

77 276.364/149

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

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 1.036 - Vila Clementino, cujos atos constitutivos estão arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob nº 374.978, inscrita no CGC/MF sob o nº 60.437.571/0001-10, aqui representada na forma dos seus Estatutos Sociais, por seu Diretor Presidente, Dr. Guilhermino Wasserman, brasileiro, divorciado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade - RG nº 1.974.571 e do CPF/MF nº 004.068.648-53, residente e domiciliado nesta Capital, com o endereço comercial acima, adiante designada simplesmente OUTORGANTE, na qualidade de titular do domínio de um imóvel situado à Rua Nova York, 735, antiga Rua João Rangel de Sampaio, nesta Capital, no 30º Subdistrito, Ibirapuera, 15º Registro de Imóveis do Município e Comarca desta Capital, onde se acha construído o Edifício "Floral Park", 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., 23 vº/25 vº, de 13 de janeiro de 1.986, registrada sob o nº 05 na matrícula 94.686, em 05 de maio de 1.986, no 15º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital; Escritura de Venda e Compra lavrada nas Notas do mesmo Cartório - livro nº 68, fls., 21/23 vº, de 13 de janeiro de 1.986, registrada sob o nº 05 na matrícula 94.687, em 02 de maio de 1.986, no 15º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital; Escritura de Venda e Compra lavrada nas Notas do mesmo Cartório, livro 66, fls. 83 vº/87 vº, de 13 de dezembro de 1.985, registrada sob o nº 02 na matrícula 99.465, nº 02 matrícula 99.466, nº 02 na matrícula 99.467, nº 02 na matrícula 99.468, nº 02 na matrícula 99.469 e nº 04 na matrícula 120.158, todos em 25 de abril de 1.986, com exceção da última cujo registro data de 19 de janeiro de 1.990, no 15º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, a Outorgante tornou-se senhora e possuidora dos imóveis situados, respectivamente, a Rua Nova York antiga Rua João Rangel de Sampaio, nºs 711 letra "A", 711 letra "D", 715, 717, 723, 711 letras "B" e "C", consistente de sete prédios e seus respectivos terrenos, passagem particular e praça de retorno que, por serem contíguos, formam um só todo e em sua integridade assim se descreve:

Mede o terreno, que é de forma regular, 20,00 metros de frente para a Rua Nova York, antiga Rua João Rangel de Sampaio, e igual largura nos fundos, por 50,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, encerrando a área total de 1.000,00 m²., confrontando do lado esquerdo, de quem da rua olha o imóvel, com o prédio de nº 707 e do lado direito com o prédio de nº 743, ambos da mesma rua, e nos fundos confina com o prédio de nº 458 da Rua Indiana.

