, 401 e 411 que fazem frente para a Rua Cristiano Viana.

PROPRIETÁRIA:- CONSTRUTORA WASSERMAN LTDA., com sede nesta Capital à Rua Dr. Diogo de Faria nº 1.036 - Vila Clementino, inscrita no CGC/MF sob nº 60.437.571/0001-10.

REGISTRO ANTERIOR:- R.3 na matrícula nº 1361; R.2 nas matrículas nºs 48370, 48517 e 48519; e R.1 nas matrículas números 48516 e 48518.

Contribuintes 013.038.0069-1/0070-5/0071-3/0072-1.

O OFICIAL MAIOR SUBSTITUTO


Wanderley Rosada.-

R.1-48903. EM 20/MAIO/1986. Por requerimento de 23 de abril de 1986, passado nesta Capital, a proprietária arquivou o memorial e demais documentos para a incorporação imobiliária do " EDIFÍCIO SAN PAOLO ", a ser construído na totalidade do terreno objeto desta matrícula, que receberá o nº 636 da Rua João Moura, de conformidade com o projeto de construção aprovado e constante do Alvará de Construção de Edificações nº 4000612867 01, emitido em 19 de abril de 1986 pela Secreta-

(continua no verso)

matrícula

48903

ficha

1

verso

ria da Habitação e Desenvolvimento Urbano da Prefeitura Municipal desta Capital, concedido no processo 0501126285-54, e que será constituído de prédio residencial com área de construção de 7.534,66m², contendo um bloco de 20 pavimentos, com 036 unidades, sendo 02 duplex e dois subsolos, com apartamento de zelador, com equipamentos sociais, com garagem exclusiva, com ático, assim caracterizados: a) 2º SUBSOLO: conterá rampa de acesso e saída, poços de elevadores, caixa de escada, compartimento de bomba e caixa d'água, destinando-se o vazio deste pavimento ao estacionamento de veículos de porte pequeno e médio, o qual terá capacidade de abrigar 39 carros de passeio em lugares indeterminados e não localizados, com o auxílio de manobristas; b) 1º SUBSOLO: conterá rampa de acesso e saída, poços de elevadores, caixa de escada, destinando-se o vazio deste pavimento ao estacionamento de veículos de porte médio e pequeno, o qual terá capacidade para abrigar 35 carros de passeio, em lugares indeterminados e não localizados com auxílio de manobristas; este pavimento junto com o 2º subsolo formam a garagem coletiva do edifício; c) ANDAR TÉRREO: conterá a entrada principal do edifício, hall de serviço, caixa dos elevadores social e de serviço, caixa de escada, salão de festas e equipamentos sociais, wc. para funcionários, jardins, floreiras, compartimento para medidores, apartamento do zelador, abrigo de gás e guarita; d) 1º ANDAR: constituído de dois (02) apartamentos, sendo um de frente e um de fundo; e) DO 2º ANDAR AO 17º ANDAR: constituído de dois (02) apartamentos, sendo um de frente e um de fundo; e f) 18º ANDAR: constituído de dois (02) apartamentos duplex.

DAS PARTES COMUNS:- são partes comuns do condomínio, portanto inalienáveis e indivisíveis, aquelas assim definidas no

(continua na ficha 2)



matrícula

48903

ficha

2

São Paulo, 20 de MAIO de 1986

artigo 3º da Lei Federal nº 4591/64 e muito especialmente: o terreno, as fundações, as colunas, vigas e pisos de concreto armado, as paredes, exceto as internas que são das unidades autônomas, os ornamentos da fachada, inclusive janelas, persianas, as escadas, corredores e halls, os encanamentos, troncos de água, luz, força, gás, telefone e esgoto, bem como os condutores de águas pluviais, os ramais de eletricidade destinados a dependência de propriedade e uso comum e seus terminais, as bombas, aparelhos e pertences de elevação de água e os respectivos reservatórios, os compartimentos para medidores e para lixo, os elevadores, o apartamento do zelador, a garagem, a parte social, os muros de divisa com propriedades limítrofes e tudo o mais que por natureza ou destino seja de uso e propriedade comum.

DAS PARTES EXCLUSIVAS: representadas pelas unidades autônomas: 1) APARTAMENTOS - TIPO "1": de frente nº 11 e de fundo nº 12, que localizar-se-ão no 1º andar ou 2º pavimento, conterá cada um deles a área real útil de 129,36m², a área real comum de 112,12m², a área real global de 241,48m² e uma fração ideal de 2,75% no terreno e demais coisas comuns do condomínio; na área comum estão incluídas as áreas de duas (2) vagas para estacionamento de dois (2) automóveis de passeio; 2) APARTAMENTOS - TIPO "2": de frente nºs 21, 31, 41, 51, 61, 71, 81, 91, 101, 111, 121, 131, 141, 151, 161 e 171, que localizar-se-ão respectivamente do 2º ao 17º andar ou 3º ao 18º pavimento, e de fundo nºs 22, 32, 42, 52, 62, 72, 82, 92, 102, 112, 122, 132, 142, 152, 162 e 172, que localizar-se-ão respectivamente do 2º ao 17º andar ou 3º ao 18º pavimento, conterá cada um deles a área real útil de 116,84m², a área real comum de 108,04m², a área real global de 224,88m² e uma fração ideal no terreno e demais coisas comuns do

(continua no verso)



condomínio de 2,65%; na área comum estão incluídas as áreas de duas vagas para estacionamento de dois (2) automóveis de passeio; e 3) APARTAMENTOS - TIPO "3" (DUPLEX): de frente nº 181 e de fundo nº 182, que localizar-se-ão no 18º andar ou 19º pavimento, conterà cada um deles a área real útil de 241,79m², a área real comum de 197,81m², a área real total de 439,60m² e uma fração ideal de 4,85% no terreno e demais coisas comuns do condomínio; na área comum estão incluídas as áreas de três (3) vagas para estacionamento de três (3) automóveis de passeio.

OBS:- A garagem dos 1º e 2º subsolos do edifício será destinada à guarda e estacionamento de 74 carros de passeio de porte pequeno ou médio, com direito para o ocupante de cada unidade residencial tipos "1" e "2", de guardar dois carros e tipo "3", de guardar três carros, em locais indeterminados e não localizados com o auxílio de manobristas.

PRAZO DE CARÊNCIA:- O empreendimento não está sujeito ao regime de carência.

As partes comuns e as unidades autônomas do condomínio encontram-se descritas e caracterizadas no memorial de incorporação e demais documentos apresentados em atenção ao disposto no art. 32 da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, protocolados sob nº 70926 no livro 1-E, nesta data, arquivados neste Cartório.

Registrado por

Sueko Shiwa Yokota
Sueko Shiwa Yokota - 2ª Esc. Aut.

