

Alvaro Nogueira de Oliveira Filho
Hamilton Eustacio de Mello
advogados associados

Josefina

27

M. 27-497

27

Rev. 1
n. 2.1
m. 3

" ESPECIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO JOSEFINA "

CLÁUSULA PRIMEIRA):- DO IMÓVEL - Os Outorgantes e reci
procamente outorgados,
conforme enunciado no introito do presente, são titulares de
domínio e dos direitos de compra de um terreno situado à RUA
JOSE ANTONIO COELHO, nº 764, no 9º Subdistrito, VILA MARIANA,
Distrito, Município, Termo, Comarca e Primeiro Cartório de Re
gistro de Imóveis desta Capital, terreno este que assim se des
creve e caracteriza :- mede 15,70 metros de frente para a
referida rua, por 45,15 metros do lado direito de quem da rua
olha onde confronta com propriedade de Inácio Castello; do
outro lado, esquerdo, mede 38,50 metros onde confina com pro
priedade de Maria Emília Brasil e nos fundos mede 15,80 metros
onde divide com o Edifício Alceste que tem o nº 755 da Rua
Stella, encerrando o descrito terreno a área de 658,42 me
tros quadrados; sendo que o domínio e direitos de compra do
descrito terreno, foram havidos pelos outorgantes e reciproca
mente outorgados, na forma consignada quando das respectivas
qualificações, no início do presente; certo, outrossim, que o
mesmo terreno constitui parte daquele titulado pelos ora ou
torgantes Luciano Campacci e sua mulher Lucinda Maria Ribeiro
Campacci e Antonio Maschietto e sua mulher Egle Maria de Lour
des Maschietto, por força da TRANSCRIÇÃO Nº 38.661 do 1º Car
tório de Registro de Imóveis desta Capital .-

CLÁUSULA SEGUNDA):- DA CONSTRUÇÃO -

- a - Que junto à PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, foi aprovada uma PLANTA, para a construção de um prédio de apartamentos, tudo consoante ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO Nº 261.585, expedido em 08 de dezembro de 1.972, a postulado em 18 de maio de 1.978 ;
- b - Que o prédio projetado foi objeto de INCORPORAÇÃO regularmente INSCRITA sob nº 728, em 26 de agosto de 1.975, à página nº 476 do Livro nº "8-G" do 1º Cartório de Registro de Imóveis; certo que a incorporação enfocada relativamente ao "EDIFÍCIO JOSEFINA" foi re-
tificada parcialmente, consoante averbação nº 15 feita em 02 de julho de 1.976, na antes referida inscrição nº 728 ;
- c - Que o prédio projetado foi terminado, tendo a PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, expedido em 31 de janeiro de 1.980 sob nº 064/80, o respectivo AUTO DE CONCLUSÃO, que atesta que o prédio recebeu o nº 764 da RUA JOSE ANTONIO COELHO ;
- d - Que a conclusão do referido edifício acha-se perfeitamente regularizada quanto ao cumprimento das obrigações previdenciárias, sendo certo que em 05 de março de 1.980, a Agência Vila Mariana do I.A.P.A.S., expediu o CERTIFICADO DE QUITAÇÃO Nº 822.974, SÉRIE "C" ;
- e - Que dito edifício foi construído em concreto armado e contém onze (11) pavimentos, sub-solo,ático e casa das máquinas, assim discriminados : o sub-solo do edifício, contém 1a. e 2a. seções, e destina-se a guarda de carros de condôminos do edifício, aí existindo 26(vinte e seis) vagas determinadas, sendo 15(quinze) na seção superior do sub-solo e 11(onze) na seção inferior do

sub-solo como adiante se descreve; no 1º pavimento ou andar térreo, situam-se 2(dois) apartamentos, em - 3/4
trada social, portaria, sala dos medidores e escadaria;
do 2º pavimento ou 1º andar ao 11º pavimento ou 10º
andar, existem 4 (quatro) apartamentos por andar ou
pavimento, sendo que por sobre o 11º pavimento si -
tuam-se o ático, casa das máquinas, caixa d'água e
apartamento do zelador.

CLÁUSULA TERCEIRA) :- DO NOME E DESTINAÇÃO DO PRÉDIO -

- a - O Edifício construído tem entrada pelo nº 764 da RUA
JOSE ANTONIO COELHO e denomina-se "EDIFÍCIO JOSEFINA";
- b - O prédio é de DESTINAÇÃO RESIDENCIAL.

CLÁUSULA QUARTA) :- DIVISÃO DO EDIFÍCIO -

De conformidade com a Lei nº 4.591/64 ,
fica o Edifício referido dividido em
DUAS PARTES :-

- a - UMA, consubstanciada de coisas de uso e propriedades
comuns de todos os condôminos e que por natureza são i-
nalienáveis, acessoria e indissoluvelmente ligadas às
demais ; e ,
- b - OUTRA , consubstanciada de propriedades individuais ou
privativas dos respectivos condôminos, que são os A -
PARTAMENTOS e VAGAS , propriamente ditos .

CLÁUSULA QUINTA) :- DO CONDOMÍNIO -

Usando das faculdades que lhes são conferidas por Lei, resolvem os outorgantes e reciprocamente outorgados, destinar, como de fato e na verdade destinado tem o EDIFÍCIO JOSEFINA, ao regime CONDOMINIAL em planos horizontais, de conformidade com o que determina a LEI Nº 4.591/64, regulamentada pelo DECRETO Nº 55.815, e, posteriores alterações.

CLÁUSULA SEXTA):- DAS COISAS COMUNS -

Constituem coisas de uso e utilidade comum do edifício, além das mencionadas no Artigo nº 3º da Lei nº 4.591/64, as constantes dos Artigos 1º da CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, que acompanha a presente, para serem registradas cumulativamente.

