

185 149

J. NASCIMENTO FRANCO
NISSKE GONDO
ADVOGADOS

Ilmo. Snr. Oficial do 14º Cartório de Registro de Imóveis

Arquivado

3633

R.5

av 6

a

av 36

a

R. A. 562 -

73

6

EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS ROVERSI LTDA.

sociedade civil por quotas de responsabilidade limitada, inscrita no CGC/MF sob nº 61.064.747/0001-06, com sede em São Paulo, à Avenida São Gabriel nº 18, constituída em 02 de Janeiro de 1934, por escritura das notas do 4º Notário Público da Capital do Estado de São Paulo e registrada sob nº 728, em 17 de Janeiro de 1934, no Cartório do 1º Ofício de Registro de Titulos e Documentos da Capital, alterado pela última vez por instrumento particular de alteração do contrato social datado de 29 de Julho de 1977, registrado no mesmo Cartório sob nº 9.064, neste ato representada, conforme dispõe a cláusula 7a. do mencionado instrumento de alteração do contrato social, pelo seu gerente, snr. Leonardo Perego, italiano, casado, contador, portador da cédula de identidade, RG. nº 325.138, inscrito no CPF/MF sob nº 001.488.738-04, residente e domiciliado nesta Capital, diz e requer o que se segue.

1. Na qualidade de proprietária e incorporadora do "Edifício Tulipas", sito nesta Capital, à Avenida Jurema nº 185, no bairro de Indianópolis, objeto da incorporação registrada sob nº 3 na matrícula nº 3.633, desse Cartório, tendo em vista estar concluída a construção, conforme se demonstra com o incluso AUTO DE CONCLUSÃO nº 531/77, expedido no dia 26 de Outubro de 1977 pela Prefeitura do Município de São Paulo - Administração Regional de Vila Mariana, deseja submeter definitivamente esse imóvel ao regime da Lei nº 4.591, de 16 de Dezembro de 1964, regulamentada pelo Decreto nº 55.815, de 3 de Março de 1965, com as alterações da Lei nº 4.864, de 29 de Novembro de 1965, motivo pelo qual vem pro

EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS ROVERSI LTDA.
(SOCIEDADE CIVIL)

2

J. NASCIMENTO FRANCO

NISSKE GONDO

ADVOGADOS

ceder à INSTITUIÇÃO, ESPECIFICAÇÃO, DISCRIMINAÇÃO, DIVISÃO E CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO, conforme a presente se estabelece, esclarecendo, desde logo, que até o momento não foi comprometida a venda da qualquer unidade autônoma do edifício.

INSTITUIÇÃO, ESPECIFICAÇÃO, DISCRIMINAÇÃO, DIVISÃO E CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO

"EDIFÍCIO TULIPAS"

I. O Edifício Tulipas, sito a Avenida Jurema nº 185, no 24º Subdistrito, Indragatis, do distrito, município, termo e comarca desta Capital, 14ª. Circunscrição Imobiliária, tem 16 (dezesseis) andares ou 17 (dezessete) pavimentos, sub-solo e ático, para 31 (trinta e um) apartamentos residenciais, com utilização da ou das vagas numeradas a cada um vinculadas, para estacionamento de automóveis, individuadas e demarcadas, tendo o edifício a área total construída de 4.859.0500m²., sendo 2.985.4400m². de áreas privativas, 1.873.6100m². de áreas de uso comum, e se compõe de duas partes distintas, a saber: a) uma compreendida de propriedade e uso comum dos proprietários das unidades autônomas, inalienáveis, acessórias e indissoluvelmente ligadas às unidades autônomas e que, além das enunciadas no art. 3º da Lei nº 4.591, de 16 de Dezembro de 1964, são, de um modo geral, as paredes externas do edifício, as paredes internas divisórias entre as unidades autônomas e entre estas e as áreas de uso comum, os ornamentos da fachada, o telhado e cobertura do edifício, as calhas condutoras de águas pluviais, os compartimentos dos medidores de consumo de luz, força, água e esgoto, o hall de entrada e os de circulação nas áreas de uso comum, a escadaria, a ante-câmara, os dutos de lixo e de incêndio, os elevadores e respectivos poços, o salão de festas, o play ground e demais áreas livres, os encamentos mestres de águas e esgotos, os condutos-troncos de telefone e de eletricidade, os reservatórios de água, a casa de máquinas, as bombas elevatórias de água, a área do sub-solo e o pavimento térreo, respeitado o uso da área descoberta ocupada pelas vagas para estacionamento de automóveis, números 33 (trinta e três), 34 (trinta e quatro), 35 (trinta e cinco), 36 (trinta e seis), 37 (trinta e sete), 38 (trinta e oito), 39 (trinta e nove), 40 (quarenta), 41 (quarenta e

ARTÓRIO DE
DE IMÓVEIS

DE

EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS HENRI LIDA
(SOCIETATE CIVIL)

