

DUARTE GARCIA, CASELLI GUIMARÃES E TERRA

ADVOGADOS

RUA FUNCHAL, 129 - 11º ANDAR - CEP 04551-060 - SÃO PAULO - SP - BRASIL
FONE (55.11) 866 5020 - FAX (55.11) 866 5028
E-mail: dgg@adv.br

MÁRIO SÉRGIO DUARTE GARCIA
MÁRIO DE BARROS DUARTE GARCIA
RODRIGO CURY BICALHO
SILVIA POGGI DE CARVALHO
LUIS EDUARDO MENEZES SERRA NETTO
VERA LÍCIA MOINHOS
FERNANDA FERREIRA BRAGA FERRAZ
ANNA CHRISTINA JIMENEZ PEREIRA
LUIS EDUARDO GOMES GUIMARÃES
CLÁUDIO BIAZZI
FABIANA MONTEIRO CONTI
ELAIN C. S. DE B. MATTAR
SIMONE CHEDIACH

LUIS ARTHUR CASELLI GUIMARÃES
LUIS ARTHUR CASELLI GUIMARÃES FILHO
MARIA LUIZA DA SILVEIRA TOCCI
FLÁVIO AUGUSTO GENTIZZO
RICARDO DE ARRUDA FILHO
NEUSA BRIGITE AGUIAR BIANCO
HUMBERTO LUIZ BALJEIRO
ELIANE RIBEIRO GAGO
PAOLA MARTINELLI SZANTO
HISAE CRISTINA MATSUMOTO CHIGUTA
OLIVAR LORENA VITALE JUNIOR
ANTÔNIO VELLOSO CARNEIRO

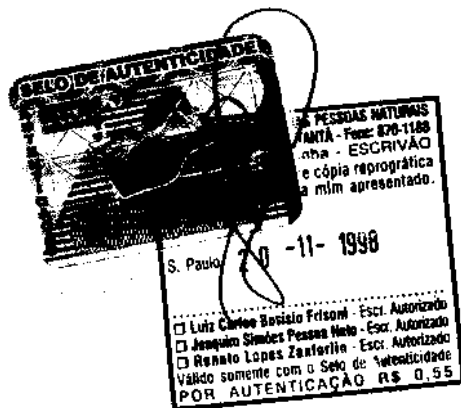
MARCELO TERRA
JOAQUIM MACEDO BITTENCOURT NETTO
HELOISA BONCIANI NADER DI CUNTO
ALEXANDRE TADEU NAVARRO PEREIRA
JOSÉ CARLOS BAPTISTA PUOLI
ANA PAULA C.A.B. ORZECHOWSKI
NATÁLIA JAPUR
RAIMUNDO DANTAS
ROBERTO JUNQUEIRA S. RIBEIRO
JANINE MARIA CORREA PUPO
DANIELA TRUZZI PRIETO
EDUARDO SOARES DE MELO
SANDRA REGINA RIBEIRO FRANZIN

Consultores

NÍLIO TERRA

JOSÉ MARIA CARNEIRO DA CUNHA (Miami, FL, USA)

Ilmo. Sr. Oficial do 14º Serviço de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.



CONSTRUTORA WASSERMAN S/A., atual denominação de Construtora Wasserman Ltda., com sede em São Paulo-SP, na Rua Dr. Diogo de Faria, n.º 1.036, inscrita no CGC/MF sob n.º 60.437.571/0001-10, com seu contrato social registrado e arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob n.º 374.978, em 24/8/65, e última alteração arquivada na mesma JUCESP, sob n.º 92.408/95-3, em 13/06/95 estando autorizada a efetuar esta operação de acordo com seu estatuto social, sendo representada, neste ato e na forma do referido contrato, por sua Diretora Presidente, **Pérola Wasserman**, brasileira, divorciada, do comércio, portadora da cédula de identidade, R.G. n.º 11.622.783-SSP-SP, e inscrita no CPF/MF sob n.º 107.016.268-01, domiciliada e residente em São Paulo-SP, eleita pela Assembléia Geral Ordinária, realizada em 30/04/98, cuja ata se encontra registrada na JUCESP sob n.º 75.020/98, em 21/05/98, como **INSTITUIDORA**, na qualidade de **TITULAR DE DOMÍNIO** sobre o imóvel, autoriza e requer determine V.S.ª arquivar e registrar a documentação anexa, referente ao **EDIFÍCIO SUNSET GARDEN**, para fins de **INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIO**, pelo que expõe e requer o que segue:

Rubricas:

Incorporadora:

I - DOS FATOS

1.1 O imóvel, onde foi construído o **EDIFÍCIO SUNSET GARDEN**, se localiza na Rua Loefgreen, situado no Município e Comarca de São Paulo-SP, atual 21º Subdistrito, Saúde, 14ª Circunscrição Imobiliária, sendo objeto da matrícula n.º 121.144, dessa serventia que assim se descreve, caracteriza e confronta:

“Três prédios e respectivos terrenos medindo 37,00m mais ou menos de frente para a Rua Loefgreen, por 40,00m da frente aos fundos do lado direito, de quem, desta rua o olha, confrontando com o prédio n.º 2.365 da Rua Loefgreen, 21,00m do lado esquerdo ao longo da Rua Dr. Bacelar, para a qual também faz frente, na linha considerada dos fundos, partindo da Rua Dr. Bacelar em linha reta, paralela à Rua Loefgreen, mede 19,50m, confrontando com o prédio n.º 600, da Rua Dr. Bacelar, aí deflete à esquerda, segue na distância de 19,00m, confrontando com o prédio n.º 600, e aí deflete à direita, em reta, segue a distância de 17,50m até encontrar a lateral direita do terreno, confrontando com o imóvel n.ºs 642 e 644 da Rua Dr. Bacelar e n.ºs 200 e 220 da Rua Agostinho Rodrigues Filho, fechando assim o perímetro”.



A **INSTITUIDORA** obteve aprovação, junto à Prefeitura Municipal de São Paulo-SP, de projeto para construção de um prédio, destinado a fins residencial, conforme Alvará de Projeto Modificativo n.º 7201266950, expedido pela Municipalidade de São Paulo-SP, em 28/fevereiro/1.996, em decorrência do processo n.º 0500080096-65.

1.3 Em seguida, promoveu a Incorporação do mencionado prédio, assumindo a responsabilidade da decorrente, nos termos do R.3/M.121.144, de 10/mayo/1.996, do 14º Serviço de Registro de Imóveis de São Paulo-SP.

1.4 Os prédios existentes no imóvel da Rua Loefgreen, n.ºs. 2.347 e 2.359, e da Rua Bacelar, n.º 586, antes aludidos foram demolidos conforme certificado de conclusão n.º 1998/25303-00, anexo, onde consta, no rodapé, a correspondente conclusão da demolição.

1.5 Após demolição, foi efetuada a construção do prédio e concluída, conforme certificado de conclusão n.º 1998/25303-00, expedido em 15/setembro/1.998, tendo mantido n.º 2.359, da Rua Loefgreen, bem como a denominação de **EDIFÍCIO SUNSET GARDEN**.

Rubricas:

Incorporadora:

II - DA AVERBAÇÃO DA CONSTRUÇÃO E DA INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO

2.1

Tendo em vista o término da obra e a existência de Incorporação registrada, a **INSTITUIDORA** requer, expressamente, os seguintes procedimentos:

- a) - averbação da demolição dos prédios anteriormente existentes, conforme comprova o certificado de conclusão da demolição, ora apresentado;
- b) - averbação da conclusão da construção do edifício, conforme comprova o Certificado de Conclusão, ora apresentado;
- c) - averbação da quitação de débitos para com INSS, relativa à **demolição**, nos termos da Certidão Negativa de Débito - CND n.º 303268, série "I", expedida em 14/10/98;
- d) - averbação da quitação de débitos para com INSS, relativa à **construção**, nos termos da Certidão Negativa de Débito - CND n.º 965781, série "H", expedida em 28/setembro/ 98;
- e) - registro da Instituição, Divisão e Especificação Condominiais do edifício, nos termos constantes do Memorial de Incorporação;
- f) - registro da Convenção de Condomínio, anexa.

2.2

Para fins de registro, além de apresentar a cartela do IPTU, a **INCORPORADORA** fornece as seguintes informações:

valor da construção estimado..... R\$ 2.423.130,65
valor total atualizado..... R\$ 2.840.954,50

Termos em que,

P.Deferimento.

Em 26 de outubro de 1.998.

CONSTRUTORA WASSERMAN S/A.



MÁRIO SÉRGIO DUARTE GARCIA
MÁRIO DE BARROS DUARTE GARCIA
RODRIGO CURY BICALHO
SILVIA POGGI DE CARVALHO
LUIZ EDUARDO MENEZES SERRA NETTO
VERA LÚCIA MOINHO
FERNANDA FERREIRA BRAGA FERRAZ
ANNA CRISTINA JIMENEZ PEREIRA
LUIZ EDUARDO GOMES GUIMARÃES
CLÁUDIO BIAZZI
FABIANA MONTEIRO CONTI
ELVIS C. S. DE B. MATTAR
SIMONE CHEDIACI

LUIZ ARTHUR CASELLI GUIMARÃES
LUIZ ARTHUR CASELLI GUIMARÃES FILHO
MARIA LUIZA DA SILVA TOCCI
FLÁVIO AUGUSTO CIGNIZZO
RICARDO DE ARRUDA FILHO
NEUSA BRIGITE AGUIAR BIANCO
HUMBERTO LUIZ BALIEIRO
ELIANE RIBEIRO GAGO
PAOLA MARTINELLI SZANTO
HISAE CRISTINA MATSUMOTO CHICUTA
OLIVAR LORENA VITALE JUNIOR
ANTÔNIO VELLOSO CARNEIRO

MARCELO TERRA
JOAQUIM MACEDO BITTENCOURT NETTO
HELOISA BONGIANNI NADER DI CUNTO
ALEXANDRE TADEU NAVARRO PEREIRA
JOSÉ CARLOS BAPTISTA PUOLI
ANA PAULA C. A. B. ORZECIOWSKI
NATÁLIA JAPER
RAIMUNDO DANTAS
ROBERTO JUNQUEIRA S. RIBEIRO
JANINE MARIA CORREA PIPO
DANIELA TRUZZI PRIETO
EDUARDO SOARES DE MELO
SANDRA REGINA RIBEIRO FRANZIN