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 4.001.205.866, em 17/07/86, apostilado em 23/08/86, a construção de um prédio em estrutura de concreto armado, sob a denominação de "EDIFÍCIO FLORAL PARK", destinando-se especificamente a ser instituído em condomínio por unidades autônomas, de conformidade com o que dispõe a Lei Federal nº 4591/64, tendo para os efeitos de direito cumprido as exigências do Artigo " 32 " da referida Lei, pelo que a Incorporação do referido empreendimento foi devidamente registrada sob o número 01 (hum) na matrícula nº 120.159 de 16/02/90 no 15º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital.
- 2 - Que, conforme se verifica do Auto de Vistoria expedido sob o nº 16/92 em 12/02/92 pela Prefeitura do Município de São Paulo, já se encontram concluídas as obras do Edifício acima referido, o qual recebeu o nº 735 da Rua Nova York, antiga Rua João Rangel de Sampaio, constituindo-se de 18 (dezoito) pavimentos, casa de máquinas, ático e 01 subsolo, para 30 (trinta) apartamentos e vagas de garagem, a saber:
 - a) - 1º Sub-Solo: Conterá rampas de acesso ao térreo, poços de elevadores, caixa de escada, caixa d'água e bombas, destinando-se o vazio deste pavimento ao estacionamento de veículos de porte pequeno e médio, o qual terá capacidade de abrigar 36 (trinta e seis) carros de passeio, em lugares indeterminados e não localizados, com o auxílio de manobristas.
 - b) - Andar Térreo: Conterá a entrada principal, guarita com WC., recepção, hall de serviço, poços dos elevadores social e de serviço, caixa de escada, salão de recreação infantil com WC e lavabo, compartimento para medidores, medidores de gás, vestiário de funcionários, depósito, play-ground, jardins, floreiras, escada de acesso ao salão de festas, rampas de acesso ao sub-solo e área para estacionamento de veículos de porte pequeno e médio, que terá capacidade para 24 (vinte e quatro) carros de passeio, em lugares indeterminados e não localizados, com auxílio de manobristas. Esta área do térreo juntamente com o 1º sub-solo formam a garagem coletiva do Edifício.
 - c) - 1º andar: Constituído de salão de festas com 02 WC's, cozinha, compartimento para som e terraço, escada de acesso ao térreo, galeria, apartamento do zelador, terraço, hall de serviço, poços dos elevadores e caixa de escada.
 - d) - Do 2º ao 16º andares: Constituído de 02 (dois) apartamentos por andar, sendo um de frente e um de fundo, contendo cada um: hall de entrada, sala, lavabo, terraço social, 03 (três) dormitórios, sendo que um deles contém " closet " e banheiro (suite), banheiro social, cozinha, área de serviço, quarto de despejo e WC de empregada. Contém ainda hall social e hall de serviço, poços dos elevadores, caixa de escada, duto de ventilação e ante-câmara.

ÓRIO DE REGISTRO DE
- CAPITAL

135 0417 - 2 - 1420

135 0417 - 2 - 1420

135 0417 - 2 - 1420

135 0417 - 2 - 1420

135 0417 - 2 - 1420

135 0417 - 2 - 1420

135 0417 - 2 - 1420

135 0417 - 2 - 1420

135 0417 - 2 - 1420

- e) - 17º andar: Constituído de 02 terraços descobertos, um na frente e outro no fundo, sendo que no terraço da frente há uma piscina, com deck, bar e pergolado e no terraço do fundo há uma churrasqueira com mesa, bancos e pergolado. Contém ainda: sauna, ducha, WC masculino, WC feminino, sala de repouso, floreiras, poços dos elevadores, hall de serviço e social, ante-câmara, duto de ventilação e caixa de escada.
- f) - Atico: Constituído de casa de máquinas e caixas d'água superiores, caixa de escada, duto de ventilação, ante-câmara e laje de emergência.

III- DO CONDOMÍNIO:

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 na cláusula " II ", instituindo-se para o " Edifício Floral Park " 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, necessárias 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:

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:

Que as unidades autônomas do " Edifício Floral Park " são representadas pelos apartamentos que obedecem a seguinte designação:

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

VI - DA DESCRICAO DAS UNIDADES:

Que as unidades autônomas do " EDIFICIO FLORAL PARK ", assim se descrevem e confrontam:

Apartamentos tipo:

a) apartamentos de frente nos. 21, 31, 41, 51, 61, 71, 81, 91, 101, 111, 121, 131, 141, 151, 161.

Localizados respectivamente do 2º ao 16º andares do Edifício, contendo cada um deles a área real útil de 116, 22 m², a área real comum de 104,61 m², perfazendo a área real global de 220,83 m², correspondendo-lhe no terreno e demais coisas comuns do condomínio a fração ideal de 3,33%, confrontando-se de quem do imóvel olha para a rua, pela frente com a área de recuo do alinhamento da Rua Nova York, pelos lados direito e esquerdo com os recuos do Edifício e pelos fundos com os halls social e de serviço do andar, poços dos elevadores social e de serviço e caixa de escada.

b) apartamentos de fundo nos. 22, 32, 42, 52, 62, 72, 82, 92, 102, 112, 122, 132, 142, 152, 162.

