

Doc. 217. 165

INSTRUMENTO PARTICULAR DE INSTITUIÇÃO, ESPECIFICAÇÃO E CONVENÇÃO
DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO "TOCANTINS"

18.º CAR. OR. DE
DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
BENEFICÍARIO: BERNARDO C. SWALDO
10361 - Vila Clementino, cujos atos constitutivos estão arquivados na Junta do

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 10361 - Vila Clementino, cujos atos constitutivos estão arquivados na Junta do 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 por seu procurador, Sr. GILBERTO VENÂNCIO, 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, conforme procuração lavrada nas Notas do 22º Cartório desta Capital, Livro 713 - Fls. 266, em 14 de dezembro de 1990, adiante designada simplesmente OUTORGANTE na qualidade de titular do domínio de um imóvel situado a Rua Dr. Clóvis de Oliveira, nº 353, antiga Rua Aracy, nesta Capital, no 13º Subdistrito, Butantã, 18º Registro de Imóveis do Município e Comarca desta Capital, onde se acha construído o Edifício "Tocantins", 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 no 22º Cartório de Notas desta Capital, as fls. 201, do Lº 2.336, em 11 de março de 1987, registrada sob R.6 na matrícula 28.130, do 18º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, em 23 de março de 1987, a outorgante adquiriu um terreno situado a Rua Dr. Clóvis de Oliveira, antiga Rua Aracy, consistente nos lotes nºs 156, 157 e 158 da Vila Progredior, Bairro do Caxinguí, nº 13º Subdistrito, Butantã, Município, Comarca e 18ª Circunscrição Imobiliária desta Capital, medindo 30,00m de frente para a referida Rua Dr. Clóvis de Oliveira, por 50,00 m de frente aos fundos, perfazendo a área de 1.500,00m², confinando de um lado com o prédio 349 (lote 155) de outro com o prédio 383 (lote 159) e nos fundos com os prédios 358, 348 e 336 da Rua José Gianelli, imóvel este cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Paulo pelo contribuinte nº 101.401.0014-7.

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, nº

4.001.210.878 em 06.08.87, a construção de um prédio em estrutura de concreto armado, sob a denominação de "Edifício Tocantins", 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 todas as exigências do Artigo "32" da referida Lei pelo que a Incorporação do referido empreendimento foi devidamente registrada sob o número R.7 na matrícula 28.130 em 25.01.89, no 18º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital.

- 2) - Que, conforme se verifica do Auto de Vistoria expedido sob o nº 004/1991 em 08.01.91 pela Prefeitura do Município do Estado de São Paulo, já se encontram concluídas as obras do Edifício acima referido, o qual recebeu o nº 353 da Rua Dr. Clóvis de Oliveira, antiga Rua Aracy, constituindo-se de 17 (dezesete) pavimentos, casa de máquinas, ático, guarita e 2 sub-solos para 64 (sessenta e quatro) apartamentos e vagas de garagem, a saber:

a) - 2º sub-solo:- Conterá rampas de acesso e saída para o 1º sub-solo, poços de elevadores, caixa de escada, casa de bombas, depósito e acesso a caixa d'água inferior, destinando-se o vazio deste pavimento ao estacionamento de veículos de porte pequeno e médio, o qual terá capacidade de abrigar 62 (sessenta e dois) carros de passeio, em lugares indeterminados e não localizados, com o auxílio de manobristas.

b) - 1º Sub-solo: - Conterá rampas de acesso ao 2º sub-solo e ao térreo, poços dos elevadores, caixas das escadas, destinando-se o vazio deste pavimento ao estacionamento de 58 (cinquenta e oito) automóveis de passeio, de pequeno e médio porte, em lugares indeterminados e não localizados, com auxílio de manobristas.

c) - Pavimento térreo: - Conterá a entrada principal do prédio, halls sociais e de serviço, apartamento do zelador, salão de festas com respectiva copa e W.C.'s, área coberta para estacionamento de 12 (doze) automóveis de passeio de pequeno e médio porte, em lugares indeterminados e não localizados, com o auxílio de manobristas, piscina para adultos e infantil, sauna, vestiários masculino e feminino, depósito, vestiário e W.C. para serviçais, guarita com W.C. e medidores de luz.