Conseleiros
NATY TERRA

JOSÉ MARIA CARNEIRO DA GUNHA (Miami, FL, USA)

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SUNSET GARDEN

localizado na Rua Loefgreen, n.º 2.359

compreendendo:

- Intróito		fls.02
- Capítulo I	- Da conceituação das partes de propriedade e uso comuns	fls.03
- Capítulo II	- Da conceituação das partes de propriedade e uso comuns	fls.04
- Capítulo III	- Da utilização do edifício	fls.08
- Capítulo IV	- Da administração do edifício	fls.10
	A) Do síndico e do subsíndico	fls.10
	B) Do conselho consultivo	fls.13
	C) Da administradora	fls.14
	D) Da Assembléia Geral	fls.14
	E) De outros órgãos	fls.19
- Capítulo V	- Do seguro	fls.19
- Capítulo VI	- Dos encargos comuns aos condôminos	fls.19
- Capítulo VII	- Do fundo de reserva	fls.21
- Capítulo VIII	- Das penalidades	fls.22
- Capítulo IX	- Das disposições gerais	fls.23
- Capítulo X	- Do regimento interno	fls.23
- Capítulo XI	- Das disposições transitórias	fls.26
- Capítulo XII	- Das disposições finais	fls.27

Rubricas:

Instituidora:

1)



**REGISTRO
MÓVEIS**

"INTROÍTO"

O condomínio do empreendimento **EDIFÍCIO SUNSET GARDEN**, daqui em diante denominado, simplesmente, por "**EDIFÍCIO**", rege-se pelas disposições da lei federal n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e legislação aplicável, pelas cláusulas e condições desta convenção e atendidas as seguintes

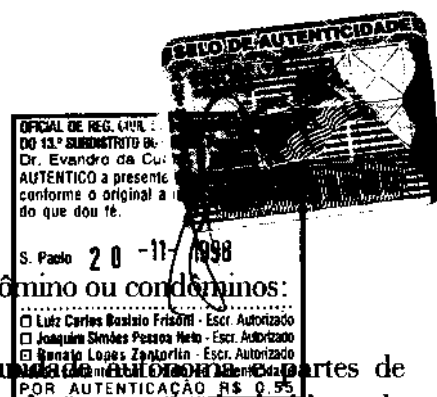
CONDIÇÕES GERAIS:

- a) - os apartamentos têm destinação residencial;
- b) - sempre que nesta convenção se fizer menção a condômino ou condôminos:
 - b.1) - no que se referir ao uso e utilização de unidades autônomas e partes de propriedade e uso comuns, as regras se estenderão e serão obedecidas pelo usuário, a qualquer título, seus familiares e empregados;
 - b.2) - no que se referir ao direito de propriedade, as regras se aplicarão ao titular de domínio e se estenderão e serão obedecidas pelo titular de direito de compra de unidade autônoma;
- c) - não obstante o estabelecido na letra "b.1", acima, o usuário da unidade autônoma, que dela não seja proprietário ou titular do respectivo direito de compra, não terá qualquer representação perante o **EDIFÍCIO**, ficando o proprietário ou titular desse direito de compra responsável pelas infrações e danos por aquele cometido e eventual débito por aquele assumido;
 - c.1) - fica ressalvado, no entanto, o direito de o locatário votar nas decisões de Assembléia Geral, que envolvam despesas ordinárias do condomínio, na hipótese de o condômino-locador a ela não comparecer, consoante o disposto no art. 24, § 4º, da lei n.º 8.245/91;
- d) - o **EDIFÍCIO** é constituído de duas partes distintas, a saber:
 - d.1) - uma, composta de propriedade e uso comuns, inalienável e indivisível, indissolavelmente vinculada às partes de propriedade e uso exclusivos;
 - d.2) - outra, composta de propriedade e uso exclusivos;
- e) - a modificação das condições gerais, supra descritas, também somente poderá ser promovida com obediência aos requisitos adiante referidos (item 4.18.1, letra "c").

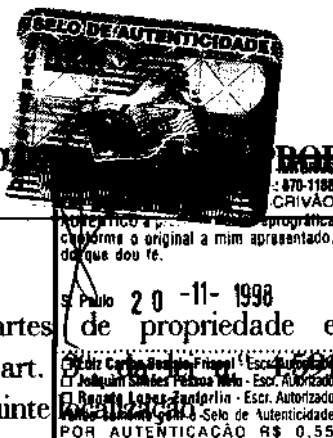
Rubricas:

Instituidora:

1) *[assinatura]*



CAPÍTULO I - DA CONCEITUAÇÃO DA PROPRIEDADE E USO
COMUNS



1.1 As partes de propriedade e uso comuns do EDIFÍCIO, além das estabelecidas no art. 64, são as abaixo discriminadas e têm, especialmente, a seguinte

2º subsolo: dezesseis (16) vagas para a guarda de veículos de passeio, numeradas de 31 a 46, acompanhadas com as letras correspondentes a média - M - e grande - G -, todas em local individual e determinado, na forma adiante prevista, e que poderão ser utilizadas com auxílio de manobristas, sendo: três (3) vagas grandes e treze (13) vagas médias; cinco (5) vagas para a guarda de motocicletas, numeradas de 1 a 5, todas em local individual e determinado; área de circulação de veículos; rampa de acesso ao 1º subsolo; escada de acesso aos demais pavimentos e ao 2º subsolo; dois (2) poços de elevador, com parada no andar, sendo um social e outro de serviço; lava autos; quinze (15) depósitos numerados de 1 a 15; local para caixa d'água e projeção ventilação do subsolo;

1º subsolo: trinta e uma (31) vagas médias para a guarda de veículos de passeio, numeradas de 01 a 30, acompanhadas com a letra correspondente a média - M - e uma (1) para zelador, todas em local individual e determinado, na forma adiante prevista e que poderão ser utilizadas com auxílio de manobristas; rampa de acesso ao térreo; rampa de acesso ao 2º subsolo; escada de acesso aos demais pavimentos e ao 1º subsolo; dois (2) poços de elevador, com parada no andar, sendo um social e outro de serviço; medidores; lixo; projeção ventilação do subsolo;

Térreo: projeção marquise; guarita com W.C.; rampa de acesso ao subsolo; galeria; hall nobre; salão de festas; escada de acesso ao mezanino; depósito; bar; copa; circulação; dois (2) vestiários, sendo um (1) masculino e um (1) feminino; hall de serviço; vestiário de funcionário; dois (2) poços de elevador, com parada no andar, sendo um social e outro de serviço; escada de acesso aos demais pavimentos e ao andar; jardim; playground; churrasqueira; área para jogos; ventilação subsolo; área ajardinada e arborizada; gazebo; piscina infantil; piscina adulto;

Mezanino: escada de acesso ao térreo; salão; terraço; vazio salão de festas; elevador social com parada no andar; escada de acesso aos demais pavimentos e ao andar; duto; vestíbulo; vazio elevador de serviço; apartamento do zelador, contendo: sala, dois dormitórios, banho, cozinha, área de serviço; laje impermeabilizada.

Pavimentos-Tipo (1º ao 13º andar): cada um conterá: dois (2) poços de elevador com parada no andar; hall de elevador de serviço; duto; vestíbulo; escada de acesso aos demais pavimentos e aos andares; hall social.

Rubricas:

Instituidora: 1)

Pavimento- dúplex de cobertura:

- **pavimento inferior - 14º andar:** escada de acesso aos demais pavimentos; duto; dois (2) poços de elevador sem parada no andar;
- **pavimento intermediário - 15º andar:** escada de acesso aos demais pavimentos e ao andar; duto; vestíbulo.; hall de serviço, dois poços de elevador com parada no andar, sendo um social e outro de serviço; hall social;
- **pavimento superior - cobertura do 15º andar:** escada de acesso aos demais pavimentos; duto; dois (2) vazios de elevador; duto.

Caixa d'água/Casa de Máquinas: escada de acesso aos demais pavimentos e ao andar; duas (2) caixas d'água; casa de máquinas; escada marinho; hall; duto.

1.2 As partes de propriedade e uso comuns não são suscetíveis de divisão ou alienação destacada de cada unidade autônoma ou de utilização exclusiva por qualquer condômino, e não podem ser alteradas, retiradas ou substituídas, salvo se houver disposição expressa nesta convenção ou consentimento dos condôminos, tomado em Assembléia Geral, na forma do item 4.18.1, letra "c".

CAPÍTULO II - DA CONCEITUAÇÃO DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO EXCLUSIVOS

2.1 São partes de propriedade e uso exclusivo de cada condômino, denominadas "unidades autônomas", e de domínio individual, aquelas

A) - LOCALIZAÇÃO

1º andar	Apartamento n.º 11
2º andar	Apartamento n.º 21
3º andar	Apartamento n.º 31
4º andar	Apartamento n.º 41
5º andar	Apartamento n.º 51
6º andar	Apartamento n.º 61
7º andar	Apartamento n.º 71
8º andar	Apartamento n.º 81
9º andar	Apartamento n.º 91
10º andar	Apartamento n.º 101
11º andar	Apartamento n.º 111
12º andar	Apartamento n.º 121
13º andar	Apartamento n.º 131
14º andar	Apartamento dúplex de cobertura n.º 141

Rubricas:

Instituidora:

1)



O **EDIFÍCIO** contém quatorze (14) unidades autônomas, sendo:

- **onze (11) unidades autônomas-tipo 1**: situadas nos 1º ao 11º pavimentos-tipo;
- **duas (2) unidades autônomas-tipo 2**: situadas nos pavimentos 12º e 13º;
- **uma (1) unidade autônoma-dúplex de cobertura**: situada nos pavimentos 14º, 15º e cobertura.

