

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESPECIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIO

262

Anexos
32a36

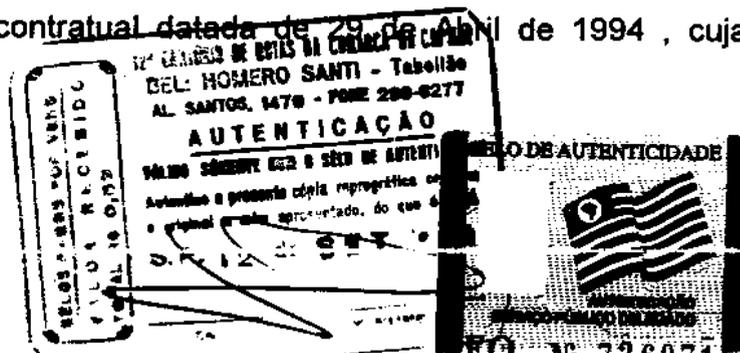
“EDIFÍCIO MAXI MOEMA”

ALAMEDA DOS ANAPURUS Nº 854

Pelo Presente Instrumento Particular de Especificação de Condomínio, as outorgantes e reciprocamente outorgadas, **TRICURY CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede nesta Capital, na Rua São Bento nº545, 7º Andar, inscrita no CGC/MF sob o nº 48.792.014/0001-71, constituída por contrato particular datado de 19 de Julho de 1.977, devidamente registrado em microfilme sob o nº 10.712 em data de 25 de Julho de 1977 no Cartório do Registro Civil das Pessoas Jurídicas, anexo ao 4º Cartório de Registro de Títulos e documentos, e posteriores alterações, sendo a última datada de 06 de Janeiro de 1.994, registrada sob o nº4.081/94-8 na Junta Comercial do Estado de São Paulo, representada por Dr. Jorge Cury Neto, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº5.865.974-SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob o nº004.263.878-05 residente e domiciliado nesta Capital, com endereço comercial da requerente, e, **STC - Sociedade Técnica de Construções S/A.**, com sede nesta Capital, à Rua Estados Unidos nº 864, inscrita no CGC/MF sob o número 60.437.712/0001-02, com seu Estatutos Sociais consolidados datados de 30 de Janeiro de 1979, registrados e arquivados na JUCESP sob o nº738.950, em sessão de 04 de Maio de 1979 e última alteração contratual datada de 29 de Abril de 1994, cuja ata faz

6.

11

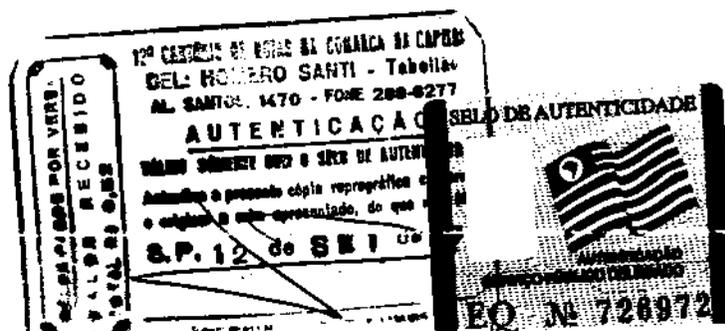


"EDIFÍCIO MAXI MOEMA"

registrada e arquivada na JUCESP sob o nº63.417/94-7, neste ato representada por seus Diretores, João Oscar Pereira Cidade, brasileiro, separado judicialmente, corretor de imóveis, portador da cédula de identidade RG nº3.284.460/SSP-SP e CIC nº258.616.978/68 e Carlos Edhir Gomes Spinardi, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 3.323.374-SSP/SP e CIC nº 657.472.328-00, ambos residentes e domiciliados nesta Capital, com escritório no endereço supra, na qualidade de titulares de domínio de um terreno situado na Alameda ou Rua dos Anapurus, onde existiam os prédios nºs 846, 850 e 856, já demolidos, no 24º Subdistrito Indianópolis, Distrito e Município desta Capital, 14º Circunscrição Imobiliária, sobre o qual foi construído o "Edifício Maxi Moema", vem estabelecer para o referido empreendimento o regime de condomínio de conformidade com a Lei nº4.591 de 16 de Dezembro de 1964 e demais disposições legais aplicáveis nos termos e condições seguintes:

"I" - DO IMÓVEL

Conforme os Registros feitos sob o nºs 4, 4 e 2, respectivamente nas matrículas nºs. 40.964, 58.408 e 82.961, no 14º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, as outorgantes e reciprocamente outorgadas, adquiriram um terreno na Alameda dos Anapurus, onde existiam os prédios números 846, 850 e 856, já demolidos, esquina com a Rua Caboquenas, medindo 23,00mts de frente para a Alameda dos Anapurus por 43,00mts da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem da frente, encerrando a área de 989,00mts², confrontando pela frente com a citada Alameda dos Anapurus, pelo lado esquerdo de quem da Alameda olha para o terreno com a Rua Caboquenas, com a qual faz esquina, do outro lado com o prédio 840 da Alameda dos Anapurus e nos fundos com propriedade de Francisco Matarazzo Sobrinho, imóvel esse atualmente matriculado sob o nº 122.974 no 14º Serviço Registral desta Capital.



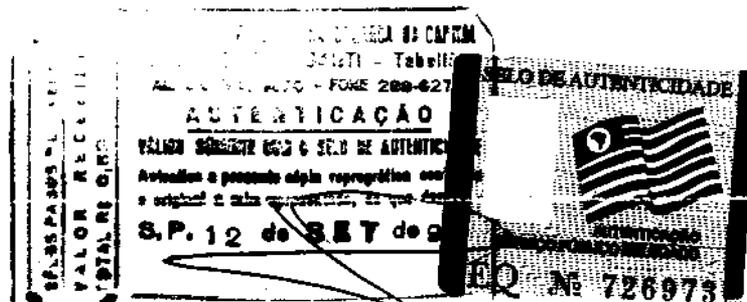
"II" - DA CONSTRUÇÃO

Ocupando a totalidade do terreno acima descrito, as outorgantes e reciprocamente outorgadas, na qualidade de titulares de domínio e incorporadoras do empreendimento, erigiram um Edifício, que recebeu o nº 854 da Alameda ou Rua dos Anapurus, segundo o Auto de Conclusão sob o número 1.997/00082-00, emitido em data de 26 de 06 de 1.997, pela Prefeitura do Município de São Paulo e que é composto de 01 bloco, de 20 pavimentos, com 40 unidades, apartamento de zelador, equipamentos sociais, e garagem exclusiva em 2 subsolos e ático, cuja construção foi autorizada pelo Alvará de aprovação de construção nº400114092-6, expedido em data de 20 de Junho de 1992, e apostilado em data de 10 de Janeiro de 1995 e 03 de maio de 1.997, pela Prefeitura do Município de São Paulo, extraído dos processos sob números 0501663994-99 e 0500234297-34, assim descrito:

a) 1º Subsolo: Composto de 39 vagas para 39 veículos de passeio, em lugares individuais e indeterminados, numeradas na planta somente para efeito de identificação e disponibilidade de 01 à 39, com auxílio de manobrista, e ainda poço dos elevadores, escadarias, rampa de interligação e guarita com W.C.

a) 2º Subsolo: composto de 37 vagas para 37 veículos de passeio, em lugares individuais e indeterminados, numeradas na planta somente para efeito de identificação e disponibilidade de 01 à 37, com auxílio de manobrista, e ainda poço dos elevadores, escadarias, rampa de interligação com o 1º subsolo.

b) Pavimento Térreo: composto de área de uso comum com hall social, hall de serviço, escadas de acesso aos demais pavimentos do edifício, rampas de acesso ao subsolo, poço dos elevadores, salão de festas, saguão, copa,



"EDIFÍCIO MAXI MOEMA"

vestiários (feminino e masculino), salão ginástica, sauna, ducha, W.C. feminino e masculino, apartamento destinado a moradia do zelador, playground, piscina, jardins ornamentais e cabine de medição.

c) Pavimento tipo: do 1º ao 19º andares, contém em cada andar 02 apartamentos residenciais, num total portanto de 38 apartamentos, tendo ainda em cada andar como coisas de uso comum, hall de circulação, poço dos elevadores e escadarias.