R.2-48903. EM 07/OUTUBRO/1987. Por escritura de mútuo de dinheiro com obrigações, hipoteca e fiança de 25 de setembro de 1987, lavrada no 22º Cartório de Notas desta Capital, L.2366, fls. 169, a proprietária e hipotecante Construtora Wasserman Ltda., com sede nesta Capital, na Rua Dr. Diogo de Faria nº

(continua na ficha 3)



matrícula

48903

ficha

3

São Paulo, 07 de OUTUBRO de 1987.

mero 1.036, inscrita no CGC/MF sob nº 69.437.571/0001-10, HI
POTECOU o imóvel, bem como as benfeitorias que lhe serão acres-
centadas, constituídas pelo Edifício San Paolo, que levará o
nº 636 da Rua João Moura, cujas características são aquelas
constantes do memorial de incorporação objeto do R.1-48902, a
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira, sob a for-
ma de empresa pública, dotada de personalidade jurídica de
direito privado, com sede em Brasília-DF e Filial neste Esta-
do, inscrita no CGC/MF sob nº 00.360.305/0238-21, em garan-
tia do financiamento obtido, no valor de Cz\$42.586.330,05 ,
destinado à execução das obras do edifício retro mencionado,
a ser liberado na proporção do andamento das obras e observa-
do o cronograma físico financeiro, na forma do título; o pra-
zo do contrato é de 14 meses, a contar da data do título, e
compreende o período previsto para conclusão das obras, fixa-
do em 08 meses e para comercialização das unidades, fixado em
06 meses; sobre as importâncias efetivamente creditadas, até
solução final da dívida, incidirão juros compensatórios pagos
mensalmente, calculados pelo método hamburguês, à taxa nomi-
nal de 15% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 16,0754%
ao ano; a dívida será liquidada integralmente no prazo máxi-
mo de 180 dias, contados da primeira expedição do "habite-se"
ou da data prevista no cronograma para a conclusão das obras,
conforme ocorra primeiro uma ou outra condição; o saldo deve-
dor, as parcelas a desembolsar, os encargos a que se refere
o parágrafo primeiro da cláusula sexta do título, e todos os
demais valores vinculados ao mesmo, serão atualizados mensal-
mente, no dia que corresponder ao da assinatura do mesmo tí-
tulo, mediante aplicação de coeficiente de atualização monetá-
ria idêntico ao utilizado para o reajustamento dos depósitos
> de poupança, mantidos nas instituições integrantes do Siste

(continua no verso)



matrícula

48903

ficha

3

verso

ma Brasileiro de Poupança e Empréstimo-SBPE; o coeficiente de atualização, independentemente da data prevista para reajustamento dos valores da escritura, será o mesmo apurado para o reajustamento dos depósitos de poupança com aniversário no primeiro dia do mês; na hipótese de os depósitos de poupança deixarem de ser atualizados mensalmente, o reajustamento retro mencionado operar-se-á, mensalmente, mediante a aplicação dos índices mensais oficiais, indicadores da taxa de inflação, que servirem de base para a fixação do índice a ser aplicado na atualização monetária dos aludidos depósitos; a pena convencional a que está sujeita a devedora, na hipótese de execução da dívida, quer judicial, quer extrajudicial, é de 10% sobre o total da dívida, além dos honorários advocatícios e demais cominações legais e contratuais; e com as demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título ao início mencionado, onde compareceu também o interveniente fiador, Dr. Guilhermino Wasserman, brasileiro, engenheiro, separado consensualmente, portador da cédula de identidade RG nº 1.974.571-SSP/SP e do CIC nº 004.068.648-53, residente e domiciliado nesta Capital à Rua Lisboa nº 488, apto 133. Para fins do artigo 818 do Código Civil, o valor do imóvel hipotecado após a conclusão das obras, é de Cz\$151.008.000,00, sujeito a atualização na forma prevista no título, reservando-se à credora o direito de, a qualquer tempo, pedir nova avaliação.

Registrado por


Sueko Shiwa Yokota - 2ª Esc. Aut.

AV.3-48903. EM 11/ABRIL/1988. Fica averbado que no terreno desta matrícula, foi construído um prédio com 7.534,66m², contendo 20 pavimentos com 36 unidades, sendo 02 duplex, 02 subsolos, apartamento de zelador, equipamentos sociais, garagem

(continua na ficha 4)



matrícula

48903

ficha

4

São Paulo, 11 de ABRIL de 1988.

exclusiva e ático, categoria de uso R2-02, zona de uso 2.3/133, que recebeu o nº 636 da RUA JOÃO MOURA, conforme auto de conclusão nº 048/88, emitido em 25 de março de 1988, do processo nº 28.001.867/88*73, pela Prefeitura Municipal desta Capital, através de sua Secretaria Geral das Subprefeituras AR.PI, acompanhado da certidão negativa de débito - CND nº 527.246, série A, PCND nº 0553/88-527246, expedida em 07 de abril de 1988, pela Secretaria de Arrecadação e Fiscalização do Instituto de Administração Financeira da Previdência e Assistência Social do Ministério da Previdência e Assistência Social - Região Fiscal em São Paulo - Vila Mariana, em nome do contribuinte Construtora Wasserman Ltda., para fins de averbação do prédio situado à Rua João Moura nº 636 - Pinheiros, nesta Capital, com a área construída de 7.534,66m²; averbação essa autorizada no instrumento particular de 30 de março de 1988, passado nesta Capital.

Averbado por

Sueko Shiwa Yokota - 2ª Esc. Aut.

R.4-48903. EM 11/ABRIL/1988. Por instrumento particular de instituição, especificação e convenção de condomínio de 30 de março de 1988, passado nesta Capital, a proprietária, incorporadora e instituidora Construtora Wasserman Ltda., com sede nesta Capital, à Rua Dr. Diogo de Faria nº 1.036, Vila Clementino, inscrita no CGC/MF sob nº 60.437.571/0001-10, instituiu ao regime de condomínio, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, regulamentada pelo Decreto Federal nº 55.815, de 08 de março de 1965, o prédio à Rua João Moura nº 636, com a denominação de EDIFÍCIO SAN PAULO, dividindo-o, para esse fim, em duas partes distintas, a saber: a) uma parte consubstanciada de áreas e coisas de uso e propriedade comuns, inalienáveis, indivisíveis, acessórias e indissolúvel-

(continua no verso)



matrícula

48903

ficha

4

verso

mente ligadas às unidades autônomas, já relacionadas no R.1-48903; e b) uma outra parte consubstanciada de coisas de uso privativo e propriedade exclusiva dos condôminos do Edifício, denominadas unidades autônomas, representadas pelos APARTAMENTOS NºS 11, 21, 31, 41, 51, 61, 71, 81, 91, 101, - 111, 121, 131, 141, 151, 161, 171 e 181, localizados respectivamente do 1º andar ou 2º pavimento ao 18º andar ou 19º pavimento; e APARTAMENTOS NºS 12, 22, 32, 42, 52, 62, 72, 82, 92, 102, 112, 122, 132, 142, 152, 162, 172 e 182, localizados respectivamente do 1º andar ou 2º pavimento ao 18º andar ou 19º pavimento, cujas áreas e fração ideal de terreno encontram-se descritas no mesmo R.1-48903; e no mais tudo conforme descrito e caracterizado no instrumento particular ao início mencionado. A convenção de condomínio foi registrada sob nº 3759 no livro 3-Registro Auxiliar deste Cartório.

Registrado por

Sueko Shiwa Yokota - 2ª Esc. Aut.

AV.5-48903. EM 24/MAIO/1988. Fica averbado o DESLIGAMENTO do APARTAMENTO Nº 41, localizado no 4º andar ou 5º pavimento, da garantia hipotecária objeto do R.2-48903, conforme autorização da credora CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF, na escritura de 29 de abril de 1988, lavrada no 22º Cartório de Notas desta Capital, L.2404, fls.193, e o DESMEMBRAMENTO desta matrícula da referida unidade, por ter sido transmitida conforme registro nº 1 na matrícula nº 54016.

Averbado por

Teresinha Ap. Pessoto - Esc. Aut.