A cada unidade autônoma fica, desde já, preestabelecida a vinculação das vagas de garagem para a guarda de veículos de passeio e depósitos, na forma a seguir:

- **apartamento n.º 11**: depósito n.º 1 e três (3) vagas de garagem, sendo:

- duas (2) médias n.ºs 3M e 4M, no 1º subsolo;
- uma (1) média n.º 31M, no 2º subsolo;

- **apartamento n.º 21**: depósito n.º 2 e três (3) vagas de garagem, sendo:

- duas (2) médias n.ºs 5M e 6M, no 1º subsolo;
- uma (1) média n.º 32M, no 2º subsolo;

- **apartamento n.º 31**: depósito n.º 3 e três (3) vagas de garagem, sendo:

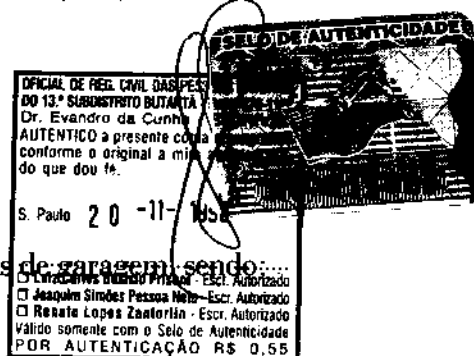
- duas (2) médias n.ºs 7M e 8M, no 1º subsolo;
- uma (1) média n.º 46M, no 2º subsolo;

- **apartamento n.º 41**: depósito n.º 4 e três (3) vagas de garagem, sendo:

- duas (2) vagas médias n.ºs 9M e 10M, no 1º subsolo;
- uma (1) vaga grande n.º 37G, no 2º subsolo;

Rubricas:

Instituidora: 1)



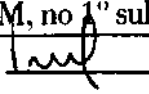
[Handwritten signature]

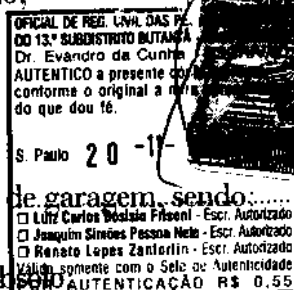
DUARTE GARCIA, CASELLI GUIMARÃES E TERRA
ADVOGADOS

6.

- **apartamento n.º 51**: depósito n.º 5 e três (3) vagas de garagem, sendo:
 - duas (2) vagas médias n.ºs 11M e 12M, no 1º subsolo;
 - uma (1) vaga grande n.º 38G, no 2º subsolo;
- **apartamento n.º 61**: depósito n.º 6 e três (3) vagas de garagem, sendo:
 - duas (2) vagas médias n.ºs 17M e 18M, no 1º subsolo;
 - uma (1) vaga média n.º 39M, no 2º subsolo;
- **apartamento n.º 71**: depósito n.º 7 e três (3) vagas de garagem, sendo:
 - duas (2) vagas médias n.ºs 19M e 20M, no 1º subsolo;
 - uma (1) vaga média n.º 45M, no 2º subsolo;
- **apartamento n.º 81**: depósito n.º 8 e três (3) vagas de garagem, sendo:
 - três (3) vagas médias n.ºs 1M, 21M e 22M, no 1º subsolo;
- **apartamento n.º 91**: depósito n.º 9 e três (3) vagas de garagem, sendo:
 - três (3) vagas médias n.ºs 2M, 23M e 24M, no 1º subsolo;
- **apartamento n.º 101**: depósito n.º 10 e três (3) vagas de garagem, sendo:
 - três (3) vagas médias n.ºs 13M, 25M e 26M, no 1º subsolo;
- **apartamento n.º 111**: depósito n.º 11 e três (3) vagas de garagem, sendo:
 - três (3) vagas médias n.ºs 14M, 27M e 28M, no 1º subsolo;
- **apartamento n.º 121**: depósito n.º 12 e quatro (4) vagas de garagem, sendo:
 - quatro (4) vagas médias n.ºs 15M, 16M, 29M e 30M, no 1º subsolo;

Rubricas:

Instituidora: 1) 



7.

- apartamento n.º 131: depósito n.º 13 e quatro (4) vagas de garagem, sendo:
 - quatro (4) vagas médias n.ºs 33M, 34M, 35M e 36M, no 2º subsolo;
- apartamento n.º 141: depósitos n.ºs 14 e 15 e cinco (5) vagas de garagem, sendo:
 - quatro (4) vagas médias n.ºs 41M, 42M, 43M e 44M, no 2º subsolo;
 - uma (1) vaga grande n.º 40G, no 2º subsolo;

B) - ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS

A INSTITUIDORA em cumprimento ao disposto na letra "I", do art. 32, da lei n.º 4.591/64, apresenta abaixo, a discriminação das frações ideais das unidades autônomas.



B.1) - APARTAMENTOS-TIPO 1: N.ºS 11, 21, 31, 41, 51, 61, 71, 81, 91, 101 e 111

Cada uma dessas unidades autônomas, tem as seguintes áreas e fração ideal no terreno e nas coisas comuns:

- área privativa	154,41m ²	X 11 =	1.698,51m ²
- área comum	228,71m ²	X 11 =	2.515,81m ²
- área total	383,12m ²	X 11 =	4.214,32m ²
- fração ideal	0,06378	X 11 =	0,70158%

B.2) - APARTAMENTOS-TIPO 2: N.ºS 121 E 131

Cada uma dessas unidades autônomas, tem as seguintes áreas e fração ideal no terreno e nas coisas comuns:

- área privativa	154,41m ²	X 2 =	308,82m ²
- área comum	249,52m ²	X 2 =	499,04m ²
- área total	403,93m ²	X 2 =	807,86m ²
- fração ideal	0,06733	X 2 =	0,13466%

Rubricas: Instituidora: 1)

B.3) - APARTAMENTO-TIPO 3, DÚPLEX DE COBERTURA: N.º 141

A unidade autônoma, tem as seguintes áreas e fração ideal no terreno e nas coisas comuns:

- área privativa	471,01m ²
- área comum	557,91m ²
- área total	1.028,92m ²
- fração ideal	0,16378%

B.4) - TOTAL

- área privativa	2.478,34m ²
- área comum	3.572,76m ²
- área total	6.051,10m ²
- fração ideal	100%



2.1.1 As áreas, e frações ideais referidas na presente convenção de condomínio são consideradas como real de construção.

CAPÍTULO III - DA UTILIZAÇÃO DO EDIFÍCIO

3.1 O **EDIFÍCIO** será utilizado pelo condômino, com observância das normas de boa vizinhança, e sem prejudicar ou causar dano ou incômodo aos demais condôminos, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das partes de propriedade e uso comuns por todos.

3.2 Com fundamento no princípio estabelecido no item 3.1, o condômino, além do estipulado em lei, poderá exercer direitos e deverá cumprir obrigações, a saber:

a) - **DIREITOS:**

a.1) - usar das partes de propriedade e uso comuns, conforme referido, e sobre elas exercer todos os direitos que lhe confere a lei, a convenção e o regimento interno;

a.2) - convocar Assembléia Geral, pela forma prescrita nesta convenção, e a ela comparecer, discutir, deliberar e votar;

a.3) - examinar livros e arquivos do **EDIFÍCIO**;

Rubricas:

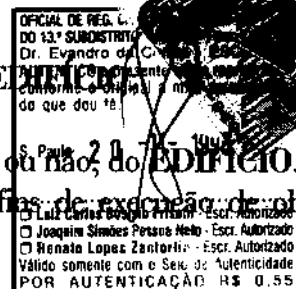
Instituidora:

1)

- a.4) - formular queixas e reclamações, por escrito, ao síndico;
- a.5) - recorrer das decisões proferidas pelo síndico à Assembléia Geral;
- a.6) - realizar modificações ou benfeitorias nas unidades autônomas, desde que não afetem ou prejudiquem a solidez e segurança do **EDIFÍCIO** e que respeitem as disposições legais pertinentes às construções, observado o disposto no item 3.2;

b) - OBRIGAÇÕES:

- b.1) - atualizar seu endereço constante nos registros do **EDIFÍCIO**;
- b.2) - permitir ao síndico e seus prepostos, empregados, ou não, do **EDIFÍCIO**, acesso à unidade autônoma de sua propriedade para fins de execução de obras ou serviços necessários;
- b.3) - executar, em sua própria unidade autônoma e às expensas próprias, obra e serviço, para atender ao disposto no item 3.3;
- b.4) - destinar a unidade autônoma à finalidade exclusivamente residencial, vedando-se utilização diversa, ainda que de forma temporária e de pouca intensidade;
- b.5) - somente instalar aparelho individual de ar condicionado nas unidades autônomas se houver previsão de local próprio, efetuada na construção e, nessa hipótese, pintar a parte externa do aparelho, em igual cor e tonalidade das esquadrias da fachada do **EDIFÍCIO**.



3.3 O condômino é responsável pelos danos a que der causa, seja nas partes de propriedade e uso comuns do **EDIFÍCIO**, seja nas unidades autônomas de outros condôminos.

3.4 O condômino, para proceder a modificações em sua unidade autônoma, deverá obter a respectiva autorização do síndico.

3.5 O condômino em cuja unidade autônoma forem realizadas obras, será responsável pela perfeita limpeza dos elevadores, áreas, corredores e outros locais por onde transitarem materiais de construção ou entulhos, os quais não poderão ser depositados, sem anuência do síndico, em qualquer área de uso comum. Ocorrendo tal depósito, será de sua responsabilidade o pagamento das despesas de sua remoção e armazenamento em local adequado (item 6.7).

Rubricas:

Instituidora:

1)

CAPÍTULO IV - DA ADMINISTRAÇÃO DO EDIFÍCIO

A) - DO SÍNDICO E DO SUBSÍNDICO

4.1 O **EDIFÍCIO** será administrado por um síndico, pessoa física ou jurídica, que poderá ser condômino ou estranho ao condomínio.

4.1.1 O síndico será assessorado por um conselho consultivo, constituído de três (3) condôminos, e eventualmente auxiliado por um subsíndico também condômino, todos residentes no **EDIFÍCIO**, e, também eventualmente, por uma administradora (item 4.10).

4.1.2 Condômino, para o exercício das funções acima previstas, é aquele com as características previstas nas condições gerais, letra "b.2".

