

174 DOTS DIB
INSTRUMENTO PARTICULAR DE INSTITUIÇÃO, ESPECIFICAÇÃO E CONVENÇÃO DE
CONDOMÍNIO, DO CONDOMÍNIO - "EDIFÍCIO G R A C E"

Pelo presente instrumento particular e me
lhor forma de direito, CONSTRUTORA BOGHOSIAN S/A, com sede nesta Capi
tal, à rua Estados Unidos, nº 521, inscrita no CGC/MF sob nº
56.303.415/0001-99, representada por seu Diretor Presidente, Paulo
Gilberto Boghosian, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cedu
la de identidade RG nº 2.478.597-SSP/SP e do CPF do MF sob nº
010.931.348-87, residente e domiciliado nesta Capital e com escritó
rio no endereço supra, na qualidade de outorgante e reciprocamente ou
torgada, no presente instrumento, chamada simplesmente "outorgante",
vem estabelecer para o empreendimento denominado "EDIFÍCIO G R A
C E", o regime de condomínio, segundo as normas da Lei nº 4.591, de
16 de dezembro de 1.964, regulamentada pelo Decreto Federal nº 55.815
de 08 de março de 1.965, e demais disposições aplicáveis, declarando:

I - DECLARAÇÕES PRELIMINARES

A justo título, a "outorgante" tornou-se le
gítima proprietária de um terreno situado à Alameda dos Tupiniquins,
esquina da Avenida Moaci, no 24º Subdistrito - Indianópolis, do dis
trito, município, comarca e 142 Registro Imobiliário desta Capital,

14/08

com a área de 1.500,00m², que começa na Avenida Moaci, em ponto situado à 100,00m da esquina da Alameda dos Guaramonis, antiga Alameda dos Guaicurus, por onde mede 30,00m e vai pela Avenida Moaci até a esquina da Alameda dos Tupiniquins, onde faz canto numa extensão em linha reta de 3,50m da esquina da Alameda dos Tupiniquins, em direção à Avenida Miruna, mede pela dita Alameda dos Tupiniquins 50,00m, e, desse ponto em linha reta e em direção perpendicular à Alameda dos Guaramonis, antiga Alameda dos Guaicurus, mede 30,00m e desse ponto, em linha reta e em direção perpendicular à Avenida Moaci, mede 50,00m, atingindo assim, o ponto inicial do perímetro situado na mesma Avenida Moaci, medidas essas, todas mais ou menos; o terreno é de formato retangular, confrontando de quem o olha de frente pela Alameda dos Tupiniquins, à esquerda com a Avenida Moaci, com a qual faz esquina, à direita com o prédio nº 1.231 da Alameda dos Tupiniquins, e, pelos fundos, com o prédio nº 633 da Avenida Miruna. Imóvel esse, cadastrado pela Prefeitura do Município de São Paulo, através do Contribuinte número 045.232.0029-7, e adquirido pela "outorgante", de Israel Gerech e outros, nos termos da escritura de venda e compra de 28 de junho de 1.988, do 24º Cartório de Notas desta Capital (Lº 3038 - Fls. 127vº), registrada sob nº 03, em 25 de julho de 1.988, na Matrícula nº 87.259 do 14º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital.

II - DO REGIME DA INCORPORAÇÃO

11 - DO REGIME DA INCORPORAÇÃO

Sobre a totalidade do terreno retro descrito, a "outorgante" promoveu a construção de um prédio residencial, com a área de construção de 5.378,43m², composto de 01 bloco de 11 pavimentos, com 60 unidades, sendo 06 duplex, subsolos, com apartamento para zelador, equipamentos sociais, garagem exclusiva e ático, com a denominação de "EDIFÍCIO G R A C E", à Alameda dos Tupiniquins, nº 1.211 categoria de uso R.301, em zona de uso Z.2, de conformidade com o projeto aprovado pela Prefeitura do Município de São Paulo, através do Alvará nº 4001117886, expedido em 15 de outubro de 1.988 e apostilado em 04 de novembro de 1.988, contendo a seguinte descrição:

a) - SUBSOLOS: contendo a garagem do prédio em 03 níveis, com capacidade para estacionamento e guarda de 66 automóveis de passeio, em 66 vagas indeterminadas, sujeitas ao uso de manobrista, à razão de 14 vagas no nível superior, 32 vagas no nível intermediário e 20 vagas no nível inferior; além das vagas de garagem e da respectiva circulação de veículos, os subsolos contém: 1) - no nível intermediário: caixa d'água, medidores, depósito para lixo, caixa de escada dotada de porta corta-fogo e 02 elevadores; 2) - entre os 03 níveis conterà o acesso através de rampas para veículos e escadas;

b) - PAVIMENTO TÉRREO: contendo na frente do prédio, que dá para a Alameda dos Tupiniquins, os acessos do prédio e da garagem, guarita com w.c. e áreas ajardinadas; nos recuos laterais e de fundos contém, áreas ajardinadas, rampa de acesso ao subsolo, piscinas para adultos e infantil com deck e banco de areia; internamente, este pavimento é provido de, recepção com 02 elevadores, salão de festas com copa e 02 lavabos, salão de jogos, sauna com ducha, vestiário e sala de descanso; sala de ginástica, circulação de serviço, vestiário para funcionários do edifício, depósito, caixa de escada com portas corta-fogo, e, o apartamento para zelador com sala, dormitório, banheiro, cozinha e área de serviço;

c) - DO 1º AO 9º ANDAR: contendo em cada um desses andares, 06 apartamentos-tipo, servidos por 02 elevadores e respectivos halls, e, pela caixa de escada dotada de porta corta-fogo;

d) - NOS 10º/11º ANDARES: contendo nesses andares, 06 apartamentos "duplex" de cobertura, servidos por 02 elevadores e respectivos halls, e, pela caixa de escada dotada de porta corta-fogo;

e) - E O ÁTICO: com acesso através da escadaria do prédio com porta corta-fogo contém, barriletes, 02 caixas d'água, casa de máquinas dos elevadores, e, a cobertura geral da edifi

edificação sobre laje impermeabilizada.