Localizados respectivamente do 2º ao 16º andares do Edifício, contendo cada um deles as mesmas áreas dos apartamentos de final " 1 ", confrontando-se de quem do imóvel olha para a rua, pela frente com os halls social e de serviço do andar, caixa de escada, ante-câmara e poço do elevador social, pelos lados direito e esquerdo e fundos com as áreas de recuo das áreas do terreno do Edifício.

ARTÓRIO DE REGISTRO
ISDACCMA
ROSAVALDO

VII - DO ESTACIONAMENTO DE VEICULOS:

A garagem situada no 1º sub-solo e parte do andar térreo do Edifício destina-se à guarda de carros de passeio de pequeno e médio porte, com direito para o ocupante de cada unidade residencial de guardar dois carros, em locais indeterminados e não localizados, com o auxílio de manobristas, 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 ou a quem a mesma indicar, 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 nas áreas comuns e sociais; fica reservado à Incorporadora também o uso do ático para esta finalidade.

IX - DA CONCEITUAÇÃO DAS ÁREAS:

Todas as áreas das unidades mencionadas neste Instrumento 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 " EDIFICIO FLORAL PARK ", fica sujeito, de conformidade com as exigências do Parágrafo Terceiro do Artigo Nono da Lei Federal nº 4591/64, à seguinte Convenção de Condomínio:

11/1

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 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.

OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DA CAPITAL
VALDO CASSARO
Cadastrador
TÍTULOS E CARTAS
DE REGISTRO
Rua Conselheiro
Nepomuceno, nº 20
11 - São Paulo
00417 - 239-1429

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): 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.
- 6

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

- 6 - As partes comuns (ou partes de condomínio) serão utilizadas de conformidade com seu destino.
- 7 - Cada condômino tem o direito de usar e fruir das utilidades próprias das partes comuns, desde que não prejudique igual direito dos demais, nem as condições materiais e o padrão do Edifício.
- 8 - Sempre que possam afetar as partes de uso comum, os consertos e reparações que devem ser procedidos na parte interna de cada unidade autônoma dependerão sempre da autorização expressa do Síndico, que estabelecerá o horário para sua realização em função do sossego e bem estar dos demais condôminos.
- 9 - A garagem, que se localiza no sub-solo e parte do andar térreo do Edifício, destina-se exclusivamente ao estacionamento de carros de passeio de pequeno ou médio porte (salvo lambretas, bicicletas e motocicletas), com direito para o titular de cada unidade residencial de estacionar dois carros, em locais indeterminados e não localizados, com auxílio de manobristas, 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 visitas de sua unidade), bem como sua utilização para qualquer outro fim.

8 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.

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

- 10 - A parte social, que se localiza no andar térreo, no primeiro e no décimo-sétimo andares, 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 A AQUISIÇÃO DE UNIDADES AUTÔNOMAS.

- 12 - Ficam assegurados a todos os condôminos ou titulares de direito à aquisição de unidades autônomas, entre os já resultantes desta Convenção, mais os seguintes:-

RÓTULO DE REGISTRO DE
 DACIONAMENTO DE CAPITAL
 VALOR: R\$ 100,00
 DATA: 10/06/2000
 MARCA: ()
 Emissão: 10/06/2000
 Rua: Caspary, n.º 29
 Bairro: São Paulo
 CEP: 05417-000 - 000-1129

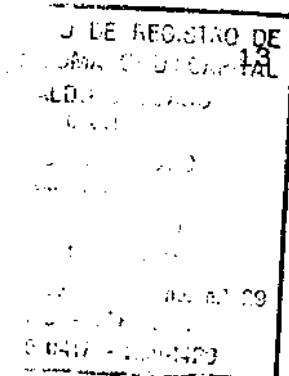
- a) O direito de livremente dispor ou onerar sua respectiva unidade autônoma, bem como de transferir os direitos pertinentes à aquisição e do direito de constituir ônus sobre a mesma, ressalvadas as exceções previstas na presente Convenção, independentemente de consentimento dos demais condôminos ou titulares de direito à aquisição de outras unidades.
- b) O direito de proceder modificações ou reformas internas em suas respectivas unidades autônomas, independentemente de consentimento dos demais condôminos ou titulares de outras unidades, ressalvando o que se dispõe no item " 8 " desta Convenção. Qualquer obra que modifique a fachada da unidade, depende da aquiescência da unanimidade dos condôminos ou titulares de direito à aquisição de unidades.
- c) O direito de comparecer, votar e ser votado nas 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.

