

Alustar

DOCS. DIVERSOS

153

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

Pelo presente Instrumento Particular de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio, MAGNUM S/A PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS, com sede nesta Capital, à Rua Dr. Diogo de Faria, nº 1.036 - Vila Clementino, cujos atos constitutivos estão arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 257.133, inscrita no CGC/MF sob o nº 60.812.328/0001-34, aqui representada na forma dos seus estatutos sociais, por seu procurador GILBERTO VENANCIO, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG 2.583.491 e inscrito no CPF/MF sob o nº 044.241.078-68, residente e domiciliado nesta Capital onde tem o endereço comercial acima constituído consoante procuração do 22º Cartório de Notas, Lº 688, Fls 009 de 15 de Dezembro de 1.988, adiante designada simplesmente OUTORGANTE, na qualidade de titular do domínio de um imóvel situado à Rua Vigário Albernaz, nº 523, nesta Capital, no 21º Subdistrito - Saúde, 14º Cartório de Registro de Imóveis do Município e Comarca desta Capital, onde se acha construído o "EDIFÍCIO SAN MARCO", 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 68, fls. 39/41 vº, de 13/02/86 e Escritura Pública de Retificação e Ratificação do referido Cartório - livro nº 68 fls. 78/79 vº de 05.06.86, registrados sob os nºs 4 e 2, respectivamente, nas matrículas nºs 46.255 e 78.367 em 18/06/86, no 14º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, e Escritura de Venda e Compra lavrada nas Notas do 22º Cartório desta Capital - livro nº 2345 - fls. 144 em 18/06/87, registrada sob o nº 5 na matrícula nº 17.508, em 18/07/87, no 14º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, a OUTORGANTE tornou-se senhora e possuidora dos imóveis situados à Rua Vigário Albernaz nº 525 e os lotes nº 49 (parte) e nº 50 da Quadra "B" - Vila Guernicindo, na Saúde - 21º subdistrito, terreno que assim se descreve: Mede o terreno 30,00 metros de frente para a Rua Vigário Albernaz; do lado direito, de quem da Rua olha o imóvel, mede 41,20 metros,

confrontando com o lote de nº 51 da mesma quadra; do lado esquerdo mede 41,50 metros e confronta com o prédio de nº 541 da mesma rua; nos fundos, em uma linha quebrada, mede 31,00 metros, confrontando com um córrego sem denominação e já canalizado pela Municipalidade, encerrando a área de 1.188,50 m².

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 4.000.027.867-02, em 12/09/87, a construção de um prédio em estrutura de concreto armado, sob a denominação de " EDIFÍCIO SAN MARCO ", 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 nº 1, na matrícula nº 90462, em 02-12-1987 e a respectiva re-ratificação averbada sob AV-2, na mesma matrícula, no 14º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital.

2) - Que, conforme se verifica do Auto de Vistoria expedido sob o nº 068/IP/89 em 21 / 08 /1989, pela Prefeitura do Município de São Paulo, já se encontram concluídas as obras do Edifício acima referido, o qual recebeu nº 523 da Rua Vigário Albernaz, constituindo-se de 16 (dezesseis) pavimentos, ático, zeladoria, guarita e 02 (dois) sub-solos, para 60 (sessenta) apartamentos e garagem coletiva composta de 76 (setenta e seis) vagas de estacionamento, determinadas e numeradas de 1 a 76 a saber:

a) - 1º Sub-Solo: Conterá rampa de acesso e saída, poços de elevadores, caixa de escada, WC e vestiário para funcionários, compartimento para medidores de luz, destinando-se o vazio deste pavimento ao estacionamento, com auxílio do manobrista, de veículos de porte pequeno e médio, o qual terá capacidade de abrigar 34 (trinta e quatro) vagas para estacionamento de carros de passeio em lugares determinados e numerados de 13 a 46, ou sejam: 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 e 46.

b) 2º Sub Solo: Conterá rampa de acesso e saída, poços de

elevadores, caixa de escada, acesso a caixa d'água e casa de bombas, destinando-se o vazio deste pavimento ao estacionamento de veículos de porte pequeno e médio, o qual terá capacidade para abrigar, com auxílio de manobrista, 30 (trinta) vagas para estacionamento de carros de passeio, em lugares determinados e numerados de 47 a 76, ou sejam: 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75 e 76.

- c) - Andar térreo: Conterá a entrada principal do edifício, com guarita, hall social e de serviços, caixa dos elevadores social e de serviço, caixa de escada, salão de festas com W.C's masculino e feminino e copa, sauna e sala de descanso com ducha, depósito, jardins, floreiras, apartamento do zelador, abrigo de gás, piscina, além de WCs masculino e feminino. Parte deste pavimento destina-se ao estacionamento, com auxílio de manobrista, de veículos de porte pequeno ou médio, o qual terá capacidade de abrigar 12 (doze) vagas para estacionamento de carros de passeio, sendo 8 (oito) cobertas e 4 (quatro) descobertas, todas determinadas e numeradas de 1 a 12, ou sejam: vagas cobertas de números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 e vagas descobertas de números 9, 10, 11 e 12.
- d) - Do 1º ao 15º andar: Constituído de 04 (quatro) apartamentos, sendo dois de frente e dois de fundo, contendo cada um: hall de entrada, living - sala de jantar, terraço social, 03 dormitórios, banheiro social, cozinha, área de serviço, quarto de despejo e WC de empregada.
- e) - Ático: Com casa de máquinas, caixa d'água, barrilete e depósito.

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 "01" da cláusula "II" instituindo-se para o "EDIFÍCIO SAN MARCO" 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, acessórias e indissolivelmente 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 a-
diante.

V - DAS UNIDADES AUTÔNOMAS:

- 1) - Que as unidades autônomas do " EDIFÍCIO SAN MARCO " são representadas pelas vagas de estacionamento e pelos apartamentos, que obedecem a seguinte designação:

1º Sub-Solo: 34 (trinta e quatro) vagas para estacionamento de 34 (trinta e quatro) carros de passeio em lugares determinados e numerados de 13 a 46, com auxílio de manobrista.

2º Sub-Solo: 30 (trinta) vagas para estacionamento de 30 (trinta) carros de passeio em lugares determinados e numerados de 47 a 76, com auxílio de manobrista.

Térreo: 12 (doze) vagas para estacionamento de 12 (doze) carros de passeio em lugares determinados e numerados de 1 a 12 com auxílio de manobrista, sendo que dessas vagas as de nº 1 a 8 se localizam em locais cobertos e as de números 9 a 12, em locais descobertos.