III - DO REGISTRO

Atendendo às determinações da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, regulamentada pelo Decreto Federal nº 55.815, de 08 de março de 1.965, a "outorgante" promoveu o registro da mencionada Incorporação no 14º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, onde tomou o nº 04, na Matrícula nº 87.259, em 25 de novembro de 1.988.

IV - DA CONCLUSÃO

Tendo concluído as obras de construção, do descrito empreendimento, expediu a Prefeitura do Município de São Paulo, o competente Auto de Conclusão nº que designou-lhe o nº 1.211 da Alameda dos Tupiniquins, documento que acompanhará o presente ao Registro Imobiliário.

V - DO CONDOMÍNIO

A "outorgante", tendo em vista a destinação específica da Incorporação Imobiliária, mencionada no item "II", a que se procedeu sobre o terreno e do que resultou a construção do

descrito empreendimento, vem pelo presente instrumento particular e melhor forma de direito, destinar como de fato destinado tem, a cita da construção e seu terreno ao regime de condomínio, segundo as normas da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, regulamentada pelo ~~Decreto Federal nº 55.815, de 08 de março de 1.965~~, declarando que o citado condomínio, que recebeu a denominação de "EDIFÍCIO GRACE", se constitui de duas partes distintas, a saber:

A) - Uma parte consubstanciada de coisas e áreas de uso e propriedade comum de todos os condôminos, inalienáveis e indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas.

B) - Uma outra parte compreendendo coisas e áreas de uso privativo e de propriedade exclusiva dos condôminos, e, constituídas pelas chamadas "unidades autônomas".

VI - DAS COISAS COMUNS

Constituem coisas de uso comum do condomínio, aquelas assim definidas no art. 3º, da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, e constantes da inclusa "Convenção de Condomínio".

VII - DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

07

VII - DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

As "unidades autônomas", ou partes de propriedade exclusiva, são aquelas que assim se enunciam, discriminam e especificam:

OS APARTAMENTOS NºS 11, 21, 31, 41, 51, 61, 71, 81 e 91, do 1º ao 9º andar possuem, área útil de 54,625m², área comum de garagem (01 vaga indeterminada) de 21,992m², área comum de 36,873m², e área total de 113,490m², correspondendo-lhes no terreno do condomínio, uma fração ideal de 1,6154%. Esses apartamentos localizam-se na parte anterior e do lado esquerdo, no sentido de quem da Alameda dos Tupiniquins olhar para o edifício, e, confrontam pela frente com o recuo da construção em relação à citada via pública; pelo lado esquerdo com área do condomínio; pelo lado direito com os apartamentos de final "2" e com o hall do andar; e pelos fundos com os apartamentos de final "6".

OS APARTAMENTOS NºS 12, 22, 32, 42, 52, 62, 72, 82 e 92, do 1º ao 9º andar possuem, área útil de 47,230m², área comum de garagem (01 vaga indeterminada) de 21,992m², área comum de 31,881m², e área total de 101,103m², correspondendo-lhes no terreno do condomínio, uma fração ideal de 1,4390%. Esses apartamentos localizam-se na parte anterior e intermediária, no sentido de quem da Ala

Alameda dos Tupiniquins olhar para o edifício, e, confrontam pela frente com o recuo da construção em relação à citada via pública; pelo lado esquerdo com os apartamentos de final "1"; pelo lado direito com os apartamentos de final "3"; e pelos fundos com o hall do andar.

OS APARTAMENTOS NºS 13, 23, 33, 43, 53, 63, 73, 83 e 93, do 1º ao 9º andar possuem, área útil de 54,625m², área comum de garagem (01 vaga indeterminada) de 21,992m², área comum de 36,873m², e área total de 113,490m², correspondendo-lhes no terreno do condomínio, uma fração ideal de 1,6154%. Esses apartamentos localizam-se na parte anterior e do lado direito, no sentido de quem da Alameda dos Tupiniquins olhar para o edifício, e, confrontam pela frente com o recuo da construção em relação à citada via pública; pelo lado esquerdo com os apartamentos de final "2" e com o hall do andar; pelo lado direito com área do condomínio; e pelos fundos com os apartamentos de final "4".

OS APARTAMENTOS NºS 14, 24, 34, 44, 54, 64, 74, 84 e 94, do 1º ao 9º andar possuem, área útil de 54,625m², área comum de garagem (01 vaga indeterminada) de 21,992m², área comum de 36,873m², e área total de 113,490m², correspondendo-lhes no terreno do condomínio, uma fração ideal de 1,6154%. Esses apartamentos localizam-se na parte posterior e do lado direito, no sentido de quem da Alameda dos Tupiniquins olhar para o edifício, e, confrontam pela frente

com os apartamentos de final "3"; pelo lado esquerdo com os apartamentos de final "5" e com o hall do andar; pelo lado direito e fundos com áreas do condomínio.