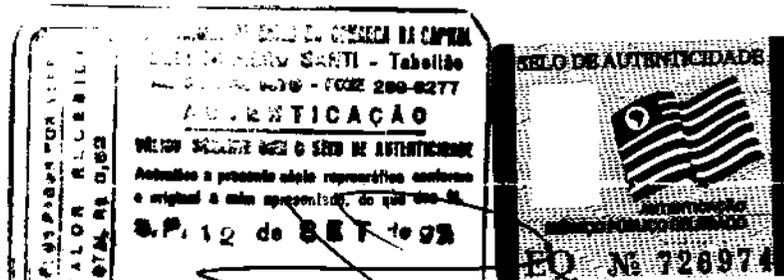
d) Ático: composto de área de uso comum, com escadaria, casa de máquinas dos elevadores, 2 caixas d'água e barriletes

"III" - DO CONDOMÍNIO

Usando as outorgantes e reciprocamente outorgadas das faculdades que lhes são conferidas por Lei e cumprindo o disposto no Memorial de Incorporação registrado sob o número 2 ,na matrícula nº 122.974, em data de 17 de março de 1.995, no 14º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, resolvem destinar como de fato destinado tem ao aludido edifício, ao regime de Condomínio em planos horizontais de conformidade com o disposto na Lei nº 4.591 de 16 de Dezembro de 1964, regulamentada pelo Decreto número 55.815 de 08 de Março de 1965 e ainda de conformidade com a Lei número 4.864 de 29 de Novembro de 1965.

"IV" - DA DIVISÃO DO CONDOMÍNIO

De conformidade com os citados diplomas legais, fica o "Edifício Maxi Moema", dividido em duas partes distintas a saber:



5

A) Uma parte consubstanciada de coisas e áreas de uso e propriedade comum dos condôminos, inalienáveis, indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas as unidades autônomas;

B) Uma outra parte, consubstanciada de coisas de uso privativo e propriedade exclusiva dos condôminos do Edifício.

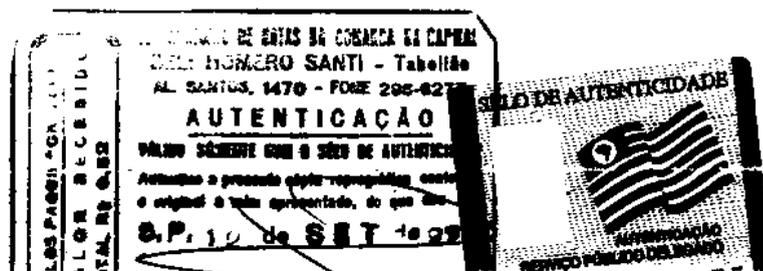
"V" - DAS COISAS COMUNS

PARTES COMUNS: São aquelas definidas no Artigo Terceiro da Lei 4.591 de 16 de Dezembro de 1964 e constantes da Inclusa Minuta de Convenção de Condomínio (Letra "J" do Artigo 32 da Lei 4.591/64), nas quais se incluem 76 vagas de garagem, sendo 39 no 1º Subsolo e 37 no 2º Subsolo, cabendo a cada apartamento o direito de utilização de duas dessas vagas de forma indeterminada.

PARTES EXCLUSIVAS: São as representadas pelas unidades autônomas abaixo relacionadas a saber:

6

- 1º Andar - Apartamentos números 11 - 12
- 2º Andar - Apartamentos números 21 - 22
- 3º Andar - Apartamentos números 31 - 32
- 4º Andar - Apartamentos números 41 - 42
- 5º Andar - Apartamentos números 51 - 52
- 6º Andar - Apartamentos números 61 - 62
- 7º Andar - Apartamentos números 71 - 72
- 8º Andar - Apartamentos números 81 - 82
- 9º Andar - Apartamentos números 91 - 92
- 10º Andar - Apartamentos números 101 - 102



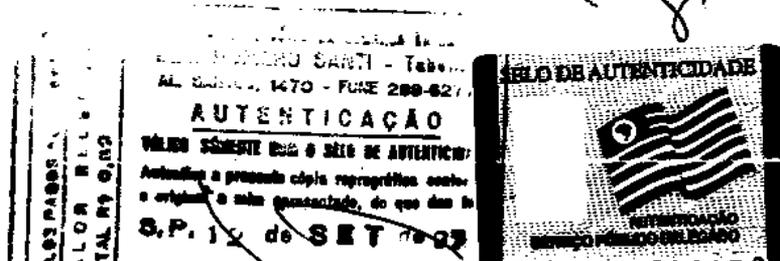
- 11º Andar - Apartamentos números 111 - 112
- 12º Andar - Apartamentos números 121 - 122
- 13º Andar - Apartamentos números 131 - 132
- 14º Andar - Apartamentos números 141 - 142
- 15º Andar - Apartamentos números 151 - 152
- 16º Andar - Apartamentos números 161 - 162
- 17º Andar - Apartamentos números 171 - 172
- 18º Andar - Apartamentos números 181 - 182
- 19º Andar - Apartamentos números 191 - 192

"VII" - ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS DAS UNIDADES

Apartamentos tipos situados do 1º ao 19º andares (de finais "1" e "2"), contém: área real privativa de 106,110ms², área real comum de 82,767ms², nesta incluída a área de 42,760mts² referente a 02 vagas indeterminadas de garagem, com a área real total de 188.877ms², correspondendo-lhe uma fração ideal de 2.6316% no terreno condominial, cabendo a cada um desses apartamentos, duas vagas na garagem coletiva, localizada no 1º ou 2º subsolos, para dois veículos de passeio em local indeterminado e auxiliada por manobrista.

"VIII" - CONFRONTAÇÕES DAS UNIDADES

A) Os apartamentos de final "1" situados do 1º ao 19º andares, confrontam pela frente com o recuo da construção do edifício voltado para a Alameda dos Anapurus, pelo lado esquerdo com o recuo da construção do edifício voltado para a Rua Caboquenas, pelo lado direito com o recuo da construção do edifício e fundos com hall social e apartamento de final "2".

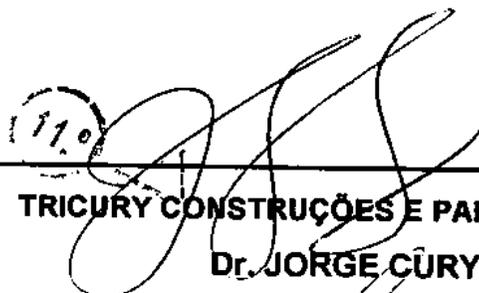


"EDIFÍCIO MAXI MOENA"

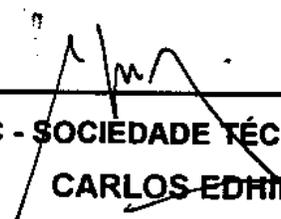
B) Os apartamentos de final "2" situados do 1º ao 19º andares, confrontam pela frente com o hall de circulação e apartamento de final "1", pelo lado esquerdo com o recuo da construção do edifício voltado para a Rua Caboquenas, pelo lado direito e fundos com o recuo lateral e de fundos da construção do edifício.

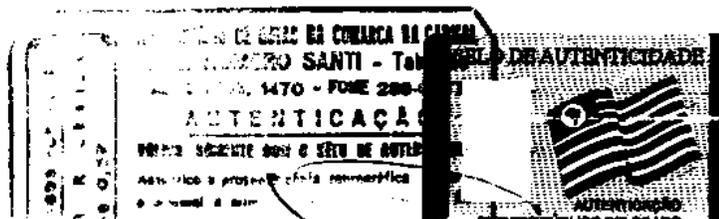
E, por constarem do presente todos os elementos necessários para a instituição de um condomínio, autorizam as outorgantes e reciprocamente outorgadas, o Senhor Oficial do 14º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, a que proceda a quantas averbações e registros necessários se tornarem para a perfeita regularização do presente instrumento em virtude da conclusão das obras do mesmo, juntando para arquivamento a CND expedida pelo INSS referente a obra, e declarando que o valor médio do empreendimento é de R\$ 1.728.550,00. -

São Paulo, 07 de 1987

110

TRICURY CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA.
Dr. JORGE CURY NETO


STC - SOCIEDADE TÉCNICA DE CONSTRUÇÕES S/A
JOÃO OSCAR PEREIRA CIDADE


STC - SOCIEDADE TÉCNICA DE CONSTRUÇÕES S/A
CARLOS EDHIR GOMES SPINARDI



LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

14.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matrícula
122.974

folha
01

São Paulo, 17 de março de 1.995.