AV.6-48903. EM 24/MAIO/1988. Fica averbado o DESLIGAMENTO do APARTAMENTO Nº 121, localizado no 12º andar ou 13º pavimento, da garantia hipotecária objeto do R.2-48903, conforme autorização da credora CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF,

(continua na ficha 5)



matrícula

48903

ficha

5

São Paulo, 24 de MAIO de 1988

na escritura de 29 de abril de 1988, lavrada no 22º Cartório de Notas desta Capital, L.2404, fls.113, e o DESMEMBRAMENTO desta matrícula da referida unidade, por ter sido transmitida conforme registro nº 1 na matrícula nº 54017.

Averbado por

Teresinha Ap. Pessoto - Esc. Aut.

AV.7-48903. EM 24/MAIO/1988. Fica averbado o DESLIGAMENTO do APARTAMENTO Nº 51, localizado no 5º andar ou 6º pavimento, da garantia hipotecária objeto do R.2-48903, conforme autorização da credora CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF, na escritura de 29 de abril de 1988, lavrada no 22º Cartório de Notas desta Capital, L.2404, fls.129, e o DESMEMBRAMENTO desta matrícula da referida unidade, por ter sido transmitida conforme registro nº 1 na matrícula nº 54018.

Averbado por

Teresinha Ap. Pessoto - Esc. Aut.

AV.8-48903. EM 24/MAIO/1988. Fica averbado o DESLIGAMENTO do APARTAMENTO Nº 81, localizado no 8º andar ou 9º pavimento, da garantia hipotecária objeto do R.2-48903, conforme autorização da credora CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF, na escritura de 29 de abril de 1988, lavrada no 22º Cartório de Notas desta Capital, L.2404, fls.145, e o DESMEMBRAMENTO desta matrícula da referida unidade, por ter sido transmitida conforme registro nº 1 na matrícula nº 54019.

Averbado por

Teresinha Ap. Pessoto - Esc. Aut.

AV.9-48903. EM 24/MAIO/1988. Fica averbado o DESLIGAMENTO do APARTAMENTO Nº 161, localizado no 16º andar ou 17º pavimento, da garantia hipotecária objeto do R.2-48903, conforme autorização da credora CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF, na escritura de 29 de abril de 1988, lavrada no 22º Cartório de Notas desta Capital, L.2404, fls.161, e o DESMEMBRAMENTO

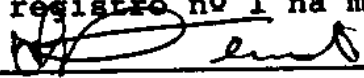
(continua no verso)



matrícula
48903

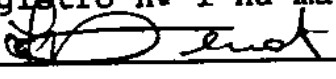
ficha
5
verso

desta matrícula da referida unidade, por ter sido transmitida conforme registro nº 1 na matrícula nº 54020.

Averbado por 

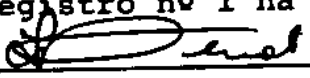
Teresinha Ap. Pessoto - Esc. Aut.

AV.10-48903. EM 24/MAIO/1988. Fica averbado o DESLIGAMENTO do APARTAMENTO Nº 171, localizado no 17º andar ou 18º pavimento, da garantia hipotecária objeto do R.2-48903, conforme autorização da credora CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF, na escritura de 29 de abril de 1988, lavrada no 22º Cartório de Notas desta Capital, L.2404, fls.177, e o DESMEMBRAMENTO desta matrícula da referida unidade, por ter sido transmitida conforme registro nº 1 na matrícula nº 54021.

Averbado por 

Teresinha Ap. Pessoto - Esc. Aut.

AV.11-48903. EM 09/JUNHO/1988. Fica averbado o DESLIGAMENTO do APARTAMENTO Nº 101, localizado no 10º andar ou 11º pavimento, da garantia hipotecária objeto do R.2-48903, conforme autorização da credora CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF, na escritura de 27 de maio de 1988, lavrada no 22º Cartório de Notas desta Capital, L.2404, fls.240, e o DESMEMBRAMENTO desta matrícula da referida unidade, por ter sido transmitida conforme registro nº 1 na matrícula nº 54112.

Averbado por 

Teresinha Ap. Pessoto - Esc. Aut.

AV.12-48903. EM 09/JUNHO/1988. Fica averbado o DESLIGAMENTO do APARTAMENTO Nº 52, localizado no 5º andar ou 6º pavimento, da garantia hipotecária objeto do R.2-48903, conforme autorização da credora CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF, na escritura de 24 de maio de 1988, lavrada no 22º Cartório de Notas desta Capital, L.2442, fls. 71, e o DESMEMBRAMENTO desta matrícula da referida unidade, por ter sido

(continua na ficha 6)



matrícula

48903

ficha

6

São Paulo, 09 de JUNHO de 1988

transmitida conforme registro nº 1 na matrícula nº 54113 .

Averbado por [assinatura]

Teresinha Ap. Pessoto - Esc. Aut.

AV.13-48903. EM 09/JUNHO/1988. Fica averbado o DESLIGAMENTO do APARTAMENTO Nº 62, localizado no 6º andar ou 7º pavimento, da garantia hipotecária objeto do R.2-48903, conforme autorização da credora CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF, na escritura de 24 de maio de 1988, lavrada no 22º Cartório de Notas desta Capital, L.2442, fls. 87, e o DESMEMBRAMENTO desta matrícula da referida unidade, por ter sido transmitida conforme registro nº 1 na matrícula nº 54114 .

Averbado por [assinatura]

Teresinha Ap. Pessoto - Esc. Aut.

AV.14-48903. EM 09/JUNHO/1988. Fica averbado o DESLIGAMENTO do APARTAMENTO Nº 102, localizado no 10º andar ou 11º pavimento, da garantia hipotecária objeto do R.2-48903, conforme autorização da credora CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF, na escritura de 27 de maio de 1988, lavrada no 22º Cartório de Notas desta Capital, L.2404, fls.256, e o DESMEMBRAMENTO desta matrícula da referida unidade, por ter sido transmitida conforme registro nº 1 na matrícula nº 54115 .

Averbado por [assinatura]

Teresinha Ap. Pessoto - Esc. Aut.

AV.15-48903. EM 09/JUNHO/1988. Fica averbado o DESLIGAMENTO do APARTAMENTO Nº 132, localizado no 13º andar ou 14º pavimento, da garantia hipotecária objeto do R.2-48903, conforme autorização da credora CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF, na escritura de 27 de maio de 1988, lavrada no 22º Cartório de Notas desta Capital, L.2404, fls.272, e o DESMEMBRAMENTO desta matrícula da referida unidade, por ter sido transmitida conforme registro nº 1 na matrícula nº 54116

Averbado por [assinatura]

Teresinha Ap. Pessoto - Esc. Aut.

Cont. no Verso



matrícula

48903

ficha

6

verso

AV.16-48903. Em 11/JULHO/1988. Fica averbado o DESLIGAMENTO do APARTAMENTO Nº 122, localizado no 12º andar ou 13º pavimento, da garantia hipotecária objeto do R.2-48903, conforme autorização da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, no instrumento particular de 23 de junho de 1988, passado nesta Capital, e o DESMEMBRAMENTO desta matrícula da referida unidade, por ter sido transmitida conforme registro nº 1 na matrícula nº 54329.

Averbado por Fabiola O. Avelar e Silva
Fabiola O. Avelar e Silva - esc. aut.

AV.17-48903. Em 17/OUTUBRO/1988. Fica averbado o DESLIGAMENTO do APARTAMENTO nº 31 do Edifício San Paolo, da garantia hipotecária objeto do R.2-48903, conforme autorização da credora Caixa Econômica Federal - CEF, no instrumento particular de 26 de setembro de 1988, passado nesta Capital.