São obrigações de todos os condôminos ou 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 nas áreas comuns e sociais. Fica reservado à Incorporadora também o uso do ático para esta finalidade.

§ ÚNICO:-

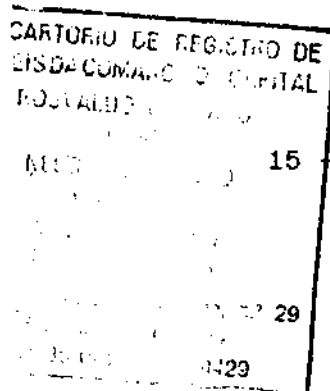
Este item somente poderá ser alterado com a anuência da totalidade dos condôminos.



6

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.



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:-

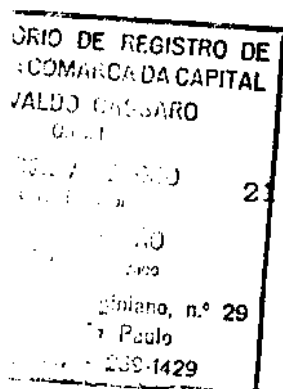
Aplicam-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, fruição e destinação da unidade autônoma. Sem prejuízo do disposto na cláusula anterior, o condômino faltoso será punido com a pena pecuniária que lhe será imposta pela Assembléia Geral, a qual dosará a gravidade da falta e a correspondente pena, indo esta de uma a dez vezes o valor da quota parte mensal de uma unidade padrão, relativa as despesas ordinárias do condomínio, vigente na data da infração.

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

16 - Cada condômino ou titular de direito à aquisição de unidade autônoma concorrerá, obrigatoriamente, ao pagamento das denominadas despesas normais de custeio dos serviços comuns, ou seja, despesas de conservação, manutenção, reparação, limpeza e administração de todas as coisas e serviços comuns, bem como prêmios de seguros.

6

- 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 melhoria não necessárias, porém convenientes à maioria absoluta dos condôminos. Após aprovadas, serão rateadas entre os condôminos, na forma prevista no item " 19 " acima.



- 21 - Cabe à Administradora arrecadar as contribuições de cada condômino, podendo valer-se do auxílio do zelador do Edifício. Cabe-lhe ainda promover a cobrança executiva das quotas 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 - Anualmente será apresentado um balancete dessas despesas de custeio, para conhecimento dos condôminos.
- 23 - O condômino que não pagar sua contribuição no seu vencimento, ou dentro do prazo previsto, ficará responsável:
- a) Por multa de 20% (vinte por cento) sobre o débito em atraso.
 - b) Juros moratórios a taxa de 1% (um por cento) ao mês.
 - c) Atualização do seu débito pela aplicação dos índices oficiais de variação monetária, até a data do efetivo pagamento.
 - d) Pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes nunca inferiores a 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito, no caso de 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 Assembléias Gerais Ordinárias realizar-se-ão anualmente em data a ser fixada pela Administradora, competindo-lhes:

- a) Eleger o Síndico, fixando-lhe ou não remuneração, bem como destituí-lo, quando for o caso.
- b) Examinar e deliberar sobre as contas prestadas pela Administradora em relação ao exercício anterior.
- c) Examinar e deliberar sobre o orçamento organizado pela Administradora, para o exercício que se inicia, fixando as quotas, contribuições e forma de pagamento de cada condômino, respeitando-se o que se dispõe nesta Convenção.
- d) Examinar e deliberar sobre as resoluções do Síndico e sobre quaisquer outros assuntos de interesse dos condôminos.
- e) Impor multas aos Condôminos infratores da presente Convenção, bem como do regulamento interno e julgar os seus respectivos recursos.
- f) Eleger os membros do Conselho Consultivo e respectivos suplentes e o sub-síndico.
- g) Ratificar a delegação de funções administrativas feita pelo Síndico.
- h) Resolver os casos omissos e todas as questões referentes ao condomínio que lhe forem propostas.