CLÁUSULA SÉTIMA):- DAS UNIDADES AUTÔNOMAS -

As unidades autônomas que compõem o EDIFÍCIO JOSEFINA e consistentes de 42(quarenta e dois) APARTAMENTOS e 26(vinte e seis) VAGAS, tem a seguinte denominação numérica :-

a - NUMERAÇÃO DOS APARTAMENTOS :-

1º PAVIMENTO OU ANDAR TERREO	APTOS NºS	1A	e	2A
2º PAVIMENTO OU 1º ANDAR	APTOS	11A - 12A - 13A	e	14A
3º PAVIMENTO OU 2º ANDAR	APTOS	21A - 22A - 23A	e	24A
4º PAVIMENTO OU 3º ANDAR	APTOS	31A - 32A - 33A	e	34A
5º PAVIMENTO OU 4º ANDAR	APTOS	41A - 42A - 43A	e	44A
6º PAVIMENTO OU 5º ANDAR	APTOS	51A - 52A - 53A	e	54A

7º PAVIMENTO OU 6º ANDAR ...APTOS. 61A - 62A - 63A e 64A
8º PAVIMENTO OU 7º ANDAR ...APTOS. 71A - 72A - 73A e 74A
9º PAVIMENTO OU 8º ANDAR ...APTOS. 81A - 82A - 83A e 84A
10º PAVIMENTO OU 9º ANDAR ...APTOS. 91A - 92A - 93A e 94A
11º PAVIMENTO OU 10º ANDAR ...APTOS. 101A - 102A - 103A e 104A

b - NUMERAÇÃO DAS VAGAS :-

Situam-se no SUB- SOLO do prédio, nas respectivas seções SUPERIOR e INFERIOR, e são numeradas, da seguinte forma :- 01- 02 - 03 - 04 - 05 - 06 - 07 - 08 - 09 - 10-
-11- 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22- 23 - 24-
-25 e 26, sendo que distribuem-se pelo SUB- SOLO da seguinte forma :-

1)- SUB - SOLO SUPERIOR :-

Contêm 15(quinze) vagas com a seguinte numeração :- 01- 04 - 07 - 08 - 09 - 11 - 12 - 15 - 17 - 18 - 20 - 21 -
- 22 - 23 e 26.

2)- SUB - SOLO INFERIOR :-

Contêm 11(onze) vagas com a seguinte numeração :- 02 - 03 - 05 - 06 - 10 - 13 - 14 - 16 - 19 - 24 e 25.

CLÁUSULA OITAVA) :- DESCRIÇÃO DOS APARTAMENTOS -

a - APARTAMENTO 1 A :- Localiza-se no 1º pavimento ou andar térreo, na parte dos FUNDOS do Edifício, e tem a área construída de 107,31 metros quadrados, a qual compreendida a área privativa de 81,46 metros quadrados e a área comum de 25,85 metros quadrados, correspondendo - lhe uma fração

ção ideal de 2,5930% do terreno e das demais coisas de uso e propriedades comuns do edifício. Confina pelos fundos e lados direito e esquerdo com o remanescente do terreno do edifício e pela frente onde tem sua entrada com o "hall" de circulação do andar térreo e com o apartamento 2- A ;

b - APARTAMENTO 2 A :- Localiza-se no 1º pavimento ou andar térreo, na parte do CENTRO desse andar e tem a área construída ou de condomínio de 71,54 metros quadrados aí compreendida a área privativa de 54,30 metros quadrados e a área comum de 17,24 metros quadrados, compreendendo-lhe uma fração ideal de 1,7286 % do terreno e das demais coisas de uso e propriedades comuns do Edifício. Confina pelos fundos com o apartamento nº 1-A, do lado direito com o remanescente do terreno do edifício, do lado esquerdo com o "hall" de circulação do andar onde tem sua entrada, e, pela frente com a sala de medidores do edifício ;

c - APARTAMENTOS NºS.:- 11 A - 21 A - 31 A - 41 A - 51 A - 61 A - 71 A - 81 A - 91 A e 101 A :- Localizam-se na parte da FRENTE do edifício, e situam-se respectivamente do 2º pavimento ou 1º andar ao 11º pavimento ou 10º andar, sendo que todos têm forma idêntica, e, cada um deles, tem a área construída ou de condomínio de 103,00 metros quadrados, aí compreendida a área privativa de 81,99 metros quadrados e a área de uso comum de 26,01 metros quadrados, correspondendo, a cada um destes apartamentos uma fração ideal de 2,6097% do terreno e das demais coisas de uso e propriedades comuns do edifício. Confina, cada um deles, pelos fundos com o apartamento de terminação 2 A, e com o "hall" de circulação do andar por onde tem suas entradas, dos lados direito e esquerdo com o remanescente do terreno do edifício, e, pela frente, igualmente com o remanescente do terreno do edifício, na parte fronteira à Rua José Antonio Coelho;

d - APARTAMENTOS NºS:- 12 A - 22 A - 32 A - 42 A - 52 A -

62 A - 72 A - 82 A - 92 A - e 102 A :-

Localizam-se na parte do CENTRO do edifício, e, situam-se respectivamente do 2º pavimento ou 1º andar ao 11º pavimento ou 10º andar, tendo forma idêntica e possuindo cada um deles a área construída ou de condomínio de 71,45 metros quadrados a área compreendida a área privativa de 54,24 metros quadrados e a área de uso comum de 17,21 metros quadrados, correspondendo a cada um destes apartamentos a fração ideal de 1,7265% do terreno e das coisas de uso e propriedade comuns do edifício. Confina, cada um deles pelos fundos com o apartamento de terminação 3 A dos respectivos andares; do lado direito com o remanescente do terreno do edifício, e, do lado esquerdo olhando para a rua com o "hall" de circulação dos respectivos andares, escadaria do prédio e poço dos elevadores, e, finalmente pela frente, com os apartamentos de terminação 1 A dos respectivos andares;