Averbado por Maria do Carmo Mendes
Maria do Carmo Mendes - esc. aut.

AV.18-48903. Em 17/OUTUBRO/1988. Fica averbado o DESMEMBRAMENTO desta matrícula, do APARTAMENTO nº 31 do Edifício San Paolo, por ter sido transmitido conforme Registro nº 01 na matrícula nº 55031.

Averbado por Maria do Carmo Mendes
Maria do Carmo Mendes - esc. aut.

AV.19-48903. Em 20/OUTUBRO/1988. Fica averbado o DESLIGAMENTO do APARTAMENTO Nº 141 do Edifício San Paolo, da garantia hipotecária objeto do R.2-48903, conforme autorização da credora Caixa Econômica Federal - CEF, no instrumento particular de 01 de junho de 1988, passado nesta Capital.

Averbado por Maria Luiza G.C. Canato
Maria Luiza G.C. Canato - esc. aut.

> AV.20-48903. Em 20/OUTUBRO/1988. Fica averbado o DESMEMBRAMENTO

(continua na ficha 7)



matrícula

48903

ficha

7

de São Paulo

DESMEMBRAMENTO desta matrícula, do APARTAMENTO Nº 141, localizado no 14º andar ou 15º pavimento do Edifício San Paolo, por ter sido transmitido conforme Registro nº 01 na matrícula nº 55061.

Averbado por Maria Luiza G.C. Canato
Maria Luiza G.C. Canato - esc. aut.

AV.21-48903. Em 21/OUTUBRO/1988. Fica averbado o DESLIGAMENTO do APARTAMENTO Nº 152, localizado no 15º andar ou 16º pavimento do Edifício San Paolo, da garantia hipotecária objeto do R.2-48903, conforme autorização da credora Caixa Econômica Federal-CEF, na escritura de 24 de agosto de 1988, lavrada no 22º Cartório de Notas desta Capital, L.2470, fls.02, e o DESMEMBRAMENTO desta matrícula da referida unidade, por ter sido transmitida conforme Registro nº 1 na matrícula 55085.

Averbado por Maria Luiza G.C. Canato
Maria Luiza G.C. Canato - esc. aut.

AV.22-48903. EM 26/OUTUBRO/1988. Fica averbado o DESLIGAMENTO do APARTAMENTO nº 112 do Edifício San Paolo, da garantia hipotecária objeto do R.2-48903, conforme autorização da credora Caixa Econômica Federal-CEF, no instrumento particular de 25 de agosto de 1988, passado nesta Capital.

Averbado por Sueko Shiwa Yokota
Sueko Shiwa Yokota - 2ª Esc. Aut.

AV.23-48903. EM 26/OUTUBRO/1988. Fica averbado o DESMEMBRAMENTO desta matrícula, do APARTAMENTO Nº 112, do 11º andar ou 12º pavimento do Edifício San Paolo, por ter sido transmitido conforme registro nº 1 na matrícula nº 55106.

Averbado por Sueko Shiwa Yokota
Sueko Shiwa Yokota - 2ª Esc. Aut.

AV.24-48903. EM 18/JANEIRO/1989. Fica averbado o DESLIGAMENTO do APARTAMENTO Nº 172 do Edifício San Paolo, da garantia hi

(continua no verso)

DE REGISTRO
DE IMÓVEIS
COM RECH
Autorizada
SÃO PAULO

matrícula
48903

ficha
7
verso

potecária objeto do R.2-48903, conforme autorização da credora Caixa Econômica Federal, no instrumento particular de 02 de janeiro de 1989, passado nesta Capital.

Averbado por Sueko Shiwa Yokota

Sueko Shiwa Yokota - 2ª Esc. Aut.

AV.25-48903. EM 18/JANEIRO/1989. Fica averbado o **DESMEMBRAMENTO** desta matrícula, do **APARTAMENTO Nº 172** do 17º andar ou 18º pavimento do Edifício San Paolo, por ter sido transmitido conforme registro nº 1 na matrícula nº 55844.

Averbado por Sueko Shiwa Yokota

Sueko Shiwa Yokota - 2ª Esc. Aut.

AV.26-48903. Em 14/MARÇO/1989. Fica averbado o **DESLIGAMENTO** dos **APARTAMENTOS** nºs 22, do 2º andar ou 3º pavimento; 61, do 6º andar ou 7º pavimento; 92, do 9º andar ou 10º pavimento; 131, do 13º andar ou 14º pavimento; e 142, do 14º andar ou 15º pavimento, do Edifício San Paolo, da garantia hipotecária objeto do R.2-48903, conforme autorização da credora Caixa Econômica Federal-CEF, no instrumento particular de 24 de fevereiro de 1989, passado nesta Capital.

Averbado por Maria Luiza G.C. Canato

Maria Luiza G.C. Canato - esc. aut.

AV.27-48903. Em 16/MARÇO/1989. Fica averbado o **DESMEMBRAMENTO** do **APARTAMENTO Nº 61**, do 6º andar ou 7º pavimento do Edifício San Paolo, por ter sido transmitido conforme registro nº 1 na matrícula nº 56110.

Averbado por Maria Luiza G.C. Canato

Maria Luiza G.C. Canato - esc. aut.

AV.28-48903. EM 21/ABRIL/1989. Fica averbado o cancelamento total da hipoteca objeto do R.2-48903, em virtude de quitação da totalidade do crédito, e autorização da credora Caixa Econômica Federal, no requerimento de 07 de abril de 1989, -

(continua na ficha 8)



matrícula
48903

ficha
8

de São Paulo

passado nesta Capital.

Averbado por

Teresinha Ap. Pessoto - Esc. Aut.

AV.29-48903. EM 02/MAIO/1989. Fica averbado o **DESMEMBRAMENTO** do APARTAMENTO nº 92, do 9º andar ou 10º pavimento do Edifício San Paolo, por ter sido transmitido conforme registro nº 1 na matrícula nº 56276.

Averbado por

Teresinha Ap. Pessoto - Esc. Aut.

AV.30-48903. EM 02/MAIO/1989. Fica averbado o **DESMEMBRAMENTO** do APARTAMENTO nº 142, do 14º andar ou 15º pavimento do Edifício San Paolo, por ter sido transmitido conforme registro nº 1 na matrícula nº 56277.

Averbado por

Teresinha Ap. Pessoto - Esc. Aut.

AV.31-48903. Em 28/JUNHO/1989. Fica averbado o **DESMEMBRAMENTO** do APARTAMENTO Nº 22 do 2º andar ou 3º pavimento do Edifício San Paolo, por ter sido transmitido conforme registro nº 01, na matrícula nº 56659.

Averbado por

Fabiola O. Avelar e Silva - esc. aut.

AV.32-48903. EM 12/SETEMBRO/1989. Fica averbado o **DESMEMBRA-
MENTO** do APARTAMENTO Nº 72 do 7º andar ou 8º pavimento do Edifício San Paolo, por ter sido transmitido conforme registro nº 01 na matrícula nº 57027.

Averbado por

Teresinha Ap. Pessoto - Esc. Aut.

AV.33-48903. EM 12/SETEMBRO/1989. Fica averbado o **DESMEMBRA-
MENTO** do APARTAMENTO Nº 162 do 16º andar ou 17º pavimento do Edifício San Paolo, por ter sido transmitido conforme registro nº 01 na matrícula nº 57028.

Averbado por

Teresinha Ap. Pessoto - Esc. Aut.