1º andar ou 2º pavimento	- aptos	11, 12, 13 e 14
2º andar ou 3º pavimento	- aptos	21, 22, 23 e 24
3º andar ou 4º pavimento	- aptos	31, 32, 33 e 34
4º andar ou 5º pavimento	- aptos	41, 42, 43 e 44
5º andar ou 6º pavimento	- aptos	51, 52, 53 e 54
6º andar ou 7º pavimento	- aptos	61, 62, 63 e 64
7º andar ou 8º pavimento	- aptos	71, 72, 73 e 74
8º andar ou 9º pavimento	- aptos	81, 82, 83 e 84
9º andar ou 10º pavimento	- aptos	91, 92, 93 e 94
10º andar ou 11º pavimento	- aptos	101, 102, 103 e 104
11º andar ou 12º pavimento	- aptos	111, 112, 113 e 114
12º andar ou 13º pavimento	- aptos	121, 122, 123 e 124
13º andar ou 14º pavimento	- aptos	131, 132, 133 e 134
14º andar ou 15º pavimento	- aptos	141, 142, 143 e 144
15º andar ou 16º pavimento	- aptos	151, 152, 153 e 154

VI - DA DESCRIÇÃO DAS UNIDADES:

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

1) - APARTAMENTO TIPO "1":a) - Apartamentos de frente nºs 11, 21, 31, 41, 51, 61, 71, 81, 91, 101, 111, 121, 131, 141 e 151:

Localizados respectivamente do 1º ao 15º andar do Edifício, contendo cada um deles a área real útil de 75,32 m², a área real comum de 41,38 m², perfazendo a área real global de 116,70 m², correspondendo-lhe no terreno e demais coisas comuns do condomínio a fração ideal de 1,438%, confrontando, de quem do imóvel olha para a rua, pela frente e pelo lado direito com os recuos do Edifício, pelo lado esquerdo, com os apartamentos de final "2" e pelos fundos com o hall de circulação do andar, caixa de escada e com os apartamentos de final "3".

b) - Apartamentos de fundo nºs 13, 23, 33, 43, 53, 63, 73, 83, 93, 103, 113, 123, 133, 143 e 153:

Localizados respectivamente do 1º ao 15º andar do Edifício, contendo cada um deles as mesmas áreas dos apartamentos de final "1", confrontando, de quem do imóvel olha a rua, pela frente com o hall de circulação do andar, caixa de escada e apartamento de final "1", pelo lado esquerdo com o apartamento de final "4", pelo lado direito e fundos com os recuos do prédio.

2 - APARTAMENTO TIPO "2":a) - Apartamentos de frente nºs 12, 22, 32, 42, 52, 62, 72, 82, 92, 102, 112, 122, 132, 142 e 152

Localizados respectivamente do 1º ao 15º andar do Edifício, contendo cada um deles a área real útil de 73,92 m², a área real comum de 40,42 m², perfazendo a área real global de 114,34 m², correspondendo-lhe no terreno e demais coisas comuns do condomínio a fração ideal de 1,409%, confrontando, de quem do imóvel olha para a rua, pela frente e pelo lado esquerdo com os recuos do prédio, pelo lado direito com o apartamento de final "1", e pelos fundos com o hall de circulação do andar, poço dos elevadores e apartamento de final "4".

b) - Apartamentos de fundo nºs 14, 24, 34, 44, 54, 64, 74, 84, 94, 104, 114, 124, 134, 144 e 154

Localizados respectivamente do 1º ao 15º andar do Edifício, contendo cada um deles as mesmas áreas dos apartamentos de final "2", confrontando, de quem do imóvel olha para a rua, pela frente com o hall de circulação do andar, poço dos elevadores e com o apartamento de final "2", pelo lado direito com o apartamento de final "3" pelo lado esquerdo e fundos com os recuos do prédio.

3 - VAGAS PARA ESTACIONAMENTO:

As vagas para estacionamento, sendo 34 (trinta e quatro) no 1º sub-solo, 30 (trinta) no 2º sub-solo e 12 (doze) no andar térreo, contêm cada uma a área real útil de 10,00 m², a área real comum de 5,58 m², perfazendo a área real global de 15,58 m², correspondendo-lhes no terreno e demais coisas comuns do condomínio a fração ideal de 0,192%, e confrontam:

PRIMEIRO SUB-SOLO:

VAGA NÚMERO 13 - Confronta do lado direito com a vaga número 14, do lado esquerdo com a lateral esquerda do edifício;

VAGA NÚMERO 14 - Confronta do lado direito com a vaga número 15, do lado esquerdo com a vaga número 13;

VAGA NÚMERO 15 - Confronta do lado direito com a vaga número 16, do lado esquerdo com a vaga número 14;

VAGA NÚMERO 16 - Confronta do lado direito com a vaga número 17, do lado esquerdo com a vaga número 15;

VAGA NÚMERO 17 - Confronta do lado direito com a vaga número 18, do lado esquerdo com a vaga número 16;

VAGA NÚMERO 18 - Confronta do lado direito com a vaga número 19, do lado esquerdo com a vaga número 17;

VAGA NÚMERO 19 - Confronta do lado direito com a vaga número 20, do lado esquerdo com a vaga número 18;

VAGA NÚMERO 20 - Confronta do lado direito com a vaga número 21, do lado esquerdo com a vaga número 19;

VAGA NÚMERO 21 - Confronta do lado direito com a vaga número 22, do lado esquerdo com a vaga número 20;

VAGA NÚMERO 22 - Confronta do lado direito com a vaga número 23, do lado esquerdo com a vaga número 21;

VAGA NÚMERO 23 - Confronta do lado direito com a vaga número 24, do lado esquerdo com a vaga número 22;

VAGA NÚMERO 24 - Confronta do lado direito com a lateral direita do edifício, do lado esquerdo com a vaga número 23;

As vagas supra e retro confrontadas confrontam pela frente com a área de circulação da garagem e nos fundos com os fundos do prédio;

VAGA NÚMERO 25 - Confronta pela frente com a área de circulação da garagem, do lado direito com o espaço livre existente entre essa vaga e a de número 29, do lado esquerdo com a área de circulação da garagem e nos fundos com a vaga número 26;

VAGA NÚMERO 26 - Confronta pela frente com a vaga de número 25, do lado direito com o espaço livre existente entre essa vaga e a de número 30, do lado esquerdo com a área de circulação da garagem e, nos fundos com o espaço livre existente entre essa vaga e a vaga de número 27;

VAGA NÚMERO 27 - Confronta pela frente com a vaga de número 28, do lado direito com a área de circulação da garagem, do lado esquerdo com o espaço livre existente entre essa vaga e a de número 31 e nos fundos com o espaço livre existente entre essa vaga e a de número 26;

VAGA NÚMERO 28 - Confronta pela frente com a área de circulação da garagem, do lado direito também com a área de circulação da garagem; do lado esquerdo com o espaço livre existente entre a vaga 28 e a vaga 32; nos fundos confronta com a vaga 27;

VAGA NÚMERO 29 - Confronta pela frente com a área de circulação da garagem, do lado direito com o espaço livre existente entre essa vaga e a de número 33, do lado esquerdo com o espaço livre existente entre essa vaga e a de número 25 e nos fundos com a vaga número 30;

VAGA NÚMERO 30 - Confronta pela frente com a vaga número 29, do lado direito com o espaço livre existente entre essa vaga e a vaga de número 34, do lado esquerdo com o espaço livre existente entre essa vaga e a de número 26 e nos fundos com o espaço livre existente entre essa vaga e a vaga de número 31;

VAGA NÚMERO 31 - Confronta pela frente com a vaga nº 32, do lado direito com o espaço livre entre essa vaga e a de número 27, do lado esquerdo com o espaço livre existente entre essa vaga e a de número 35 e nos fundos com o espaço livre existente entre essa vaga e a vaga de número 30;