e - APARTAMENTOS NºS:- 13 A - 23 A - 33 A - 43 A - 53 A - 63 A -

73 A - 83 A - 93 A e 103 A :- Localizam-se na

parte do CENTRO do edifício, e situam-se respectivamente do 2º pavimento ou 1º andar ao 11º pavimento ou 10º andar, sendo que todos têm forma idêntica, e, cada um deles tem a área construída ou de condomínio de 71,45 metros quadrados a área compreendida a área privativa de 54,24 metros quadrados e a área comum de 17,21 metros quadrados, correspondendo a cada um destes apartamentos uma fração ideal de 1,7265% do terreno e das coisas de uso e propriedades comuns do edifício. Confina, cada um deles pelos fundos com os apartamentos de terminação 4 A dos respectivos andares; do lado direito olhando para a Rua com o remanescente de terreno do edifício; do lado esquerdo onde tem suas entradas com o poço dos elevadores e com o "hall" de circulação dos respectivos andares e pela frente com os apartamentos de terminação 2 A;

f - APARTAMENTOS NºS:- 14 A - 24 A - 34 A - 44 A - 54 A - 64 A

- 74 A - 84 A - 94 A e 104 A :- Localizam-se na

parte dos FUNDOS do edifício e situam-se do 2º pa -

mento ou 1º andar ao 11º pavimento ou 10º andar, sendo que todos têm forma idêntica e, cada um deles tem a área construída ou de condomínio de 108,00 metros quadrados, aí compreendida a área privativa de 81,99 metros quadrados e a área de uso comum de 26,01 metros quadrados, correspondendo a cada um destes apartamentos a fração ideal de 2,6097% do terreno e das demais coisas de uso e propriedades comuns do edifício. Confinada, cada um deles, pelos fundos e pelos lados direito e esquerdo com o remanescente do terreno do edifício e pela frente, onde tem suas entradas com o "hall" de circulação dos andares respectivos e com os apartamentos de terminação 3 A.

CLÁUSULA NONA :- VAGAS PARA A GUARDA DE CARROS :-

a - VAGAS :- No sub-solo do prédio, compreendendo as partes SUPERIOR e INFERIOR do mesmo, existem 26 (vinte e seis) VAGAS para a guarda de carros, sendo 15 (quinze) na parte SUPERIOR do sub-solo e 11 (onze) na parte INFERIOR. Ditas VAGAS são numeradas de 1 à 26 e cada uma delas têm a área construída ou de condomínio de 25,07 metros quadrados aí compreendida a área privativa de 21,64 metros quadrados e a área comum de 3,43 metros quadrados, correspondendo a cada uma destas vagas uma fração ideal de 0,3444 % do terreno e das demais coisas de uso e propriedades comuns do edifício.

CLÁUSULA DÉCIMA :- DETERMINAÇÃO VAGAS :-

a - LOCAÇÃO DAS VAGAS :- As referidas vagas que quando da INCORPORAÇÃO do edifício eram INDETERMINADAS, foram locadas, achando-se assinaladas e delimitadas na Planta do sub-solo, partes superior e inferior do

mesmo, PLANTAS estas que em DUAS VIAS acompanham o presente.

b - SORTEIO DAS VAGAS :- EM Assemblêia Geral dos condô-
minos do Edifício, especial -

mente convocada para sorteio das vagas, que realizou-se no dia
2o de março de 1.980, conforme se vê da cópia autentica da ATA
anexa, com a presença de todos os condôminos titulares das va-
gas foi procedido o sorteio das vagas situadas na parte supe-
rior e inferior ao SUB-SOLO do Edifício, resultando a se-
guinte atribuição das vagas:-

A - VAGAS NA PARTE SUPERIOR DO SUB-SÓLO:- (15 VAGAS) :

APARTAMENTO	01 A.....	VAGA Nº	08
APARTAMENTO	11 A.....	VAGA Nº	11
APARTAMENTO	12 A.....	VAGA Nº	12
APARTAMENTO	14 A.....	VAGA Nº	18
APARTAMENTO	21 A.....	VAGA Nº	26
APARTAMENTO	31 A.....	VAGA Nº	17
APARTAMENTO	34 A.....	VAGA Nº	09
APARTAMENTO	51 A.....	VAGA Nº	21
APARTAMENTO	54 A.....	VAGA Nº	20
APARTAMENTO	71 A.....	VAGA Nº	23
APARTAMENTO	74 A.....	VAGA Nº	22
APARTAMENTO	81 A.....	VAGA Nº	15
APARTAMENTO	91 A.....	VAGA Nº	04
APARTAMENTO	92 A.....	VAGA Nº	07
APARTAMENTO	94 A.....	VAGA Nº	01

B - VAGAS NA PARTE INFERIOR DO SUB-SOLO :- (11 VAGAS) :-

APARTAMENTO 13A	.....	VAGA nº 13
APARTAMENTO 24A	.....	VAGA nº 14
APARTAMENTO 41A	.....	VAGA nº 24
APARTAMENTO 44A	.....	VAGA nº 19
APARTAMENTO 61A	.....	VAGA nº 25
APARTAMENTO 64A	.....	VAGA nº 16
APARTAMENTO 84A	.....	VAGA nº 10
APARTAMENTO 101A	.....	VAGA nº 02
APARTAMENTO 102A	.....	VAGA nº 03
APARTAMENTO 103A	.....	VAGA nº 05
APARTAMENTO 104A	.....	VAGA nº 06

CLÁUSULA DÉCIMA - PRIMEIRA :- DESCRIÇÃO INTERNA UNIDADES :-

Fica dispensada a descrição interna das unidades nos termos da parte final do Artº 7º da Lei nº 4.591/64, que rege o presente condomínio .