2

J. NASCIMENTO FRANCO
NISSKE GONDO

ADVOGADOS

um), e 42 (quarenta e dois), vinculadas, respectivamente, às unidades autônomas nrs. 142 (cento e quarenta e dois), 132 (cento e trinta e dois), 121 (cento e vinte e um), 122 (cento e vinte e dois), 111 (cento e onze), 112 (cento e doze), 101 (cento e um), 102 (cento e dois), 62 (sessenta e dois) e 92 (noventa e dois), o compartimento de zeladoria, o ático, as instalações hidráulicas, as áreas destinadas a jardins, enfim, todas as coisas, áreas e instalações destinadas ao funcionamento e utilização global do edifício e, ainda, o terreno que assim se descreve e caracteriza: Terreno sito à Avenida Jurema, no 24º Subdistrito, Indianópolis, do distrito, município e comarca desta Capital, 14a. Circunscrição Imobiliária, medindo 23,00m (vinte e três metros) de frente para a mencionada Avenida, dos quais, treze metros de frente, tem quarenta metros da frente aos fundos, e os dez metros restantes, tem cinquenta metros da frente aos fundos, com a área total de hum mil e vinte metros quadrados, confinando do lado direito de quem do imóvel olha para a Avenida com o prédio e respectivo terreno sob nº 163 da mesma Avenida; do lado esquerdo com os prédios e respectivos terrenos sob nrs. 986, 970, 966, 960 e parte do prédio e terreno sob nº 952, todos da Alameda dos Nhambiquaras; e nos fundos com parte do prédio e terreno sob nº 428 da Avenida Jamaris, anteriormente com propriedade de Analia Marques Pereira, propriedade de Augusto de Carvalho e nos fundos com Gabriel Marques Pereira. O terreno assim descrito e caracterizado foi havido pela incorporadora por compra feita a Companhia Agro Comercial São Paulo, conforme escritura de venda e compra lavrada pelo Sexto Cartório de Notas desta Capital, no dia 28 de Abril de 1976, livro 1.631, fls. 195, registrada sob nº 1, na matrícula nº 3.633, do 14º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital; b) uma outra parte constituída de unidades autônomas em número de 31 (trinta e uma), as quais assim se descrevem e caracterizam, considerando-se sempre como "frente" a porta de entrada social de cada uma delas: APARTAMENTOS números 11 (onze), 12 (doze), 21 (vinte e um), 22 (vinte e dois), 31 (trinta e um), 32 (trinta e dois), 41 (quarenta e um), 42 (quarenta e dois), 51 (cinquenta e um), 52 (cinquenta e dois), 61 (sessenta e um), 62 (sessenta e dois), 71 (setenta e um), 72 (setenta e dois), 81 (oitenta e um), 82 (oitenta e dois), 91 (noventa e um), 92 (noventa e dois), 101 (cento e um), 102 (cento e dois), 111 (cento e onze), 112 (cento e doze), 121 (cento e vinte e um), 122 (cento e vinte e dois), 131 (cento e trinta e um), 132 (cento e trinta e dois), 141 (cento e quarenta e um), 142 (cento e quarenta e dois), 151 (cen-

4

J. NASCIMENTO FRANCO
NISSKE GONDO
ADVOGADOS

to e cinquenta e um), 152 (cento e cinquenta e dois) e 153 (cento e sessenta e dois). Com exceção do apartamento nº 151 (cento e cinquenta e um), que será descrito em separado, todos os demais estão situados, respectivamente, do 1º (primeiro) andar ou 2º (segundo) pavimento ao 16º (décimo sexto) andar ou 17º (décimo sétimo) pavimento, sendo absolutamente iguais, cada um deles composto de sala de visitas, sala de jantar, três dormitórios, hall de circulação, dois banheiros sociais, cozinha, área de serviço, despejo e WC de empregada, confrontando os apartamentos de final 1 (um), que estão dispostos na parte da frente do edifício, pela frente (entrada social do apartamento) com o hall social do andar, caixa dos elevadores, hall de serviço e escadaria; pelo lado direito de quem de dentro do apartamento olha para o hall social do andar, com a área remanescente do terreno que confina com os prédios e terrenos sob nrs. 986, 970, 966, 960 e parte do prédio e terreno sob nº 952, todos da Alameda dos Nhambiquaras; pelo lado esquerdo com a área remanescente do terreno que confina com o prédio e terreno sob nº 163 da Avenida Jurema, e pelos fundos com a área remanescente do terreno que confina com a Avenida Jurema; os apartamentos de final 2 (dois), que estão dispostos na parte dos fundos do edifício confrontam, pela frente (entrada social do apartamento), com o hall social do andar, caixa dos elevadores, hall de serviço e escadaria; pelo lado direito de quem de dentro do apartamento olha para o hall social do andar, com a área remanescente do terreno que confina com o prédio e terreno sob nº 163 da Avenida Jurema, pelo lado esquerdo com a área remanescente do terreno que confina com os prédios e terrenos sob nrs. 986, 970, 966, 960 e parte do prédio e terreno sob nº 952, todos da Alameda dos Nhambiquaras, e pelos fundos com a área remanescente do terreno que confina com o prédio e terreno sob nº 428 da Avenida Jamaris, tendo cada apartamento a área privativa de 94.7050m²., correspondendo-lhe nas áreas de uso comum a fração ideal de 58.5503m²., totalizando a área construída de 153.2553m²., e no terreno uma fração ideal de 1/32 (um trinta e dois avos). O apartamento nº 151 (cento e cinquenta e um), situado nos 15º (décimo quinto) e 16º (décimo sexto) andares ou 16º (décimo sexto) e 17º (décimo sétimo) pavimentos, é de tipo duplex, com entrada social e de serviço pelo 15º (décimo quinto) andar ou 16º - (décimo sexto) pavimento, tendo no pavimento inferior terraço, sala de estar, sala de jantar, lavabo social, cozinha, área de serviço, despejo e WC de empregada; no pavimento superior é composto de três dormitórios, terraço, ante-sala e dois banheiros sociais, fi-