VAGA NÚMERO 32 - Confronta pela frente com a área de circulação da garagem, do lado direito com o espaço livre entre esta vaga e a de número 28, do lado esquerdo, com o espaço livre entre essa vaga e a de número 36 e, nos fundos com a vaga número 31;

VAGA NÚMERO 33 - Confronta pela frente com a área de circulação de veículos, do lado direito com a vaga número 37, do lado esquerdo com o espaço livre entre essa vaga e a de número 29 e nos fundos com a vaga número 34;

VAGA NÚMERO 34 - Confronta pela frente com a vaga número

33, do lado direito com o espaço livre existente entre essa vaga e o hall de escadarias do prédio, do lado esquerdo com o espaço livre entre essa vaga e a de número 30 e, finalmente nos fundos com o espaço livre existente entre essa vaga e a de número 35;

VAGA NÚMERO 35 - Confronta pela frente com a vaga nº 36, do lado direito com o espaço livre existente entre essa vaga e a vaga de número 31, do lado esquerdo com o espaço livre da garagem e espaço existente entre essa vaga e o poço de elevador de serviço; e nos fundos com o espaço livre existente entre essa vaga e a vaga de número 34;

VAGA NÚMERO 36 - Confronta pela frente com a área de circulação de veículos, do lado direito com o espaço livre existente entre essa vaga e a de número 32, do lado esquerdo com a vaga número 38 e nos fundos com a vaga número 35;

VAGA NÚMERO 37 - Confronta pela frente com a área de circulação de veículos, do lado direito com o espaço livre existente entre essa vaga e a vaga número 39, do lado esquerdo com a vaga número 33 e nos fundos com o espaço livre existente entre essa vaga e o hall de escadarias do edifício;

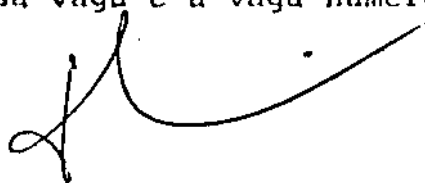
VAGA NÚMERO 38 - Confronta pela frente com a área de circulação de veículos, do lado direito com a vaga de nº 36, do lado esquerdo com o espaço livre existente entre essa vaga e a de nº 40, nos fundos com o espaço livre existente entre essa vaga e o poço do elevador de serviço.

VAGA NÚMERO 39 - Confronta pela frente com a área de circulação de veículos, do lado direito com a vaga número 41, do lado esquerdo com o espaço livre existente entre essa vaga e a de número 37, nos fundos com o espaço livre existente entre essa vaga e o hall de escadaria do prédio;

VAGA NÚMERO 40 - Confronta pela frente com a área de circulação de veículos, do lado direito com o espaço livre existente entre essa vaga e a de número 38, do lado esquerdo com a vaga de número 41 e nos fundos com o espaço livre existente entre essa vaga e o poço do elevador social;

VAGA NÚMERO 41 - Confronta pela frente com a área de circulação de veículos, do lado direito com WC e vestiário de funcionários e área livre, do lado esquerdo com a vaga número 39 e nos fundos com a vaga número 42;

VAGA NÚMERO 42 - Confronta pela frente com a vaga nº 41, do lado direito com área livre, do lado esquerdo com o espaço livre existente entre essa vaga e o hall de escadaria do prédio; e nos fundos com o espaço livre existente entre essa vaga e a vaga número 43 ;



VAGA NÚMERO 43 - Confronta pela frente com a vaga número 44, do lado direito com o espaço livre existente entre essa vaga e o poço do elevador social, do lado esquerdo com o espaço livre existente entre essa vaga e a vaga número 45 e nos fundos com o espaço livre existente entre essa vaga e a de número 42;

VAGA NÚMERO 44 - Confronta pela frente com a área de circulação de veículos, do lado direito com a vaga número 40, do lado esquerdo com o espaço livre existente entre essa vaga e a de número 46, nos fundos com a vaga número 43;

VAGA NÚMERO 45 - Confronta pela frente com a vaga nº 46, do lado direito com o espaço livre existente entre essa vaga e a vaga número 43, do lado esquerdo com o espaço livre existente entre essa vaga e a rampa da garagem, nos fundos com o espaço livre da garagem;

VAGA NÚMERO 46 - Confronta pela frente com a área de circulação da garagem, do lado direito com o espaço livre existente entre essa vaga e a de número 44, do lado esquerdo com o espaço livre existente entre essa vaga e a rampa da garagem e, nos fundos com a vaga número 45;

SEGUNDO SUB-SOLO

VAGA NÚMERO 47 - Confronta pelo lado direito com a vaga número 48, do lado esquerdo com a lateral esquerda do edifício;

VAGA NÚMERO 48 - Confronta pelo lado direito com a vaga número 49, do lado esquerdo com a vaga número 47;

VAGA NÚMERO 49 - Confronta pelo lado direito com a vaga número 50, do lado esquerdo com a vaga número 48;

VAGA NÚMERO 50 - Confronta pelo lado direito com a vaga número 51, do lado esquerdo com a vaga número 49;

VAGA NÚMERO 51 - Confronta do lado direito com a vaga número 52, do lado esquerdo com a vaga número 50;

VAGA NÚMERO 52 - Confronta do lado direito com a vaga número 53, do lado esquerdo com a vaga número 51;

VAGA NÚMERO 53 - Confronta do lado direito com a vaga número 54, do lado esquerdo com a vaga número 52;

VAGA NÚMERO 54 - Confronta pelo lado direito com a vaga número 55, do lado esquerdo com a vaga número 53;

VAGA NÚMERO 55 - Confronta pelo lado direito com a vaga número 56, do lado esquerdo com a vaga número 54;

VAGA NÚMERO 56 - Confronta pelo lado direito com a vaga número 57, do lado esquerdo com a vaga número 55;

VAGA NÚMERO 57 - Confronta pelo lado direito com a vaga número 58, do lado esquerdo com a vaga número 56;

VAGA NÚMERO 58 - Confronta pelo lado direito com a lateral direita do prédio, do lado esquerdo com a vaga número 57.

As vagas de números 47 a 58 supra e retro confrontam, pela frente com a área de circulação de veículos e nos fundos com os fundos do edifício;

VAGA NÚMERO 59 - Confronta pela frente com a área de circulação de veículos, do lado direito com o espaço livre existente entre essa vaga e a de número 63 e do lado esquerdo com a área de circulação de veículos e nos fundos com o espaço livre existente entre essa vaga e a vaga de número 60;

VAGA NÚMERO 60 - Confronta pela frente com a área de circulação da garagem, do lado direito com o espaço livre existente entre essa vaga e a de número 59 e também a de número 63, do lado esquerdo com o espaço livre existente entre essa vaga e a de número 61 e nos fundos com o espaço livre existente entre essa vaga e o hall de escadarias do prédio;

VAGA NÚMERO 61 - Confronta pela frente com a área de circulação de veículos, do lado direito com o espaço livre existente entre essa vaga e a de número 60, do lado esquerdo com o espaço livre existente entre essa vaga e as vagas números 62 e 64 e nos fundos com o espaço livre existente entre essa vaga e poço de elevador de serviço e hall de escadarias do prédio;