CLÁUSULA DÉCIMA- SEGUNDA :- DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL :-

O "EDIFÍCIO JOSEFINA" fica sujeito à Convenção do Condomínio, nos termos do Artº 9º, § 3º , LETRAS "A" à "M" da citada Lei nº 4.591/64, e constantes do Instrumento Particular anexo à presente .

CLÁUSULA DÉCIMA- TERCEIRA :- DOS REGISTROS:-

Os outorgantes e reciprocamente outorgados autorizam todos os registros e averbações que se fizerem necessários do presente instrumento à margem da TRANSCRIÇÃO-Nº38.661, de 1º Cartório do Registro de Imóveis, bem ainda à margem da INSCRIÇÃO DE INCORPORAÇÃO Nº 728 do mesmo Registro Imobiliário, e finalmente à margem das inscrições e averbações dos compromissos -

- F1s. 11 -

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

São Paulo, 30 de ABRIL de 1.980

LUCIANO CAMPACCI

[illegible]

garcia

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JOSEFINA, LOCALIZADO NA RUA JOSE ANTONIO COELHO, 764, NESTA CAPITAL, REALIZADA AOS 20(VINTE) DIAS DO MES DE MARÇO DE 1980. 27

M. 22-497, R. 1
nu 2
nu 3

Às 16 horas, presentes os senhores condôminos, titulares dos aptos. 13A, 94A, 101A e 102A, e sendo os aptos. 01A, 14A, 21A, 24A, 31A, 34A, 41A, 44A, 51A, 54A, 61A, 71A, 74A, 81A, 84A respectivamente através de seu procurador, Dr. Luciano Campacci, mais os aptos. 91A, 92A, 103A e 104A através de seu procurador Dr. Alvaro Nogueira de Oliveira Filho, aptos. 11A e 12A através de seu procurador Sr. Luciano Gualberto Espindolla Oliveira, apto. 64A através de seu procurador Sra. Kayoko Omasa Okayama, conforme assinaturas constantes no Livro de Presença, foram dados por abertos os trabalhos da presente Assembléia Geral Ordinária do Condomínio Edifício Josefina, que se desenvolveram à Rua Marquês de Itu, 503- 5º andar, nesta Capital. Por indicação dos presentes assumiu a Presidência o Dr. Luciano Campacci que convidou a mim Sr. Luciano Gualberto Espindolla Oliveira para secretariar os trabalhos. Composta a mesa, o Sr. Presidente colocou em apreciação o SORTEIO DAS VAGAS NA GARA - GE. O sorteio teve o seguinte resultado:

Sub-solo parte superior:

apto. 01A -box 08	apto. 31A -box 17	apto. 74A -box 22
apto. 11A -box 11	apto. 34A -box 09	apto. 81A -box 15
apto. 12A -box 12	apto. 51A -box 21	apto. 91A -box 04
apto. 14A -box 18	apto. 54A -box 20	apto. 92A -box 07
apto. 21A -box 26	apto. 71A -box 23	apto. 94A -box 01

Sub-solo parte inferior:

apto. 13A -box 13	apto. 61A -box 25	apto. 102A-box 03
apto. 24A -box 14	apto. 64A -box 16	apto. 103A-box 05
apto. 41A -box 24	apto. 84A -box 10	apto. 104A-box 06
apto. 44A -box 19	apto. 101A -box 02	

O presente sorteio terá vigência permanente. Nada mais havendo a tratar e ninguém mais querendo fazer uso da palavra o Sr. Presidente deu por encerrados os trabalhos da presente Assembléia Geral Ordinária, lavrando-se a presente ata que depois de lida e

[Assinatura]

(segue)

achada conforme, vai assinada pelo Sr. Presidente e por mim secretário que a lavrei. Nada mais.

Ass:

Luciano Campacci

(presidente)

Ass:

Luciano G. Espindolla Oliveira

(secretário)

2.0	
TOTAL	01350
ESTADO	01200
FAZ	01150
EXCLUSIVOS	01150
ET. A. S. A.	01150
FOR	01150
VERBA	01150

TABELA DE NOTAS

MANDEL OLEGARIO DA COSTA

TAB. INTERNO

R. PECO FREITAS, 50 - S. PAULO

Recibo feito por semelhança a (s)

Firma (s)

São Paulo, 06 MAI 1980

Em feição da verdade

OSCAR FERNANDES
WILDEMAR VETTORE
ADEMAR GOTARDO ROCHA
AN ON CARLOS MENDES RUFINO
Escrituras Autorizadas

Revisão 1.049
30

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - "EDIFÍCIO JOSEFINA"

ARTO. 19) - DAS PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSI-
VA E DAS PARTES COMUNS :-

São partes de propriedade exclusiva de cada condômino as unidades propriamente ditas, bem como, as respectivas instalações internas, inclusive ramais de encanamento de água, gás, luz, telefone, até o ponto de encontro com as linhas tronco. Constituem partes comuns de todos os condôminos, indivisíveis e inalienáveis, todas as dependências e coisas do edifício que não sejam de propriedade exclusiva, como:- o terreno, na sua área de 651,60 metros quadrados, as fundações do prédio, paredes externas divisórias do Edifício, poço dos elevadores, os próprios elevadores, seus vestíbulos, apartamento do zelador, escadaria geral, o "hall" de entrada do prédio, compartimento dos medidores com acessório: tubo coletor de lixo: bombas e motores instalados no prédio; caldeiras (se existirem), caixa d'água, casa de máquinas, coberturas, ornamentos das fachadas, exceção aqui feita às janelas, persianas e portas externas de cada

cada unidade; encanamentos e fios, tronco de entrada e saída de água, esgoto, gás, telefone e eletricidade e todos os respectivos ramais que servem as dependências de propriedade e uso comum, assim tudo o mais que por sua natureza e uso seja de propriedade condominial .