Mirzan

IMÓVEL:- Alameda dos Anapurus n.ºs 846, 850 e 856, esquina com a Rua Caboquenas, em Indianópolis - 24.º Subdistrito.

PREDIOS E RESPECTIVO TERRENO medindo 23,00m de frente, para a Alameda dos Anapurus, por 43,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem da frente, encerrando a área de 989,00m², confrontando do lado esquerdo de quem da alameda o olha, com a Rua Caboquenas, com a qual faz esquina, do outro lado com o prédio n.º 840 da Alameda dos Anapurus, e nos fundos com propriedade de Francisco Matarazzo Sobrinho. Esta matrícula foi aberta, em virtude da unificação dos imóveis objetos das matrículas, abaixo mencionadas.

PROPRIETARIAS:- TRICURY CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA, CGC. n.º 48.792.014/0001-11, com sede nesta Capital, à Rua São Bento n.º 545, 6.º andar; STC-SOCIEDADE TECNICA DE CONSTRUÇÕES S/A, CGC. n.º 60.437.712/0001-02, com sede nesta Capital, à Rua Estados Unidos n.º 864; na proporção de 60% à primeira e 40% à segunda.

REGISTROS ANTERIORES:- R.4/Matrs. 40.964 e 58.408 e R.2/Matr. 82.961, deste Registro.

CONTRIBUINTE:- 045.273.0017-2/0018-0/0019-9/0020-2/0021-0.

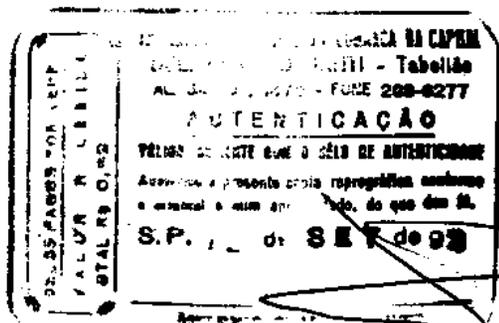
O Escr. Aut.º *Scaquetti* (Guimerio Scaquetti)

Av.1, em 17 de março de 1.995.

Conforme R.5 e 3, feitos em 29 de novembro de 1.994, respectivamente nas matrículas n.ºs 40.964, 58.408 e 82.961, nos termos da escritura de 21 de novembro de 1.994, do 21.º Escrivão de Notas desta Capital, o imóvel desta matrícula, foi dado em hipoteca à ABEMA INCORPORAÇÕES LTDA, CGC. n.º 51.773.570/0001-55, com sede nesta Capital, à Rua Augusta n.º 788, 1.º andar, para garantia da dívida de R\$230.000,00, (duzentos e trinta mil reais), pagável por meio de 02 parcelas mensais, consecutivas e iguais, no valor de R\$115.000,00, cada uma, vencendo a primeira delas em 09 de dezembro de 1.994 e a segunda em 11 de janeiro de 1.995.

O Escr. Aut.º *Scaquetti* (Guimerio Scaquetti)

-continua no verso-



matrícula
122.974

ficha
01
Versão

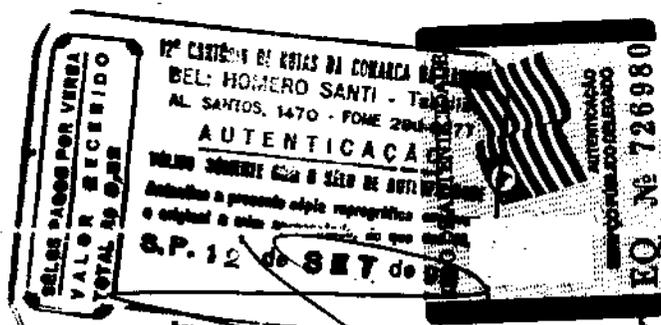
-continuação-

R.2, em 17 de março de 1.995.

TÍTULO:- INCORPORAÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Do requerimento de 06 de janeiro de 1.995, e do memorial descritivo de incorporação imobiliária da mesma data, constam que as proprietárias e incorporadoras, retro qualificadas, promoverão no terreno desta matrícula, a incorporação de condomínio do EDIFÍCIO MAXI MOEMA, a ser construído nos termos do projeto modificativo aprovado pela Municipalidade, conforme Alvará nº 4001140926-02, emitido em 10 de janeiro de 1.995, processo nº 0501663994-99, e de conformidade com a Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1.964, regulamentada pelo Decreto nº. 55.815 de 08 de março de 1.965, o qual se comporá de 01 bloco de 20 pavimentos, com 38 unidades, apartamento de zelador, equipamentos sociais, garagem exclusiva, 2 subsolos e ático, e terá a área construída de 6.113,33m², que assim se caracterizará: 1º subsolo, será composto de 39 vagas para 39 veículos de passeio, em lugares individuais e indeteminados, numeradas somente para efeito de identificação e disponibilidade de 01 a 39, com auxílio de manobrista e ainda poço dos elevadores, escadarias, rampa de interligação e guarita com W.C; 2º subsolo, será composto de 37 vagas para 37 veículos de passeio, em lugares individuais e indeteminados, numeradas para efeito de identificação e disponibilidade de 01 a 37, com auxílio de manobrista e ainda poço dos elevadores, escadarias, rampa de interligação com o 1º subsolo; pavimento térreo, será composto de área de uso comum com hall social, hall de serviço, escadas de acesso aos demais pavimentos do edifício, rampas de acesso ao subsolo, poço dos elevadores, salão de festas, saguão, copa, vestiários (feminino e masculino), salão de ginástica, sauna, ducha, W.C., feminino e masculino, apartamento destinado a moradia do zelador, play-ground, piscina, jardins ornamentais e cabine de medição; pavimento tipo: dos 1º aos 19º andares, conterà em cada andar 02 apartamentos, num total de 38 apartamentos, tendo ainda em cada um dos andares, hall de circulação, poço dos elevadores e escadarias; ático, conterà escadaria, casa de máquinas dos elevadores, 02 caixas d'água e barriletes, e abrangerá: a) partes comuns do condomínio aquelas definidas no artigo 3º da Lei 4.591/64, em especial a garagem coletiva com 76 vagas de garagem, sendo 39 no 1º subsolo e 37 no 2º subsolo, cabendo a cada apartamento o direito de utilização de 02 dessas, vagas de forma indeterminada; b) partes exclusivas as representadas pelas

-continua na ficha nº 02-



LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

14.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
122.974

folha
02

São Paulo, 17 de março de 1.995.

unidades autônomas, ou seja os apartamentos n.ºs 11, 12, 21, 22, 31, 32, 41, 42, 51, 52, 61, 62, 71, 72, 81, 82, 91, 92, 101, 102, 111, 112, 121, 122, 131, 132, 141, 142, 151, 152, 161, 162, 171, 172, 181, 182, 191, 192, que localizar-se-ão dos 1.º aos 19.º andares, e conterá cada um deles a área real privativa de 106,110m², área real comum de 82,767m², nesta incluída a área de 42,760m², referente a duas vagas indeterminadas na garagem, área real total de 188,877m², correspondendo-lhes uma fração ideal de 2,6316%, no terreno condominial, cabendo a cada um desses apartamentos duas vagas, para 02 veículos de passeio, em local indeterminado e auxiliada por manobrista, na garagem localizada nos 1.º e 2.º subsolos. Prazo de carência: não há. Valor da obra: R\$1.741.318,68.

O Escr. Aut.º Scaquetti (Guimerio Scaquetti)

Av.3, em 28 de abril de 1.995.

Por instrumento particular de 09 de fevereiro de 1.995, ABEMA INCORPORAÇÕES LTDA, tendo recebido a quantia que lhe era devida, autorizou o cancelamento das hipotecas R.5 nas matrículas n.ºs 40.964 e 58.408, e R.3 na matrícula 82.961, transportadas pela Av.1 nesta matrícula.