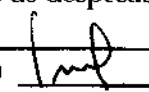
4.1.3 Todos os membros indicados nos preceitos anteriores serão eleitos em Assembleia Geral, sendo desde logo considerados empossados, todos com mandato de dois (2) anos, podendo ser reeleitos. O cargo de subsíndico poderá deixar de ser preenchido.

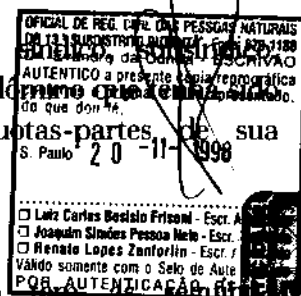
4.1.4 Não poderá ser eleito para membro do conselho consultivo e de outros eventuais órgãos, o condômino que estiver multado ou acionado judicialmente, para cobrança das quotas-partes, de sua responsabilidade nos dois exercícios sociais anteriores ao da eleição.

4.2 Além das legais, o síndico terá as seguintes atribuições, devendo atuar com moderação:

- a) - fixar as atribuições do subsíndico;
- b) - apresentar o orçamento do exercício social, que terá duração de um (1) ano, iniciando-se em 1º de abril de cada ano e encerrando-se no dia 31 de março do ano subsequente, salvo diversa deliberação da Assembleia Geral;
- c) - fazer demonstração trimestral das despesas efetuadas e receitas auferidas, apresentando aos condôminos, quando solicitado, a documentação correspondente, que deverá estar arquivada com o restante dos documentos do condomínio;
- d) - fazer concorrências ou tomada de preços para serviços do **EDIFÍCIO**, submetendo previamente à aprovação do conselho consultivo as despesas extra-orçamentárias;

Rubricas:

Instituidora: 1) 



d.1) - independentemente de consulta aos condôminos e ao conselho consultivo poderá mandar executar quaisquer consertos ou reparos, de caráter urgente e inadiável, nas instalações danificadas, adquirir o que for necessário para este fim, desde que as peculiaridades das medidas a serem tomadas não possibilitem tal consulta prévia;

- e) - advertir, verbalmente ou por escrito, o condômino infrator de qualquer disposição da presente convenção e regimento interno;
- f) - receber e dar quitação em nome do **EDIFÍCIO**, movimentar contas bancárias do mesmo, emitindo e endossando cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamento, etc., aplicando os respectivos valores, inclusive as parcelas referentes ao fundo de reserva, em instituição financeira de escolha conjunta com o conselho consultivo;
- g) - efetuar seguro do **EDIFÍCIO**, previsto nesta convenção, devendo fazer constar da respectiva apólice previsão da reconstrução do **EDIFÍCIO**, em caso de destruição total ou parcial;
- h) - efetuar seguros do **EDIFÍCIO** contra incêndio e de responsabilidade civil contra terceiros;
- i) - convocar Assembléia Geral e reunião do conselho consultivo e de outros órgãos eventuais, e resolver casos que, porventura, não tiverem solução, prevista, expressamente, na lei ou nesta convenção;

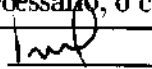
Os seguintes documentos para a administração, que deverão ser, obrigatoriamente, transferidos a seus sucessores, tudo devendo constar de relação na ata da eleição de cada novo síndico: livro de atas da Assembléia Geral; livro de presença de condôminos na Assembléia Geral; livro de atas das reuniões do conselho consultivo; livro-caixa; livro de queixas, ocorrências e sugestões; fichário de empregados; livro de moradores; plantas;

providenciar abertura, numeração, rubrica e encerramento dos livros;

- m) - determinar execução de obras e serviços autorizados pelo conselho consultivo, quando inadiáveis, ou pela Assembléia Geral, nos casos gerais, tanto nas partes de propriedade e uso comuns, quanto nas próprias unidades autônomas, especialmente, neste caso, se não cumpridas pelo condômino suas próprias obrigações;

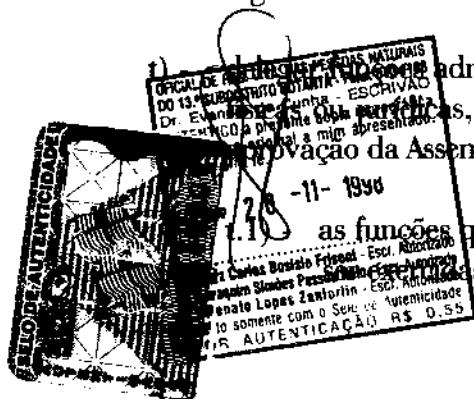
m.1) - na hipótese de não cumprimento das obrigações pelo condômino, os serviços serão realizados às suas expensas, e, se necessário, o condomínio adiantará o

Rubricas:

Instituidora: 1) 

pagamento das despesas, cujo valor será reembolsado dentro de quinze (15) dias, a contar do recebimento de notificação enviada ao condômino, acrescido de taxa de administração de vinte por cento (20%);

- m.2) - inadimplente o condômino devedor, incidirá nas penalidades previstas no capítulo VIII;
- n) - admitir e demitir empregados do **EDIFÍCIO**, dentro dos critérios e normas legais, fixando-lhes salários e definindo-lhes funções, para os efeitos de legislação trabalhista e de previdência social, observadas as bases correntes, sem prejuízo do orçamento anual;
- o) - dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir e punir empregados do **EDIFÍCIO**, submetendo-os à disciplina adequada;
- p) - emitir e enviar os carnês de cobrança a cada condômino;
- q) - pagar pontualmente as taxas de serviços públicos utilizados pelo **EDIFÍCIO**, tais como telefone, luz, água, gás, esgoto, etc.;
- r) - proceder ao registro de todos os empregados do **EDIFÍCIO** nos prazos legais, assim como efetuar os recolhimentos de tributos (INSS, PIS, FGTS, etc.), previstos em lei;
- s) - enviar cartas de convocação para a Assembléia Geral, providenciando os respectivos registros das atas e remetendo cópias aos condôminos;



t) - delegar funções administrativas, especificando-as, quando da delegação, a pessoas, de sua confiança e sob sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da Assembléia Geral, na forma do item 4.18.1, letra "a";

as funções que exorbitem da mera administração são indelegáveis, devendo ser exercidas direta e pessoalmente pelo síndico.

Das decisões do síndico caberá recurso para a Assembléia Geral (itens 3.2, letra "a.5", 4.13, letra "b" e 4.14.3).

4.4

As funções do síndico, do subsíndico, do conselho consultivo e dos membros de outros órgãos eventuais são de natureza não remunerada.

4.4.1

Poderá a Assembléia Geral, na forma do item 4.18.1, letra "a", atribuir natureza remunerada a essas funções.

Rubricas:

Instituidora: 1)

4.5 Na hipótese de renúncia, destituição ou impedimento do síndico, assumirá as funções o subsíndico, se houver, e, na sua falta ou impedimento, o presidente do conselho consultivo.

4.5.1 O presidente do conselho consultivo, assumindo as funções do síndico, convocará a Assembleia Geral, que se reunirá dentro de vinte (20) dias corridos, contados da vacância do cargo, para se proceder à eleição de novo síndico, sendo que seu mandato vigorará até a realização da próxima Assembleia Geral ordinária.

B) - DO CONSELHO CONSULTIVO

4.6 O conselho consultivo será composto por três (3) membros e terá as seguintes atribuições:

- a) - assessorar o síndico e fiscalizar sua ação nas atividades administrativas;
- b) - autorizar o síndico a efetuar despesas extraordinárias não previstas no orçamento aprovado pela Assembleia Geral, ressalvado o disposto no item 4.2, letra "d";
- c) - emitir parecer sobre as contas do síndico, conferindo-as, aprovando-as ou rejeitando-as;
- d) - elaborar regulamento e alterações que forem necessários para uso das áreas recreativas e de lazer do condomínio, juntamente com o síndico, e submeter à deliberação em assembleia.

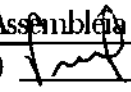
4.7 No caso de vacância do cargo de conselheiro, o substituto será nomeado pelos remanescentes e servirá até a próxima Assembleia Geral.

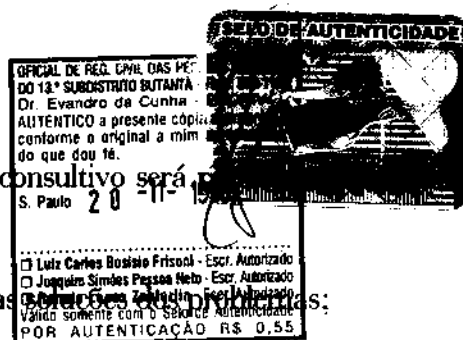
4.7.1 Se ocorrer vacância da maioria ou da totalidade dos cargos, a Assembleia Geral será convocada (item 4.13, letra "a") para proceder a nova eleição, observado o disposto no item 4.18.1, letra "a".

4.8 O conselho consultivo se reunirá sempre que os interesses do **EDIFÍCIO** exigirem, podendo a reunião ser convocada, também, pelo síndico. As decisões do conselho consultivo serão tomadas pelo voto da maioria, devendo ser lavrada ata, observado o disposto, no que couber, para as da Assembleia Geral.

4.9 Como órgão de assessoria, as decisões do conselho consultivo não vinculam a atuação do síndico. Quando a decisão do síndico contrariar aquela do conselho consultivo, este poderá recorrer à Assembleia Geral.

Rubricas:

Instituidora: 1) 



C) - DA ADMINISTRADORA

4.10 A administradora, terá as funções administrativas que lhe forem delegadas pelo síndico, e procederá de acordo com suas determinações.

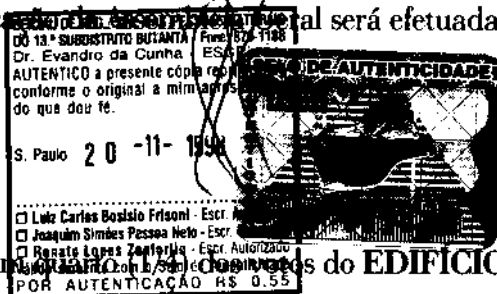
4.11 A administradora, que será empresa especializada no setor, prestará seus serviços por período máximo de dois (2) anos, sendo permitida a prorrogação de seu contrato, por períodos sucessivos de idêntica duração.