ARTº. 2º) - DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS :-

I - Constituem Direitos dos Condôminos:

a)- Usar, gozar, e dispor da respectiva unidade autônoma e seus acessórios, de acordo com o respectivo destino, que será residencial ;

b)- Usar e gozar das partes comuns do edifício desde que não impeçam idêntico uso e gozo dos demais condôminos, sendo que esta disposição aplicá-se aos direitos de passagem, comuns aos dois edifícios, JOSEFINA e AL - CESTE ;

c)- Manter em seu poder as chaves da porta de entrada do edifício ;

d)- Examinar a qualquer tempo os livros da administração e pedir por escrito esclarecimentos ao Síndico e ao Administrador ;

e)- Comparecer às Assembléias Gerais , votar e ser votado, isto desde que esteja em dia com suas obrigações condominiais ;

f)- Usar da antena coletiva de televisão se vier a ser instalada .

II- Constituem Deveres dos Condôminos:

a)- Não usar, nem consentir que se usem as coisas comuns ou as respectivas unidades autônomas , para

fins diversos a que se destinam, notadamente para atividades ruidosas, imorais ou ilícitas ;

b)- Não colocar roupas, tapetes, placas ,
letreiros, toldos ou quaisquer outros objetos nas janelas
do edifício ;

c)- Não remover o pó dos tapetes e corti-
nas a não ser por meio de aspirador ;

d)- Não lançar lixo ou detritos a não ser
no tubo coletor apropriado ;

e)- Não decorar as paredes, portas ou es-
quadrias externas com cores ou tonalidades diversas das em -
pregadas no edifício ;

f)- Não colocar ou deixar nas partes co-
muns do edifício, ainda que a título transitório, quaisquer
objetos, sejam de que natureza for ;

g)- Não manter nas respectivas unidades au-
tônomas qualquer substância, instalações ou aparelhos que
causem prejuízo à segurança e solidez do Edifício e incomode
os demais condôminos ;

h)- Não fracionar a respectiva unidade au-
tônoma com o feito de aliená-la separadamente ;

i)- Contribuir para as despesas comuns do
Edifício na proporção adiante estabelecido ;

j)- Não utilizar os empregados do edifício
para serviços particulares ;

k) 1)- Não manter animais nas respectivas fra-
ções autônomas ou nas partes comuns do edifício ;

m)- Permitir o ingresso nas respectivas u-
nidades do Administrador ou do Síndico e demais pessoas que
os acompanhem, quando este ingresso for indispensável para a

inspeção das mesmas, ou para a realização de trabalhos que diga respeito a estrutura do edifício ou de suas unidades, bem como à segurança e solidez dos mesmos;

n)- Não permitir a realização de jogos ou brincadeiras infantis nas partes comuns do edifício ;

o)- Comunicar imediatamente ao Síndico ou Administrador a ocorrência de qualquer moléstia contagiosa em membros de sua família ou relação que frequentem sua unidade autônoma ;

p)- Manter o absoluto silêncio das 22:00 horas às 07:00 horas a fim de não perturbar o sossego alheio ;

q)- Não parar ou estacionar carro na passagem de acesso à garagem coletiva do sub-solo ou área de estacionamento do térreo, de modo a não perturbar o livre trânsito dos que ali desejam sair ou entrar ;

ARTO. 39) - DAS ASSEMBLEIAS GERAIS :-

A)- As ASSEMBLEIAS GERAIS serão convocadas mediante carta protocolada ou registrada , enviadas pelo Administrador ou Síndico aos proprietários de unidade , cartas estas que deverão ser entregues no próprio apartamento, no caso de não haver designação por parte do condômino em sentido contrário .

B)- As ASSEMBLÉIAS GERAIS serão realizadas em primeira(1a.) convocação quando presentes pelo menos 2/ 3 dos condôminos e em segunda (2a.) convocação com qualquer número. Tais Assembléias serão realizadas ou no Edifício ou em local designado na convocação, porém, sempre nesta Capital ;

C)- As convocações deverão indicar, ainda, que sumariamente a ordem do dia, data e hora da Assembléia ; local em que a mesma se realizará e quando convocada por condômino, estes num mínimo de 2/3 dos condôminos do Edifício , os nomes destes ;

D)- As convocações das Assembléias Gerais Ordinárias, que serão realizadas uma vez por ano, serão acompanhadas das cópias dos relatórios e das contas da administração, bem como, do orçamento relativo ao exercício do ano subsequente ;

E)- Entre a data da convocação e a realização da Assembléia deverá mediar um período mínimo de 8 dias. É lícito, na mesma convocação, fixar a hora em que deverá realizar a Assembléia em primeira (1a.) e segunda(2a.) convocações, devendo ser de meia hora no mínimo o intervalo entre elas ;

F)- As Assembléias serão presididas por um dos condôminos que não o Síndico, especialmente eleito o qual escolherá entre os presentes um secretário que lavrará as Atas de trabalho ;

G)- O resultado das votações serão calculados pelos votos dados correspondendo um voto a cada unidade autônoma. Se uma unidade autônoma pertencer a mais de um condômino, só um deles terá direito a voto, Na aferição dos resultados considerar-se-ã a participação de cada unidade no

condômino, face a circunstância de não serem as unidades todas iguais, pelo que se apurará o resultado pela soma das frações ideais que cabe aos condôminos votantes ;

H)- Os condôminos que não estiverem em dia com o pagamento de suas contribuições condominiais, não poderão tomar parte nas Assembleias Gerais, sendo vedada sua permanência na sala de reuniões ;

I)- Os condôminos poderão fazer-se representar na Assembleia por procurador, devidamente credenciado, condômino ou não ;

J)- As Assembleias Gerais se realizarão normalmente no último dia útil do mês de "MARÇO" de cada ano e terão por objeto :-

- I)- Discutir e votar as contas e relatórios da Administração relativas ao ano findo ;
- II)- Discutir e votar o orçamento discriminativo das despesas, inclusive FUNDO DE RESERVA , para o ano em curso ; e,
- III)- Eleger o Síndico, se for o caso, fixando-lhe a respectiva remuneração .