**J. NASCIMENTO FRANCO
NISSKE GONDO**

ADVOGADOS

cando atribuído a este apartamento o uso exclusivo de uma área con-
tígua e descoberta, com a área aproximada de sessenta e quatro me-
tros quadrados, extremada e murada e que tem acesso unicamente pe-
la escadaria interna desta unidade autônoma, sem possibilidade de
acesso por qualquer área ou passagem de uso comum; o apartamento
confronta pela frente (entrada social do apartamento), com o hall
social do andar, caixa dos elevadores, hall de serviço e escada-
ria; pelo lado direito de quem de dentro do apartamento olha para
o hall social do andar, com a área remanescente do terreno que con-
fina com os prédios e terrenos sob nrs. 986, 970, 966, 960 e par-
te do prédio e terreno sob nº 952, todos da Alameda dos Nhambiqua-
ras; pelo lado esquerdo com a área remanescente do terreno que con-
fina com o prédio e terreno sob nº 163 da Avenida Jurema, e pelos
fundos com a área remanescente do terreno que confina com a Aveni-
da Jurema, tendo a área privativa de 144.2900m²., correspondendo-
lhe nas áreas de uso comum a fração ideal de 117.1010m²., totali-
zando a área construída de 261.3910m²., e no terreno a fração i-
deal de 2/32 (dois trinta e dois avos). As vagas para estaciona-
mento de automóveis situadas no sub-solo e no pavimento térreo, es-
tas últimas descobertas, ficam vinculadas aos apartamentos da se-
guinte forma: a vaga de nº 5 (cinco), localizada no sub-solo, ao
apartamento nº 11 (onze); a de nº 6, localizada no sub-solo, ao a-
partamento nº 12 (doze); a de nº 7 (sete), localizada no sub-solo,
ao apartamento nº 21 (vinte e um); a de nº 8 (oito), localizada no
sub-solo, ao apartamento nº 22 (vinte e dois); a de nº 18 (dezoito),
localizada no sub-solo, ao apartamento nº 31 (trinta e um);
a de nº 21 (vinte e um), localizada no sub-solo, ao apartamento nº
32 (trinta e dois); a de nº 20 (vinte), localizada no sub-solo, ao
apartamento nº 41 (quarenta e um); a de nº 19 (dezenove), locali-
zada no sub-solo, ao apartamento nº 42 (quarenta e dois); a de nº
16 (dezesseis), localizada no sub-solo, ao apartamento nº 51 (cin-
quenta e um); a de nº 14 (catorze), localizada no sub-solo, ao a-
partamento nº 52 (cinquenta e dois); a de nº 13 (treze), localiza-
da no sub-solo, ao apartamento nº 61 (sessenta e um); as de nrs.
17 (dezessete), localizada no sub-solo, e 41 (quarenta e um), des-
coberta, localizada no pavimento térreo, ao apartamento nº 62 (ses-
senta e dois); a de nº 23 (vinte e três), localizada no sub-solo,
ao apartamento nº 71 (setenta e um); a de nº 27 (vinte e sete), lo-
calizada no sub-solo, ao apartamento nº 72; a de nº 30 (trinta),
localizada no sub-solo, ao apartamento nº 81 (oitenta e um); a de
nº 15 (quinze), localizada no sub-solo, ao apartamento nº 82 (oi-