D) - DA ASSEMBLÉIA GERAL

4.12 As deliberações conjuntas dos condôminos serão tomadas em Assembléia Geral, ordinária ou extraordinária, realizada em dependências do próprio **EDIFÍCIO**.

4.13 A convocação da Assembléia Geral será efetuada:

- a) - pelo síndico;
- b) - pelo conselho consultivo;
- c) - por condôminos, que representem um terço (1/3) dos votos do **EDIFÍCIO**.



4.14 A Assembléia Geral será convocada por meio de edital de convocação, colocado em local visível do **EDIFÍCIO**, e enviado, por cópia e através de carta registrada ou sob protocolo, a cada condômino, para o endereço registrado no **EDIFÍCIO**, e com antecedência mínima de oito (8) dias corridos.

4.14.1 No edital de convocação constará, ainda que abreviadamente, a ordem do dia, sobre a qual deliberarão os presentes, e mais o item "assuntos gerais e de interesse do **EDIFÍCIO**".

4.14.2 Também serão indicados no edital de convocação o dia, hora e local da realização da Assembléia Geral e a disposição de que, não havendo quorum suficiente para instalação da Assembléia Geral, em primeira convocação, a segunda far-se-á trinta (30) minutos após.

4.14.3 Como exceção, ainda que não conste da ordem do dia, a Assembléia Geral tomará conhecimento de recurso apresentado por condômino ou pelo conselho consultivo de decisão proferida pelo síndico ou por delegação deste, pelo subsíndico ou pela administradora, e que se refira, especialmente, a esse mesmo condômino ou ao conselho consultivo.

Rubricas:

Instituidora: 1)

4.15 As reuniões serão dirigidas por mesa composta por um presidente, escolhido por aclamação, entre os condôminos, e secretariada por pessoa de livre escolha do presidente eleito.

4.15.1 Caberá, ainda, ao presidente da Assembléia Geral:

- a) - examinar o livro de registro de presença e verificar os requisitos necessários à instalação da reunião;
- b) - examinar as procurações apresentadas, admitindo, ou não, o respectivo mandatário, com recurso dos interessados à própria Assembléia Geral: enquanto não deliberado a respeito, o voto dos mesmos será tomado;
- c) - dirigir os trabalhos, determinando os atos a serem praticados, colocando os assuntos em debate e votação, aceitando, ou não, as apresentadas, podendo, até mesmo, inverter a ordem do dia;
- d) - suspender a reunião, em face do adiantado da hora, ou se os trabalhos se tornarem tumultuados, transferindo-a para outro dia ou local mais apropriado;
- e) - encerrar o livro de registro de presença e assinar o livro de atas da Assembléia Geral.

4.16 Dos trabalhos e deliberações da Assembléia Geral será lavrada ata, em livro próprio, a qual poderá ser elaborada na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, e conter apenas a transcrição das deliberações tomadas, desde que:

- a) - os documentos ou propostas submetidos à Assembléia Geral, assim como as declarações de voto ou dissidência, referidas na ata, sejam numerados seguidamente, autenticados pela mesa e por qualquer condômino que o solicitar, e arquivados no **EDIFÍCIO**;
- b) - a mesa, a pedido do condômino interessado, autentique exemplar ou cópia de proposta, declaração de voto ou dissidência, ou protesto apresentado.

4.16.1 A Ata da Assembléia Geral será lavrada por pessoa de indicação do presidente da Assembléia Geral, condômino ou não, devendo ser assinada pelo presidente, e levada a registro no cartório de registro de títulos e documentos. Poderá a Assembléia Geral, observado o disposto no item 4.18.1, letra "a", deliberar pela dispensa do registro da ata em registro de títulos e documentos.

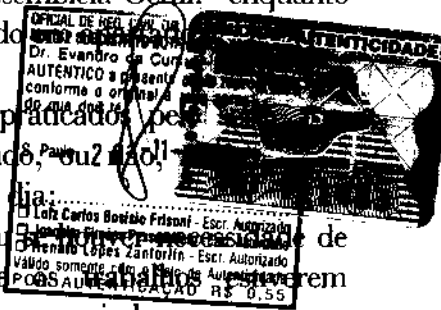
4.16.2 Quando a ata refletir alteração ou acréscimo de dispositivo constante nesta convenção será averbada no registro de imóveis competente.

Rubricas:

Instituidora:

1)



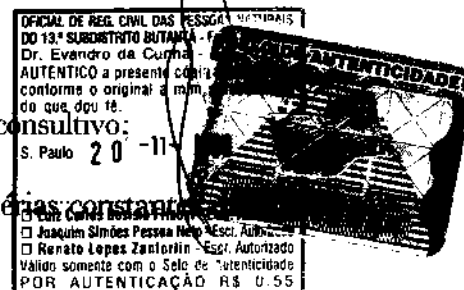


4.16.3 Cópia da ata será remetida a cada condômino, dentro de oito (8) dias da data da Assembléia Geral, ainda que não tenha sido objeto de registro, para sua manifestação, também no prazo de oito (8) dias, sendo certo que o silêncio caracterizará sua aprovação integral e irrevogável.

4.16.4 A manifestação em contrário, por parte de algum condômino, significará recurso à próxima Assembléia Geral, embora a decisão deva ser obedecida, desde logo, por todos os condôminos, inclusive pelo impugnante.

4.17 A Assembléia Geral ordinária deverá ser realizada até o final do primeiro trimestre após o término do exercício social (item 4.2, letra "b") e a ela caberá, principalmente:

- a) - apreciar e deliberar sobre a prestação de contas do síndico e relatório das atividades da administradora, se houver, tudo relativamente ao exercício social anterior;
- b) - fixar o orçamento anual para o exercício social vincendo e a forma de cobrança das respectivas despesas de condomínio;
- c) - eleger o síndico, subsíndico, os membros do conselho consultivo e de outros eventuais órgãos;
- d) - impor multa a condômino;
- e) - conhecer e decidir recurso de condômino ou do conselho consultivo;
- f) - decidir sobre assuntos de interesse geral e de outras matérias constantes do dia.



4.17.1 A Assembléia Geral extraordinária decidirá, entre outros itens, sobre:

- a) - matéria específica da Assembléia Geral ordinária, quando esta não for realizada tempestivamente, ou que tenha surgido posteriormente;
- b) - alteração da presente convenção;
- c) - destituição do síndico, subsíndico e/ou dos membros do conselho consultivo e de outros eventuais órgãos, sem necessidade de motivação para essa decisão;
- d) - substituição da administradora ou restrição de suas funções;
- e) - normatização na forma de uso das partes recreativas e de lazer do EDIFÍCIO:

Rubricas:

Instituidora: 1)

- f) - realização de benfeitorias úteis, necessárias e voluptuárias nas áreas de propriedade e de uso comum do **EDIFÍCIO**.

4.18 Para instalação da Assembléia Geral será observado o seguinte quorum:

- a) - primeira (1ª) convocação: 2/3 (dois terços) dos votos do **EDIFÍCIO**;
b) - segunda (2ª) convocação: qualquer número de votos do **EDIFÍCIO**.

4.18.1 Deverá ser obedecido, conforme a matéria, o seguinte quorum para deliberação em Assembléia Geral:

- a) - assuntos gerais, que não os abaixo elencados: maioria simples de votos dos condôminos presentes (metade mais um);
b) - destituição do síndico, subsíndico, membros do conselho consultivo e de outros eventuais órgãos: maioria simples de votos dos condôminos presentes (metade mais um);
c) - modificação desta convenção, inclusive acréscimo de novas disposições: 2/3 (dois terços) dos votos do **EDIFÍCIO**;
d) - modificação das condições gerais desta convenção, do Capítulo V - "Do Seguro", do item 1.2 e dos itens 4.18 e 4.18.1, total ou parcialmente: noventa por cento (90%) dos votos do **EDIFÍCIO**;
e) - deliberar a não reedificação e conseqüente venda do terreno e materiais em caso de incêndio ou sinistro, que importe a destruição total do **EDIFÍCIO**, ou que atinja mais de 2/3 (dois terços) de sua área construída: 80% (oitenta por cento) dos votos do **EDIFÍCIO**;
f) - restrição ou supressão ao direito de uso exclusivo de áreas comuns: unanimidade dos votos do **EDIFÍCIO**;
g) - realização de benfeitorias voluptuárias, úteis ou necessárias: maioria simples de votos dos condôminos presentes (metade mais um);
h) - normatização da utilização das partes recreativas e de lazer do **EDIFÍCIO**: maioria simples de votos dos condôminos presentes (metade mais um).
i) - alteração das quotas das despesas condominiais, item 6.2: unanimidade dos votos do **EDIFÍCIO**;



Rubricas:

Instituidora: 1)

- j) - supressão ou restrição à autorização dada à **INCORPORADORA** no item 11.3; unanimidade dos votos do **EDIFÍCIO**.

4.19 Na Assembléia Geral, os votos serão proporcionais à área privativa de cada unidade autônoma, não se computando os votos em branco.

4.19.1 Em caso de empate na apuração dos votos, além do seu voto normal, caberá o de qualidade (desempate) ao presidente da Assembléia Geral.

4.19.2 O condômino em atraso no pagamento das despesas de condomínio, bem como respectivos reajuste mensal, terá suspenso seu direito de deliberação e voto em qualquer matéria.

4.20 As decisões da Assembléia Geral serão obrigatórias para todos os condôminos, ainda que vencidos nas deliberações, mesmo que ausentes do domicílio e independentemente de comparecimento pessoal do edital de convocação.

4.21 Se a unidade autônoma pertencer a mais de uma pessoa, deverá ser designada uma delas para que represente as demais na Assembléia Geral, mediante mandato, sob pena de suspensão temporária do exercício dos direitos e vantagens assegurados pela presente convenção, inclusive do direito de voto.

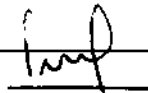
4.22 O condômino poderá ser representado na Assembléia Geral por procurador, com poderes gerais e bastantes para, legalmente, praticar os atos necessários e contrair obrigações, devendo o instrumento de procuração ser depositado em mãos do síndico - que o encaminhará ao presidente da Assembléia Geral - ou do próprio presidente, tudo antes de iniciadas as deliberações.