(continua no verso)



matrícula

48903

ficha

8

verso

AV.34-48903. Em 17/NOVEMBRO/1989. Fica averbado o **DESMEMBRA-
MENTO** do APARTAMENTO Nº 131, do 13º andar ou 14º pavimento -
do Edifício San Paolo, por ter sido transmitido conforme re-
gistro nº 1 na matrícula nº 57497.

Averbado por

Fabiola O. Avelar e Silva

Fabiola O. Avelar e Silva - esc.aut.

13.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE MÓVEIS

CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU-RE, que a presente cópia é reprodução
autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do
artigo 19, § 1.º da Lei 6015 de 31/12/1973; bem como não
constam registros de citações de ações reais ou pessoais
reipersecutórias.

São Paulo.

6 MAR 1990

Elisabeth Rech
ELISABETH RECH

2a. Escrevente Autorizada

13.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Emol. _____ NCz\$ 210,00

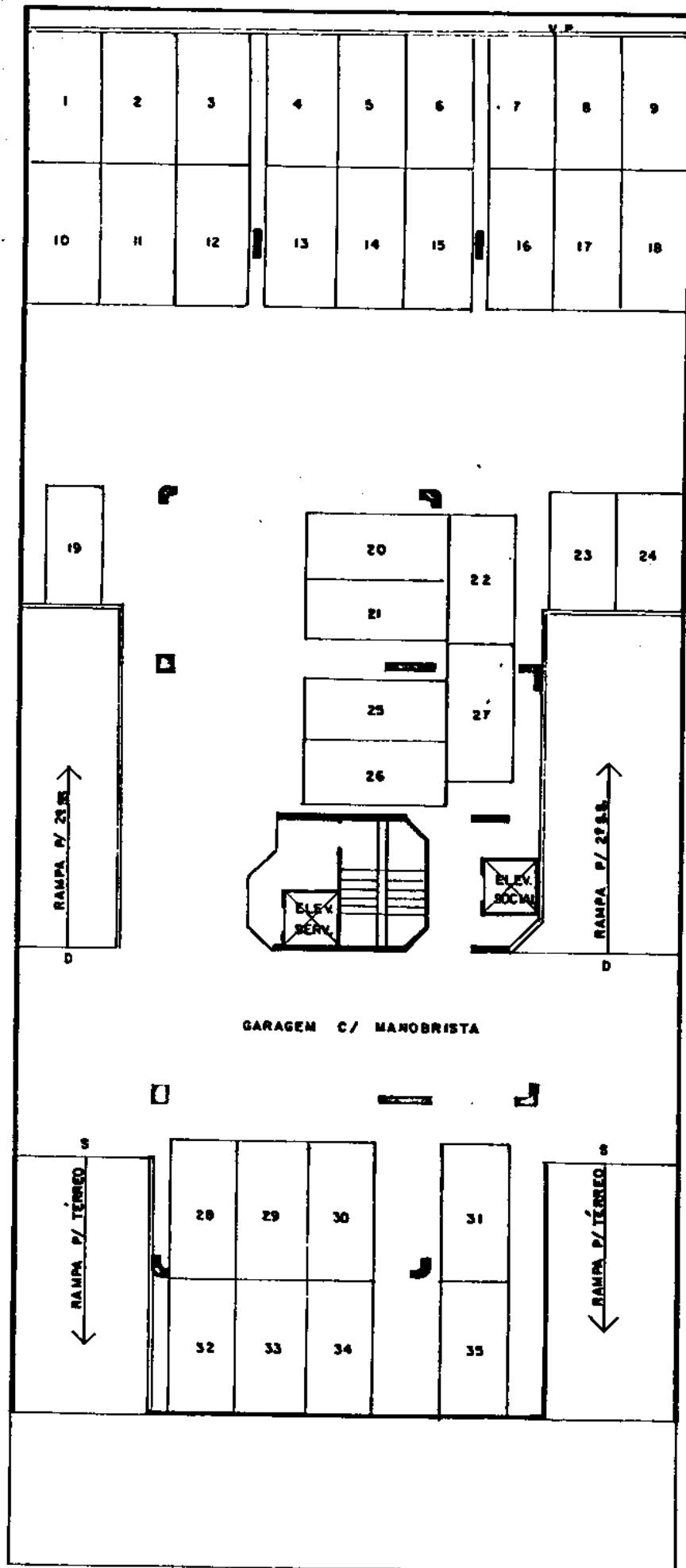
Do Est. _____ NCz\$ 56,70

Após _____ NCz\$ 42,00

TOTAL _____ NCz\$ 308,70

SELOS PAGOS POR VERBA

N.º 59



TABELIÃO AFRUDA BOTELHO

AVENIDA BRASIL N° 100
Dr. José de Arruda Botelho
Escritório

Reconheço a firma de
Guilherme Wasserman
São Paulo, 04 de março de 1988
Em test.º

SEL. DURVAL DOS SANTOS
ESCREVENTE AUTORIZADO

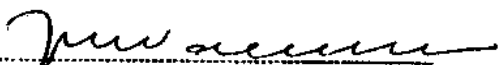
PLANTA ELUCIDATIVA DAS VAGAS DO 1º SUB-SOLO

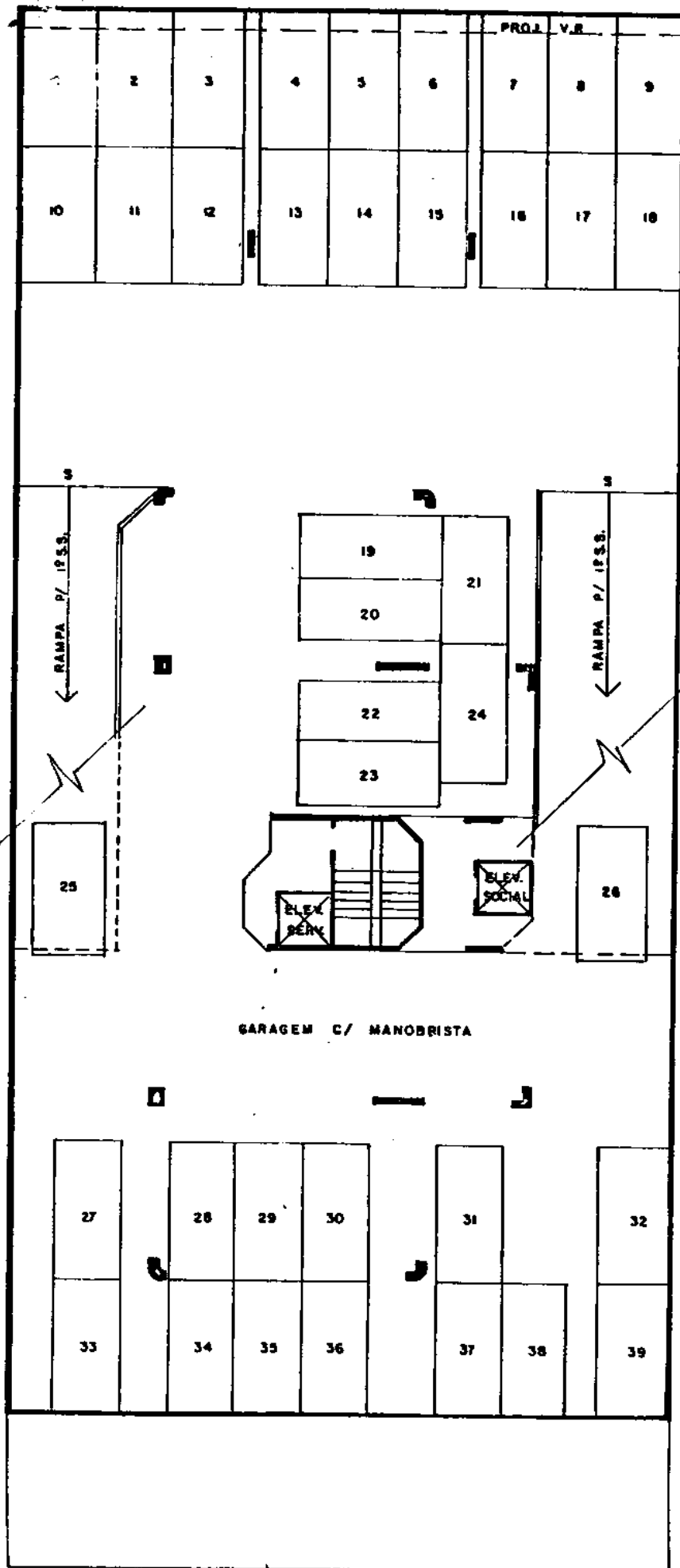
(35 VAGAS)