DE
IMÓVEIS

ARQUIVO DE
IMÓVEIS

EXPERIMENTOS IMOBILIÁRIOS NOTÁRIOS LTDA
(SOCIEDADE CIVIL)
DIRETOR

J. NASCIMENTO FRANCO

NISSKE GONDO

ADVOGADOS

ÓRIO DE
DE IMÓVEIS

ÓRIO DE
DE IMÓVEIS

tenta e dois); a de nº 11 (onze), localizada no sub-solo, ao apartamento nº 91 (noventa e um); as de nrs. 10 (dez), localizada no sub-solo, e 42 (quarenta e dois), descoberta, localizada no pavimento térreo, ao apartamento nº 92 (noventa e dois); as de nrs. 25 (vinte e cinco), localizada no sub-solo, e 39 (trinta e nove), descoberta, localizada no pavimento térreo, ao apartamento nº 101 (cento e um); as de nrs. 12 (doze), localizada no sub-solo, e 40 (quarenta), descoberta, localizada no pavimento térreo ao apartamento nº 102 (cento e dois); as de nrs. 28 (vinte e oito), localizada no sub-solo, e 37 (trinta e sete), descoberta, localizada no pavimento térreo, ao apartamento nº 111 (cento e onze); as de nrs. 24 (vinte e quatro), localizada no sub-solo, e 38 (trinta e oito), descoberta, localizada no pavimento térreo, ao apartamento nº 112 (cento e doze); as de nrs. 22 (vinte e dois), localizada no sub-solo, e 35 (trinta e cinco), descoberta, localizada no pavimento térreo, ao apartamento nº 121 (cento e vinte e um); as de nrs. 26 (vinte e seis), localizada no sub-solo, e 36 (trinta e seis), descoberta, localizada no pavimento térreo, ao apartamento nº 122 (cento e vinte e dois); as de nrs. 9 (nove) e 32 (trinta e dois), ambas localizadas no sub-solo, ao apartamento nº 131 (cento e trinta e um); as de nrs. 29 (vinte e nove), localizada no sub-solo, e 34 (trinta e quatro), descoberta, localizada no pavimento térreo, ao apartamento nº 132 (cento e trinta e dois); as de nrs. 3 (três) e 3-A (três-A), ambas localizadas no sub-solo, ao apartamento nº 141 (cento e quarenta e um); as de nrs. 31 (trinta e um), localizada no sub-solo, e 33 (trinta e três), descoberta, localizada no pavimento térreo, ao apartamento nº 142 (cento e quarenta e dois); as de nrs. 4 (quatro) e 4-A (quatro-A), ambas localizadas no sub-solo, ao apartamento nº 151 (cento e cinquenta e um); as de nrs. 2 (dois) e 2-A (dois-A), ambas localizadas no sub-solo, ao apartamento nº 152 (cento e cinquenta e dois); as de nrs. 1 (um) e 1-A (um-A), ambas localizadas no sub-solo, ao apartamento nº 162 (cento e sessenta e dois).

II. Assim especificado e discriminado, o Condomínio reger-se-á pela seguinte

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

CLÁUSULA PRIMEIRA - As coisas de propriedade

EXATIDÃO DE
CÓPIA
(SUCEDIDA CIVIL)
DIRETOR

J. NASCIMENTO FRANCO

NISSKE GONDO

ADVOGADOS

comum, inalienáveis e indivisíveis, como acessórios indissolubelmente ligados ao todo do Edifício Tulipas, sito à Avenida Juliana nº 185, no 24º Subdistrito, Indianópolis, do distrito, município e comarca desta Capital, 14a. Circunscrição Imobiliária, são as referidas no art. 3º da Lei nº 4.591, de 16 de Dezembro de 1964, bem como as mencionadas no item I, letra "a", da Instituição, Especificação e Discriminação do Condomínio, representadas essas coisas de propriedade e uso comum pelo terreno, com a área de hum mil e vinte metros quadrados e pelas áreas construídas de uso comum, que totalizam a fração ideal global de 1.873.6100m2., coisas essas atribuídas a cada uma das unidades autônomas na proporção estabelecida no item I, letra "b", da mencionada Instituição, Especificação e Discriminação do Condomínio, respeitada a utilização da área descoberta do pavimento térreo destinada às vagas números 33 (trinta e três), 34 (trinta e quatro), 35 (trinta e cinco), 36 (trinta e seis), 37 (trinta e sete), 38 (trinta e oito), 39 (trinta e nove), 40 (quarenta), 41 (quarenta e um) e 42 (quarenta e dois), para estacionamento de automóveis, conforme disposto no item I, letra "b", da Instituição, Especificação e Discriminação do Condomínio. CLÁUSULA SEGUNDA - Somente por acôrdo unânime dos condôminos, tomados em assembléia geral, poderão ser feitas inovações nas coisas ou áreas de uso comum ou alterados seus respectivos destinos. CLÁUSULA TERCEIRA - As obras de caráter coletivo, que interessarem à estrutura do edifício e às partes de uso comum, serão feitas mediante custeio obrigatório de todos os condôminos, na proporção de sua participação nas despesas de condomínio fixada na cláusula 18a. (décima oitava) desta convenção. Parágrafo Primeiro - Os titulares dos apartamentos nrs. 62 (sessenta e dois), 92 (noventa e dois), 101 (cento e um), 102 (cento e dois), 111 (cento e onze), 112 (cento e doze), 121 (cento e vinte e um), 122 (cento e vinte e dois), 131 (cento e trinta e um), 132 (cento e trinta e dois), 141 (cento e quarenta e um), 142 (cento e quarenta e dois), 151 (cento e cinquenta e um), 152 (cento e cinquenta e dois) e 162 (cento e sessenta e dois), a cujos apartamentos se vinculam duas vagas para estacionamento de automóveis, deverão contribuir, para as despesas de condomínio, com percentual de 0,5% (meio por cento) além da quota cabível ao apartamento propriamente dito, tudo conforme dispõe a cláusula 18a. desta convenção. Parágrafo segundo - As vagas para estacionamento de automóveis, quer as localizadas no sub-solo como aquelas localizadas no pavimento térreo do edifício, atribuídas aos apartamentos na forma como consta do item I, letra "b", da Ins-