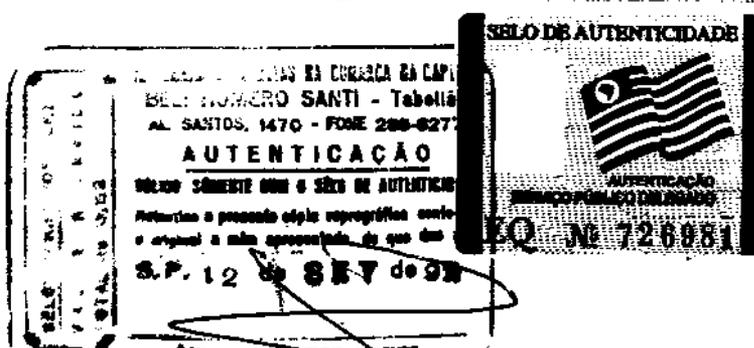
O Escr. Aut.º Scaquetti (Guimerio Scaquetti)

R.4, em 04 de agosto de 1.995.

ONUS:- HIPOTECA.

Por instrumento particular de 02 de junho de 1.995, com força de escritura pública, as proprietárias, já qualificadas, deram em primeira e única hipoteca ao BANCO ITAU S/A, CBC n.º 60.701.190/0001-04, com sede nesta Capital, à Rua Boa Vista n.º 176, o imóvel desta matrícula, para garantia da dívida de R\$1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais), pagável num prazo de 60 meses, vencendo a primeira prestação em 06 de julho de 1.996. Demais condições constantes do título. Taxa de Juros: 1,3888% ao mês. Intervenientes fiadores: JORGE CURY NETO, engenheiro civil e sua mulher SILVIA YAZBEK CURY, advogada, RG n.ºs 5.865.974-SP e 15.257.929-1-SP, CIC n.ºs 004.263.878-05 e 166.609.328-95, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes à Avenida Jamaris n.º 660, apt.º

-continua no verso-



matrícula
122.974

ficha
02

-continuação-

131; JOSE ROBERTO CURY, solteiro, engenheiro civil, RG nº 8.782.955-SP, CIC nº 013.069.828-80, residente à Alameda dos Aicás nº 111, aptº 151; CARLOS EDUARDO CURY, solteiro, advogado, RG nº 13.379.284-SP, CIC nº 085.621.478-77, residente à Alameda dos Aicás nº 111, aptº 151; CARLOS EDHIR GOMES SPINARDI, engenheiro civil e sua mulher SONIA CRISTINA PARREIRA SPINARDI, do lar, RG nºs 3.323.374-SP e 5.348.233-SP, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, CIC em comum nº 657.472.328-00, residentes à Rua Inhambu nº 737, aptº 81; NELSON NEMER GEBARA, advogado e sua mulher MAY MANSOUR GEBARA, do lar, RG nºs 2.863.231-SP e 4.405.376-SP, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, CIC em comum nº 203.901.498-53, residentes à Rua São Bráulio nº 470; JOAO OSCAR PEREIRA CIDADE, separado consensualmente, corretor de imóveis, RG nº 3.284.460-SP, CIC nº 258.616.978-68, residente à Rua Escobar Ortiz nº 698, aptº 181; e CLAUDIO ZARZUR, engenheiro civil e SUELI CHOEFI CURY ZARZUR, do lar, RG nºs 3.243.855-SP e 13.774.753-SP, CIC nºs 194.784.458-04 e 064.622.898-64, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes à Rua Madre Teodora nº 453; todos brasileiros, domiciliados nesta Capital.

O Escr. Autº [assinatura] (Guimerio Scaquetti).

Av.5, de 06 de agosto de 1.995.

Pelo mesmo instrumento particular, com força de escritura pública, as proprietárias, já qualificadas, além da garantia hipotecária R.4, deu ao BANCO ITAU S/A, já qualificado, em cessão fiduciária, a totalidade dos direitos creditórios decorrentes das alienações e promessas de alienações de cada uma das unidades do empreendimento Edifício Maxi Moema, a ser construído.

O Escr. Autº, [assinatura], (Guimerio Scaquetti).

Av.6, em 07 de junho de 1.996.

Por instrumento particular de 06 de novembro de 1.995, o BANCO ITAU S/A; TRICURY CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA; STC SOCIEDADE TECNICA DE CONSTRUÇÕES S/A; JORGE CURY NETO e sua mulher SILVIA YAZBEK CURY; JOSE ROBERTO CURY, solteiro, maior; CARLOS EDUARDO CURY, solteiro, maior; CARLOS EDHIR

-continua na ficha nº 03-



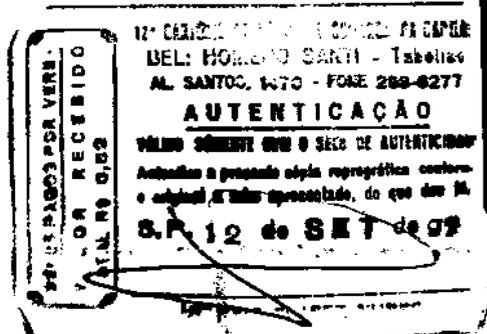
matrícula
122.974ficha
03

São Paulo, 07 de junho de 1.996.

Mingan

GOMES SPINARDI e sua mulher SONIA CRISTINA PARREIRA SPINARDI; NELSON NEMER GEBARA e sua mulher MAY MANSOUR GEBARA; JOAO OSCAR PEREIRA CIDADE, separado consensualmente; CLAUDIO ZARZUR e sua mulher SUELY CHOFEI CURY ZARZUR, todos já qualificados, **aditaram** o instrumento particular de 02 de junho de 1.995, que deu origem a hipoteca R.4 e cessão fiduciária Av.5, para ficar constando que: a devedora reconhece e confessa dever ao credor a importância de R\$1.313.585,69 (um milhão, trezentos e treze mil, quinhentos e oitenta e cinco reais e sessenta e nove centavos, incluindo-se neste total o valor das parcelas já liberadas e creditadas, apurado na data do título e o valor das parcelas ainda a serem liberadas. Em vista de motivos técnicos haverem impossibilitado a adequação do Cronograma Físico Financeiro inicialmente previsto ao andamento das obras, a devedora solicita ao credor, com o que este concorda, a **prorrogar o prazo de execução das obras, de 13 para 24 meses**. O valor do empréstimo, será liberado à devedora em parcelas, nas datas e valores assim discriminados e a partir da parcela nº 07, inclusive, com acréscimo das parcelas de nºs 14 a 24: parcela nº 07, data da liberação em 06 de dezembro de 1.995, no valor de R\$39.645,44; parcela nº 08, em 06 de janeiro de 1.996, no valor de R\$30.809,44; parcela nº 09, em 06 de fevereiro de 1.996, no valor de R\$59.535,84; parcela nº 10, em 06 de março de 1.996, no valor de R\$67.597,28; parcela nº 11, em 06 de abril de 1.996, no valor de R\$45.759,20; parcela nº 12, em 06 de maio de 1.996, no valor de R\$53.294,24; parcela nº 13, em 06 de junho de 1.996, no valor de R\$52.647,52; parcela nº 14, em 06 de julho de 1.996, no valor de R\$53.813,12; parcela nº 15, em 06 de agosto de 1.996, no valor de R\$51.993,26; parcela nº 16, em 06 de setembro de 1.996, no valor de R\$54.723,04; parcela nº 17, em 06 de outubro de 1.996, no valor de R\$55.114,08; parcela nº 18, em 06 de novembro de 1.996, no valor de R\$61.618,88; parcela nº 19, em 06 de dezembro de 1.996, no valor de R\$54.858,40; parcela nº 20, em 06 de janeiro de 1.997, no valor de R\$59.663,68; parcela nº 21, em 06 de fevereiro de 1.997, no valor de R\$59.799,04; parcela nº 22, em 06 de março de 1.997, no valor de R\$86.577,76; parcela nº 23, em 06 de abril de 1.997, no valor de R\$84.757,92; parcela nº 24, em 06 de maio de 1.997, no valor de R\$76.526,08. Em decorrência da prorrogação de prazo contratada, ficam também alterados no contrato inicial: a) a data do vencimento do contrato, anteriormente prevista para

-continua no verso-



matricula
122.974

ficha
03

-continuação-

06 de junho de 2.001, ocorrerá em 06 de maio de 2.002; b) a data do vencimento do prazo de execução das obras, anteriormente prevista para 06 de junho de 1.996, ocorrerá em 06 de maio de 1.997; c) a data da apuração da dívida, anteriormente prevista para 06 de junho de 1.996, ocorrerá em 06 de maio de 1.997; d) a data do pagamento total do empréstimo ou do início da fase de amortização do financiamento, anteriormente prevista para 06 de junho de 1.996, ocorrerá em 06 de maio de 1.997; e) a data da conversão do débito em financiamento, anteriormente prevista para 06 de junho de 1.996, ocorrerá em 06 de maio de 1.997; f) a data do vencimento da primeira prestação, anteriormente prevista para 06 de julho de 1.996, ocorrerá em 06 de junho de 1.997; e ratificaram-no em todos os demais termos e condições.