VAGA NÚMERO 62 - Confronta pela frente com a área de circulação de veículos, do lado direito com a área de circulação de veículos, do lado esquerdo com o espaço livre existente entre essa vaga e a de número 64 e nos fundos com o espaço livre existente entre essa vaga e a de número 61;

VAGA NÚMERO 63 - Confronta pela frente com a área de circulação de veículos, do lado direito com o espaço livre existente entre essa vaga e a de número 65, do lado esquerdo com o espaço livre existente entre essa vaga e a de nº 59 e nos fundos com o espaço livre existente entre essa vaga e a de número 60;

VAGA NÚMERO 64 - Confronta pela frente com a área de circulação de veículos, do lado direito com o espaço livre existente entre essa vaga e a de número 62, do lado esquerdo com o espaço livre existente entre essa vaga e a de número 66 e nos fundos com o espaço livre existente entre essa vaga e a de número 61;

VAGA NÚMERO 65 - Confronta pela frente com a área de circulação de veículos, do lado direito com a vaga número 67, do lado esquerdo com o espaço livre existente entre essa vaga e a vaga de número 63, nos fundos com -
fronta com o espaço livre de circulação da garagem.

VAGA NÚMERO 66 - Confronta pela frente com a área de circulação de veículos, do lado direito com o espaço livre existente entre essa vaga e a vaga número 64, do lado esquerdo com a vaga número 68 e nos fundos com o espaço livre existente entre essa vaga e a lateral do poço do elevador de serviço ;

VAGA NÚMERO 67 - Confronta pela frente com a área de circulação de veículos, do lado direito com o espaço livre existente entre essa vaga e a de número 69, do lado esquerdo com a vaga número 65, nos fundos com o espaço livre existente entre essa vaga e o hall de escadarias do edifício;

VAGA NÚMERO 68 - Confronta pela frente com a área de circulação de veículos, do lado direito com a vaga número 66, do lado esquerdo com o espaço livre existente entre essa vaga e a vaga número 70 e nos fundos com o espaço livre existente entre essa vaga e o poço de elevador de serviço ;

VAGA NÚMERO 69 - Confronta pela frente com a área de circulação de veículos, do lado direito com a vaga número 71, do lado esquerdo com o espaço livre existente entre essa vaga e a vaga número 67, nos fundos com o espaço livre existente entre essa vaga e o hall de escadarias do edifício;

VAGA NÚMERO 70 - Confronta pela frente com a área de circulação de veículos, do lado direito com o espaço livre existente entre essa vaga e a de número 68, do lado esquerdo com a vaga número 72, nos fundos com o espaço livre existente entre essa vaga e o poço do elevador social.

VAGA NÚMERO 71 - Confronta pela frente com a área de circulação de veículos, do lado direito com o espaço livre existente entre essa vaga e a vaga número 73, do lado esquerdo com a vaga número 69 e nos fundos com o espaço livre de circulação da garagem.

VAGA NÚMERO 72 - Confronta pela frente com a área de circulação de veículos, do lado direito com a vaga nº 70, do lado esquerdo com o espaço livre existente entre essa vaga e a vaga número 75, nos fundos com o espaço livre de circulação da garagem.

VAGA NÚMERO 73 - Confronta pela frente com a área de circulação de veículos, do lado direito com a área de circulação de veículos e com o espaço livre existente entre essa vaga e a rampa da garagem, do lado esquerdo com o espaço livre existente entre essa e a vaga número 71 e nos fundos com a vaga número 74;

VAGA NÚMERO 74 - Confronta pela frente com a vaga número 73, do lado direito com o espaço livre existente entre essa vaga e a rampa da garagem, do lado esquerdo com a área de circulação da garagem e nos fundos também com a área de circulação da garagem;

VAGA NÚMERO 75 - Confronta pela frente com a área de circulação da garagem, do lado direito com o espaço livre existente entre essa vaga e a vaga número 72, do lado esquerdo com a vaga número 76 e, nos fundos com a área de circulação da garagem;

VAGA NÚMERO 76 - Confronta pela frente com a área de circulação de veículos, do lado direito com a vaga número 75, do lado esquerdo com a área de circulação da garagem e nos fundos com a rampa da garagem;

ANDAR TÉRREO

VAGA NÚMERO 1 - Confronta do lado direito com o espaço livre existente entre essa vaga e a vaga número 2, do lado esquerdo com o espaço livre da garagem, que é paralelo à Rua Vigário Albernaz e nos fundos com o hall social do edifício por parede divisória;

VAGA NÚMERO 2 - Confronta pelo lado direito com o espaço livre existente entre essa vaga e a vaga número 3,

do lado esquerdo com o espaço livre existente entre essa vaga e a de número 1, nos fundos com parede divisória do hall social do prédio;

VAGA NÚMERO 3 - Confronta pelo lado direito com a vaga número 4, do lado esquerdo com o espaço livre existente entre essa vaga e a vaga número 2 e nos fundos com o recuo existente entre essa vaga e a parede divisória do hall social do edifício;

VAGA NÚMERO 4 - Confronta pelo lado direito com o espaço livre existente entre essa vaga e a vaga número 5, do lado esquerdo com a vaga número 3, nos fundos com a parede divisória do poço do elevador social;

VAGA NÚMERO 5 Confronta pelo lado direito com a vaga número 6, do lado esquerdo com o espaço livre existente entre essa vaga e a de número 4, nos fundos com a parede divisória do poço do elevador de serviço e parte da sauna.

VAGA NÚMERO 6 - Confronta do lado direito com o espaço livre existente entre essa vaga e a vaga número 7, do lado esquerdo com a vaga número 5, nos fundos com a parede divisória da sauna.

VAGA NÚMERO 7 - Confronta pelo lado direito com a vaga número 8, do lado esquerdo com o espaço livre existente entre essa vaga e a vaga número 6, nos fundos com a parede divisória da sala de descanso,

VAGA NÚMERO 8 - Confronta pelo lado direito com a área de circulação da garagem, do lado esquerdo com a vaga número 7, nos fundos com parte da parede divisória do W.C. feminino da piscina e com a parede divisória do W.C. masculino da piscina;

As vagas supra e retro, confrontam pela frente com a área de circulação de veículos;

ANDAR TÉRREO - VAGAS DESCOBERTAS

VAGA NÚMERO 9 - Confronta do lado direito com a vaga número 10, do lado esquerdo com a área de circulação da garagem e com a parede divisória do W.C. feminino da piscina.

VAGA NÚMERO 10 - confronta pelo lado direito com a vaga número 11, do lado esquerdo com a vaga de número 9;

VAGA NÚMERO 11 - Confronta pelo lado direito com a vaga número 12, do lado esquerdo com a vaga número 10;

VAGA NÚMERO 12 - Confronta pelo lado direito com o recuo dos fundos do edifício, do lado esquerdo com a vaga número 11;

As vagas retro. confrontam todas, pela frente com a área de circulação de veículos, e nos fundos com a área de lazer do condomínio;

VII - DO ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS:

A garagem situada nos 1º e 2º sub-solos e parte do andar térreo do edifício destina-se à guarda de carros de passeio, de pequeno e médio porte, com direito para o seu proprietário de guardar um veículo, em local determinado e numerado, com o auxílio do manobrista, ficando vedado àquele 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.