PARÁGRAFO ÚNICO :- As deliberações serão tomadas por maioria de votos dos presentes, sendo, porém, necessária a aprovação dos condôminos representando pelo menos 2/3 do condomínio para deliberações a respeito de:

- I)- Realização de benfeitorias (úteis, porém, não necessárias) ;
- II)- Modificação na estrutura, no aspecto arquitetônico ou da destinação de uso do edifício ; sendo que a modificação da estrutura, para tal fim, deverá sempre ser ouvida a firma construtora do Edifício ou, na sua falta, outra de reconhecida idoneidade profissional, e

com parecer técnico, poderá a modificação ser reali-
zada ;

III)- Alteração da presente convenção ; e ,

IV)- Destituição do Síndico .

L) - As deliberações tomadas nos termos dos Artigos anteriores serão obrigatórias para os condôminos presentes ou não na Assembléia . As deliberações votadas serão comunicadas aos condôminos ausentes por meio de carta registrada ou protocolada .

M) - As ATAS das Assembléias Gerais serão registradas em livro próprio aberto e encerrado pelo Síndico ou seu representante (Administrador), que rubricará todas as suas folhas e que o conservará em seu poder à disposição dos condôminos. As Atas serão redigidas pelo Secretario e antes da realização da Assembléia os condôminos lançarão suas assinaturas em um livro de presença, com os mesmos requisitos do livro de registro destas Assembléias .

ARTO. 40) - DA ADMINISTRAÇÃO :-

A Administração caberá ao Síndico, pessoa física ou jurídica, condômino ou não eleito em Assembléia Geral Ordinária, pelo prazo de 2(dois) anos. O Síndico assim eleito poderá delegar suas funções a terceiros de sua confiança, sob sua responsabilidade. O Síndico perceberá a remuneração que for fixada pela Assembléia Geral que o eleger. A todo tempo será lícito aos condôminos representando 2/3 partes do condomínio , destituir o Síndico, que neste caso, prestará nos 15 dias subseqüentes , contas de sua gestão .

Na hipótese de falta, impedimento ou ausência do Síndico, a Assembléia Geral elegerá outro que exercerá

seu mandato pelo tempo restante, até completar o período do SÍndico substituído .

COMPETE AO SÍNDICO :-

- a)- Representar o Condomínio em Juízo ou fora dele, ativa ou passivamente ;
- b)- Superintender a Administração do Edifício e fazer cumprir a Lei, a presente convenção e seu Regulamento ;
- c)- Admitir empregados, bem como, fixar sua remuneração dentro de verbas previstas no orçamento ;
- d)- Ordenar reparos e adquirir o que for necessário à segurança e conservação do edifício, quando a inexecução dos mesmos possa acarretar prejuízos manifestos ;
- e)- Convocar Assembléias Gerais Ordinárias e Extraordinárias, estas quando julgá-las convenientes ou quando requeridas por condôminos representados pelo menos 2/3 partes do condomínio ;
- f)- Prestar esclarecimentos sobre atos de sua administração e sobre contas de sua gestão ;
- g)- Fornecer cópias autênticas das Atas e anotações no livro de presença ;
- h)- Apresentar anualmente à Assembléia Geral Ordinária as suas contas exibindo a documentação respectiva e oferecendo proposta do orçamento , incluindo fundo de reserva para o exercício seguinte ;
- i)- Cobrar as quotas de condôminos, relativas as despesas de condomínio ou as multas que forem lançadas ou impostas aos condôminos faltosos ;
- j)- Executar as deliberações das Assembleias Gerais aos condôminos ;

- 1)- Enfim, praticar todos os atos previstos no Artigo nº 22 e seus parágrafos da Lei nº 4.591/64 .

ARTº. 5º) - DO CONSELHO CONSULTIVO :-

Bienalmente a Assembléia Geral Ordinária e
legerá um "CONSELHO CONSULTIVO " , composto este de 3(três)
condôminos, que exercerão gratuitamente suas funções e que
nas ausências, faltas ou impedimentos serão substituídos pe-
los seus suplentes em igual número eleitos na mesma Assem-
bléia .

AO CONSELHO CONSULTIVO , compete-se :-

- a)- Fiscalizar a atividade do Síndico examinando as suas con-
tas e documentos justificativos ;
- b)- Comunicar aos condôminos, por carta registrada, as irre-
gularidades havidas na gestão do condomínio ;
- c)- Dar parecer prévio sobre as contas do Síndico e proposta
de orçamento para o novo exercício ; e ,
- d)- Acessorar o Síndico na solução dos problemas que digam
respeito ao condomínio .

Os membros do Conselho Consultivo terão seu mandato válido por
2(dois) anos, sendo permitida a reeleição total ou parcial de
seus membros .

ARTº. 6º) - DAS DESPESAS COMUNS :-

I)- Constituem despesas comuns do condomi-
nio as que se relacionam com as partes comuns, entre outras
mais as seguintes :-

- a)- Impostos e taxas ou contribuições fiscais devidas ou lan-

çadas sobre as partes comuns do Edifício ;

- b)- Prêmio dos seguros contra fogo, acidentes de trabalho e responsabilidade civil , com exclusão do valor correspondente ao seguro facultativo que cada proprietário queira fazer além do obrigatório ;
- c)- Proventos do Síndico, bem como, os salários e encargos trabalhistas relativos aos empregados do Edifício;
- d)- Despesas de conservação das partes comuns e funcionamento das diversas instalações ;
- e)- Taxas de serviços (tarifas) de águas e esgotos ; e,
- f)- Taxas de consumo de luz e força das partes comuns, inclusive do apartamento do zelador .