JO DE REGISTRO DE
OMARCA DA CAPITAL
DO PASSARO
00001
11.11.11
11.11.11
11.11.11
11.11.11
11.11.11, n.º 29
11.11.11 Paulo
11.11.11 - 239-1429

26 - As Assembléias Gerais Extraordinárias serão convocadas, sempre que houver necessidade, isto é, para exame e deliberação sobre assuntos cuja apreciação não possa aguardar a realização da Assembléia Geral Ordinária.

27 - As convocações para as Assembléias 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 Assembléia Extraordinária desde que solicitada por condôminos que representem pelo menos 1/4 dos votos do condomínio. Em primeira convocação instalar-se-á validamente, a Assembléia, 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.

11/1

- 28 - Os condôminos presentes às Assembléias assinarão, necessariamente, o respectivo livro de presença. Do que ficar deliberado será lavrada a competente ata, a ser assinada pela mesa diretora dos trabalhos e pelos condôminos que o desejarem.
- 29 - As Assembléias serão dirigidas por um presidente de escolha dos condôminos presentes; esse presidente nomeará um secretário para auxiliá-lo nos trabalhos e para a redação da ata de reunião.
- 30 - As deliberações nas Assembléias serão tomadas por maioria dos votos dos presentes, salvo em caso de ser exigido "quorum" especial; no caso de empate, o voto de qualidade caberá ao condômino que, por escolha dos demais, presidir a Assembléia; as deliberações tomadas obrigam inapelavelmente a todos os proprietários presentes ou não. Das deliberações dar-se-á ciência, para cumprimento, aos condôminos ausentes.
- 31 - Os votos serão tomados conforme a quota parte ideal cabente no terreno a cada proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade autônoma.
- 32 - Será permitida a representação de Condômino, respeitado o direito comum, através de procuração própria, ficando certo que cada procurador poderá representar somente um condômino.

TOMO DE REGISTRO DE
DADOS DE CADA CAPITAL

VALOR DO COTADO

DATA

ASSINATURA DO

CONDÔMINO

ASSINATURA DO

CONDÔMINO

Rua Magalhães, n.º 29

São Paulo

03 0417 - 039

33

Somente se computará em qualquer deliberação o voto de condômino que estiver quites com todos os pagamentos vencidos de suas quotas nas despesas comuns e que seja portador de um título aquisitivo de sua unidade devidamente transcrito no Registro de Imóveis competente.

DA ADMINISTRADORA E DO MODO DE ESCOLHER O SINDICO, SUB-SINDICO 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 Assembléia Geral.

§ UNICO:-

Este item, durante o período nele mencionado, somente poderá ser alterado com a anuência da totalidade dos condôminos.

6

- H) DAS ATRIBUIÇÕES DA ADMINISTRADORA, ALÉM DAS LEGAIS:-

A Administradora, além das funções decorrentes de seu cargo, compete especialmente:

- a) Superintender a administração geral do Edifício e fazer observar o regulamento interno do Prédio.
- b) Nomear, admitir e demitir os empregados do prédio, fixando-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.

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

- 6

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 sofrer 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.

L) 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 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 18 de dezembro de 1.964.

São Paulo, 14 de fevereiro de 1992

CONSTRUTORA WASSERMAN LTDA.