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 Venda, são as denominadas ÁREAS REAIS conforme critério adotado na P-NB-140 em seus itens 4.1.2.1. ÁREAS REAIS.

X - DA CONVENÇÃO:

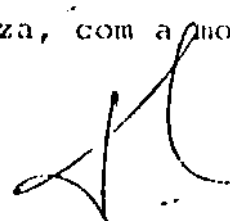
Que o condomínio "EDIFÍCIO SAN MARCO" fica sujeito, de conformidade com as exigências do parágrafo Terceiro do Artigo Nono, da Lei Federal nº 4591/64, à seguinte Convenção de Condomínio:

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

A) 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 indissolúvelmente 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, força, gás, telefone e esgoto, bem como os condutores de águas pluviais, os ramais de eletricidade destinados à 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 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 e as vagas para estacionamento, 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.
- 

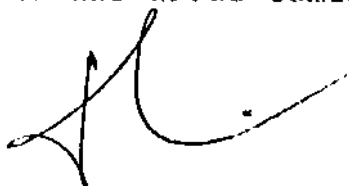
- 5 - As unidades autônomas: (ou partes de propriedade exclusiva) tem a seguinte destinação: os apartamentos destinam-se a fins residenciais, respeitando-se sempre as exigências da moral e dos bons costumes, ficando sob a responsabilidade do condômino qualquer modificação desse destino ; as vagas para estacionamento destinam-se ao estacionamento de carros de passeio, de pequeno e médio porte em locais determinados e numerados, com auxílio de manobrista.

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 i qual direito dos demais, nem as condições materiais e o padrão do Edifício.
- 8 - Sempre que possa 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 coletiva do Edifício San Marco, que é composta na sua totalidade por 76 vagas determinadas e numeradas de 1 a 76, conforme critério adotado pela proprietária e incorporadora, nos termos do projeto de construção aprovado pela Municipalidade de São Paulo, das quais 34 vagas numeradas de 13 a 46 localizam-se na parte da garagem que se situa no primeiro sub-solo do edifício; 30 vagas numeradas de 47 a 76 que localizam-se na parte da garagem que se situa no segundo sub-solo do prédio, e 12 vagas numeradas de 1 a 12, que localizam-se no estacionamento, parte da garagem coletiva que se situa no andar térreo, das quais as de número 1 a 8 são cobertas e de número 9 a 12 são descobertas, destinam-se exclusivamente ao estacionamento de carros de passeio de pequeno ou médio porte (sal

vo lambretas, bicicletas, e motocicletas), com auxílio de manobrista, ficando vedado a qualquer titular que não possua carro ou similar a locação, cessão ou empréstimo de sua vaga, a pessoas estranhas ao condomínio (salvo a hóspedes ou visitas de seu apartamento), bem como sua utilização para qualquer outro fim. - [REDACTED] - Em obediência às exigências do Poder Público Municipal, procedeu-se a numeração das vagas da garagem coletiva, bem assim o seu posicionamento em cada uma das partes da garagem do edifício; E para que pudessem caracterizar-se no futuro como "unidades autônomas", portanto passíveis de matrículas individualizadas perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, foram ditas vagas demarcadas e numeradas e confrontadas ficando destarte respeitado o projeto de construção; [REDACTED] - Todavia, na hipótese de haver interesse da maioria simples dos condôminos, ou seja metade mais 1, e mediante decisão destes, em Assembléia Geral Ordinária ou Extraordinária, poderão decidir acerca do remanejamento das vagas de garagem, alterando-lhes as respectivas numerações, respeitados no entanto seus posicionamentos físicos constantes das plantas do projeto aprovado e, desde que permaneçam inalteradas as quantidades de vagas que integram a garagem coletiva do edifício, subdividida em seus diversos pavimentos ou seja primeiro e segundo sub-solos e andar térreo, podendo ainda os condôminos também por decisão simples da Assembléia Geral, convocada na forma da Lei, deliberarem a distribuição das vagas, feita obrigatoriamente por sorteio.

- 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.

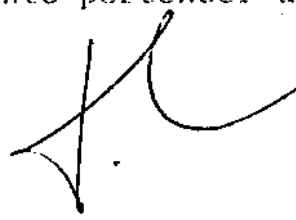


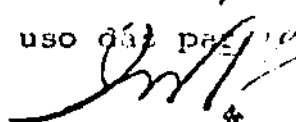
D - DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS OU TITULARES DE
DIREITO À AQUISIÇÃO DE UNIDADES AUTÔNOMAS.

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 seus respectivos apartamentos, 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 unidade.
- c) - O direito de comparecer, votar e ser votado nas Assembléias 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 outro caso as conveniências e interesses individuais condicionados às normas de boa vizinhança.

13 - São obrigações de todos os condôminos os titulares de direito à aquisição de qualquer unidade autônoma, entre as demais resultantes desta Convenção, mais as seguintes:-

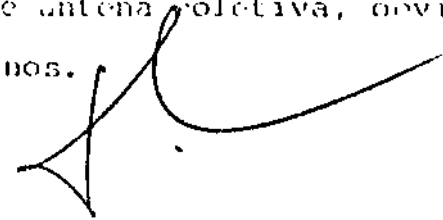
- a) - A obrigação de conservar e reparar à sua custa exclusiva tudo quanto pertencer à sua respectiva unidade autônoma.
- 

- 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 mencionados.

§ ÚNICO:-

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

- 16 - 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 ordinárias de custeio dos serviços comuns, ou seja, despesas de conservação, manutenção, reparação, limpeza e administração de todas as coisas e serviços comuns, bem como prêmio de seguro.
- 17 - Anualmente será elaborado pela Administradora e votado pela Assembléia Geral Ordinária do Edifício um orçamento dessas despesas de custeio, ratando-se a quota parte cabente à cada condômino, através de parcelas mensais, ou prazos maiores a critério dessa Assembléia, que deverão ser pagas nos dez primeiros dias de cada mês a se vencer.
- 18 - O Síndico poderá autorizar despesas não previstas no orçamento 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 ordinárias de custeio será feito entre os condôminos proporcionalmente às suas respectivas quotas partes ideais no terreno.

11.07
J.M.

- 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 judicial das quotas vencidas contra o condômino em atraso, ou seus sucessores em caso de alienação, agindo nesta função como delegada e em nome do condomínio.

§ UNICO:

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% (hum por cento) ao mês.
 - c) Atualização do seu saldo devedor pela aplicação dos índices de variação dos BTN's (Bonus do Tesouro Nacional), ou outro que venha a substituí-lo.
 - d) Pagamento das custas processuais e honorários advocatícios estes nunca inferior a 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito, no caso de lhe ser feita 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.

[Assinatura]

- 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 elaborado 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 Assembleias 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 Assembleias 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 Assembleia; 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 - A 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 Assembleia 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, será 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, fixando-se-lhes os vencimentos, de acordo com a verba estabelecida 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 caráter urgente e adquirir o que for necessário para a boa conservação do Edifício.
- e-) Manter a escrituração e a contabilidade em ordem e em livros próprios, ao dispor 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 legislação 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.

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 reposto, 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 dezembro de 1.954.