OS APARTAMENTOS NºS 15, 25, 35, 45, 55, 65,

75, 85 e 95, do 1º ao 9º andar possuem, área útil de 47,230m², área comum de garagem (01 vaga indeterminada) de 21,992m², área comum de 31,881m², e área total de 101,103m², correspondendo-lhes no terreno do condomínio, uma fração ideal de 1,4390%. Esses apartamentos localizam-se na parte posterior e intermediária, no sentido de quem da Alameda dos Tupiniquins olhar para o edifício, e, confrontam pela frente com os halls do andar, com os poços dos elevadores e com a caixa de escada; pelo lado esquerdo com os apartamentos de final "6"; pelo lado direito com os apartamentos de final "4"; e pelos fundos com área do condomínio.

OS APARTAMENTOS NºS 16, 26, 36, 46, 56, 66,

76, 86 e 96, do 1º ao 9º andar possuem, área útil de 54,625m², área comum de garagem (01 vaga indeterminada) de 21,992m², área comum de 36,873m², e área total de 113,490m², correspondendo-lhes no terreno do condomínio, uma fração ideal de 1,6154%. Esses apartamentos localizam-se na parte posterior e do lado esquerdo, no sentido de quem da Alameda dos Tupiniquins olhar para o edifício, e, confrontam pela frente com os apartamentos de final "1"; pelo lado esquerdo e fundos com

10
10

áreas do condomínio; e pelo lado direito com os apartamentos de final "5" e com o hall do andar.

O APARTAMENTO "DUPLEX" DE COBERTURA Nº "101",

nos 10º/11º andares possui, área útil de 112,075m², área comum de garagem (02 vagas indeterminadas) de 43,986m², área comum de 41,767m², e área total de 197,828m², correspondendo-lhe no terreno do condomínio, uma fração ideal de 2,8158m². Esse apartamento localiza-se na parte anterior e do lado esquerdo, no sentido de quem da Alameda dos Tupiniquins olhar para o edifício, e, confronta pela frente com o recuo da construção em relação à citada via pública; pelo lado esquerdo com área do condomínio; pelo lado direito com o apartamento "duplex" de cobertura nº "102" e com o hall do andar; e pelos fundos com o apartamento "duplex" de cobertura nº "106".

10

O APARTAMENTO "DUPLEX" DE COBERTURA Nº "102",

nos 10º/11º andares possui, área útil de 82,815m², área comum de garagem (02 vagas indeterminadas) de 43,986m², área comum de 37,545m², e área total de 164,346m, correspondendo-lhe no terreno do condomínio uma fração ideal de 2,3402%. Esse apartamento localiza-se na parte anterior e intermediária, no sentido de quem da Alameda dos Tupiniquins olhar para o edifício, e, confronta pela frente com o recuo da construção em relação à citada via pública; pelo lado esquerdo com os apartamentos "duplex" de cobertura nº "101"; pelo lado direito com o a

10

11.
apartamento "duplex" de cobertura nº "103"; e pelos fundos com o hall do andar.

11
O APARTAMENTO "DUPLEX" DE COBERTURA Nº "103",
nos ~~102/112~~ andares possui, ~~área útil~~ de 112,075m², área comum de garagem (02 vagas indeterminadas) de 43,986m², área comum de 41,767m² e área total de 197,828m², correspondendo-lhe no terreno do condomínio, uma fração ideal de 2,8158%. Esse apartamento localiza-se na parte anterior e do lado direito, no sentido de quem da Alameda dos Tupiniquins olhar para o edifício, e, confronta pela frente com o recuo da construção em relação à citada via pública; pelo lado esquerdo com o apartamento "duplex" de cobertura nº "102" e com o hall do andar; pelo lado direito com área do condomínio; e pelos fundos com o apartamento "duplex" de cobertura nº "104".

11
O APARTAMENTO "DUPLEX" DE COBERTURA Nº "104",
nos 102/112 andares possui, área útil de 112,075m², área comum de garagem (02 vagas indeterminadas) de 43,986m², área comum de 41,767m², e área total de 197,828m², correspondendo-lhe no terreno do condomínio, uma fração ideal de 2,8158%. Esse apartamento localiza-se na parte posterior e do lado direito, no sentido de quem da Alameda dos Tupiniquins olhar para o edifício, e, confronta pela frente com o apartamento "duplex" de cobertura nº "103"; pelo lado esquerdo com o apartamento "duplex" de cobertura nº "105" e com o hall do andar; pelo la

lado direito e fundos com áreas do condomínio.

O APARTAMENTO "DUPLEX" DE COBERTURA Nº "105",
nos 10º/11º andares possui, área útil de $82,815m^2$, área comum de garagem (02 vagas indeterminadas) de $43,986m^2$, área comum de $37,545m^2$, e área total de $164,346m^2$, correspondendo-lhe no terreno do condomínio, uma fração ideal de 2,3402%. Esse apartamento localiza-se na parte posterior e intermediária, no sentido de quem da Alameda dos Tupiniquins olhar para o edifício, e, confronta pela frente com os halls do andar, com os poços dos elevadores e com a caixa de escada; pelo lado esquerdo com o apartamento "duplex" de cobertura nº "106"; pelo lado direito com o apartamento "duplex" de cobertura nº "104"; e pelos fundos com área do condomínio.