8

J. NASCIMENTO FRANCO

NISSKE GONDO

ADVOGADOS

tituição, Especificação e Discriminação do Condomínio, vinculam-se indissolavelmente à utilização do respectivo apartamento. Parágrafo terceiro - Fica, porém, facultado aos titulares dos apartamentos permutarem entre si, alienar ou ceder o uso de sua vaga para estacionamento de carro a qualquer outro condômino, hipótese em que o percentual a ela correspondente, nas despesas de condomínio, fixado na cláusula 18a., deverá ser suportado pelo apartamento ao qual passar aquela vaga a vincular-se. CLÁUSULA QUARTA - O proprietário de cada unidade autônoma terá o direito de usar e fruir das coisas de propriedade de uso comum, desde que não prejudique igual direito por parte dos demais condôminos, nem a boa ordem do edifício. CLÁUSULA QUINTA - As coisas e áreas de uso comum, principalmente os halls, vestíbulos, elevadores, escadarias, corredores, passagens, etc., deverão estar sempre livres e desimpedidos, não podendo ser depositada, nessas áreas, coisa alguma, ainda que temporariamente, motivo pelo qual quaisquer objetos aí encontrados serão imediatamente removidos por determinação do Síndico e são entregues ao dono depois de pagas as despesas feitas com a remoção. CLÁUSULA SEXTA - As partes de propriedade exclusiva são as unidades descritas na letra "b", do item I, da Instituição, Especificação e Discriminação do Condomínio, incluindo-se nelas as paredes internas. CLÁUSULA SÉTIMA - Cada condômino pode dispôr, usar e gozar da unidade privativa que lhe pertencer, respeitadas as disposições desta Convenção. CLÁUSULA OITAVA - Cada proprietário de unidade autônoma poderá fazer, à sua custa, modificações nas coisas de propriedade exclusiva, desde que tais obras não afetem a estrutura ou solidez do prédio, não atinjam as coisas comuns, não alterem as partes externas, de propriedade comum, nem prejudiquem os interesses dos demais condôminos, cujos direitos sempre devem ser respeitados; se tais reformas forem susceptíveis de influir nas coisas comuns, somente poderão ser realizadas com o consentimento da assembléia geral. CLÁUSULA NONA - Os condôminos deverão facilitar ao Síndico o acesso às respectivas unidades. CLÁUSULA DÉCIMA - Além das restrições legais e das estipuladas nesta Convenção, é terminantemente vedado aos condôminos ou pessoas, que por qualquer forma, ocupem as unidades: a) mudar a forma externa das fachadas; b) decorar ou pintar as paredes ou esquadrias externas de cor ou tonalidade diversa da do prédio, devendo qualquer pintura externa ser previamente aprovada pela assembléia geral; c) colocar letreiros ou placas, bem como fazer inscrições ou sinais de qualquer natureza nas janelas, fachadas, vestíbulos, escadas, corredores ou