A Escr. Aut. Liliana Asturiano Costa (Liliana Asturiano Costa).

Av.7, em 04 de setembro de 1.997.

Do instrumento particular de 07 de julho de 1.997, e da certidão nº 156.540/97-5 de 28 de julho de 1.997, expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o prédio nº 846 da Alameda dos Anapurus, foi demolido.

O Escr. Aut. Guimerio Scaquetti (Guimerio Scaquetti)

Av.8, em 04 de setembro de 1.997.

Do instrumento particular de 07 de julho de 1.997, e da certidão nº 156.543/97-4 de 28 de julho de 1.997, expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o prédio nº 850 da Alameda dos Anapurus, foi demolido.

O Escr. Aut. Guimerio Scaquetti (Guimerio Scaquetti)

Av.9, em 04 de setembro de 1.997.

Do instrumento particular de 07 de julho de 1.997, e da certidão nº 156.544/97-0 de 28 de julho de 1.997, expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o prédio nº 856 da Alameda dos Anapurus, foi demolido.

O Escr. Aut. Guimerio Scaquetti (Guimerio Scaquetti)

-continua na ficha nº 04-



LIVRO N.º2 - REGISTRO
GERAL

14º SERVIÇO DE REGISTRO DE
IMOVEIS DE SÃO PAULO

matricula
122.974

ficha
04

São Paulo, 04 de setembro de 1.997.

Handwritten signature

Av.10, em 04 de setembro de 1.997.

Do instrumento particular de 07 de julho de 1.997, e do Certificado de Conclusão nº 1997/00082-00, de 26 de junho de 1.997, expedido pela Prefeitura do Município de São Paulo, apresentado em cópia autenticada pelo 19º Escrivão de Notas desta Capital, verifica-se que no terreno desta matrícula, foi construído um prédio sob nº 854 à Rua Alameda dos Anapurus, com a área construída de 6.113,33m², estando quite perante o INSS, conforme CND nº 191.492, série H, de 12 de agosto de 1.997. Valor da obra R\$1.728.550,00.

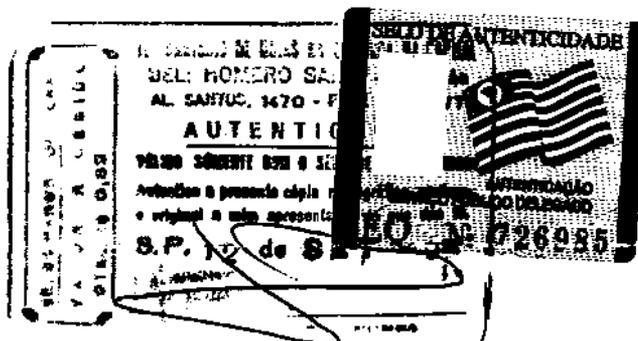
O Escr. Autº *[Handwritten Signature]* (Guimerio Scaquetti)

R.11, em 04 de setembro de 1.997.

TITULO:- INSTITUIÇÃO DE CONDOMINIO.

Do instrumento particular de 07 de julho de 1.997, verifica-se que o "EDIFÍCIO MAXI MOEMA", situado à Alameda dos Anapurus nº 854, em Indianópolis-24º Subdistrito, foi pelas proprietárias e incorporadoras TRICURY CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA e STC SOCIEDADE TÉCNICA DE CONSTRUÇÕES S/A, já qualificadas, submetido ao regime de condomínio nos termos da Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1.964, regulamentada pelo Decreto nº 55.815 de 08 de março de 1.965, cujo edifício se compõe de um Bloco de 20 pavimentos, com 38 unidades, apartamento do zelador, equipamentos sociais, garagem exclusiva, dois sub-solos, e ático, com a área 6.113,33m² de área construída, assim caracterizada; 1º subsolo, composto de 39 vagas para 39 veículos de passeio, em lugares individuais e indeterminados, numeradas na planta somente para efeito de disponibilidade de 01 a 39, com auxílio de manobrista, e ainda poço dos elevadores, escadarias, rampa de interligação e guarita com W.C.; 2º subsolo: composto de 37 vagas para 37 veículos de passeio, em lugares individuais e indeterminados, numeradas na planta somente para efeito de identificação e disponibilidade de 01 a 37, com auxílio de manobrista, e ainda poço dos elevadores, escadarias, rampa de interligação com o 1º subsolo; Pavimento térreo: composto de área de uso comum, com hall social, hall de serviço, escadas de acesso aos demais pavimentos do Edifício, rampas de acesso ao subsolo, poço dos elevadores, salão de festas, saguão, copa, vestiários (feminino e masculino), salão de ginástica,

-continua no verso-



Anetui

nº 37

ml

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

"EDIFÍCIO MAXI MOEMA"

ALAMEDA DOS ANAPURUS Nº 854

CAPÍTULO I:

DA DISCRIMINAÇÃO DAS PARTES DE PROPRIEDADE E DAS COISAS DE CONDOMÍNIO COM ESPECIFICAÇÕES DAS ÁREAS.

Artigo 1º:

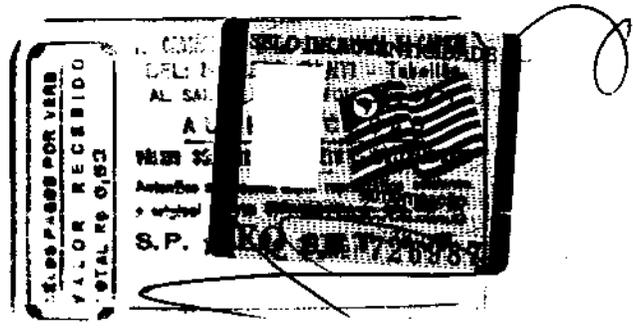
Constituem partes de propriedade exclusiva dos condôminos do Edifício Maxi Moema, os apartamentos situados no 1º ao 19º andares na razão de 2 apartamentos por andar, perfazendo portanto um total de 38 apartamentos residenciais.

l.

Artigo 2º:

Constituem partes de propriedade comum de condomínio havidas como inalienáveis, indivisíveis, todas aquelas que por sua natureza ou função sejam de uso comum e especialmente as seguintes: o terreno sobre o qual se assenta o

R.



2
edifício, as fundações, os montantes, as colunas, as vigas, os pisos de concreto armado, as escadas e partes externas do Edifício, os ornamentos da fachada, os halls de entrada e de escadas, os encanamentos troncos de entrada e saída de água, gás, luz, esgoto, apartamento destinado a moradia do zelador, poços dos elevadores, salão de festas, saguão, copa, vestiário masculino e vestiário feminino, cabine de medição, sala de ginástica, ducha, sauna, W.C. feminino e masculino, guarita com W.C., jardins ornamentais, escadas de acesso aos demais pavimentos, hall social, hall de serviço, casa de máquinas, play ground, duas caixas d'água, barrilete, laje de emergência, e a garagem situada no 1º e 2º subsolo, com capacidade para estacionamento de 76 automóveis de passeio em lugares individuais e indeterminados com auxílio de manobrista, sendo 37 vagas no 2º subsolo, e 39 no 1º subsolo, que tão somente para efeito de identificação e disponibilidade são numeradas de 01 à 37 no 2º subsolo, e numeradas de 01 à 39 no 1º subsolo, correspondendo a cada apartamento tipo o direito a duas vagas indeterminadas.