O APARTAMENTO "DUPLEX" DE COBERTURA Nº "106",
nos 10º/11º andares possui, área útil de $112,075m^2$, área comum de garagem (02 vagas indeterminadas) de $43,986m^2$, área comum de $41,767m^2$, e área total de $197,828m^2$, correspondendo-lhe no terreno do condomínio, uma fração ideal de 2,8158%. Esse apartamento localiza-se na parte posterior e do lado esquerdo, no sentido de quem da Alameda dos Tupiniquins olhar para o edifício, e, confronta pela frente com o apartamento "duplex" de cobertura nº "101"; pelo lado esquerdo e fundos com áreas do condomínio; pelo lado direito e fundos com o apartamento "duplex" de cobertura nº "105" e com o hall do andar.

13.

= CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO =

= DO OBJETO =

O Condomínio - "EDIFÍCIO G R A C E", regular-se-á em geral, pelas disposições da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, regulamentada pelo Decreto Federal nº 55.815, de 08 de março de 1.965, e demais legislações correlatas, e especialmente pela presente "Convenção".

CAPÍTULO "I"

DA DISCRIMINAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES DO
CONDOMÍNIO

Art. 1º

O mencionado condomínio, compõe-se de duas partes distintas, a saber: a) - partes de propriedade exclusiva; b) - partes do condomínio. As primeiras são constituídas pelas chamadas "unidades autônomas", e as segundas, pelas chamadas "partes comuns".

Art. 2º

Constituem propriedade comum do condomínio, ou "partes comuns", havidas como inalienáveis, indivisíveis e acessórias, indissoluvelmente ligadas às demais coisas, todas aquelas referidas no art. 3º, da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, e que por sua natureza ou função, sejam de uso comum, e, muito especialmente as seguintes: o terreno, as fundações,

as colunas, vigas e pisos de concreto armado, o teto, as escadas, os elevadores, bem como, os respectivos acessórios e partes externas, os ornamentos da fachada, os encanamentos troncos de entrada e saída de água, esgoto, gás, telefone e eletricidade, bem como, os respectivos ramais que servem as dependências de propriedade e uso comum, as calhas e condutores de águas pluviais, as bombas, aparelhos e pertences de elevação de água, luz, gás, os acessos do prédio e da garagem, bem como, todas as dependências internas e externas do pavimento térreo, e em especial, o apartamento para zelador, e enfim, tudo o que for de uso comum pela própria natureza.

CAPÍTULO "II"

DO DESTINO DAS DIFERENTES PARTES E DO MODO DE USAR AS COISAS E SERVIÇOS COMUNS

Art. 1º O Condomínio - "EDIFÍCIO G R A C E", é de fim exclusivamente residencial, e o condômino, no exercício de seus direitos, para uso e gozo do condomínio e da unidade que lhe pertence, deverá observar, além das condições constantes do título aquisitivo, as normas constantes da presente "Convenção", a saber:

1 - São Direitos dos Condôminos

I - São Direitos dos Condôminos

- a) - alienar, locar ou ceder livremente o uso de sua unidade autônoma no edifício, independentemente de consulta ou preferência em re
lação aos demais, ressalvadas as restrições da presente Convenção,
- b) - usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com o respectivo destino, desde que não prejudique a segurança e solidez do edifício, não causem danos aos demais condôminos e não infrinjam as normas legais e os preceitos desta Convenção, desde que não impeçam idêntico direito aos demais condôminos;
- c) - examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos ao administrador;
- d) - comparecer às assembléias e nelas discutir e votar livremente;
- e) - promover modificações ou reformas em sua unidade autônoma, independentemente de consentimento dos demais condôminos, desde que não abale a estrutura e as lajes do edifício, ficando por sua conta a aprovação na Prefeitura e nos demais órgãos competentes.

II - São Deveres dos Condôminos

II - São Deveres dos Condôminos

- a) - Guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns, não as usando nem permitindo que as usem, bem como, as respectivas unidades autônomas, para fins diversos daqueles a que se destinem;
- b) - não permitir a guarda ou colocação de objetos ou móveis de qualquer espécie na garagem, cuja finalidade precípua (guarda de automóveis) deve ser respeitada;
- c) - não usar as respectivas unidades autônomas, nem alugá-las para atividades ruidosas ou a pessoas de maus costumes ou para instalação de qualquer atividade ou depósito de qualquer objeto, capaz de causar dano ao prédio ou incômodo aos demais condôminos;
- d) - remover pó de tapetes, cortinas ou partes das unidades autônomas, senão com aspiradores dotados de dispositivos que impeçam a sua dispersão;
- e) - não estender roupas, tapetes ou quaisquer outros objetos nas janelas ou em quaisquer lugares que sejam visíveis do exterior ou de onde estejam expostos ao risco de caírem;
- f) - não lançar quaisquer objetos ou líquidos sobre a via pública, área ou pátio interno;