RUA JOÃO MOURA, 636

CONSTRUTORA WASSERMAN LTDA.

30 MAR 1988


GUILHERMINO WASSERMAN
DIRETOR



TABELIÃO ARRUDA BOTELHO

AVENIDA BRASIL N° 196
Dr. José de Arruda Botelho

Reconheço a firma _____

São Paulo, _____ de 1988
Em test.º _____ da cidade

BEL CURVAL DOS SANTOS
ESCREVENTE AUTORIZADO

PLANTA ELUCIDATIVA
DAS VAGAS DO
2º SUB - SOLO

(39 VAGAS)

RUA JOÃO MOURA, 636

CONSTRUTORA WASSERMAN LTDA.

3 0 MAR 1988

GUILHERMINO WASSERMAN
DIRETOR

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIOA) DA DISCRIMINAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO:-

- 1 - O empreendimento se compõe de duas partes distintas, a saber:
 - a) Uma parte consubstanciada de áreas e coisas de uso e propriedade comuns, inalienáveis, indivisíveis, acessórias e indissoluvelmente ligadas às unidades autônomas.
 - b) Outra parte consubstanciada de coisas de uso privativo e propriedade exclusiva dos condôminos do Edifício, denominadas " unidades autônomas ".
- 2 - São partes comuns do condomínio, portanto inalienáveis e indivisíveis, aquelas assim definidas no artigo 3º da Lei-Federal nº 4591/64 e muito especialmente: o terreno, as fundações, as colunas, vigas e pisos de concreto armado, as paredes, // exceto as internas que são das unidades autônomas, os ornamentos da fachada, inclusive janelas, persianas, as escadas, corredores e halls, os encanamentos troncos de água, luz, fôrça, / gás, telefone e esgoto, bem como os condutores de águas pluviais, os ramais de eletricidade destinados a dependência de / propriedade e uso comum e seus terminais, as bombas, aparelhos e pertences de elevação de água e os respectivos reservatórios, os compartimentos para medidores e para lixo, os / elevadores, o apartamento do zelador, a garagem, a parte social, os muros de divisa com propriedades limítrofes e tudo o mais que por natureza ou destino seja de uso e propriedade comum.
- 3 - São Unidades Autônomas os apartamentos já devidamente especificados no presente instrumento.

B) DO DESTINO DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO:-

- 4 - As Partes Comuns (ou partes do condomínio) tem destino compatível com sua natureza, com a moral e os bons costumes.
- 5 - As unidades autônomas (ou partes de propriedade exclusiva) / tem a seguinte destinação: os apartamentos destinam-se a fins residenciais, respeitando-se sempre as exigências da moral e dos bons costumes, ficando sob a responsabilidade do condomínio qualquer modificação desse destino.

C) DO MODO DE USAR AS COISAS E SERVIÇOS COMUNS:

- 6 - As partes comuns (ou partes de condomínio) serão utilizadas de conformidade com seu destino.
- 7 - Cada condômino tem o direito de usar e fruir das utilidades próprias das partes comuns, desde que não prejudique igual direito dos demais, nem as condições materiais e o padrão do Edifício.
- 8 - Sempre que possam afetar as partes de uso comum, os consertos e reparações que devem ser procedidos na parte interna de cada unidade autônoma dependerão sempre da autorização expressa do síndico, que estabelecerá o horário para sua realização em função do sossego e bem estar dos demais condôminos.
- 9 - A garagem, que se localiza nos dois sub-solos do Edifício, destina-se exclusivamente ao estacionamento de carros de passeio de pequeno ou médio porte (salvo lambretas, bicicletas e motocicletas), com direito para o ocupante titular de cada unidade residencial de estacionar dois carros, em locais indeterminados e não localizados, com auxílio de manobristas, (res-salvado o § Terceiro), ficando vedado a qualquer titular que não possua carro ou similar, a locação, cessão ou empréstimo de seu local, a estranhos ao condomínio (salvo a hóspedes ou visitantes de sua unidade), bem como sua utilização para qualquer outro fim.

§ PRIMEIRO: As plantas com indicações das vagas são meramente enunciativas e constituem-se em simples sugestão da Incorporadora, sendo que este posicionamento poderá sofrer alterações, desde que estas não acarretem no aumento do número de vagas. A disposição final será determinada pelos próprios condôminos, podendo se ocupar ou não, conforme a necessidade, as áreas de circulação para estacionamento de automóveis.

- § SEGUNDO: Na hipótese de haver interesse da maioria dos condôminos em fixar seus locais de estacionamento, a disposição adotada será em caráter transitório, sujeita a alteração periódica, sendo a determinação das vagas feita obrigatoriamente por sorteio.

§ TERCEIRO: Conforme especificado anteriormente as unidades nºs. 181 e 182 terão direito a guardar três automóveis de passeio, conforme mencionado anteriormente.

p

- 10 - A parte social, que se localiza no andar térreo, será de uso e gozo exclusivo dos moradores do Edifício.
- 11 - O regulamento interno do Edifício, preverá as demais disposições quanto ao uso das áreas comuns do Edifício.

D) DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS OU TITULARES DE DIREITO À AQUISIÇÃO DE UNIDADES AUTÔNOMAS.

- 12 - Ficam assegurados a todos os condôminos ou titulares de direito à aquisição de unidades autônomas, entre os demais/resultantes desta Convenção, mais os seguintes:-
- a)- O direito de livremente dispor ou onerar sua respectiva unidade autônoma, bem como de transferir os direitos / pertinentes à aquisição e do direito de constituir ônus sobre a mesma, ressalvadas as exceções previstas na presente Convenção, independentemente de consentimento dos demais condôminos ou titulares de direito à / aquisição de outras unidades.
 - b)- O direito de proceder modificações ou reformas internas em suas respectivas unidades autônomas, independentemente de consentimento dos demais condôminos ou titulares de outras unidades, ressalvando o que se dispõe no item "8" desta Convenção. Qualquer obra que modifique a fachada da unidade, depende da aquiescência/da unanimidade dos condôminos ou titulares de direito/à aquisição de unidades.
 - c)- O direito de comparecer, votar e ser votado nas Assembleias Gerais dos Condôminos, respeitando o que se dispõe nesta Convenção.
 - d)- O direito de usar e fruir com exclusividade de sua unidade e o direito de usar e fruir das partes comuns em comunhão com os demais condôminos ou titulares de direito à aquisição de unidades autônomas, ficando em um e/ou outro caso as conveniências e interesses individuais condicionados às normas de boa vizinhança.
- 13 - São obrigações de todos os condôminos ou titulares de direito à aquisição de qualquer unidade autônoma, entre os demais resultantes desta Convenção, mais as seguintes:-
- a)- A obrigação de conservar e reparar à sua custa exclusiva tudo quanto pertencer à sua respectiva unidade autônoma.