d) - 1º ao 15º andares: - Constituídos de 04 (quatro) apartamentos por andar, sendo 02 (dois) de frente e 02 (dois) de fundos, servidos por 02 elevadores sociais, com halls independentes para os apartamentos de frente e de fundos, e um elevador de serviço com hall comum aos 04 (quatro) apartamentos do andar, sendo que cada apartamento conterá: terraço, sala de estar e jantar, 1 dormitório principal com closet e banheiro privativos, 02 (dois) outros dormitórios, 1 banheiro, copa-cozinha, área de serviço, depósito e WC de empregada.

e) - 16º e 17º andares: - Onde se localizarão os apartamentos tipo "Duplex". No 16º pavimento possuirá as mesmas dependências dos apartamentos Tipo. No 17º pavimento, se localizarão as partes superiores do apartamento duplex. Nesse pavimento cada um dos 04 (quatro) apartamentos conterá uma suíte com closet e terraço privativo, uma sala e terraços cobertos e descobertos, no qual se localizará um espelho d'água e floreiras.

f) - Ático: - Onde se localizarão as caixas d'água superiores e a casa de máquinas.

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 "Tocantins" 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 área e coisas de uso e propriedade comuns, inalienáveis, indivisíveis, acessórias 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.

V - DAS UNIDADES AUTÔNOMAS:

a) Partes Exclusivas: Serão os 60 (sessenta) apartamentos tipo e os 04 (quatro) apartamentos duplex, abaixo relacionados:

- 1º andar - Apartamentos nºs 11, 12, 13 e 14
- 2º andar - Apartamentos nºs 21, 22, 23 e 24
- 3º andar - Apartamentos nºs 31, 32, 33 e 34
- 4º andar - Apartamentos nºs 41, 42, 43 e 44
- 5º andar - Apartamentos nºs 51, 52, 53 e 54
- 6º andar - Apartamentos nºs 61, 62, 63 e 64
- 7º andar - Apartamentos nºs 71, 72, 73 e 74
- 8º andar - Apartamentos nºs 81, 82, 83 e 84
- 9º andar - Apartamentos nºs 91, 92, 93 e 94
- 10º andar - Apartamentos nºs 101, 102, 103 e 104
- 11º andar - Apartamentos nºs 111, 112, 113 e 114
- 12º andar - Apartamentos nºs 121, 122, 123 e 124
- 13º andar - Apartamentos nºs 131, 132, 133 e 134
- 14º andar - Apartamentos nºs 141, 142, 143 e 144
- 15º andar - Apartamentos nºs 151, 152, 153 e 154
- 16º andar - Apartamentos nºs 161, 162, 163 e 164

16.º OFÍCIO DE
DE IMOVEIS DA CAPITAL
BERNARDO OSWALDO FRAGAL
Oficial
DIAS DOS SANTOS
de Autorizado

VI-DA DISCRIMINAÇÃO DAS UNIDADES:

Que as unidades autônomas do "Edifício Tocantins", assim se descrevem e confrontam:

Apartamentos tipo:

a) - 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, 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, localizados respectivamente do 1º ao 15º andares do Edifício, contém cada um, a área real útil de 110,78m², a área real comum de 56,85m², perfazendo a área global de 167,63m², correspondendo-lhe no terreno e demais coisas comuns do condomínio a fração ideal de 1,47%.

Apartamentos Duplex:

b) - apartamentos nºs 161, 162, 163 e 164, localizados no 16º e 17º andares, contém, cada um, a área real útil de 223,18m², a área real comum de 107,54m², perfazendo a área real total de 330,72m², correspondendo-lhes no terreno e demais coisas comuns do condomínio a fração ideal de 2,95%.

Os apartamentos tipo, bem como a parte inferior do apartamento duplex de nº final 1, confrontam em seus respectivos andares, considerando-se de quem do imóvel olha para a Rua: pela frente com a área de recuo do edifício, fronteira a Rua Dr. Clóvis de Oliveira; pelo lado direito com a área de recuo da divisa lateral do terreno; pelo lado esquerdo, com o apartamento de nº final "2", do andar, com o hall e poço de um dos elevadores sociais, e, pelos fundos, com o hall de serviço do andar e vazio existente entre esse apartamento e o de nº final "3".