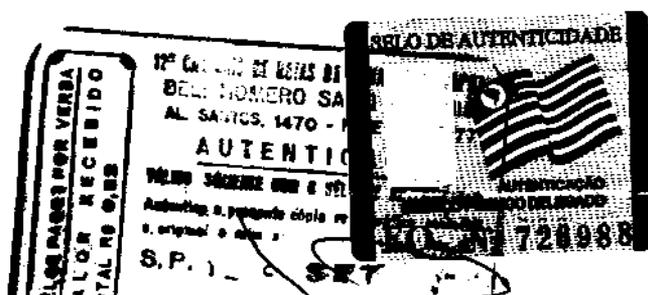
CAPÍTULO II:

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

Artigo 3º:

a) O condômino, no exercício de seus direitos, para uso e gozo do condomínio e da unidade que lhe pertence, deverá observar além das condições do título aquisitivo, as normas constantes da presente Convenção.

b) No interior de cada unidade, o respectivo proprietário ou os ocupantes, terão a liberdade de ação compatível com as normas de boa ordem, bons



3

costumes, segurança, sossego, saúde e bem estar dos demais condôminos ou ocupantes das demais unidades.

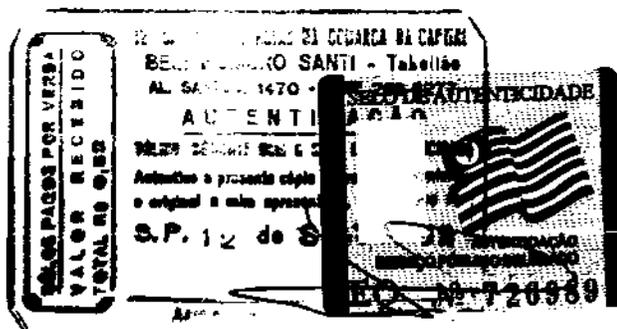
c) Sem prejuízo da estrita observância dessas normas, tudo quanto possa interessar ao uso e gozo geral do prédio ou suas dependências e serventias comuns, será decidido por deliberação na forma adiante prevista.

d) Todas as reclamações ou exigências dos condôminos, relativas ao uso e gozo do prédio em geral, suas dependências ou serventias comuns, à sua conservação ou limpeza, serão levadas ao conhecimento do Administrador que determinará as providências necessárias.

e) Cada condômino será pessoalmente responsável pelo proceder das pessoas de sua dependência e bem assim, pelo das que, com seu beneplácito, penetrarem no Edifício.

f) A cada condômino é lícito usar a sua propriedade singular e exclusiva, bem como as utilidades comuns do prédio, desde que não prejudique iguais direitos dos demais proprietários, nem suas condições materiais, obrigados a contribuir para o bom renome do Edifício.

R.



CAPÍTULO III:

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

Artigo 4º:

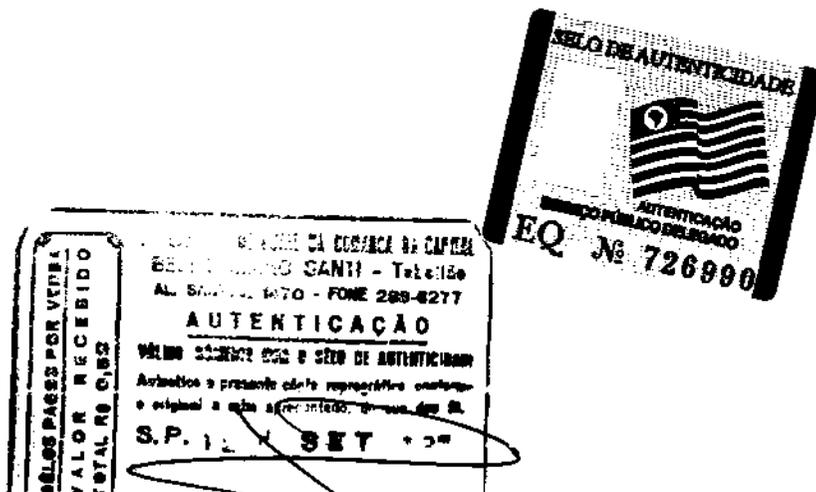
Todos os proprietários das unidades são obrigados a pagar os impostos e taxas lançados sobre as partes comuns do Edifício, o prêmio de seguro, os encargos de administração, ordenado do zelador, porteiro e demais empregados, as despesas de conservação e uso normal das partes comuns e as despesas de reparação, vazamento, impermeabilização, bombas, elevadores, etc.

Artigo 5º:

O montante das despesas gerais e encargos do condomínio serão rateados entre os condôminos, proporcionalmente à área útil de cada unidade ou de sua correspondente quota parte ideal sobre o todo.

Parágrafo Único:

O prazo para recolhimento das contribuições será de 8 (oito) dias após o recebimento das comunicações do Administrador, não ultrapassado de 15 (quinze) dias, sob pena de ficar o condômino em atraso, sujeito às penalidades desta Convenção (Parágrafo 2º - Artigo 8º).



O condômino que aumentar as despesas comuns por motivo de seu interesse, deverá pagar, no devido tempo, o excesso a que der causa, sob pena de perda do direito de voto e demais combinações desta Convenção.

Artigo 7º:

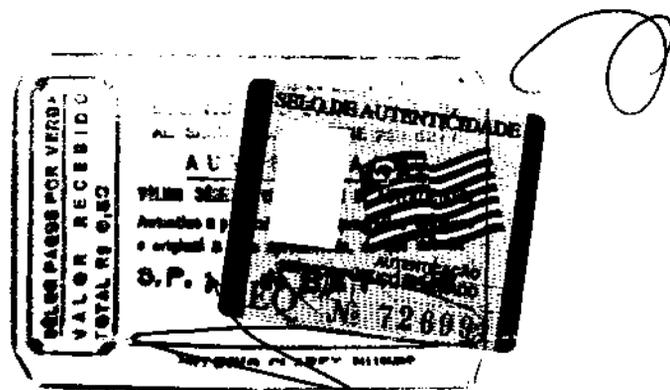
Todas as instalações internas de água, esgoto, gás, eletricidade e telefone, de cada propriedade singular serão reparadas a custo do respectivo proprietário quando o estrago se verificar até chegar as linhas troncos, assim como o assoalho ou piso de qualquer natureza, portas, janelas, aparelhos sanitários e todos os demais pertences a cada unidade autônoma.

Parágrafo Primeiro:

Quando o estrago se verificar nas linhas tronco e não for causado por qualquer condômino ou seu inquilino, os reparos correrão por conta de todos os condôminos.

Parágrafo Segundo:

Quando ficar provado que o estrago verificado nas linhas tronco, tenha sido causado, direta ou indiretamente por qualquer condômino ou seus inquilinos, os reparos correrão por conta dos condôminos em questão.



Artigo 8º:

Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo nos prazos previstos nesta Convenção, a quota parte que lhe couber em rateio.

6
[Handwritten signature]

Parágrafo 1º:

Cabe ao Administrador arrecadar as contribuições dos condôminos, competindo-lhes promover, por via sumaríssima, a cobrança judicial das cotas atrasadas.

Parágrafo 2º:

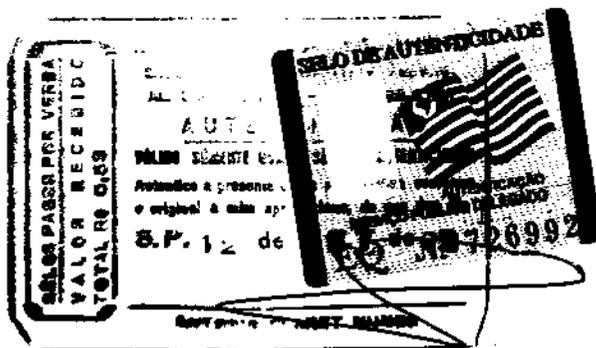
O condômino que não pagar a sua contribuição pelo prazo fixado na presente Convenção, fica sujeito ao juro moratório de 1% (um por cento) ao mês e multa de 20% (vinte por cento) sobre o débito que será atualizado no caso de mora por período igual ou superior a 6 (seis) meses.

Parágrafo 3º:

As obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direito à aquisição da unidade, mediante orçamento prévio aprovado em Assembléia Geral, podendo incumbir-se de sua execução o Administrador ou outra pessoa, com aprovação de Assembléia.