- b)- A obrigação de não abusar de seus direitos, nem prejudicar por qualquer forma os demais condôminos ou titulares de direito à aquisição de qualquer unidade autônoma.
- c)- A obrigação de não causar dano ou incômodo aos demais / condôminos nem obstáculos ou embaraço ao bom uso das partes comuns.
- d)- A obrigação de concorrer nas despesas de condomínio, tal como adiante se declara, sendo certo que o adquirente de uma unidade responde pelos débitos do alienante em relação ao condomínio, inclusive multas.
- e)- Fica reservado à Incorporadora o direito de instalar no Edifício placas, luminosos, "stands" de vendas ou outros meios de publicidade para a promoção das vendas das unidades, inclusive manter corretores de plantão no local; Fica reservado à Incorporadora também o uso do ático para esta finalidade.

§ ÚNICO:-

Este item somente poderá ser alterado com a anuência da totalidade dos condôminos.

14 - É defeso à qualquer condômino ou titular de direito à / aquisição de unidades autônomas:

- a)- Alterar a forma da fachada externa do prédio ou da respectiva unidade autônoma.
- b)- Decorar as portas e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação.
- c)- Utilizar a unidade em destinação diversa da finalidade/precípua do prédio ou usá-la de forma nociva ou perigosa à salubridade e à segurança e ainda ao bem estar dos demais condôminos.
- d)- Embaraçar as partes de uso comum.
- e)- Colocar ou fixar toldos, placas, letreiros de propaganda e de vendas ou quaisquer objetos nas janelas das unidades autônomas, na fachada do Edifício ou outros locais, salvo no caso previsto na letra "e" da Cláusula / "13".
- f)- Instalar antenas individuais de televisão na cobertura/ou em qualquer outro local visível do Edifício, ressalvada a instalação de antena coletiva, devidamente aprovada pelos condôminos.

- 15 - Os condôminos poderão compelir e ser compelidos ao respeito / de seus direitos e obrigações através de ação cominatória / própria; também o Síndico terá legitimação ativa para pleitear, através da mesma via, o desfazimento de qualquer obra / proibida ou a prática ou ainda a abstenção de determinado ato contra o transgressor dos direitos e deveres acima menciona-/ dos.

§ ÚNICO:-

Aplicam-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, todas / as obrigações referentes ao uso, função e destinação da unidade autônoma.

Sem prejuízo do disposto na cláusula anterior, o condômino // faltoso será punível com a pena pecuniária que lhe será imposta pela Assembléia Geral, a qual dosará a gravidade da falta e a correspondente pena, indo esta de 3,5 até 20 vezes / o salário mínimo de referência vigente na região.

E) DOS ENCARGOS, FORMA E PROPORÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕES PARA AS DESPESAS DE CUSTEIO E PARA AS EXTRAORDINÁRIAS.

- 16 - Cada condômino ou titular de direito à aquisição de unidade / autônoma concorrerá, obrigatoriamente, ao pagamento das denominadas despesas normais de custeio dos serviços comuns, ou / seja, despesas de conservação, manutenção, reparação, limpeza e administração de todas as coisas e serviços comuns, bem co mo premio de seguro.
- 17 - Anualmente será alaborado pela Administradora e votado pela / Assembléia Geral Ordinária do Edifício um orçamento dessas // despesas de custeio, rateando-se a quota parte cabente à cada condômino, através de parcelas trimestrais, ou a critério des sa Assembléia, que deverão ser pagas nos dez primeiros dias / de cada trimestre a vencer-se.
- 18 - O Síndico poderá autorizar despesas não previstas no orçamen to inicial ou que excedam os valores orçados, ficando esse // excesso condicionado à aprovação futura da Assembléia e será rateado entre os condôminos na forma prevista no item "19" / abaixo.
- 19 - O rateio das despesas normais de custeio será feito entre / os condôminos proporcionalmente às suas quotas partes ideais no terreno.

- 20 - As disposições acima se referem às despesas condominiais normais ou ordinárias; no tocante às despesas extraordinárias, dependem elas sempre de prévia autorização expressa da Assembleia Geral, assim se entendendo as despesas que não sejam habituais nem devem se repetir no mesmo exercício, bem como as despesas com melhoria não necessárias, porém convenientes à maioria absoluta dos condôminos. Após aprovadas, serão rateadas entre os condôminos, na forma prevista no item "19" acima.
- 21 - Cabe à Administradora arrecadar as contribuições de cada condômino, podendo valer-se do auxílio do zelador do Edifício. Cabe-lhe ainda, promover a cobrança executiva das quotas atrasadas contra o condômino em atraso, ou seus sucessores em caso de alienação, agindo nesta função como delegada e em nome do condomínio.

§ ÚNICO:

- O adquirente de uma unidade autônoma responde pelos débitos do alienante em relação ao condomínio, inclusive multas.
- 22 - Semestralmente será apresentado um balancete dessas despesas de custeio, para conhecimento dos condôminos.
- 23 - O condômino que não pagar sua contribuição no seu vencimento, ou dentro do prazo previsto, ficará responsável:
- a) Por multa de 20% (vinte por cento) sobre o débito em atraso.
 - b) Juros moratórios a taxa de 1% (um por cento) ao mês.
 - c) Atualização do seu saldo devedor pela aplicação de índices oficiais de correção monetária.
 - d) Pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes nunca inferior a 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito, no caso de se lhe fizer cobrança judicial.

F) DA ASSEMBLÉIA GERAL - MODO E PRAZO DE CONVOCAÇÃO - QUORUM

- 24 - As resoluções dos Srs. Condôminos serão tomadas em Assembleias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias.
- b

- 25 - As Assembleias Gerais Ordinárias realizar-se-ão anualmente em data a ser fixada pela Administradora, competindo-lhe:
- a) Eleger o Síndico, fixando-lhe ou não remuneração, bem como destituí-lo, quando for o caso.
 - b) Examinar e deliberar sobre as contas prestadas pela Administradora em relação ao exercício anterior.
 - c) Examinar e deliberar sobre o orçamento organizado pela Administradora, para o exercício que se inicia, fixando as quotas, contribuições e forma de pagamento de cada condômino, respeitando-se o que se dispõe nesta Convenção.
 - d) Examinar e deliberar sobre as resoluções do Síndico e sobre quaisquer outros assuntos de interesse dos condôminos.
 - e) Impor multas aos condôminos infratores da presente Convenção, bem como do regulamento interno e julgar os seus respectivos recursos.
 - f) Eleger os membros do Conselho Consultivo e respectivos suplentes e o sub-síndico.
 - g) Ratificar a delegação de funções administrativas feita pelo Síndico.
 - h) Resolver os casos omissos e todas as questões referentes ao condomínio que lhe forem propostas.
- 26 - As Assembleias Gerais Extraordinárias serão convocadas, sempre que houver necessidade, isto é, para exame e deliberação sobre assuntos cuja apreciação não possa aguardar a realização da Assembleia Geral Ordinária.
- 27 - As convocações para as Assembleias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias, serão sempre efetivadas pela Administradora, a cada condômino por carta protocolada ou registrada, com dez dias de antecedência no mínimo. A Administradora não poderá recusar a convocação de Assembleia Extraordinária desde que solicitada por condôminos que representem pelo menos 1/4 dos votos do condomínio.
- Na primeira convocação instalar-se-á validamente, a Assembleia, com 50% dos votos totais, e, em segunda convocação, feita com intervalo de no mínimo meia-hora, instalar-se-á validamente com qualquer número, respeitando-se, porém, o "quorum" para assuntos especiais, como adiante se declara.
- 28 - Os condôminos presentes às Assembleias assinarão, necessariamente, o respectivo livro de presença. Do que ficar deliberado será lavrada a competente ata, a ser assinada pela mesa diretora dos trabalhos e pelos condôminos que o desejarem.