2.º CARTÓRIO DE NOTAS - ARRUON BOTELHO

Av. Brasil, 195 - São Paulo - Tel. 02 1406
Bel. José Carlos de Almeida Botelho

Escritório Interno
Reconheço por autenticidade a (m) (m) (m)

São Paulo, 28 de Agosto de 1989

Em test. de

São Paulo, 28 de Agosto de 1989

Em test. de

São Paulo, 28 de Agosto de 1989

Em test. de

São Paulo, 28 AGO 1989

WAGNUM S/A - PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS

GILBERTO VENANCIO
Ger. Div. Adm.

22.º TAB.

PROTOCOLO.: 0100120

APRESENTANTE: MAGNUM S/A PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS

14o. CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS

=====

Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 487 - 1o. andar

OFICIAL: VIRGINIO PINZAN CPF 008.238.138-00

OF. MAIOR: IZAURA DE ANDRADE PINZAN

C E R T I F I C A D O QUE O PRESENTE
TITULO FOI PROTOCOLADO SOB N.O 0100120 EM 28/08/89
TENDO-SE NESTA DATA PROCEDIDO AO(S) SEGUINTE(S) ATO(S):

Av.00004/90.462 - construcao.
R.00005/90.462 - institulcao condominio.
R.5.114/Livro 03 - convencao condominio.

Sao Paulo, 01 de SETEMBRO de 1989

[Signature]

Oficial/Of. Maior/Escr. autoriz.

REGISTRO(S)

EMOLUMENTOS

ESPEC. DE CONDOMINIO	4.425,63
AVERBACOES	83,05
CONV DE CONDOMINIO	7,96
VIAS CERTIFICADAS	1,00
MICROFILMAGEM	1,00
PROC. DE DADOS	1,00
COPIA DE MATRICULA	10,00

AO OFICIAL	NCz\$	4.529,64
AO ESTADO	NCz\$	913,19
A PREVIDENCIA	NCz\$	905,92
T O T A L.....	NCz\$	6.348,75
DEPOSITO.....	NCz\$	6.900,00
A RESTITUIR.....	NCz\$	551,25

AS CUSTAS DO ESTADO E A CONTRIBUICAO DA PREVIDENCIA
FORAM RECOLHIDAS PELA GUIA N.o 166/89

Recebi a importancia indicada.

Data: 11/09/1989

[Signature]

C A I X A

IMÓVEL: Rua Vigário Albernaz, na Saúde - 21º Subdistrito.-

UM TERRENO: medindo 30,00m de frente para a Rua Vigário Albernaz, do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, mede 41,20m, confrontando com o lote nº 51, da mesma quadra; do lado esquerdo mede 41,50m e confronta com o prédio nº 541 da mesma rua; nos fundos a partir do ponto de divisa do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, onde confronta com o lote nº 51, no primeiro segmento mede 10,00m, findo os quais deflete à direita e mede 2,50m; daí deflete à esquerda e segue na distância de 5,00m; daí deflete à esquerda e mede 2,50 metros; daí deflete à direita e mede na distância de 5,00m; / daí segue na distância de 11,00m, até encontrar o ponto de divisa do lado esquerdo de quem da rua olha o imóvel, onde confronta com o prédio nº 541, confrontando em todos esses segmentos com riacho ou córrego sem denominação ou ainda um córrego já canalizado, encerrando a área de 1.188,50m². ESTA MATRÍCULA FOI ABERTA EM DECORRÊNCIA DA FUSÃO DOS IMÓVEIS OBJETOS DOS REGISTROS ABAIXO MENCIONADOS.-

PROPRIETÁRIA: MAGNUM S/A. PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS, -/ com sede n/Capital, à Rua Dr. Diogo de Faria nº 1036, C.G.C / nº 00.812.328/0001-34.-

REGISTROS ANTERIORES: R.4/Matr. 46.255; R.2/Matr.73.367; e -/ R.5/Matr. 17.508 d/Registro.-

CONTRIBUINTES: 046.029.0216-2 e 0217-0/ 046.029.0218-9/ e --/ 046.029.0079-8.-

A Escr. autª. Liliana Asturiano Costa (Liliana Asturiano Costa)

R.1, em 02 de dezembro de 1987.-

TÍTULO: INCORPORAÇÃO DE CONDOMÍNIO.-

Do requerimento de 30 de setembro de 1987 e do Memorial descritivo de incorporação imobiliária da mesma data, consta -/ que, a proprietária e incorporadora, MAGNUM S/A., PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS, promoverá no terreno desta matrícula a incorporação do EDIFÍCIO SAN MARCO, a ser construído à Rua Vigário Albernaz nº 523, na Saúde - 21º Subdistrito, nos termos do projeto aprovado pela Municipalidade de São Paulo, conforme Alvará nº 4.000.027.867-01, expedido em 09 de janeiro 7 de 1986 e Processo nº 0500928785-42, e apostilado em 12 de setembro de 1987, no Processo nº 0501461187-70, e apostilamento de 03 de outubro de 1987, Processo nº 2300578487-62, de con-/

-continua no verso-

matrícula
90.462

folha
02

São Paulo, 02 de DEZEMBRO de 1987

CONTINUAÇÃO DA FICHA 01.-

44, 52, 54, 62, 64, 72, 74, 82, 84, 92, 94, 102, 104, 112, -/
114, 122, 124, 132, 134, 142, 144, 152 e 154, conterão a área
real útil de 73,02m², área real comum de 40,42m², área real /
global de 114,34m², e a fração ideal do terreno de 1,409%. /
PRAZO DE CARÊNCIA: NÃO HÁ.-

A Escr. aut.ª. Liliana Asturiano Costa (Liliana Asturiano Costa)

Av. 2. em 04 de abril de 1988.-

Por instrumento particular de 22 de fevereiro de 1988, a MAG-
NUM S/A PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS, na qualidade de in-
corporadora do EDIFÍCIO SAN MARCO, a ser construído, autorizou-
a retificação de incorporação de condomínio (R.1) para ficar-
constando que a garagem coletiva do EDIFÍCIO SAN MARCO, será-
composta na sua integridade de 76 vagas, porem tôdas determi-
nadas e numeradas de 1 a 76 de forma seguinte: 1º subsolo- Es-
tarão localizadas 34 vagas determinadas e numeradas de 13 a -
46 ou sejam: 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28,
29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46; 2º sub-
solo, estarão localizadas 30 vagas determinadas e numeradas 7
de 47 a 76, ou seja, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, -
60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75 e 76; andar -
térreo- estarão localizadas 12 vagas de estacionamento deter-
minadas e numeradas de 1 a 12, ou sejam 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10,
11, 12, sendo que dessas vagas 8 estarão situadas em locais co-
bertos, isto é as de n.ºs 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 e 4 estarão situa-
das a descoberto ou sejam as vagas n.ºs 9, 10, 11 e 12, cada uma
dessas vagas terá capacidade para abrigar um automóvel de pas-
seio de pequeno e médio porte e estará sujeita ao uso de man-
obrista, e ratificaram-na em todos os demais termos.-

A Escr. aut.ª. Liliana Asturiano Costa (Liliana Asturiano Costa)