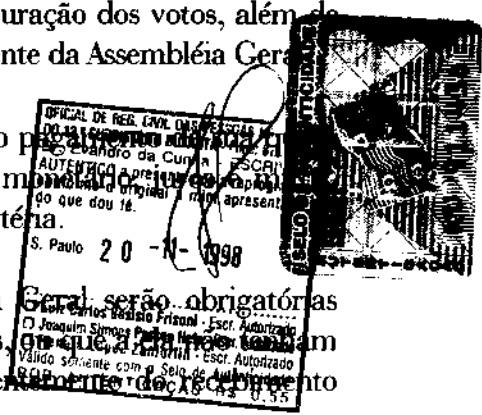
4.23 A Assembléia Geral se reunirá e deliberará em ato contínuo. Os trabalhos poderão ser suspensos e prosseguirão em data posterior, quer pelo adiantado da hora, quer pela necessidade de coligir elementos ou completar informações, quer por estarem tumultuados os trabalhos.

4.23.1 O prosseguimento da Assembléia Geral em outra data independará de nova convocação, cabendo, exclusivamente, ao presidente da reunião suspensa, definir data, horário e local para prosseguimento, o que deverá ser comunicado aos presentes, quando da suspensão. Na reunião em continuação poderão participar condôminos não presentes na anterior.

4.24 A Assembléia Geral ordinária e a extraordinária poderão ser, cumulativamente, convocadas e realizadas no mesmo local, data e hora e instrumentadas em ata única.

Rubricas:

Instituidora: 1) 



E) - DE OUTROS ÓRGÃOS

4.25 Além do conselho consultivo, poderá a Assembléia Geral, na forma do item 4.18.1, letra "a", instituir outros órgãos administrativos ou de assessoria, com atribuições que expressamente definir.

4.26 Esses órgãos complementares terão caráter transitório ou permanente, de acordo com os interesses do **EDIFÍCIO**. Quando instituídos, adotar-se-ão, quanto a seu procedimento, as normas estabelecidas ao conselho consultivo, no que couberem, inclusive a natureza não remunerada de suas funções.

CAPÍTULO V - DO SEGURO

5.1 O **EDIFÍCIO** é obrigado a proceder ao seguro, e mantê-lo, sob as penas da lei, contra os riscos de incêndio ou outro sinistro que cause destruição, no todo ou em parte, discriminando-se, uma a uma, as unidades autônomas e o total das partes comuns, com respectivos valores.



5.1.1 Cada condômino poderá aumentar, por sua conta exclusiva, o valor do seguro de sua unidade autônoma, para cobrir o valor das benfeitorias, úteis ou voluptuárias, que, porventura, tenha realizado, e, neste caso, pagará diretamente à companhia seguradora o prêmio correspondente ao aumento solicitado.

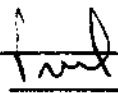
5.2 Ficam fazendo parte integrante da presente convenção, como se cláusulas desta fossem, os artigos 14 a 18, do Capítulo IV, do Título I, da lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, cujos termos os condôminos se obrigam a respeitar, quando da ocorrência das hipóteses neles previstas.

5.3 No caso de sinistro parcial, o valor da respectiva indenização será aplicado, preferencialmente, na reconstrução das coisas de uso e propriedade comuns e o saldo, se houver, rateado entre os condôminos afetados pelo sinistro.

CAPÍTULO VI - DOS ENCARGOS COMUNS AOS CONDÔMINOS

6.1 Cada condômino participará de todas as despesas do condomínio, de acordo com o orçamento fixado para o exercício, assim como das despesas extraordinárias, recolhendo as respectivas quotas no primeiro dia útil de cada mês a que correspondam.

Rubricas:

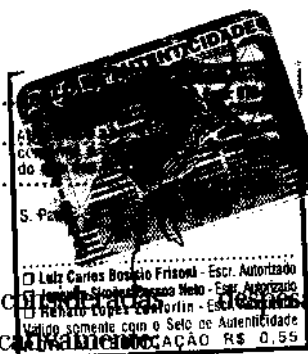
Instituidora: 1) 

6.1.1 O síndico enviará a cada condômino, por carta registrada ou sob protocolo, o respectivo aviso.

6.1.2 Se o vulto das despesas aconselhar seja feito o recolhimento em prestações, com a autorização do conselho consultivo, deverão ser fixados os respectivos vencimentos.

6.2 As quotas das despesas de condomínio serão devidas pelos condôminos, nas proporções abaixo indicadas para cada unidade autônoma, uma vez instalado o condomínio de utilização do **EDIFÍCIO**, o que se caracterizará pela realização da respectiva assembléia geral de instalação, mesmo que antes do término das obras e ainda que não tenham recebido as respectivas unidades autônomas.

- | | |
|--|---------|
| a) - apartamentos tipo "1" | 6,8383% |
| b) - apartamentos tipo "2" | 7,6209% |
| c) - apartamento dúplex tipo "3" | 9,5369% |



6.3 São consideradas despesas de exclusiva responsabilidade dos condôminos, exemplificadamente:

- a) - tributos incidentes sobre as partes comuns do **EDIFÍCIO**;
- b) - prêmios de seguro, com exclusão do valor correspondente ao seguro facultativo que cada condômino queira fazer, além dos obrigatórios;
- c) - remuneração da administradora;
- d) - salários, seguros e encargos previdenciários e trabalhistas, relativos aos empregados do condomínio;
- e) - despesas de manutenção, conservação, limpeza, reparos e funcionamento das partes, dependências, instalações e equipamentos de propriedade e uso comuns, ressalvado o direito de regresso do **EDIFÍCIO** contra o condômino a que der causa à despesa na hipótese do item 3.3;
- f) - despesas de luz, força, água, gás, esgoto e telefone do **EDIFÍCIO**;
- g) - despesas necessárias à implantação, funcionamento e manutenção dos serviços prestados pelo **EDIFÍCIO** aos condôminos, e tudo o mais que interessa ou tenha relação com as partes de propriedade e uso comuns, ou que os condôminos deliberem fazer como de interesse coletivo, inclusive verba para o fundo de reserva;

Rubricas:

Instituidora:

1)

- h) - custeio de manutenção e de consumo corrente de todos os equipamentos, máquinas e motores de propriedade do condomínio, ainda que temporária ou permanentemente a serviço apenas de algum condômino.

6.4 O condômino que aumentar as despesas comuns, por sua exclusiva conveniência, pagará o excesso que motivar.

6.5 Os condôminos suprirão o **EDIFÍCIO** das quotas com que tenham de concorrer para as despesas comuns aprovadas em Assembléia Geral, na forma em que nela ficar decidido, se for alterada a disposição geral constante dos itens 6.1 e 6.1.2.

6.6 As obras que interessarem à estrutura integral do prédio serão feitas mediante orçamento prévio, obtido em concorrência ou tomada de preços, a ser aprovado em Assembléia Geral, na forma do item 4.18.1, letra "a", ficando o síndico encarregado de mandar executá-las.

6.7 As despesas com a remoção e depósito de coisas e objetos deixados em área de propriedade e uso comuns serão cobradas do condômino responsável.

6.8 Todas as quantias arrecadadas serão depositadas em estabelecimento bancário e movimentadas pelo síndico.

CAPÍTULO VII - DO FUNDO DE RESERVA

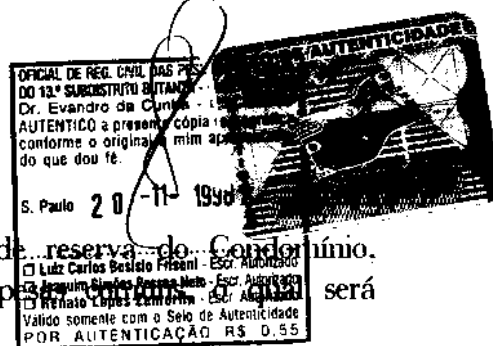
7.1 Fica criado o fundo de reserva do Condomínio, cobrável juntamente com as contribuições para as despesas comuns, a ser constituído das seguintes parcelas:

- a) - 5% (cinco por cento) da contribuição mensal de cada condômino;
- b) - juros moratórios e multas previstas nesta convenção, e que venham a ser cobrados dos condôminos;
- c) - 20% (vinte por cento) do saldo verificado no orçamento de cada exercício social;
- d) - rendimentos decorrentes da aplicação das verbas do próprio fundo de reserva.

7.2 A Assembléia Geral de Instalação estabelecerá o limite do fundo de reserva, observado o disposto no item 4.18.1, letra "a".

Rubricas:

Instituidora: 1)



7.3 O síndico, desde que autorizado pelo conselho consultivo, poderá utilizar o fundo de reserva para execução de obras ou serviços considerados inadiáveis e de caráter urgente.

7.4 Ressalvado o disposto no item 7.3, a Assembléia Geral deliberará sobre a utilização do fundo de reserva, na forma do item 4.18.1, letra "a".

CAPÍTULO VIII - DAS PENALIDADES

8.1 A falta de cumprimento ou inatenciosidade de qualquer das estipulações desta convenção, tornará o condômino infrator passível de advertência formulada pelo síndico que, se não atendida no prazo de três (3) dias, será convertida em multa, no valor equivalente a vinte e cinco por cento (25%) das despesas ordinárias da unidade autônoma tipo do mês anterior.

8.1.1 Na hipótese de reincidência em infração a essa convenção, seja ela genérica ou específica, excluída a prevista no item 8.3, a multa determinada no item 8.1 será acrescida de 50% (cinquenta por cento).

8.2 A Assembléia Geral, por decisão tomada na forma do item 4.18.1, letra "a", poderá impor ao infrator multa especial no valor equivalente a cem por cento (100%) das despesas ordinárias da unidade autônoma tipo do mês anterior.