II)- Os condôminos concorrerão antecipadamente, dentro dos 10(dez) primeiros dias do 1º mês de cada trimestre para o custeio das despesas de condomínio, correspondendo a cada apartamento uma quota parte em ditas despesas, na proporção adiante estipulada. O não cumprimento destas obrigações sujeitará o inadimplente às seguintes penalidades :- juros de mora de 1% ao mês sobre a quantia ou quantias em débito, multa de 20% sobre o montante do débito, o qual será atualizado com aplicação dos índices de Correção Monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia e mais honorários advocatícios na base de 20% sobre o valor do débito, tudo na conformidade do estabelecido nos §§ do Artigo nº 12 da Lei nº 4.590/64. As despesas extraordinárias não previstas no orçamento deverão ser pagas pelos condôminos pelos condôminos dentro de 30 dias contados da data da Assembleia Geral que as autorizar ou de sua execução pelo Síndico, conforme previsto anteriormente .

Ficarão a cargo exclusivo de cada condômino as despesas decorrentes de atos praticados pelo condômino ou

por pessoa sob sua responsabilidade, inclusive empregados, ainda que em serviços de caráter transitório ou eventual. Outrosim, o condômino que der causa do aumento de despesas gerais por motivo de seu interesse pessoal, pagará o excesso correspondente .

PARÁGRAFO PRIMEIRO :- Aplica-se o disposto neste item quando o condômino não executar os necessários reparos em sua unidade autônoma, acarretando com isto prejuízos às partes comuns do Edifício .

PARÁGRAFO SEGUNDO :- Cada condômino será responsável por quaisquer danos que causar às partes comuns, com veículos, pelo que se não arcar com os ônus decorrentes de quaisquer reparos necessários, tão logo solicitado pelo Síndico, igualmente arcará com os encargos previstos neste item.

ARTº . 7º) - DO SEGURO CONTRA FOGO :-

O condômino será segurado, obrigatoriamente, contra o fogo ou qualquer outro acidente físico que possa destruí-lo no todo ou em parte, sendo tal seguro feito em companhia de livre escolha do Síndico . Ocorrendo sinistro proceder-se-á na forma prevista nos Artºs. 14 e seguintes da Lei nº 4.591/64 .

ARTº . 8º) - DO FUNDO DE RESERVA :-

Para manter as despesas de conservação e reforma não previstas em orçamento, fica instituído pelos condôminos um FUNDO DE RESERVA no limite de 15(quinze) salários mínimos, vigentes nesta Capital devendo ser repostos sempre que

sofra diminuição; sendo que se por imposição legal, tal fundo não puder ser calculado em salários mínimos deverá ser o equivalente a 85(oitenta e cinco)ORTNs. (Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional), ou qualquer outro valor de molde a ser mantida a equivalência em relação ao salário mínimo. O capital do fundo de reserva será depositado em estabelecimento bancário escolhido em Assembléia Geral e será integralizado por uma taxa de previdência devida por todos os condôminos em partes iguais, de modo a completar a importância supra no prazo de 3(três) anos, a razão de 1/3 de dito fundo por ano . O limite do fundo de reserva poderá ser aumentado ou diminuído pelo voto de 2/3 dos condôminos .

O fundo de reserva será irrestituível , creditado, porém, aos herdeiros ou eventuais sucessores de qualquer condômino .

ARTº . 99) - DAS MULTAS :-

Qualquer condômino que por ato próprio ou de pessoas que residam ou ocupem a sua unidade autônoma, ainda que transitória ou eventualmente , perturbar o uso das coisas' comuns ou der causa a eventuais despesas extras ou infringam qualquer das estipulações da presente convenção, ficará sujeito a u'a multa variável de 1/4 até UM SALÁRIO MÍNIMO, ou UMA CINCO (ORTNs.) Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional.

PARÁGRAFO ÚNICO :- A multa devida pelo condômino faltoso deverá ser pelo mesmo paga no curso do mês subsequente ao mês em que lhe tiver sido aplicada a penalidade, sob pena da importância respectiva, ser cobrada judicialmente , por meio da ação apropriada, caso em que a quantia em débito estará sujeita a correção monetária de acordo com a

Lei , e acrescida de juros de mora, honorários advocatícios (20%) e custas da ação proposta .

ARTº . 10º) - DESPESAS CONDOMINIAIS :-

As despesas de condomínio do prédio, serão rateadas considerada a proporcionalidade da participação dos apartamentos e vagas no condomínio , ou seja, das respectivas FRAÇÕES IDEAIS de terreno .

ARTº . 11º) - DO TELEFONE DO CONDOMÍNIO :-

Caso venha a ser adquirido aparelho telefônico para uso do condomínio o mesmo deverá ser instalado na PORTARIA DO EDIFÍCIO , para uso, conjugado ou não, com interfone de comunicação com os apartamentos ,este também se vier a ser instalado .

Deverá ser expressamente vedado o uso de tal aparelho para ligações interurbanas , internacionais ou por pessoas estranhas ao condomínio, sendo que com pertinência ao respectivo uso para ligações locais, poderá a Assembléia Geral dos Condôminos por maioria simples de votos estabelecer "TAXA DE USO" ou introduzir normas atinentes ao seu uso, que não foram aqui previstas .

ARTº . 12º) - DISPOSIÇÕES FINAIS :-

A - No sub-solo do prédio há 26(vinte e seis) vagas para guarda de carros, sendo 15(quinze) na parte SUPERIOR e 11(onze) na parte INFERIOR do referido sub-solo.