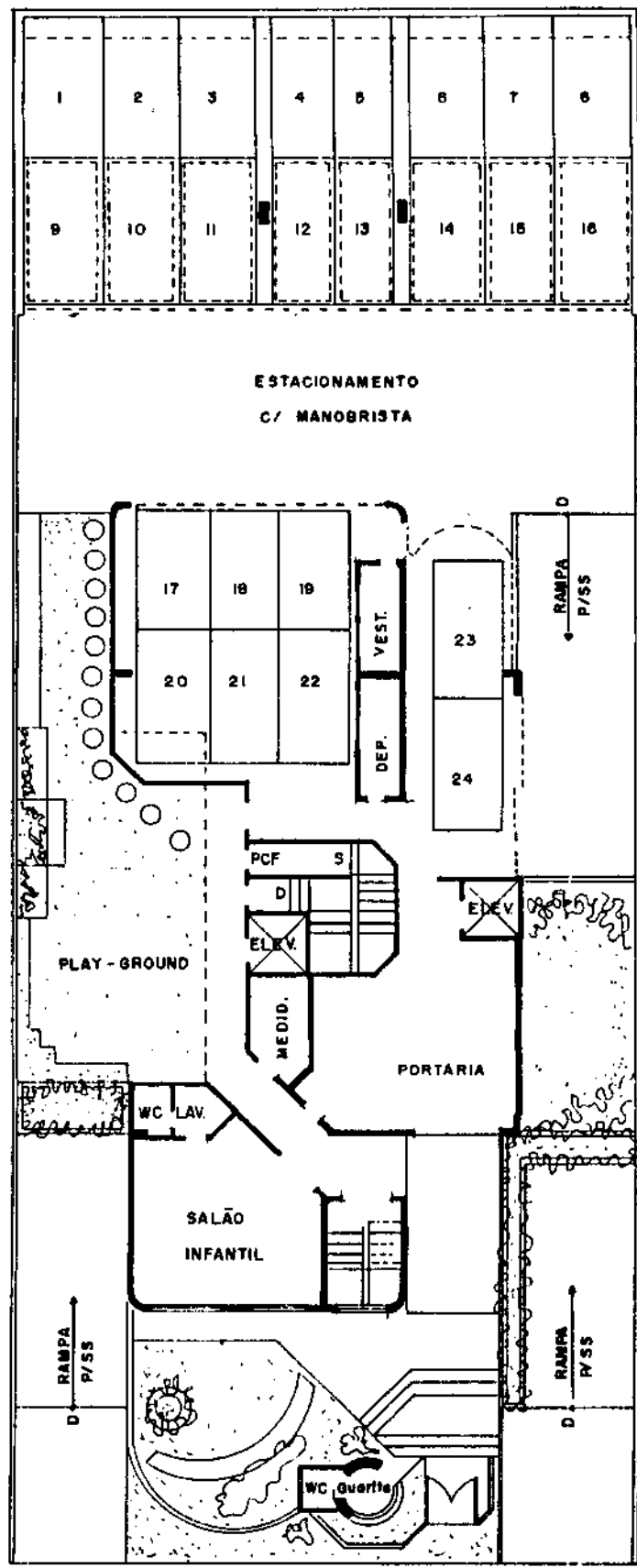
Gulhermino Wasserman
GULHERMINO WASSERMAN
DIRETOR

DE BOIAS
Av. Brasil, 564 - São Paulo - SP.
Bel. ELEUTERIO ORTIZ
Escrivão

Recebido por firma: *Gulhermino Wasserman*
São Paulo,
Em Test. 20 MAR 1992
Folha Recebida por firma: ☐ JACQUES MARQUES ORTIZ
☐ Bel. Cirqueira da Louca Monteiro
☐ MISAEL DO LAGO SOUZA
Escriventes Autorizados