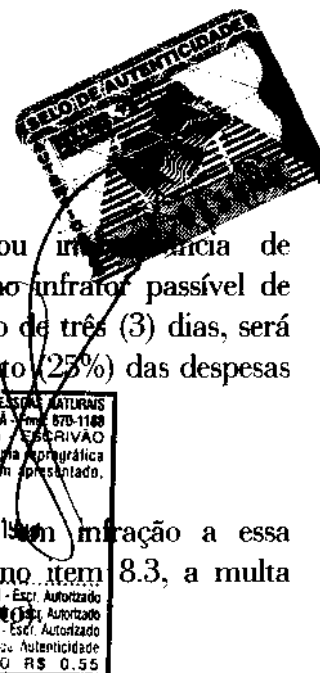
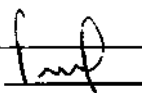
8.3 O atraso no pagamento de qualquer quantia acarretará imediata incidência de reajuste monetário, de acordo com a variação percentual acumulada do Índice Geral de Preços-Mercado (IGP-M), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como índice-base o do mês anterior ao inicialmente previsto para seu pagamento e como índice-reajuste o do mês anterior ao da efetiva purgação da mora, sempre calculado "pro rata dies", acrescido dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, contados dia a dia, e da multa de 20% (vinte por cento).

8.3.1 Se o índice acima eleito for extinto ou considerado inaplicável a esses casos, haverá sua imediata substituição por outro índice indicado pelo síndico, "ad referendum" da Assembléia Geral.

Rubricas:

Instituidora:

1)



CAPÍTULO IX - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1 A tolerância quanto a alguma demora, atraso ou omissão no cumprimento de qualquer das obrigações ajustadas nesta convenção, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações nela constantes, não importará em novação ou cancelamento das penalidades, podendo estas ser aplicadas a qualquer tempo, caso permaneçam suas causas.

9.1.1 Fica, outrossim, entendido que a ocorrência de tolerância não implica em precedente, novação ou modificação de quaisquer das condições ou itens desta convenção, os quais permanecerão íntegros e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse intercorrido.

9.2 A eventual concessão de algum direito especial a determinado condômino será sempre a título provisório, podendo ser revogada a qualquer tempo.

9.3 O **EDIFÍCIO** não será responsável:

- a) - por prejuízos ocorridos ou decorrentes de furtos ou roubos acontecidos em qualquer de suas dependências;
- b) - por sinistros decorrentes de acidentes, extravios e danos, que venham a sofrer os condôminos;
- c) - por extravios de quaisquer bens entregues aos empregados do **EDIFÍCIO**.

CAPÍTULO X - DO REGIMENTO INTERNO

10.1 O presente regimento interno é o disciplinador da conduta interna dos condôminos do **EDIFÍCIO**.

10.2 O zelador atenderá às solicitações dos condôminos, obedecendo às disposições da convenção do condomínio e deste regimento interno.

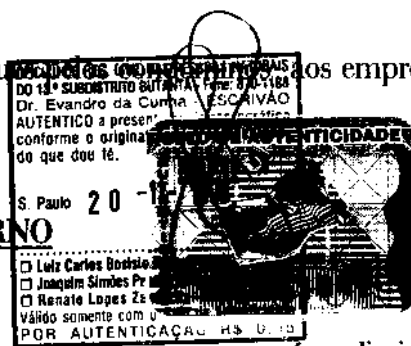
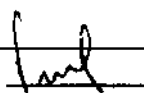
10.3 Quaisquer reclamações, desde que justificadas e fundamentadas, apresentadas pelos condôminos deverão ser atendidas, prontamente, pelo zelador e transmitidas ao síndico as dificuldades porventura existentes.

10.4 Os serviços dos funcionários do **EDIFÍCIO** serão dirigidos pelo zelador, sob supervisão do síndico.

Rubricas:

Instituidora:

1)



10.5 Haverá porteiro na entrada social do **EDIFÍCIO**, ou em outro local indicado pelo síndico, durante as vinte e quatro (24) horas do dia.

10.6 As chaves da casa de máquinas e demais dependências de propriedade e uso comuns do **EDIFÍCIO** ficarão sempre em poder do empreiteiro, sob o controle do síndico, que as passará a seus sucessores, quando deixar suas funções.

10.6.1 É vedada a permanência dessas chaves em apartamento do síndico ou de seus representantes no prédio, devendo sempre existir na portaria duplicata das mesmas, para uso em caso de urgência.

10.7 Caso haja mais de um empregado contratado pelo condomínio, o síndico indicará qual ou quais que poderão residir nas dependências do **EDIFÍCIO**, para tanto destinadas, as quais deverão ser conservadas em perfeitas condições de higiene e asseio e inspecionadas frequentemente, não podendo ser habitadas por pessoas estranhas à família do empregado.

10.8 A correspondência - jornais, revistas, cartas, telegramas, embrulhos, etc. - endereçada aos apartamentos deverá ser entregue a seus respectivos destinatários, em periodicidade programada pelo síndico.

10.9 É vedada a entrada nas dependências do **EDIFÍCIO**, sem licença do zelador, agenciadores, cobradores, ofertantes de produtos, serviços, vendedores ambulantes, solicitantes e pedintes, de qualquer natureza, assim como de pessoas com o fim de angariar donativos e misteres semelhantes, compradores de coisas usadas, jornais, garrafas, etc.

10.10 A regulamentação do uso dos elevadores e entrada de serviço será deliberada pelo Síndico.

10.11 Os empregados do **EDIFÍCIO** somente poderão permanecer nas partes de propriedade e uso comuns, mesmo nas horas de folga, quando uniformizados com o tipo de traje fornecido pelo condomínio.

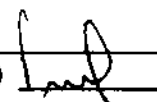
10.12 Para o transporte de carga, bagagens e pacotes de certo vulto somente poderá ser utilizado o elevador de serviço.

10.13 Só com a anuência expressa do síndico, e mediante solicitação escrita do respectivo condômino, os empregados do **EDIFÍCIO** aceitarão chaves dos apartamentos, em caso de ausência, locação, mudança, alteração de inquilino, etc., e, em qualquer hipótese, sob exclusiva e total responsabilidade do condômino interessado.

Rubricas:

Instituidora:

1)



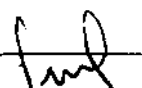
10.14 Incumbe ao zelador, porteiros, vigias e serventes, na qualidade de prepostos do síndico, fiscalizar o fiel cumprimento do regimento interno, considerando-se motivo de justa causa à demissão a desídia no desempenho das respectivas funções, omissão ou o desconhecimento de suas estipulações.

10.15 Deve o condômino observar o que segue:

- a) - não abandonar torneiras de água e bicos de gás abertos ou deixar de consertá-los, quando os mesmos estiverem defeituosos, deles resultando, respectivamente, escoamento de água e vazamento de gás, com perigo à segurança do condômino ou do ocupante infrator e à de seus vizinhos;
- b) - não praticar jogos, fora dos locais previamente designados para tal fim;
- c) - não instalar nas paredes do **EDIFÍCIO** fios ou condutores de qualquer espécie, nem colocar placas, avisos, letreiros, cartazes, anúncios ou propagandas na sua parte externa ou nas janelas, terraços, varandas e amuradas, nem colocar aparelhos de ar condicionado, prejudicando sua estética, e, tampouco, instalar grades, grades de ferro ou instalações que provoquem trepidações e ruídos excessivos;
- d) - não remover pó de tapetes, de cortinas ou de outros pertences nas janelas, promovendo a limpeza de sua unidade autônoma, de forma a não prejudicar o asseio das partes de propriedade e uso comuns;
- e) - não usar, ceder ou alugar as unidades autônomas para fins incompatíveis com a decência e o sossego do **EDIFÍCIO** ou permitir sua utilização por pessoa de vida irregular ou anti-social ou de maus costumes, passível de repreensão penal ou policial, ou que, de qualquer forma ou modo, possa prejudicar a boa ordem ou afetar a reputação do condômino e/ou do **EDIFÍCIO**;
- f) - não estender roupas ou similares em peitoris, janelas, terraços, parte externa da área de serviço, varandas e amuradas, prejudicando a estética do **EDIFÍCIO**, e nem colocar, nesses mesmos locais, vasos, enfeites, plantas ou quaisquer outros objetos que possam, a qualquer momento, cair nas áreas externas, tornando perigosa a passagem pelas mesmas;
- g) - não violar, de forma alguma, a lei do silêncio, de modo a não perturbar o sossego dos condôminos vizinhos;
- h) - zelar pelo asseio e segurança do **EDIFÍCIO**, depositando lixo e varreduras nos locais apropriados, depois de perfeitamente acondicionados em pequenos sacos plásticos, próprios para tal fim;

Rubricas:

Instituidora: 1)



- i) - comunicar ao síndico qualquer caso de moléstia epidêmica, para fins de providências junto à saúde pública.

10.16 A utilização do salão de festas pelo condômino será permitida observados os seguintes princípios:

- a) - solicitação de reserva ao síndico, com antecedência mínima de três (3) dias;
- b) - prévio pagamento ao **EDIFÍCIO** de uma taxa de conservação, no valor equivalente a vinte e cinco por cento (25%) do valor das despesas ordinárias da unidade autônoma - tipo do mês anterior.

10.16.1 A forma de utilização das demais áreas recreativas e de lazer do **EDIFÍCIO** será deliberada em Assembléia Geral extraordinária, conforme estipulado na presente convenção.

10.17 A numeração e indicação dos locais das vagas nas respectivas plantas são atos meramente enunciativos e para controle da quantidade dessas vagas.

10.17.1 As vagas de garagem podem ser utilizadas por condômino, seus familiares, hóspedes e visitantes e poderão ser utilizadas com auxílio de manobrista.

10.18 O regimento interno será afixado em partes de propriedade e uso comuns do **EDIFÍCIO**, em locais de escolha do síndico.

10.19 O regimento interno poderá ser acrescido de outras disposições constantes na presente convenção de **condomínio**, a critério do síndico.

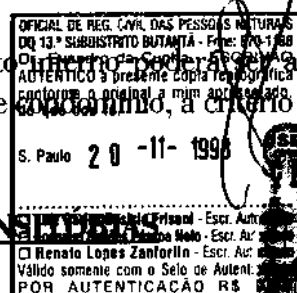
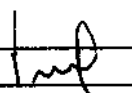
CAPÍTULO XI - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

11.1 Durante os dois primeiros anos de atividade do condomínio de utilização do **EDIFÍCIO**, e tendo em vista dar uma continuidade administrativa ao mesmo, a administradora será uma empresa indicada pela **INSTITUIDORA**, ficando, pois, investida de todos os poderes necessários para, em nome do **EDIFÍCIO**, representá-lo no devido contrato.