[Handwritten mark]
[Handwritten signature]

Parágrafo 4º:



A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos em caso algum valerá como escusa, para exonerá-lo de seus encargos.

CAPÍTULO IV: DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 9º:

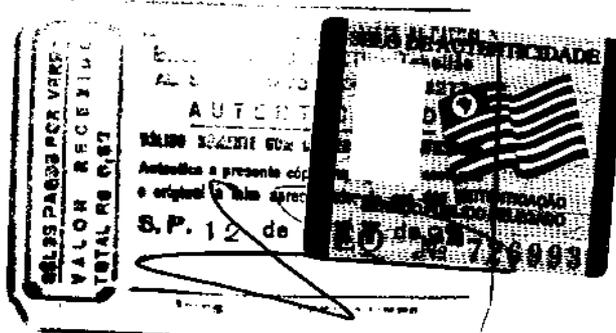
DO MODO DE ESCOLHER O ADMINISTRADOR, SUB-SÍNDICO E CONSELHO CONSULTIVO

Será o prédio em condomínio administrado por um Administrador com funções de Síndico, eleito por maioria de votos dos condôminos, podendo a escolha recair tanto num dos condôminos como em pessoa física ou jurídica estranha ao Condomínio.

Parágrafo 1º:

Na segunda hipótese, poderá ser eleito por maioria de votos dos condôminos, um Sub-Síndico, escolhido dentre os mesmos, exercendo funções de representantes dos condôminos junto ao Administrador, levando até o mesmo as informações, sugestões, exigências e críticas relacionadas ao condomínio.

Parágrafo 2º:



8

Será eleito por maioria de votos dos Condôminos, um Conselho Consultivo, constituído de 03 (três) condôminos, cuja função será assessorar o Administrador na solução do problema que digam respeito ao condomínio.

Parágrafo 3º:

O mandato do Administrador, Sub-Síndico e dos membros do Conselho Consultivo, será de dois anos, permitindo a reeleição.

Parágrafo 4º:

Respeitada a forma prevista no Contrato de Incorporação para a primeira administração, o Administrador poderá ser destituído pelo voto dos condôminos que representem 2/3 (dois terços) da totalidade das unidades, através de Assembléia Geral especialmente convocada.

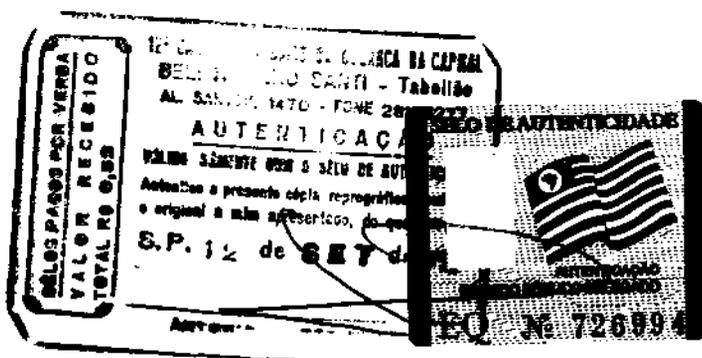
Parágrafo 5º:

O Administrador no caso de ser deliberada sua destituição, será avisado com 60 (sessenta) dias de antecedência à concretização da mesma.

Artigo 10º:

Das Atribuições do Administrador, Além das Legais.

Ao Administrador, além das funções decorrentes de seu cargo, compete especialmente:



a) Superintender a administração geral do Edifício e fazer observar o Regulamento Interno do prédio;

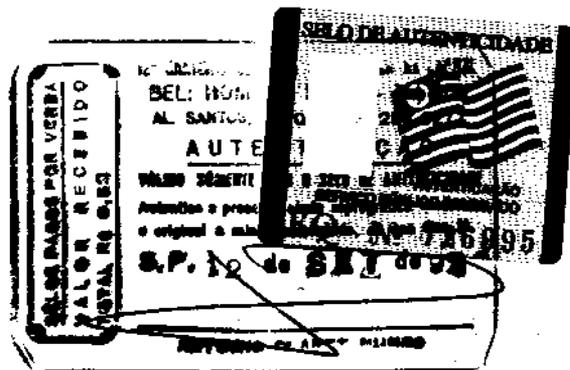
b) Nomear, admitir e demitir os empregados do prédio, fixando-lhes os vencimentos de acordo com a verba estabelecida no orçamento do ano;

c) Receber as quotas trimestrais ou outras contribuições dos condôminos, dando-lhes a devida aplicação;

d) Ordenar e fiscalizar as obras de caráter urgente e adquirir o que for necessário para a boa conservação do Edifício;

e) Manter a escrituração e a contabilidade em ordem, em livros próprios ao dispor dos condôminos;

f) Apresentar, por ocasião da reunião anual, as contas da administração referentes ao exercício findo, exibindo os respectivos documentos e comprovantes;



g) Cumprir as deliberações dos condomínios;

Artigo 11º:

O Administrador terá uma remuneração mensal, que será fixada anualmente pela Assembléia Geral dos Condôminos.

CAPÍTULO V:

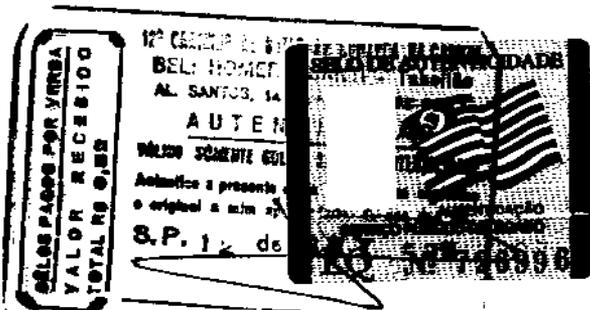
DO MODO E DO PRAZO DA CONVOCAÇÃO DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS DOS CONDÔMINOS E DO "QUORUM" PARA OS DIVERSOS TIPOS DE VOTAÇÃO.

Artigo 12º:

Anualmente, no primeiro trimestre, será realizada a Reunião Ordinária dos Condôminos, que deverá tomar conhecimento, examinar e resolver sobre a apreciação do orçamento elaborado pelo Administrador e contas relativas ao exercício anterior, imposição de multas a condôminos, que tenham infringido a presente Convenção ou ao Regulamento Interno do prédio e assuntos de interesse geral.

Parágrafo Primeiro:

As reuniões ordinárias dos condôminos serão convocadas pelo Administrador por meio de carta protocolada ou registrada com antecedência mínima de 5 (cinco) dias.



(Handwritten mark)

Parágrafo Segundo:

Os condôminos, no caso de ausência ou impedimentos deverão manter procurador com poderes suficientes para representá-los em qualquer das reuniões de condôminos, ficando certo que cada procurador deverá representar somente um condômino.

Parágrafo Terceiro:

As reuniões extraordinárias dos Condôminos, serão convocadas pelo Administrador, ou por um grupo de condôminos que represente, no mínimo, um quarto dos votos totais, observando-se o dispositivo do parágrafo primeiro deste artigo.

Parágrafo Quarto:

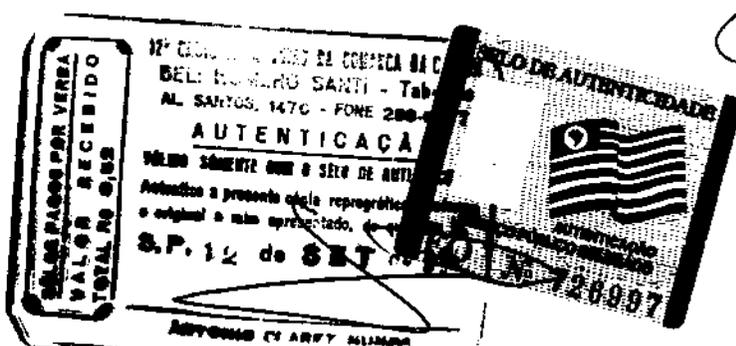
As reuniões ordinárias e extraordinárias, para que possam ser realizadas em primeira convocação, exigem "quorum" mínimo de uma quarta parte dos votos totais. Na segunda convocação, a ser realizada 30 (trinta) minutos após a instalação, se dará com qualquer "quorum".