1141

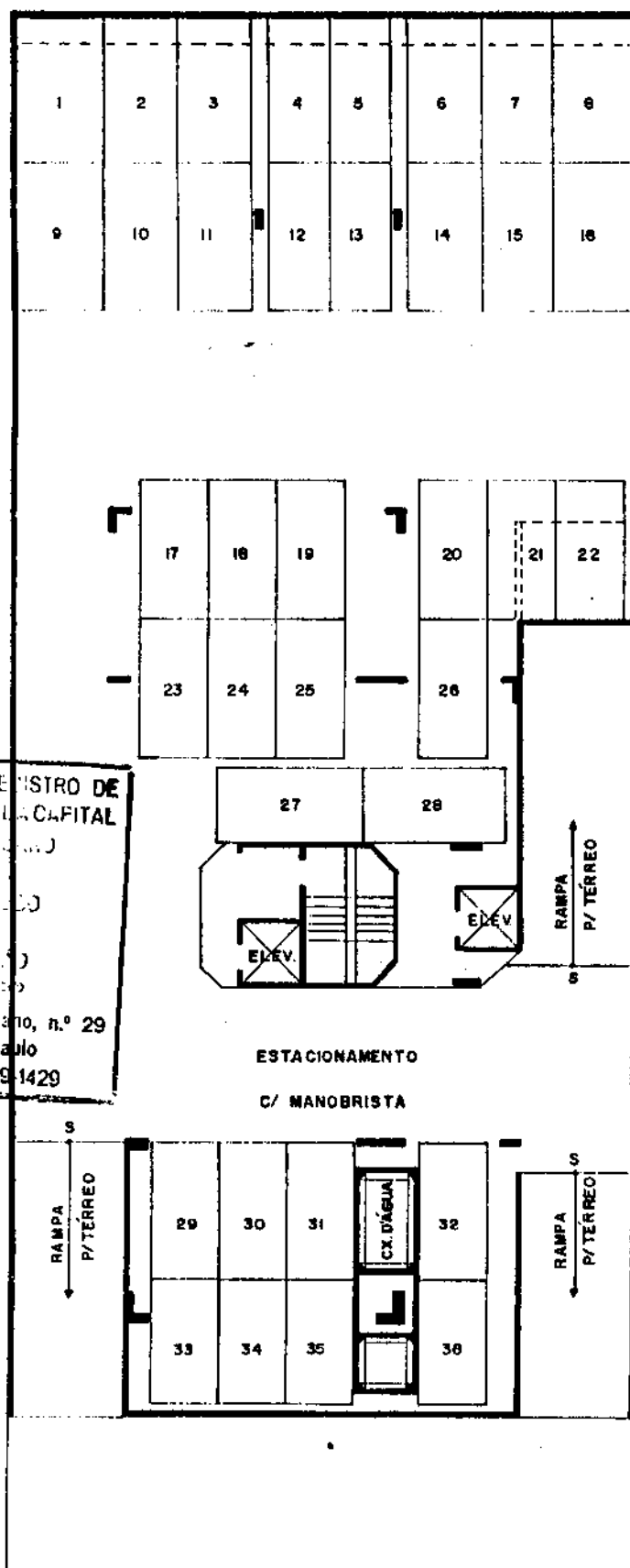
DE REGISTRO DE
 DA CAPITAL
 n.º 29
 Paulo
 7 - 239-1429



RUA NOVA YORK, 735

22º Tab. CONSTRUTORA WASSERMAN LTDA.
 GUILHERMINO WASSERMAN
 Diretor

PLANTA ELUCIDATIVA
 DAS VAGAS DO TERREO
 (24 VAGAS)



TORIO DE REGISTRO DE
JACSON DA SILVA CAPITAL
ASVALDO DE OLIVEIRA
TOMAS
EDUARDO DE FREITAS
Cristiano
MARCOS DE OLIVEIRA
Luis Carlos de Oliveira
Miguel Ottoniano, n.º 29
Luz - São Paulo
: 05 0417 - 239.1429

RUA NOVA YORK, 735

CONSTRUTORA WASSERMAN LTDA

GUILHERMINO WASSERMAN
DIRETOR

**PLANTA ELUCIDATIVA
DAS VAGAS DO SUB-SOLO
(36 VAGAS)**