Os apartamentos tipo, bem como a parte inferior do apartamento duplex, de nº final "2", confrontam em seus respectivos andares, de quem do prédio olha para a Rua: pela frente com a área de recuo do edifício, fronteira a Rua Dr. Clóvis de Oliveira; pelo lado direito, com o apartamento de número final "1", do andar, com o hall e poço de um dos elevadores sociais; pelo lado esquerdo com área de recuo da divisa lateral do terreno e pelos fundos com as escadas, duto de incêndio e hall.

Os apartamentos tipo, bem como a parte inferior do apartamento duplex, de número final "3", confrontam, considerando de quem do prédio olha para a Rua, pela frente com o hall e poço de elevador de serviço e vazio existente entre esse apartamento e o de nº final "1"; pelo lado direito com a área de recuo da divisa lateral do terreno; pelo lado esquerdo com o apartamento de número final "4", do andar, hall e poço de um dos elevadores sociais e pelos fundos com a área de recuo da divisa dos fundos do terreno.

Os apartamentos tipo, bem como a parte inferior do apartamento duplex, de número final "4", confrontam, considerando-se de quem do prédio olha para a Rua, pela frente com as escadas, ante-câmara e hall de serviço; pelo lado direito, com o apartamento de número final "3", hall e poço de um dos elevadores sociais; pelo lado esquerdo, com a área de recuo da divisa lateral do terreno e pelos fundos com a área de recuo da divisa dos fundos do terreno.

A parte superior dos apartamentos duplex, localizada no 17º pavimento, tem as seguintes confrontações, considerando-se de quem do prédio olha para a Rua:

O apartamento 161, confronta pela frente com a área de recuo do Edifício fronteira a Rua Dr. Clóvis de Oliveira; pelo lado direito, com a área de recuo da divisa lateral do terreno; pelo lado esquerdo com o apartamento nº 162 e com o poço de um dos elevadores sociais e pelos fundos com um vazio existente entre esse apartamento e o apartamento de nº 163.

O apartamento nº 162, pela frente com a área de recuo do Edifício fronteira a Rua Dr. Clóvis de Oliveira; pelo lado direito, com o apartamento nº 161 e com o poço de um dos elevadores sociais; pelo lado esquerdo com a área de recuo da divisa lateral do terreno e pelos fundos com as escadas e o duto de incêndio.

O apartamento nº 163, pela frente com o poço do elevador de serviço e com o vazio existente entre esse apartamento e o apartamento nº 161; pelo lado direito, com a área de recuo da divisa lateral do terreno; pelo lado esquerdo com o apartamento nº 164 e poço de um dos elevadores sociais e pelos fundos com a área



de recuo da divisa dos fundos do terreno.

O apartamento nº 164, confronta pela frente com a caixa de escadas, pelo lado direito com o apartamento de número 163 e com o poço de um dos elevadores sociais; pelo lado esquerdo com a área de recuo da divisa lateral do terreno e pelos fundos com a área de recuo da divisa dos fundos do terreno.

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, com direito para o ocupante de cada unidade residencial "tipo" de guardar dois carros e de cada unidade residencial "duplex" de guardar três carros, em locais ideterminados e não localizados, com o auxílio de manobristas.

Fica vedado 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. Os carros deverão ser de pequeno e médio porte.

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, que são as que constarão nos Contratos de Vendas, são as denominadas ÁREAS REAIS conforme critérios adotados na P-NB-140 em seus itens 4.1.2.1., ÁREAS REAIS.

X - DA CONVENÇÃO:

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



165

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

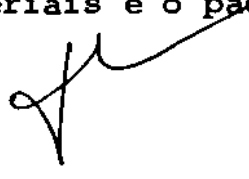
A) DA DISCRIMINAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO:

- 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 indissoluvelmente ligadas às unidades autônomas.
 - b) Outra parte consubstanciada de coisas de uso privativo e propriedade exclusiva dos condôminos do Edifício, denominada das "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 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 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 o 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 e parte do andar térreo do Edifício, destina-se exclusivamente ao estacionamento de carros de passeio de pequeno ou médio porte (salvo ~~lan-~~ ^{carros} ~~bretas~~, bicicletas e motocicletas), com o direito para o ocupante titular de cada unidade residencial tipo de ~~estacionar~~ ^{estacionamento} dois carros, e de cada apartamento duplex três carros, em locais indeterminados e não localizados, com o auxílio de manobristas, (ressalvado 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, sujeito a alteração periódica, sendo a determinação das vagas feita obrigatoriamente por sorteio, ressalvado o disposto no parágrafo terceiro.