- g) - colocar lixo, detritos, etc., devidamente acondicionados em sacos plásticos, em local a ser designado pelo síndico;
- h) - não decorar as paredes, portas e esquadrias externas, com cores ou tonalidades diversas das empregadas no edifício;
- i) - não usar toldos externos, nem colocar ou permitir que se coloquem letreiros, placas e cartazes de publicidade ou quaisquer outros, nos respectivos apartamentos;
- j) - não colocar, nem deixar que se coloquem nas partes comuns do edifício, quaisquer objetos de instalações, sejam de que natureza forem;
- l) - não utilizar os empregados do edifício para serviços particulares;
- m) - não manter nas respectivas unidades autônomas, substâncias, instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança do edifício ou incômodo aos demais condôminos;
- n) - não sobrecarregar a estrutura e as lajes do edifício, com peso superior a 150Kg por metro quadrado;
- o) - não fracionar a respectiva unidade autônoma, para fim de aliená-la a mais de uma pessoa separadamente.

CAPÍTULO "III"

DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

Art. 4º

As Assembléias serão convocadas, mediante carta registrada ou protocolada pelo síndico ~~ou por condôminos~~, que representem pelo menos $\frac{1}{4}$ (hum quarto) do condomínio, e serão realizadas no próprio edifício ou em outro local, previamente determinado, salvo motivo de força maior.

§ 1º

As convocações indicarão o resumo da ordem do dia, a data, a hora e o local da Assembléia, e serão assinadas pelo síndico ou pelos condôminos que as fizerem.

§ 2º

As convocações gerais ordinárias, serão acompanhadas de cópia do relatório e contas do administrador, bem como, da proposta de orçamento relativo ao exercício respectivo.

§ 3º

Entre a data da convocação e a da assembleia, deverá mediar um prazo de 05 (cinco) dias, no mínimo.

§ 4º

As Assembléias Extraordinárias, poderão ser convocadas com prazo mais curto do

que o mencionado no parágrafo anterior, quando houver comprovada urgência.

§ 5º

É lícito, no mesmo anúncio, fixar o momento em que se realizará a assembléia em

primeira e em segunda convocação, mediando entre ambas, o período de uma hora, no mínimo.

§ 6º

O síndico endereçará as convocações, para os apartamentos dos respectivos condôminos, salvo se tiverem estes, feito em tempo oportuno, comunicação de outro endereço para o qual devam ser remetidas.

Art. 5º

As Assembléias Gerais serão presididas por 01 (um) condômino, especialmente aclamado, o qual escolherá entre os presentes, o secretário que lavrará a ata dos trabalhos no livro próprio. É defeso ao síndico, presidir ou secretariar os trabalhos da assembléia.

Art. 6º

Cada condômino terá direito a tantos votos, quantas forem as unidades autônomas que lhe pertencer, computando-se os resultados das votações por maioria de votos, calculados sobre o número dos presentes a vista do livro de presença por todos assinado.

DE
2015

§ 1º

Será exigida maioria qualificada, para as matérias exigidas por Lei.

§ 2º

Se uma unidade autônoma, pertencer à vários proprietários, elegerão estes, o condômino que os representará, credenciando-o por escrito, documento que será exibido na assembléia.

§ 3º

Não poderão tomar parte nas Assembléias, os condôminos que estiverem em atraso no pagamento de suas contribuições ou multas que lhes tenham sido impostas.

§ 4º

É vedado ao condômino, votar em assunto que lhe tenha particular interesse.

Art. 7º

É lícito fazer-se o condômino, representar nas assembléias, por procurador com poderes especiais, condômino ou não, desde que não seja o próprio administrador ou membro do Conselho Fiscal, bem como, seus respectivos parentes até o terceiro grau.

Art. 8º

A Assembléia Geral Ordinária, realizar-se à, na segunda quinzena de março de cada

TOPO DE
S. IMOVEIS

gpl

ano, e a ela compete:

- a) - discutir e votar o relatório e as contas da administração, relativos ao ano findo;
- b) - discutir e votar o orçamento das despesas para o ano em curso, fixando "FUNDOS DE RESERVA",
- c) - eleger o síndico e os membros efetivos e suplentes do Conselho Fiscal e do Conselho Consultivo;
- d) - votar as demais matérias constantes da ordem do dia.

Art. 9º

As Assembléias Gerais Ordinárias, realizar-se-ão, em primeira convocação, com a presença de condôminos que representem 2/3 (dois terços) das unidades autônomas que constituem o edifício, e em segunda, com qualquer número.

Art. 10º

As Assembléias Gerais Extraordinárias realizar-se-ão, em primeira convocação, com a presença de condôminos, que representem 2/3 (dois terços) das unidades autônomas, que constituem o edifício, e em segunda, com qualquer número.

§ ÚNICO

As Assembléias Gerais serão convocadas pelo síndico ou por condôminos que represen

representem, no mínimo, $\frac{1}{4}$ (um quarto) do condomínio, pelo mesmo processo e nos mesmos prazos exigidos para convocação das Assembleias Ordinárias.

Art. 11º

Compete às Assembleias Extraordinárias:

a) - deliberar sobre matéria de interesse geral do edifício, ou dos condôminos; b) - decidir em grau de recurso os assuntos que tenham sido deliberados pelo síndico e a elas levados a pedido do interessado ou dos interessados; c) - apresentar as demais matérias constantes da ordem do dia; d) - examinar os assuntos que lhe sejam propostos por qualquer condômino; e) - destituir o síndico, a qualquer tempo, independentemente de justificação e sem indenização.