9

J. NASCIMENTO FRANCO

NISSKE GONDO

ADVOGADOS

quaisquer outros lugares ou dependências comuns; d) possuir e manter nas unidades ou em quaisquer dependências do edifício animais que comprometam a higiene e a tranquilidade do prédio; e) instalar toldos nas paredes externas do edifício sem prévia aprovação do Síndico; f) fazer barulho, notadamente depois das 22,00 horas; g) guardar ou depositar explosivos ou inflamáveis em qualquer parte do prédio; h) usar em qualquer hora alto-falante, piano, rádio, vitrola, televisão ou outros instrumentos em altura de som que cause incômodo aos demais moradores; i) ter ou usar instalações ou material susceptível de, por qualquer forma, por em risco a saúde, segurança, sossego e tranquilidade dos outros condôminos e moradores; j) estender tapetes ou quaisquer peças nas janelas, terraços, nas partes comuns, ou lugar visível do exterior, bem como limpar os tapetes pelo processo de batadura; l) utilizar, sob qualquer pretexto, os empregados do edifício para serviços particulares; m) fazer entrar ou sair móveis de grande volume ou peso sem autorização do Síndico; n) sobrecarregar as lajes dos pisos além de sua capacidade; o) jogar papéis ou outros detritos nas áreas internas ou externas do prédio. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - Os condôminos são diretamente responsáveis por todos os atos ou infrações que praticarem seus empregados, inquilinos ou ocupantes de sua unidade. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - As resoluções dos condôminos serão tomadas em assembléias gerais ordinárias ou extraordinárias; as ordinárias realizar-se-ão durante o mês de Janeiro de cada ano e tem por fim: a) resolver as contas do Síndico, relativas ao exercício findo, e fixar o orçamento para o ano em curso, de acordo com os respectivos custos normais; b) eleger, quando fôr o caso, o Síndico, e fixar-lhe a remuneração; c) deliberar sobre as resoluções do Síndico e assuntos de interesse geral; (d) impôr aos condôminos que tenham infringido esta Convenção ou o Regulamento Interno, ou ainda, outras resoluções tomadas pela assembléia. As assembléias extraordinárias realizar-se-ão sempre que houver necessidade, por iniciativa do Síndico, ou de, pelo menos, seis condôminos, e da convocação constará o motivo. Parágrafo primeiro - As convocações serão feitas por carta registrada ou entregue pessoalmente aos condôminos, sob protocolo simples, a critério do Síndico, com cinco dias de antecedência, e, em primeira convocação, reunir-se-á validamente com 51% (cinquenta e um por cento) dos votos totais do edifício, e, em segunda convocação, com qualquer número, podendo ser realizada no mesmo dia, mas depois de decorridos no mínimo 30 (trinta) minutos após a hora fixada para a realização da mesma assembléia em primei-

10

J. NASCIMENTO FRANCO
NISSKE GONDO

ADVOGADOS

ra convocação, e desde que nestes termos hajam sido convocados, sendo que em ambas as hipóteses, não poderá deliberar quanto a assuntos que demandem "quorum" superior ao previsto nesta Convenção. Parágrafo segundo - As decisões serão tomadas por maioria de votos presentes à reunião, exceto nos casos de outro "quorum" previsto nesta Convenção, e obrigam a todos os condôminos, ainda que não tenham comparecido à reunião, os quais serão avisados das resoluções por carta do Síndico. Parágrafo terceiro - Esta Convenção só poderá ser modificada pelo voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos reunidos em assembléia regularmente convocada, sendo que igual "quorum" é exigido para a aprovação ou reforma do Regulamento Interno do edifício, salvo nos casos em que as alterações possam repercutir sobre direitos individuais dos condôminos, reduzindo-lhes as faculdades previstas neste instrumento, hipótese em que o "quorum" exigível será o da totalidade dos condôminos, inclusive os próprios interessados. Parágrafo quarto - A cada apartamento corresponderá um voto nas deliberações. Parágrafo quinto - As assembléias gerais tem poderes para resolver quaisquer dúvidas, casos não previstos em lei, nesta Convenção ou Regulamento Interno. Parágrafo sexto - Os condôminos que estiverem em atraso nos pagamentos de seus quinhões, nas despesas de responsabilidade comum, não poderão tomar parte nas assembléias. Parágrafo sétimo - Os condôminos poderão ser representados por procurador com poderes para contrair obrigações, desde que regularmente habilitado por mandato expresso. Parágrafo oitavo - De tudo que ocorrer nas assembléias lavrar-se-á ata em livro próprio, assinado por todos os condôminos presentes ou seus procuradores; o livro de atas será rubricado por dois condôminos nomeados em assembléia e ficará em poder do Síndico, como depositário, à disposição dos condôminos. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - Toda e qualquer reclamação deverá ser dirigida ao Síndico, por escrito. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - O edifício terá um Síndico escolhido em assembléia geral, com mandato por dois anos, podendo recair a escolha em pessoa ou firma especializada, se não preferir que seja um condômino. Parágrafo primeiro - O Síndico poderá ser reeleito e sua remuneração será sempre fixada pela assembléia geral, salvo se se estabelecer que ele exercerá suas funções gratuitamente. Parágrafo segundo - Dos atos do Síndico cabe recurso para a assembléia geral, regularmente convocada pelo interessado, na forma prevista nesta Convenção para a convocação de assembléias extraordinárias. Parágrafo terceiro - Em tudo o mais que se refira às atribuições do Síndico e suas decorrências legais, aplicar-se-