§ TERCEIRO: Fica reservado permanentemente a cada apartamento "duplex", conforme abaixo se descreve, a utilização de suas vagas na garagem de forma determinada e localizada, não estando, portanto, em tempo algum, sujeitas a sorteio ou a manobristas, não podendo seu uso, localização, numeração ou demarcação, aqui determinadas serem alteradas, salvo com a anuência da totalidade dos condôminos, a saber:

- a) apartamento de nº 161 - vagas nºs 30, 36 e 40 - 1º sub-solo
 - b) apartamento de nº 162 - vagas nºs 35, 39 e 42 - 1º sub-solo
 - c) apartamento de nº 163 - vagas nºs 27, 28 e 29 - 1º sub-solo
 - d) apartamento de nº 164 - vagas nºs 34, 38 e 41 - 1º sub-solo
- 

- 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, prevê 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 constituí-los 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 a 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, 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.

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 denomina das 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 como prêmio de seguro.
- 17 - Anualmente será elaborado 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 mensais, ou a critério dessa Assembléia, que deverão ser pagas nos dez primeiros dias de cada mês a vencer-se.
- 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 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 Assembléia Geral, assim se entendendo as despesas que não sejam habituais nem devem se repetir no mesmo exercício, bem como as despesas com melhorias não necessárias, porém convenientes à maioria absoluta dos condôminos. Após a provadas, serão rateadas entre os condôminos, na forma prevista no item "19" acima.

21 - Cabe à Administradora arrecadar contribuições de cada condômino, podendo valer-se do auxílio do zelador do Edifício. Cabe-lhe ainda, promover a cobrança executiva 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.

§ 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% (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 inferiores 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 Assembléias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias.

- 25 - As Assembleias Gerais Ordinárias realizar-se-ão anualmente em data a ser fixada pela Administradora, competindo-lhe: 13.º CARLOS DE MOURA
remuneração, bem como
BERNARDO DE MOURA
- a) Eleger o Síndico, fixando-lhe ou não 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 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.

12.º CARTÃO DE
DE MOVIMENTO
BERNARDO OSVALDO
Eduardo Antônio

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 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 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 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" e parágrafo terceiro do item 09.

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, 08 de Janeiro de 1991.

CONSTRUTORA WASSERMAN LTDA.

22. TAB.

GILBERTO VENANCIO

Ger. Div. adm.

ro nº 3 - REGISTRO AUXILIAR

DÉCIM

ITAVO

OSWALDO FREIRE
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

4.709

01

R. 4.709 em 16 de janeiro de 1991

Por instrumento particular datado de 08 de janeiro de 1.991, -
verifica-se que o CONDOMÍNIO "EDIFÍCIO TOCANTINS", situado à
Rua Dr. Clóvis de Oliveira, nº 353, no 13º Subdistrito Butan-
tã, cuja instituição em condomínio foi objeto do R.12/28.130,
reger-se-á pela convenção elaborada pela instituinte CONSTRU-
TORA WASSERMAN LTDA., com sede nesta Capital, à Rua Dr. Diogo
de Faria, nº 1036, Vila Clementino, inscrita no CGC sob núme-
ro 60.437.571/0001-10, representada por Gilberto Venâncio, RG
2.583.941 e CPF 044.241.078-68, na forma do título, à qual --
foi arquivada neste Cartório.

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes C. Palma

Suely de Menezes C. Palma

Microfilme: Protocolo nº 181.251 -Rolo nº 3.215

C E R T I D ã O

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução --
autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos
do art. 19 § 1º da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973.

São Paulo, 16 de janeiro de 1991.

OFICIAL / OFICIAL MAIOR / ESCR. AUTORIZADO