Parágrafo Quinto:

As decisões dos condôminos serão tomadas por maioria absoluta de votos (metade do número de votos, mais um), dos condôminos reunidos, com exceção dos casos em que expressamente se exigir outro "quorum".

Parágrafo Sexto:

As decisões tomadas nas reuniões, serão comunicadas pelo Administrador, por meio de carta obrigando a todos os condôminos.



Parágrafo Sétimo:

A cada fração ideal do terreno correspondendo a um voto, que será proporcional à sua percentagem. Nos casos de empate, caberá o voto de qualidade aquele dos representantes que possua maior fração ideal do imóvel.

Parágrafo Oitavo:

Não poderão votar os condôminos que estiverem atrasados nos pagamentos das quotas de despesas.

Parágrafo Nono:

As decisões dos condôminos serão lançadas em livro próprio, rubricado pelo Administrador, que o conservará em seu poder à disposição dos condôminos, para qualquer exame. As atas das reuniões serão assinadas pelos presentes.

Artigo 13º:

DA FORMA DE CONTRIBUIÇÃO PARA CONSTITUIÇÃO DO "FUNDO DE RESERVA".

Para atender às despesas com as obras de conservação e reformas não prevista no orçamento, fica instituído um "Fundo de Reserva", por ocasião da Primeira Assembléia Geral de Condôminos.



Parágrafo Primeiro:

O Fundo de Reserva, será integralizado:

- a) pela taxa de 5% (cinco por cento) sobre as contribuições dos condôminos;
- b) pelas multas por infração desta Convenção e do Regulamento Interno;
- c) pelos juros produzidos pelo próprio capital do Fundo de Reserva.
- d) Pelos saldos acumulados no fim de cada exercício.

Artigo 14º:

Da Forma e do "Quorum" para as Alterações desta Convenção.

As decisões que vierem modificar esta Convenção, somente terão valor, se tomadas por 2/3 partes dos votos totais de possuidores das unidades, tais decisões poderão ser lavradas por escritura pública ou por instrumento particular, devendo ser averbadas no Registro de Imóveis competente, em cumprimento ao enunciado no Art. 14º do Decreto Federal número 55.815/65.



CAPÍTULO VI:

DA FORMA E DO QUORUM PARA A APROVAÇÃO DO REGULAMENTO INTERNO

Artigo 15º:

O Regulamento Interno será redigido pelo Administrador, levando o mesmo ao conhecimento dos condôminos, devendo a sua aprovação obedecer ao estipulado no Artigo 12º, parágrafo 5º desta Convenção.

CAPÍTULO VII:

DAS OBRIGAÇÕES CONDOMINIAIS

Artigo 16º:

É defeso a qualquer condômino:

- a) alterar a forma externa da fachada;
- b) decorar as partes externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação;
- c) destinar à unidade, utilização diversa da finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, salubridade e segurança dos demais condôminos;



d) embarçar o uso das partes comuns;

Parágrafo Primeiro:

O transgressor estará sujeito ao pagamento de multa a ser estipulada pela 1ª Assembléia dos Condôminos, além de ser compelido a desfazer a obra, ou abster-se da prática do ato, cabendo ao Administrador com autorização judicial mandar desmanchá-la, a custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que foi estipulado.

Parágrafo Segundo:

O proprietário ou titular de direito à aquisição poderá fazer obra que modifique sua fachada, se obtiver a aquiescência da unanimidade dos condôminos.

CAPÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 17º:

Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino, diretamente, com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos.

Artigo 18º:

A solução dos casos omissos caberá ao Conselho Consultivo "ad-referendum" da Assembléia Geral, mediante a aplicação dos dispositivos da Lei nº4.591 de 16 de Dezembro de 1964.



Artigo 19º:

Os membros do Conselho Consultivo para a primeira gestão, serão eleitos pela 1ª Assembléia do Condomínio a se realizar, cujo mandato coincidirá com a do Síndico.

Artigo 20º:

A administração do Condomínio para o primeiro biênio, será exercida pelas Incorporadoras ou quem pôr estas indicado.

CAPÍTULO IX DO SEGURO

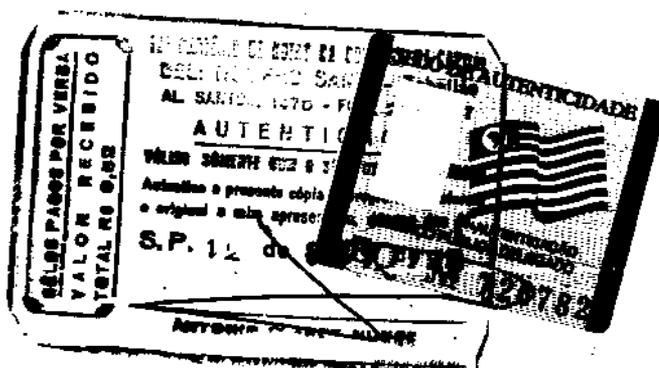
Será feito obrigatoriamente o Seguro para cobrir os riscos de incêndio, abrangendo a totalidade do Edifício, em Companhia Seguradora Idônea, de escolha do Síndico.

Parágrafo Primeiro:

O seguro será feito pelo valor global do Edifício, mas a respectiva apólice destacará os valores de cada unidade autônoma e das coisas comuns.

Parágrafo Segundo:

É permitido a qualquer proprietário aumentar na mesma Companhia Seguradora, o seguro correspondente à sua unidade de propriedade exclusiva, para cobrir benfeitorias que haja feito, pagando no caso, o acréscimo do prêmio, e liquidando a correspondente parte de indenização, no caso de sinistro, diretamente a Seguradora.

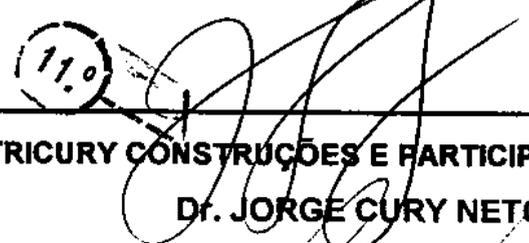


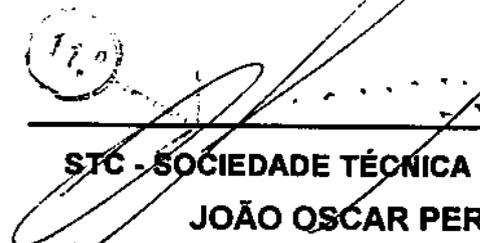
Parágrafo Terceiro:

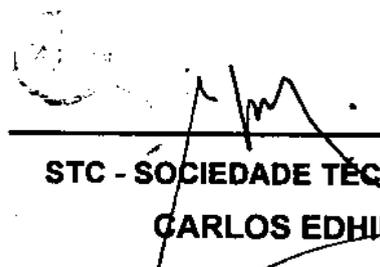
Em caso de sinistro, o produto do seguro será destinado à reconstrução do Edifício, e não sendo possível a reconstrução, far-se-á rateio do Seguro, entre os proprietários e os direitos de cada um se exercerão sobre o terreno, na proporção de suas quotas.

17

São Paulo, 07 JUL 1997


TRICURY CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA.
Dr. JORGE CURY NETO


STC - SOCIEDADE TÉCNICA DE CONSTRUÇÕES S/A
JOÃO OSCAR PEREIRA CIDADE


STC - SOCIEDADE TÉCNICA DE CONSTRUÇÕES S/A
CARLOS EDHIR GOMES SPINARDI

119 SERVIÇO NOTARIAL - PAULO AUGUSTO MOURIGUES CRUZ - TABELIÃO
Rua Domingos de Moraes, 1788 Fone 574-8944 4949847848554855495851535058
RECONHECO por semelhança, as(s) firma(s): JORGE CURY NETO, JOAO OSCAR
PEREIRA CIDADE, CARLOS ADHIR GOMES SPINARDI, as quais conferem com os
padroes depositados em Cartório.
São Paulo, 07 de julho de 1997.
Em testeunho

PAULO PELLIN - ESCR.AUT.
VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE !!

Total: R\$ 2.480,00

119 TABELIÃO
DE NOTAS DE SIG
SUA N.º 123
PAULO PELLIN
ESCRITÓRIO DE NOTAS DE SIG
DOMINGOS DE MORAIS, 1788
FONE 574-0544