PARÁGRAFO ÚNICO :- Ditas vagas são numeradas de 01 a 26 e a cham-se assinaladas nas Plantas que instruem a presente .

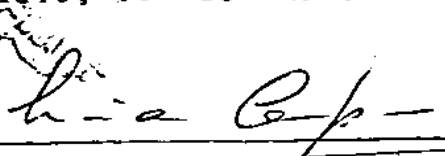
- 14/
- B - As vagas da garagem sã poderão ser usadas para a guarda de carros dos condôminos (exclusivamente) , sendo vedado aos condôminos desvirtuarem esta destinação, ficando, portanto, proibido a colocação nestes locais de qualquer outro objeto que não os automóveis. Outrossim, ditas vagas não poderão ser alugadas ou emprestadas para a guarda de carros alheios ao prédio, sendo também vedado o uso de tais vagas por visitantes, a qualquer título ,dos condôminos .
- C - A saída e entrada de veículos na garagem é de inteira e exclusiva responsabilidade dos condôminos ou seus eventuais inquilinos, que não poderão a qualquer título emprestar chaves de carros a terceiros , nem a empregados do edifício a não ser que haja manobrista contratado na ra este fim .
- D - É expressamente vedada a instalação de antena externa destinada a rádio amador, em qualquer local do edifício.
- E - Não será permitido o uso de fogão que não seja a gás ou eletricidade .
- F - A entrada e saída de serviçais ou fornecedores deverá ser feita pelo elevador de serviço, sendo a permanência dos mesmos proibida no "hall" de entrada do prédio e demais dependências sociais .
- G - Qualquer obra ou serviço em unidade autônoma sã não-derã ser feita mediante prévia autorização dada pelo Síndico e no horário das 09:00 hr. às 17:00 horas.

- H - Cada metro quadrado do Edifício permitirá peso máximo de 150 quilos, ficando ressalvado ao Síndico a faculdade de autorizar a instalação de cofres e objetos de grandes peso, sempre que vier a ser comprovado não afetar o fato a segurança das unidades do prédio .
- I - Os inquilinos e ocupantes das unidades autônomas devem observar as disposições desta constantes, mas os proprietários responderão perante o condomínio pelas faltas ou infrações cometidas por seus eventuais ocupantes ou inquilinos .

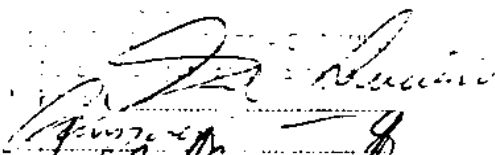
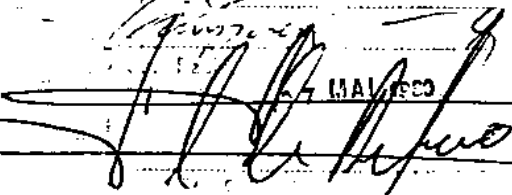
ARTO . 13º) - DOS REGISTROS E AVERBAÇÕES :-

São autorizados todos os registros e averbações que se fizerem necessários à margem das TRANSCRIÇÕES aquisitivas e posteriores registros, inclusive da INCORPORAÇÃO do Edifício .

São Paulo, 30 de ABRIL de 1.980



LUCIANO CAMPACCI

LUCIANO CAMPACCI

Por LUCIANO CAMPACCI, sua mulher e outros, qualificados na matrícula nº 27.497, foi apresentada para arquivamento uma das vias do instrumento particular datado de 30 de abril de 1.980, da convenção de condomínio do EDIFÍCIO JOSEFINA, bloco "B", na rua José Antônio Coelho, nº 764, em cumprimento ao disposto no artigo 14 do Decreto Federal nº 55.815, de 08 de março de 1.965, do qual consta, além de outras, as seguintes cláusulas em obediência ao artigo 9º parágrafo 2º e 3º, letras "A" a "M" da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1.964:- A)- a discriminação das partes de propriedade exclusiva e as de condomínio com especificações das diferentes áreas;- B)- o destino das diferentes partes;- C)- o modo de usar as coisas e serviços comuns;- D)- encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias;- E)- o modo de escolher o síndico e o conselho consultivo;- F)- as atribuições do síndico, além das legais;- G)- a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções;- H)- o modo e o prazo de convocação das assembleias gerais dos condôminos;- I)- o quorum para os diversos tipos de votação;- J)- a forma de contribuição para constituição do fundo de reserva;- L)- a forma e o quorum para as alterações da convenção;- M)- a forma e o quorum para a aprovação do Regimento Interno, quando não incluídos na própria convenção.- São Paulo, 27 de maio de 1.980.----- O ESCRIVENTE AUTORIZA-

DO

ENGL. CRS. 80,00
 ESTAMP. CRS. 16,00
 AFOSF. CRS. 12,00
 TOTAL CRS. 108,00
 SELOS E TAXAS RECOLHIDAS
 POR VERBA EM 28/5/80

ARY



JULIO CESAR MARTINS DE SOUZA, Oficial Interino do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

CERTIFICA,

a pedido verbal de pessoa interessada, que revendo no Cartório a seu cargo, o arquivo respectivo, nele encontrou os documentos por mim rubricados e numerados de 01 a 15, os quais constituem na realidade reproduções xeroscópicas fiéis do instrumento particular datado de 30 de abril de 1.980, da CONVENÇÃO de condomínio do EDIFÍCIO JOSEFINA, arquivados neste Cartório em vinte e sete de maio de 1.980.- O referido é verdade e dá fé.- São Paulo, vinte e quatro de julho de 1.980.- O OFICIAL INTERINO _____

Cartório de Registro de Imóveis
- São Paulo -
de 1980