R. 3. em 21 de abril de 1988.-

ONUS:- HIPOTECA.-

Por instrumento particular de 14 de abril de 1988, com força-
de escritura pública, MAGNUM S/A PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMEN-
TOS, (já qualificada), DEU EM PRIMEIRA HIPOTECA à CAIXA ECONÔ-
MICA FEDERAL-CEF, com sede em Brasília-DF, e filial nesta Ca-

continua no verso

pital, à Avenida Paulista nº 1842, CGC.00.360.305/0001-04, o imóvel desta matrícula, para garantia da dívida de C Z \$ - - S 171.889.662,00 equivalente a 180.600 OTN, pagável na forma constante do título, taxa de juros: nominal de 12,2842% ao ano, e efetiva de 13,00% ao ano, Fazendo parte da presente - garantia as benfeitorias a serem construídas.FIADOR: GUILHERMINO WASSERMAN, brasileiro, engenheiro, separado consensualmente, RG. 1.974.571, CIC 004.068.648-53, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Lisboa nº 488, aptº 133.-

A Escr. aut. _____ (Liliana Asturiano Costa)

Av.4, em 01 de setembro de 1.989.

Do requerimento de 28 de agosto de 1989, e do Auto de Conclusão nº 068/89, expedido em 21 de agosto de 1.989, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que no terreno desta matrícula, foi construído um prédio sob nº 523 à Rua Vigário Albernaz, com 7.185,36m² de área construída, cuja obra acha-se quite perante o IAPAS, conforme CND número 162.259 de 25 de agosto de 1.989, arquivada neste Cartório.

A Escr. Auto., 1980.01.01 (Liliana Asturiano Costa)

R.S., em 01 de setembro de 1.989.

TÍTULO:- Instituição de Condomínio.

Do instrumento particular de 28 de agosto de 1.989, verifica-se que o "EDIFÍCIO SAN MARCO", situado à Rua Vigário Alber-- naz nº 523, foi pela proprietária e instituidora MAGNUM S/A/ PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS, já qualificada, submetido - ao regime de condomínio, nos termos da Lei 4.591 de 16 de de zembro de 1.964, regulamentada pelo Decreto nº 55.815 de 08- de março de 1.965, cujo edifício se compõe de um bloco de 16 pavimentos, ático, zeladoria, guarita, dois subsolos, para 60- apartamentos e garagem coletiva composta de 76 vagas de esta cionamento, determinadas e numeradas de 1 a 76, a saber: 1º- SUBSOLO: contém rampa de acesso e saída, poços de elevadores caixa de escada, WC. e vestiário para funcionários, compartimento para medidores de luz, destinando-se o espaço deste por tamento ao estacionamento, com auxílio de marceneiros, de cami culos de porte pequeno e médio, o qual terá capacidade de abrigar 34 vagas para estacionamento de carros de passeio em lugares determinados e numerados de 13ª a 46ª.

Continua na ficha 03-

DECLARACION DE SERVIDOR AGENCIA
DE LOS SERVIDORES AGENCIAS
DECLARACION DE SERVIDORES AGENCIAS

ESG	1.00
ST	0.27
PM	0.20
	0.01
	1.48

NOTAS DE SÃO PAULO
Selo de 13 mil Rébellen AGG 20

ABR

☐ LUIZ CARLOS DE SANTO
RD. 4.500.000

☐ José Carlos Camargo (Gust)
RD. 2.000.000

PIRAMIDE
Cables e Serviços S/C Ltda.

matrícula
90.462ficha
03

São Paulo. 01 de setembro de 1989

-Continuação da Ficha 02.-

15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,-
35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46. 2º SUBSOLO: contém rampa
de acesso e saída, poços de elevadores, caixa de escada, aces-
so à caixa d'água e casa de bombas, destinando-se o vazio des-
te pavimento ao estacionamento de veículos de porte pequeno e
médio, o qual terá capacidade para abrigar, com auxílio de ma-
nobrista, 30 vagas para estacionamento de carros de passeio,-
em lugares determinados e numerados de 47 a 76, ou sejam: 47,
48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,-
68,69,70,71,72,73,74,75 e 76. ANDAR TÉRREO: contém a entrada-
principal do edifício, com guarita, hall social e de serviços
caixa dos elevadores social e de serviço, caixa de escada, sa-
lão de festas com WW.CC., masculino e feminino e copa, sauna-
e sala de descanso com ducha, depósito, jardins, floreiras, -
apartamento do zelador, abrigo de gás, piscina, além de WW.CC
masculino e feminino. Parte deste pavimento destina-se ao es-
tacionamento, com auxílio de manobrista, de veículos de porte
pequeno ou médio, o qual terá capacidade de abrigar 12 vagas-
para estacionamento de carros de passeio, sendo 8 cobertas e
4 descobertas, todas determinadas e numeradas de 1 a 12, ou -
sejam, vagas cobertas de nºs 1,2,3,4,5,6,7 e 8, e vagas des-
cobertas de nºs 9,10,11 e 12. DOS 1º AOS 15º ANDARES: consti-
tuídos de 4 apartamentos, sendo dois de frente e dois de fun-
dos. ATICO: com casa de máquinas, caixa d'água, barrilete e -
depósito, e se divide em duas partes distintas a saber: a) as
de uso comum do condomínio, definidas no artigo 3º da Lei nº-
4.591 de 16 de dezembro de 1.964. b) as de uso exclusivo, cons-
tituídas pelas chamadas unidades autônomas, como os apartamen-
tos e as vagas de estacionamento a saber: 1º SUBSOLO: 34 va-
gas para estacionamento de 34 carros de passeio em lugares de-
terminados e numerados de 13 a 46, com auxílio de manobrista.
2º SUBSOLO: 30 vagas para estacionamento de 30 carros de pas-
seio em lugares determinados e numerados de 47 a 76, com auxí-
lio de manobrista. TÉRREO: 12 vagas para estacionamento de --
12 carros de passeio em lugares determinados e numerados de
1 a 12, com auxílio de manobrista, sendo que dessas vagas as-
de nºs 1 a 8 se localizam em locais cobertos e as de nºs 9 a
12 em locais descobertos. Cada uma das vagas contém uma área-
real útil de 10,00m², a área real comum de 5,58m², perfazendo
a área real global de 15,58m², correspondendo-lhe no terreno-
e demais coisas comuns do condomínio a fração ideal de 0,192%
DOS 1º AOS 16º ANDARES: apartamentos nºs 11,12,13,14,21,22,23
24,31,32,33,34,41,42,43,44,51,52,53,54,61,62,63,64,71,72,73,-

-Continua no verso-

74,81,82,83,84,91,92,93,94,101,102,103,104,111,112,113,114,--
 121,122,123,124,131,132,133,134,141,142,143,144,151,152,153,--
 154. APARTAMENTOS TIPO DE FINAIS: 1 e 3 de nºs 11,21,31,41,51
 61,71,81,91,101,111,121,131,141,151 e 13,23,33,43,53,63,73,83
 93,103,113,123,133,143 e 153, contém cada um a área real útil
 de 75,32m², a área real comum de 41,38m², perfazendo a área -
 real global de 116,70m², correspondendo-lhe no terreno e de-
 mais coisas comuns do condomínio a fração ideal de 1,438%. --
 APARTAMENTOS TIPO DE FINAIS: 2 e 4 de nºs 12,22,32,42,52,62,--
 72,82,92,102,112,122,132,142,152 e 14,24,34,44,54,64,74,84,94
 104,114,123,134,144,154, contém cada um a área real útil de -
 73,92m², a área real comum de 40,42m², perfazendo a área real
 global de 114,34m², correspondendo-lhe no terreno e demais --
 coisas comuns do condomínio a fração ideal de 1,409%. A Incor-
 poração de Condomínio acha-se registrada sob nº 1, e a Conven-
 ção de Condomínio acha-se registrada sob nº 5.114 no livro 3-
 R.A.