ÓRIO DE
E IMÓVEIS

ÓRIO DE
E IMÓVEIS

ESCRITÓRIOS IMOBILIÁRIOS ROVERSI LTDA
(SOCIEDADE CIVIL)
UNICOR

J. NASCIMENTO FRANCO
NISSKE GONDO
ADVOGADOS

TÓRIO De
DE IMÓVEIS

ão, no silêncio desta Convenção, as normas do Capítulo VI da Lei nº 4.591, de 1964. Parágrafo Quarto - A remuneração do Síndico, se houver, será paga juntamente com as demais despesas do condomínio e constará das previsões orçamentárias anuais. Parágrafo quinto - Ao Síndico compete, além das atribuições previstas no art. 22 da Lei nº 4.591, de 1964: a) representar o condomínio perante as repartições públicas federais, estaduais e municipais, autárquicas e paraestatais, concessionários de serviços públicos, assim como em Juízo, com poderes para receber citações e interpelações e acompanhar quaisquer procedimentos judiciais, outorgando mandato a advogado de sua escolha e confiança, cujos honorários ele convencionará; b) superintender a administração geral do edifício, obedecendo e fazendo obedecer esta Convenção, o Regulamento Interno e as resoluções das assembléias; c) admitir e demitir empregados, fixando-lhes as atribuições e ordenados; d) ordenar obras necessárias de urgência, não excedentes a um valor correspondente a cinco salários mínimos que na ocasião vigorar em São Paulo; e) adquirir o que fôr necessário para a boa conservação do edifício, sendo que se tais gastos excederem a verba votada em orçamento, ou se não forem de caráter urgente, deverá convocar assembléia geral extraordinária para resolver o problema; f) manter a escrituração dos livros do condomínio, os quais deverão ser rubricados por dos condôminos indicados pela assembléia; g) prestar contas anuais à assembléia geral ordinária; h) receber as quotas mensais ou outras contribuições dos condôminos, dando-lhes a devida quitação; i) escolher pessoa ou firma para exercer as funções de administrativas, sob sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembléia geral dos condôminos. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - O condomínio terá um Conselho Consultivo constituído de três condôminos, com mandato de dois anos, eleitos pela assembléia geral quando da eleição do Síndico. O Conselho funcionará como órgão consultivo do Síndico, assessorando-o na solução dos problemas relativos ao condomínio, cabendo-lhe examinar as contas do Síndico, quando lhe parecer conveniente e emitir parecer sobre as mesmas, antes de serem submetidas à apreciação da assembléia geral. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - Será feito obrigatoriamente seguro para cobrir os riscos de incêndio sobre a totalidade do edifício, em companhia seguradora idônea, de escolha do Síndico. Parágrafo primeiro - O seguro será feito pelo valor global do edifício, mas a apólice deverá destacar o valor de cada unidade e das coisas comuns, inclusive no tocante à área da garagem existente no sub-solo. Parágrafo segundo - É permitido a

EMPRESA DE
IMÓVEIS
S. A.

12

J. NASCIMENTO FRANCO
NISSKE GONDO
ADVOGADOS

qualquer condômino aumentar o seguro correspondente à sua unidade autônoma, para cobrir benfeitorias que tenha feito, pagando, no caso, o aumento do prêmio e recebendo separadamente a indenização respectiva, em caso de sinistro. Parágrafo terceiro - Em caso de sinistro, o produto do seguro será destinado à reconstrução do edifício; não sendo possível a reconstrução, far-se-á rateio da indenização entre os proprietários e os direitos de cada um se exercerão sobre o terreno na proporção de suas quotas ideais no mesmo.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - Constituem encargos comuns, suportados proporcionalmente por todos os condôminos: a) o prêmio de seguro contra os riscos de incêndio, salvo os aumentos feitos pelos condôminos na forma do § 2º da cláusula anterior; b) os impostos e taxas lançados sobre a totalidade do condomínio; c) os honorários do Síndico e os salários dos empregados; d) as despesas de administração do edifício, manutenção, conservação e asseio das áreas e coisas de uso comum; e) consumo de força motriz e iluminação das áreas de uso comum; f) as obras relativas à estrutura do edifício e às partes de uso comum. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - As despesas de

conservação e manutenção do edifício serão rateadas entre os condôminos, da seguinte forma: a) 0,5% (meio por cento) a cada um dos titulares das vagas para estacionamento de automóveis de números 33 (trinta e três), 34 (trinta e quatro), 35 (trinta e cinco), 36 (trinta e seis), 37 (trinta e sete), 38 (trinta e oito), 39 (trinta e nove), 40 (quarenta), 41 (quarenta e um) e 42 (quarenta e dois), todas descobertas, localizadas no pavimento térreo do edifício; as de nrs. 1-A (um-A), 2-A (dois-A), 3-A (três-A), 4-A (quatro-A) e 32 (trinta e dois), estas últimas localizadas no sub-solo do edifício, em razão dos titulares dessas vagas possuírem, vinculadas aos seus respectivos apartamentos, duas vagas para estacionamento de automóveis, conforme disposto na cláusula terceira e seus parágrafos desta Convenção; b) 92,5% (noventa e dois e meio por cento) rateados entre os titulares dos 31 (trinta e um) apartamentos do edifício, na proporção de suas frações ideais no terreno, esclarecendo-se que ao apartamento nº 151 (cento e cinquenta e um) foi atribuída uma fração ideal de 2/32 (dois trinta e dois ávos), enquanto que aos demais foi atribuída uma fração ideal de 1/32 (um trinta e dois ávos) no terreno. CLÁUSULA DÉCIMA NONA - Os condôminos suprirão o Síndico das quotas com que tiverem de concorrer para as despesas comuns, orçadas em assembléia geral ordinária, por meio de quatro prestações trimestrais e iguais, pagáveis até o dia 10 (dez) do primeiro mês correspondente ao início de cada trimes-