- 29 - As Assembléias serão dirigidas por um presidente de escolha dos condôminos presentes; esse presidente nomeará um secretário para auxiliá-lo nos trabalhos e para a redação da ata de reunião.
- 30 - As deliberações nas Assembléias serão tomadas por maioria dos votos dos presentes, salvo em caso de ser exigido "quorum" especial; no caso de empate, o voto de qualidade caberá ao condômino que, por escolha dos demais, / presidir a Assembléia; as deliberações tomadas obrigam / inapelavelmente a todos os proprietários presentes ou / não. Das deliberações dar-se-á ciência, para cumprimento, aos condôminos ausentes.
- 31 - Os votos serão tomados conforme a quota parte ideal cabente no terreno a cada proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade autônoma.
- 32 - Será permitida a representação de Condômino, respeitando o direito comum, através de procuração própria, ficando / certo que cada procurador poderá representar somente um condômino.
- 33 - Somente se computará em qualquer deliberação o voto de condômino que estiver quites com todos os pagamentos vencidos de suas cotas nas despesas comuns e que seja portador de um título aquisitivo de sua unidade devidamente transcrito no Registro de Imóveis competente.
- G) DA ADMINISTRADORA E DO MODO DE ESCOLHER O SÍNDICO, SUB-SÍNDICO E CONSELHO CONSULTIVO.
- 34 - À INCORPORADORA ora declarante, fica, desde já, reservado o direito de administrar o prédio, no período de 02 (dois) anos, podendo delegar tais poderes à terceiros, a qualquer tempo, nomeando outro administrador sempre que julgar necessário.
- Decorrido este prazo a escolha da Administradora será / feita através de Assembléia Geral.
- § ÚNICO:-
- Este item, durante o período nele mencionado, somente poderá ser alterado com a anuência da totalidade dos condôminos.
- 35 - Será eleito, por maioria dos votos dos condôminos, um Síndico e um Sub-Síndico, escolhidos dentre os mesmos, / com as seguintes funções:

- a-) Representar, ativa e passivamente, o condomínio junto à Administradora e praticar atos de interesse comum, nos limites das atribuições conferidas pela Lei nº 4591/ 64 e por esta Convenção, sem remuneração.
 - b-) Cumprir e fazer cumprir a Convenção e o regimento interno, bem como executar e fazer executar as deliberações/ da Assembléia.
- 36 - Será eleito por maioria de votos dos condôminos, um conselho consultivo, constituído de três condôminos, cuja função será de assessorar o Síndico e a Administradora na solução dos / problemas que digam respeito ao Condomínio.
- 37 - O mandato do Síndico, Sub-Síndico e Conselho Consultivo, se rá de dois anos, permitida a reeleição.
- 38 - DAS ATRIBUIÇÕES DA ADMINISTRADORA, ALÉM DAS LEGAIS:-
- À Administradora, além das funções decorrentes de seu cargo, compete especialmente:
- a-) Superintender a administração geral do Edifício e fazer observar o regulamento interno do Predio.
 - b-) Nomear, admitir e demitir os empregados do prédio, fi- xando-se-lhes os vencimentos, de acôrd com a verba es tabelecida no orçamento do ano.
 - c-) Receber as cotas ou outras contribuições dos condôminos, dando-lhes a devida aplicação.
 - d-) Ordenar e fiscalizar as obras de carater urgente e ad- quirir o que for necessário para a boa conservação do Edifício.
 - e-) Manter a escrituração e a contabilidade em ordem e em / livros próprios, ao dispôr dos condôminos.
 - f-) Apresentar, por ocasião da reunião anual, as contas de administração referentes ao exercício findo, exibindo / os respectivos documentos e comprovantes.

§ ÚNICO:-

As atribuições aqui mencionadas, de conformidade com a legis lação vigente, pertencem ao Síndico que poderá delegá-las no todo ou em parte.

- 39 - A Administradora terá uma remuneração mensal que será fixada anualmente pela Assembléia Geral dos Condôminos.
- b

H - DO FUNDO DE RESERVA:-

- 40 - Será constituído para o Edifício um "Fundo de Reserva" para aplicação na amortização das despesas que forem expressamente mandadas resgatar com ele, através de deliberação da Assembléia Geral Extraordinária, especialmente convocada para tal fim.
- 41 - Todos os condôminos concorrerão obrigatoriamente para a formação desse "Fundo de Reserva" com uma importância a ser fixada em Assembléia Geral.
O Fundo de Reserva deverá ser repostado, sempre que sofra diminuição, através da mesma forma estabelecida para a sua constituição.
- 42 - O "Fundo de Reserva" será mantido em conta bancária especial e pertencerá, de pleno direito, à massa condômina que contribuiu para a respectiva formação.

I - DA ALTERAÇÃO CONVENCIONAL E DO REGULAMENTO INTERNO:-

- 43 - A presente Convenção só poderá ser modificada em Assembléia Geral Extraordinária, convocada especialmente pelo voto de Condôminos que representem no mínimo 2/3 do total do condomínio, ressalvado o disposto nos parágrafos únicos dos itens "13" letra "e" e "34".
- 44 - O "Regulamento Interno" do prédio será redigido e aprovado conjuntamente pelo Síndico, pelo Sub-Síndico e pelo Conselho Consultivo, ratificado em Assembléia Geral que represente 1/3 dos Condôminos.

J - DO REGISTRO:-

Que, a outorgante autoriza o Sr. Oficial do Registro Imobiliário competente a proceder todos os atos que se tornarem necessários à vista do presente.

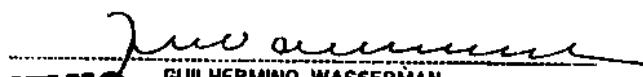
K - DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS:-

Que, dentro do prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da data da expedição do "habite-se", proceder-se-á ao seguro do conjunto das edificações, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, discriminadamente, contra incêndio ou outro sinistro que cause a destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio conforme dispõe o capítulo IV da Lei nº 4591 de 16 de dezembro de 1.964.

São Paulo, 30 de março de 1988

CONSTRUTORA WASSERMAN LTDA.

TABELIÃO ADRIANA ROTEIRO


GUILHERMINO WASSERMAN
DIRETOR



**13º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO PAULO – CAPITAL**

Rua General Jardim, 482 – 3º andar – Conjunto 33

Oficial: PEDRO DE BARROS SILVEIRA

(CPF 035035348/49)

CERTIFICO que o presente título foi protocolado nesta data, sob nº 80.790
no livro 1-F e no mesmo dia, praticado(s) o(s) seguinte(s) ato(s):

Av.3-Matr.48903 - CONSTRUÇÃO E ARQUIVAMENTO DA CND/IAPAS

R.4-Matr.48903 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO

R.3759-L.3 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO



São Paulo, 11 de abril de 1988