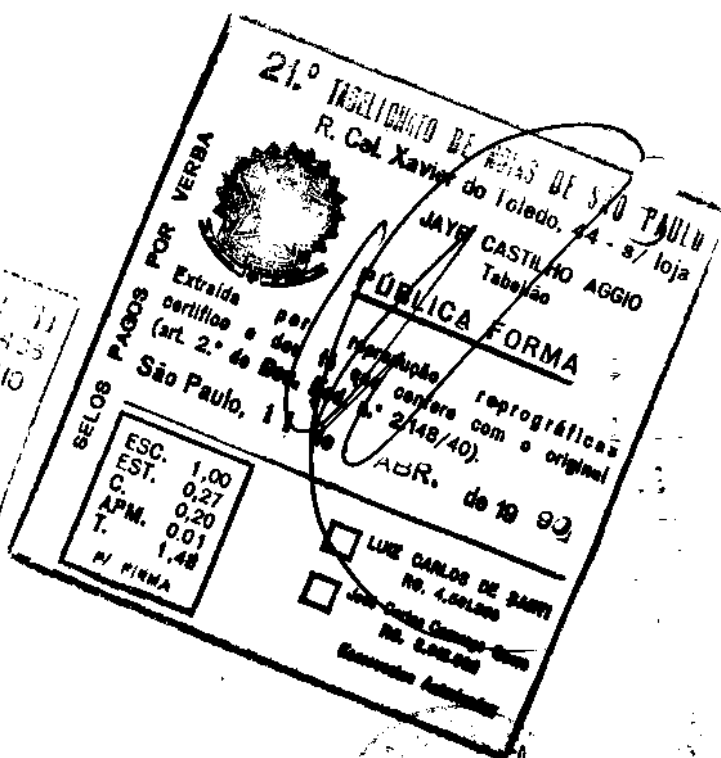
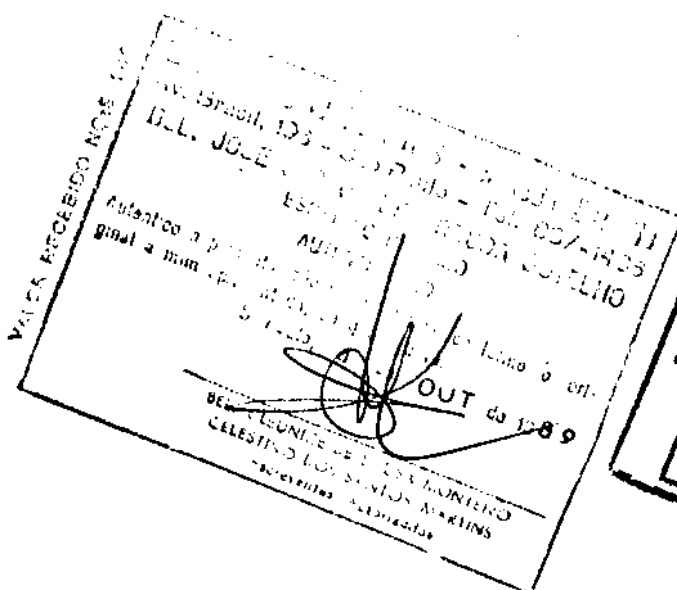
A Escr. Aut., _____ (Liliana Asturiano Costa)

O referido, em forma reprográfica nos termos do § 1.º do Artigo 19.º da
 Lei nº 6.013 de 31/12/73, é verdadeiro e da fô.

São Paulo, 01 de SETEMBRO de 1989

Selos recolhidos _____ 01/Maior / Escr. Aut.

Conf. Guia nº 166/89



Em 01 de setembro de 1.989.

TÍTULO:- Convenção de Condomínio.

PROPRIETÁRIA:- MAGNUM S/A PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS, com sede nesta Capital, à Rua Doutor Diogo de Faria nº 1.036, --- CGC/MF. sob nº 60.812.328/0001-34.

DENOMINAÇÃO DO EDIFÍCIO:- "EDIFÍCIO SAN MARCO".

LOCALIZAÇÃO:- Rua Vigário Albernaz nº 523, na Saúde - 21º Subdistrito.

DESCRIÇÃO:- compõe-se de um bloco de 16 pavimentos, ático, zeladoria, guarita, dois subsolos para 60 apartamentos, e garagem coletiva composta de 76 vagas de estacionamento, determinadas e numeradas.

DA CONVENÇÃO CONSTA:- A)-Da discriminação das diferentes partes do condomínio; B)-Do destino das diferentes partes do condomínio; C)-Do modo de usar as coisas e serviços comuns; D)-- Dos direitos e obrigações dos condôminos ou titulares de direito à aquisição de unidades autônomas; E)-Dos encargos, forma e proporção das contribuições para as despesas de custeio, e para as extraordinárias; F)-Da assembléia geral-modo e prazo de convocação-quorum; G)-Da administradora e do modo de escolher o síndico, sub-síndico e conselho consultivo; H)-Do -- fundo de reserva; I)-Da alteração convencional e do regulamento interno; conforme instrumento particular de 28 de agosto - de 1.989, arquivado neste Cartório, cuja instituição foi registrada sob nº 5 na matrícula nº 90.462.

-Continua no verso-

5.114

01

LIVRO Nº 3 - REGISTRO AUXILIAR
- Continuação -

FORMA DO TITULO:- Instrumento particular de 28 de agosto de -
1.989.

A Escr. Auta., Liliana Asturiano Costa (Liliana Asturiano Costa)

O referido, em forma reprográfica nos termos do § 1.º do Artigo 19.º da
Lei n.º 6.015 de 31/12/1973, é verdade e da fô.

São Paulo, 01 de SETEMBRO de 1989

Selos recolhidos Of. Maior / Escr. Aut.

Conf. Guia nº 166/89

21.º TABELIONATO DE AGUAS DE SÃO PAULO
R. Col. Xavier de Toledo, 41 - s/ loja
JAYR CASTILHO AGGIO
Tabelião

EXTRAIDA
certifico
(art. 2.º de Reg.)
São Paulo, 11 de 1989

SELOS RECOLHIDOS POR VERBA

ESC. 1,00
EST. 0,27
C. 0,20
T. 0,01
T. 1,48
PIRMA

PUBLICA FORMA

reprográficas
reprográficas
com o original
2.48/40.

ABR. de 19 89

VALOR RECEBIDO 1.000,00

DEL. JONAS MONTEIRO
Secretário de Cartórios

DEL. JONAS MONTEIRO
Secretário de Cartórios