Art. 12º

Nas Assembleias Gerais, Ordinárias ou Extraordinárias, os resultados das votações serão computados por maioria de votos (metade mais um), calculados sobre o número dos presentes à vista do "Livro de presença", por todos assinado, salvo o disposto nos parágrafos seguintes deste artigo.

§ 1º

Para a destituição do síndico, serão exigidos votos de $\frac{2}{3}$ (dois terços) dos presentes à Assembleia Geral, para esse fim especialmente convocada.

§ 2º

Será exigido o voto de condôminos que re

representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do total das frações ideais, para deliberar sobre:

- a) - Alteração da Convenção de Condomínio e do Regulamento Interno;
- b) - Demolição e reconstrução do edifício, em caso de condenação da edificação pela autoridade pública ou ameaça de ruína, nos ter-

mos do artigo 17 e §§ 1º, 2º e 3º, da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1.964.

§ 3º

Será exigida maioria qualificada ou unanimidade para deliberações para as quais a Lei imponha uma ou outra.

Art. 13º

As deliberações das Assembleias Gerais serão obrigatórias a todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo ao síndico, executá-las e fazê-las cumprir.

§ ÚNICO

Nos 08 (oito) dias que se seguirem à assembleia, o síndico afixará as deliberações nelas tomadas, em lugar visível no edifício, onde permanecerão no mínimo, por 10 (dez) dias, e enviará cópia a todos os condôminos, por carta registrada ou protocolada.

Art. 14º

Das Assembleias Gerais, serão lavradas a

atas, em livro próprio, aberto, encerrado e rubricado pelo síndico, as quais serão assinadas pelo presidente e secretário, sendo que, os condôminos presentes, terão sempre o direito de fazer constar as suas declarações de votos, quando dissidentes..

§ ÚNICO

As despesas com a Assembléia Geral, serão inscritas a débito do condomínio, mas as relativas à assembléia convocada para a apreciação de recurso de condômino, serão pagas por este, se o recurso for desprovido.

CAPÍTULO "IV"

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 15º

A administração do condomínio caberá a um síndico, condômino ou não, ou pessoa jurídica especializada no ramo, eleito bienalmente pela Assembléia Geral Ordinária, podendo ser reeleito, sendo que, nos 02 (dois) primeiros anos de atividade do edifício, a sua administração poderá ser entregue à uma empresa indicada pela Incorporadora.

§ ÚNICO

Ao síndico compete: a) - representar o condomínio, em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, em tudo que se referir aos assuntos de interesse da comunhão; b) - superintender a administração do edifício; c) - cumprir e fazer cumprir a Lei, a presente Convenção e as deliberações

das assembléias; d) - admitir e demitir empregados, bem como, fixar a respectiva remuneração; e) - ordenar reparos urgentes ou adquirir o que seja necessário à segurança do edifício, até o limite mensal de Cr\$ 50.000,00 (cinquenta mil cruzeiros) e com prévia aprovação de assembléia, convocada se exceder dessa importância; f) - executar fielmente, as disposições orçamentárias aprovadas pela assembléia; g) - convocar as Assembléias Gerais Ordinárias, nas épocas próprias, e as Extraordinárias, quando julgar conveniente ou lhe for requerido fundamentadamente por um grupo mínimo de $\frac{1}{4}$ (um quarto) dos condôminos; h) - prestar a qualquer tempo, informações sobre os atos da administração; i) - prestar à assembléia, contas de sua gestão, acompanhada da documentação respectiva e oferecer proposta de orçamento para o exercício seguinte; j) - manter e escriturar o livro-caixa, devidamente aberto, encerrado e rubricado pelos membros do Conselho Fiscal; l) cobrar, inclusive em juízo, as quotas que couberem em rateio aos condôminos, nas despesas normais ou extraordinárias do condomínio, aprovadas pela assembléia, bem como, as multas por infrações de disposições legais ou desta Convenção; m) - comunicar à assembléia, as citações que receber; n) - procurar, por meios suasórios, dirimir divergências entre os condôminos; o) - entregar ao seu sucessor, todos os livros, documentos e pertences em seu poder.

Art. 16º

O síndico, condômino, poderá delegar suas funções administrativas à pessoa jurídica

especializada de sua confiança, mas sob sua exclusiva responsabilidade, mediante aprovação da Assembléia Geral, que fixará também, a remuneração a ser paga.

Art. 179 O síndico, quando terceiros, perceberá mensalmente, a remuneração que lhe for fixada pela Assembléia. Sendo condômino, poderá lhe ser votada uma vez a representação.

Art. 189 Nos seus impedimentos eventuais, o síndico será substituído pelo subsíndico. Em caso de vaga, a assembléia elegerá outro, que exercerá seu mandato, pelo tempo restante. Em caso de destituição, o síndico prestará imediatamente contas de sua gestão.

Art. 199 O síndico não é responsável pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições; responderá, porém, pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa, por dolo ou culpa.