13

J. NASCIMENTO FRANCO

NISSKE GONDO

ADVOGADOS

tre, ou seja, até o dia 10 (dez) de Janeiro, 10 (dez) de Abril, 10 (dez) de Julho e 10 (dez) de Outubro, sendo exigível o pagamento da primeira prestação, isto é, da referente ao primeiro trimestre, mesmo que o orçamento do exercício ainda não haja sido aprovado, suprindo, igualmente, até cinco dias depois de cientificados do fato ou da decisão, o montante que o Síndico tenha desembolsado dentro dos limites fixados nesta Convenção ou de quantia autorizada em assembléia extraordinária para gastos excepcionais.

Parágrafo único - Havendo modificação do orçamento do exercício iniciado, para mais ou para menos das importancias previstas, o "deficit" ou "superavit" será compensado no primeiro pagamento, após a reunião da assembléia que isso decidir. CLÁUSULA VIGÉSIMA -

As contribuições relativas aos encargos comuns e aos gastos excepcionais do condomínio, não pagas até as datas fixadas na cláusula anterior, ou até a data que fôr determinada, serão desde logo acrescidas da multa de 20% (vinte por cento), e de juros de 1% (um por cento) ao mês, competindo ao Síndico promover, contra o devedor, ação executiva para haver as contribuições devidas, já acrescidas da multa e dos honorários de advogado, desde já fixados em 20 % (vinte por cento) sobre o valor do débito e das despesas e custas judiciais. Parágrafo único - Ocorrendo mora superior a seis (6) meses, ainda que no curso da ação judicial de cobrança, proceder-se-á à correção monetária do débito, mediante índices fixados pelo Ministério do Planejamento e Coordenação Geral. CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA -

Para atender às despesas mensais, bem como gastos eventuais, a assembléia ordinária poderá fixar uma quantia para ficar depositada em mãos do Síndico, devendo cada condômino concorrer com importância proporcional à de sua unidade autônoma. CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA -

Fica instituído um fundo de reserva de Cr\$ 5.000,00 (cinco mil cruzeiros), a ser integralizado em época a ser estabelecida oportunamente pela assembléia geral, e acrescido da quantia correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor orçado anualmente para as despesas de administração e manutenção do edifício, para atender às obras de caráter coletivo que interessem à estrutura do edifício e às partes de propriedade comum. CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA -

Em face de ter sido atribuído ao apartamento nº 151 (cento e cinquenta e um), o uso exclusivo de uma área contígua e descoberta com cerca de sessenta e quatro metros quadrados, extremada e murada e que tem acesso unicamente pela escadaria interna desse apartamento, sem possibilidade de acesso por qualquer área ou passagem de uso comum, o titular dessa unidade autônoma uti-

**J. NASCIMENTO FRANCO
NISSKE GONDO**

ADVOGADOS

lizará essa área segundo sua melhor conveniência, obrigando-se, à sua custa, e sem nenhum ônus para o condomínio, mantê-la sempre bem conservada, ficando igualmente responsável perante o condomínio e terceiros por todas e quaisquer consequências decorrentes da utilização dessa área. CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - Nos contratos de alienação, locação, cessão, empréstimo, etc., das unidades autônomas, os condôminos deverão fazer constar a obrigação de obediência a esta Convenção, ao Regulamento Interno e às resoluções das assembleias, sob pena de incorrerem na multa de um salário mínimo que vigorar, na ocasião, para a cidade de São Paulo, além das perdas e danos que acaso ocorrerem. CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - É eleito o fôro desta Capital para qualquer ação ou medida judicial fundada na presente Convenção e escolhida a ação executiva para a cobrança das quotas devidas pelos proprietários. As disposições estipuladas nesta Convenção servirão de base para a elaboração do Regulamento Interno do edifício. CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - Os casos omissos serão regulados pelas disposições legais que disciplinam a matéria, especialmente pela Lei nº 4.591, de 1964.

Desejando alienar as unidades autônomas do edifício, o Supte. vem requerer a V.S., com base nas disposições legais mencionadas e demais aplicáveis, se digne de proceder a todos os registros necessários, para os fins de instituição, especificação, discriminação, divisão e convenção do condomínio.

Termos em que,

P.Deferimento

São Paulo, 03 de Novembro de 1977

EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS ROVERSI LTDA.
(SOCIEDADE CIVIL)