Art. 209 Ao zelador, nomeado pelo síndico, compete:
a) - manter serviço permanente de portaria e exercer a vigilância contínua do condomínio; b) - manter em per

RIO DE
IMOVEIS

perfeitas condições de conservação e asseio as partes comuns do condomínio; c) - acender e apagar as luzes das partes comuns do condomínio; d) - receber correspondência e encomendas destinadas ao condomínio ou aos seus condôminos, encaminhando-as aos destinatários; e) - determinar as tarefas e atribuições dos demais empregados do conjunto e fiscalizar o seu comparecimento e assiduidade ao serviço; f) - comunicar ao síndico, imediatamente, quaisquer irregularidades havidas no edifício, ou na sua utilização pelos condôminos, bem como, qualquer circunstância que lhe pareça anormal; g) - executar as instruções do síndico.

Art. 21º

Juntamente com o síndico, será eleito pela assembleia, um subsíndico que, com ele, cooperará na administração do condomínio.

CAPÍTULO "V"

DO CONSELHO FISCAL E CONSULTIVO

Art. 22º

Anualmente, a Assembleia Geral Ordinária, elegerá o Conselho Fiscal, composto de 03 (três) membros efetivos e 03 (três) suplentes, entre os condôminos, os quais exercerão gratuitamente as suas funções. Cabe aos suplentes, exercer automaticamente a substituição dos membros efetivos.

Art. 23º

Compete ao Conselho Fiscal: a)- fiscalizar

as atividades do administrador; b) - comunicar aos condôminos, por carta registrada ou protocolada, as irregularidades havidas na gestão do condomínio; c) - dar parecer sobre as contas do síndico e do administrador, bem como, sobre a proposta de orçamento para o subseqüente exercício, informando a Assembléia Geral; d) - abrir, encerrar e rubricar o livro-caixa.

Art. 24º

A Assembléia Geral, elegerá um Conselho Consultivo, composto de 03 (três) condôminos, com mandato por 02 (dois) anos, ao qual compete: a) - assessorar o síndico, na solução dos problemas do condomínio; b) - opinar nos assuntos pessoais entre o síndico e os condôminos; c) - dar parecer, em matéria relativa à despesas extraordinárias.

CAPÍTULO "VI"

DO FUNDO DE RESERVA

Art. 25º

Será constituído 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 ou da Assembléia Geral Ordinária, desde que conste expressamente da convocação.

Art. 26º

Todos os condôminos concorrerão para a

formação desse "FUNDO DE RESERVA", com uma importância correspondente a 5% (cinco por cento) no mínimo, sobre todos os pagamentos que fizerem ao síndico, a título de amortização nas despesas comuns ordinárias ou extraordinárias.

Art. 27º

O "FUNDO DE RESERVA" será mantido em conta bancária especial, ou investido em títulos de renda e pertencerá à massa condômina, de pleno direito, não podendo qualquer dos condôminos, negociar ou onerar suas aplicações nesse fundo.

RTÓRIO DE
DE IMOVEIS

CAPÍTULO "VII"

DO ORÇAMENTO DO CONDOMÍNIO

Art. 28º

Constituem despesas comuns do condomínio:

a) - as relativas à conservação, limpeza, reparações e reconstrução das partes e coisas comuns e dependências do edifício; b) - as relativas à manutenção do apartamento do zelador; c) - as relativas à manutenção das partes e coisas comuns; d) - o prêmio de seguro do edifício e dos empregados; e) - os impostos e taxas que incidam sobre as partes e coisas comuns do edifício; f) - a remuneração do síndico, zelador e a dos demais empregados do edifício, bem como, as relativas aos encargos de previdência e assistência social.

Art. 29º

Compete à assembléia, fixar o orçamento

das despesas comuns e cabe aos condôminos, concorrer para o custeio das referidas despesas, dentro dos primeiros 10 (dez) dias de cada mês, realizando-se o rateio na proporção das respectivas frações ideais.

Art. 30º ~~Serão igualmente rateadas entre os condô~~
minos, as despesas extraordinárias dentro de 15 (quinze) dias, a contar da data da assembléia que as autorizar, salvo se nesta oportunidade for estabelecido prazo diferente ou se forem adicionadas à quota normal do condomínio.

Art. 31º Ficarão a cargo exclusivo de cada condômi
no, as despesas a que der causa.

§ ÚNICO O disposto neste artigo, é extensivo aos prejuízos causados às partes comuns do e
difício pela omissão do condômino, na execução dos trabalhos ou repa
rações na sua unidade autônoma.

Art. 32º O saldo remanescente no orçamento de um e
xercício, será incorporado ao exercício
seguinte, se outro destino não lhe for dado pela Assembléia Ordinária.
O déficit verificado, será rateado entre os condôminos e arrecadado
no prazo de 15 (quinze) dias.

CAPÍTULO "VIII"

DO SEGURO

Art. 33º

O edifício será segurado contra incêndio ou qualquer outro risco que possa destruí-lo em todo ou em parte, em companhia idônea, com a aprovação da assembléia, pelo respectivo valor, discriminando-se na apólice, o de cada apartamento.

§ ÚNICO

É lícito, a cada condômino, individualmente e às expensas próprias, aumentar o seguro de sua unidade autônoma ou segurar as benfeitorias e melhoramentos por ele introduzidos na mesma.

Art. 34º

Ocorrido o sinistro total ou que destrua mais de 2/3 (dois terços) do edifício, a Assembléia GERAL se reunirá dentro de 15 (quinze) dias e elegerá uma comissão de 03 (três) condôminos, investidos de poderes para: a) - receber a indenização e depositá-la em nome do edifício, no estabelecimento bancário, designado pela assembléia; b) - abrir concorrência para a reconstrução do prédio ou de suas partes destruídas, comunicando o resultado à Assembléia Geral para a devida deliberação; c) - acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os condôminos junto aos construtores, fornecedores, empreiteiros e repartições públicas.

§ ÚNICO

Se a indenização paga pela companhia segu

seguradora não for suficiente para atender as despesas, concorrerão os condôminos para o pagamento do excesso, na proporção de suas frações ideais, salvo a minoria recusar-se a fazê-lo, cedendo à maioria os seus direitos na forma da Lei.

Art. 35º Pela maioria que represente metade mais uma das frações ideais de terreno, poderá a assembleia deliberar que o edifício não seja reconstruído, caso em que autorizará a venda do terreno, partilhando-se o seu preço e o valor do seguro entre os condôminos.

Art. 36º Em caso de incêndio parcial, recolhido o seguro, proceder-se-á à reparação ou reconstrução das partes destruídas.

CAPÍTULO "IX"

DAS PENALIDADES

Art. 37º Os condôminos em atraso com o pagamento das respectivas contribuições, pagarão os juros de 10% (dez por cento) ao mês e multa de 20% (vinte por cento) e atualização monetária de seu débito, mês a mês, contados a partir da data do respectivo atraso, cujo produto reverterá em benefício do condomínio. Quando o débito ultrapassar 06 (seis) meses, poderá o síndico cobrar-lhes o citado débito, judicialmente, hi

RIO DE
MOVEIS

01/33

.33.

hipótese em que, além dos juros moratórios, ficarão sujeitos ao pagamento das custas e honorários de advogados, fixados em 20% (vinte por cento).

Art. 38º

~~Além das penas cominadas em Lei, fica ain~~

da, o condômino que, transitória ou eventualmente perturbar o uso das coisas comuns ou der causa a despesas, sujeito à multa a ser fixada pela Assembléia Geral, que será dosada de acordo com a gravidade da infração, sem prejuízo das demais consequências cíveis e criminais de seu ato.

C DE
MOVEIS

§ 1º

A multa será imposta e cobrada pelo síndico, com recurso do interessado para a Assembléia Geral.

§ 2º

O pagamento da multa não eximirá o infrator de repor as coisas no estado anterior ou não o fazendo, indenizar a massa condômina das despesas que ela fizer para tal fim.

Art. 39º

A infração será atribuída ao condômino, quer seja cometida pessoalmente por ele ou pessoa de sua família ou empregados seus, quer ainda por pessoa que ocupe a unidade como inquilino ou a qualquer outro título eventual ou pro

título eventual ou provisoriamente, a totalidade ou apenas parte de sua propriedade autônoma.

CAPÍTULO "X"

DAS PROIBIÇÕES DE LEI

Art. 40º

De conformidade com o Art. 10, da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, é defeso a qualquer condômino:- I - Alterar a forma externa da fachada. II - Decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação. III - Destinar a unidade a utilização diversa da finalidade do prédio ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos. IV - Embaraçar o uso das partes comuns.

§ 1º

O transgressor ficará sujeito ao pagamento de multa, prevista no artigo 38º (trigésimo oitavo) desta Convenção, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática de ato, cabendo ao síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la à custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado.

§ 2º

O proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade poderá fazer obra que modi

modifique sua fachada, se obtiver a aquiescência da unanimidade dos condôminos.

CAPÍTULO "XI"

DA ALTERAÇÃO CONVENCIONAL E DO REGULAMENTO

INTERNO

Art. 41º

A presente Convenção poderá ser modificada a qualquer tempo, pelo voto mínimo de condôminos, que representem 2/3 (dois terços) do total das frações ideais de terreno.

Art. 42º

Igual quorum será exigido para a votação do "REGULAMENTO INTERNO", que será a provado em Assembléia Geral Extraordinária a ser convocada es pecialmente para esse fim.

CAPÍTULO "XII"

DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 43º

A presente Convenção que sujeita todo ocu pante ainda que eventual do edifício ou de qualquer de suas partes, obriga a todos os condôminos, seus subrogados e sucessores a título universal ou singular.

Art. 449

Fica eleito o foro desta Capital, para qual
quer ação ou execução decorrente da aplica
ção de qualquer dos seus dispositivos.

São Paulo, 08 de agosto de 1991.

CONSTRUTORA BOGHOSIAN S/A

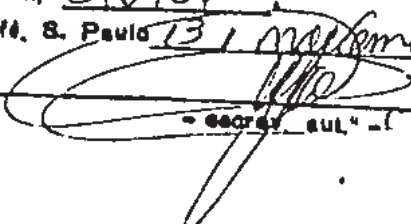

PAULO GILBERTO BOGHOSIAN

SECRETARIA DE REGISTRO DE IMOVEIS
CARTORIO UNIDOS N.º 737
DEL. OSVALDO CANHELO
TABELÃO
Reconheço por semelhança a Firma
S. Paulo, 12 NOV 1991
Em test. da verdade
OSVALDO ESMERIA - Escr. Autorizado
Emolumentos _____
Ao Estado: _____
Cart. de Prev. _____
A. P. M. _____

14.º CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS

CERTIFICO que este título foi prenotado nesta data
sob o n.º 218401

Deu fé, S. Paulo 13 de novembro de 1991


- secret. SUL -