11.1.1 A remuneração da administradora, seu valor, periodicidade e índice de reajustes serão estabelecidos de conformidade com os usos e costumes da ocasião da contratação.

Rubricas:

Instituidora: 1)



11.2 Na primeira Assembléia Geral que se realizar após a instalação do condomínio de utilização, serão escolhidos o síndico, os membros do conselho consultivo e o subsíndico, se houver.

11.3 É permitido à INSTITUIDORA e à empresa de corretagem por ela escolhida, manter placas de venda na frente do EDIFÍCIO, bem como autorizar a permanência de corretores de plantão, em partes de propriedade e uso comuns do EDIFÍCIO, ou em unidade autônoma liberada por seus proprietários, mesmo após a instalação do condomínio de utilização, enquanto dita INSTITUIDORA tiver unidades autônomas à venda, e sem qualquer ônus para ela INSTITUIDORA.

CAPÍTULO XII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

12.1 Os signatários se obrigam por si, seus herdeiros e sucessores, pelo fiel cumprimento desta convenção, em todos os seus termos.

12.2 Fica eleito o foro de São Paulo-SP, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, como o único competente para dirimir ação ou dúvida que, direta ou indiretamente, decorram da presente convenção.



São Paulo, de 26 OUT. 1998.

CONSTRUTORA WASSERMAN S/A

22.º TABELIAO DE NOTAS -SP-
* VALIDO SO COM SELO DE AUTENTICIDADE *
Reconheço p/semelhança 0001 firma(s) de:
FEROLA WASSERMAN
São Paulo, 26 De OUTUBRO De 1998.

Carimbo: 132736

Pago: R\$*****0,89

Selos...: 676737-BV



GERAL

matricula

121.144

t1cba

01

de São Paulo

São Paulo, 01 de agosto de 1.994.



matrícula

121.144

ficha

01

verso

-continuação-

CONSTRUTORA WASSERMAN LTDA, CGC. nº 60.437.571/0001-10, com sede nesta Capital, à Rua Dr. Diogo de Faria nº 1.036, pelo valor de R\$400.000,00, (quatrocentos mil reais), o imóvel desta matrícula.

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

Av.2, em 10 de maio de 1.996.

Do requerimento de 23 de abril de 1.996 e instrumento particular de Alteração Contratual de 07 de junho de 1.995, registrado sob nº 92.408/95-3, em 13 de junho de 1.995, na Junta Comercial do Estado de São Paulo, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 27 de junho de 1.995, verifica-se que CONSTRUTORA WASSERMAN LTDA, foi transformada em Sociedade Anônima com a denominação CONSTRUTORA WASSERMAN S/A.

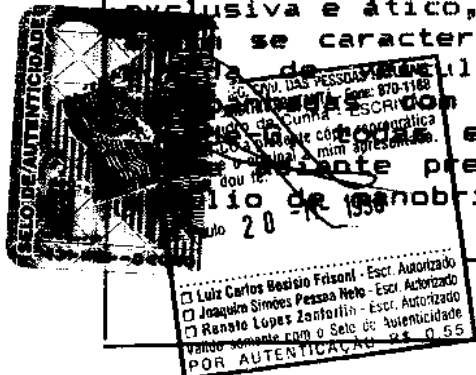
A Escr. Aut= Liliana Asturiano Costa (Liliana Asturiano Costa).

R.3, em 10 de maio de 1.996.

TÍTULO:- INCORPORAÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Do requerimento de 23 de abril de 1.996, e do memorial descritivo de incorporação imobiliária da mesma data, constam que a proprietária e incorporadora, CONSTRUTORA WASSERMAN S/A, já qualificada, promoverá no terreno desta matrícula, a incorporação do condomínio do EDIFÍCIO SUNSET GARDEN, a ser construído nos termos do projeto aprovado pela Municipalidade desta Capital, conforme Alvará nº 7201266950-02, emitido em 28 de fevereiro de 1.996, processo nº. 0300080096-65, 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 17 pavimentos, com 14 unidades, sendo um duplex, 02 subsolos, apartamento de zelador, equipamentos sociais, garagem exclusiva e ático, e terá 4.748,66m² de área construída, que se caracterizará: 2º subsolo, conterá 16 vagas para carros de passeio, numeradas de 31 a 46, com as letras correspondentes a média-M e em locais individuais e determinados, na planta prevista, e que poderão ser utilizadas com sanitários, sendo: 03 vagas grandes e 13 vagas

-continua na ficha nº 02-



matrícula
121.144ficha
02

São Paulo, 10 de maio de 1.996.

médias; 05 vagas para a guarda de motocicletas, numeradas de 01 a 05, todas em locais individuais e determinados, área de circulação de veículos, rampa de acesso ao 1º subsolo, escada de acesso aos demais pavimentos e ao 2º subsolo; dois poços de elevadores, com parada no andar, sendo um social e outro de serviço, lava autos, quinze depósitos numerados de 01 a 15, local para caixa d'água e projeção ventilação do subsolo; 1º subsolo, conterá 31 vagas médias para guarda de veículos de passeio, numeradas de 01 a 30, acompanhadas com a letra correspondente a média-M e uma para zelador, todas em locais individuais e determinados, na forma aditante prevista, e que poderão ser utilizadas com auxílio de manobristas, rampa de acesso ao térreo, rampa de acesso ao 2º subsolo, escada de acesso aos demais pavimentos e ao 1º subsolo; dois poços de elevadores, com parada no andar, sendo um social e outro de serviço, medidores, lixo, projeção ventilação do subsolo; térreo, conterá projeção marquise, guarita com W.C., rampa acesso ao subsolo, galeria, hall nobre, salão de festas, escada de acesso ao mezanino, depósito, bar, copa, circulação, dois vestiários, sendo 01 masculino e um feminino, hall de serviço, vestiário de funcionários, dois poços de elevadores, com parada no andar, sendo um social e outro de serviço, escada de acesso aos demais pavimentos e ao andar, jardim playground, churrasqueira, área para jogos, ventilação subsolo, área ajardinada e arborizada, gazebo, piscina infantil, piscina adulto; mezanino, conterá escada de acesso ao térreo, salão, terraço, vazio, salão de festas, elevador social com parada no andar, escada de acesso aos demais pavimentos e ao andar, duto, vestibulo, vazio do elevador de serviço, apartamento do zelador, que conterá sala, 02 dormitórios, banho, cozinha, área de serviço, laje impermeabilizada; pavimentos - tipo dos 1º aos 13º andares, conterão cada qual 01 apartamento por andar, dois poços de elevadores com parada no andar, hall de elevador de serviço, duto, vestibulo, escada de acesso aos demais pavimentos e aos andares e hall social; pavimento triplex de cobertura: pavimento inferior - 14º andar, conterá escada de acesso aos demais pavimento, duto, dois poços de elevadores sem parada no andar; pavimento intermediário - 15º andar, conterá escada de acesso aos demais pavimentos e ao andar, duto, vestibulo, hall de serviço, dois poços de elevadores com parada no andar, sendo um social e outro de serviço e hall social; pavimento superior - cobertura do 15º andar, conterá escada

S. Paulo, 20-11-1998

-continua no verso-

Carlos Roelke Friszel - Escr. Autorizado
João Simões Passos Neto - Escr. Autorizado
João Lopes Zentgrafin - Escr. Autorizado
somente com o Selo de Autenticidade
AUTENTICAÇÃO R\$ 0.55

matrícula

121.144

ficha

02

voto

-continuação-

de acesso aos demais pavimentos, duto, dois vazios de elevador, duto; caixas d'água/casa de máquinas, conterá escada de acesso aos demais pavimentos e ao andar, duas caixas d'água, casa de máquinas, escada marinho, hall e duto; e abrangerá: a) partes de propriedades comuns, aquelas definidas no artigo 3º da Lei 4.591/64, em especial a garagem que localizar-se-á nos 1º e 2º subsolos; e b) partes exclusivas as representadas pelas unidades autônomas, ou seja os apartamentos tipo "1" nºs 11, 21, 31, 41, 51, 61, 71, 81, 91, 101, 111, que localizar-se-ão dos 1º aos 11º andares, conterão cada um, a área privativa de 154,41m², área comum de 228,71m², área total de 383,12m², e fração ideal no terreno de 0,06378%; apartamentos tipo "2" nºs 121 e 131, que localizar-se-ão nos 12º e 13º andares, conterão cada um, a área privativa de 154,41m², área comum de 249,52m², área total de 403,93m², e fração ideal no terreno de 0,06732%; apartamento triplex tipo "3" nº 141, que localizar-se-á nos 14º, 15º andares e cobertura, conterá a área privativa de 471,01m², área comum de 557,91m², área total de 1.028,92m², e fração ideal no terreno de 0,16378%. A cada unidade autônoma fica preestabelecido a vinculação das vagas de garagem para a guarda de veículos de passeio e depósitos, na forma a seguir: apartamento nº 11, depósito nº 01 e três vagas médias nºs 03M, 04M, no 1º subsolo e 31M, no 2º subsolo; apartamento nº 21, depósito nº 02 e três vagas médias nºs 05M, 06M, no 1º subsolo e 32M, no 2º subsolo; apartamento nº 31, depósito nº 03 e três vagas médias nºs 07M, 08M, no 1º subsolo e 46M, no 2º subsolo; apartamento nº 41, depósito nº 04, duas vagas médias nºs 09M, 10M, no 1º subsolo e uma vaga grande nº 37G, no 2º subsolo; apartamento nº 51, depósito nº 05, duas vagas médias nºs 11M, 12M, no 1º subsolo e uma vaga grande nº 38G, no 2º subsolo; apartamento nº 61, depósito nº 06 e três vagas médias nºs 17M, 18M, no 1º subsolo e 39M, no 2º subsolo; apartamento nº 71, depósito nº 07 e três vagas médias nºs 19M, 20M, no 1º subsolo e 45M, no 2º subsolo; apartamento nº 81, depósito nº 08 e três vagas médias nºs 01M, 21M e 22M, no 1º subsolo; apartamento nº 91, depósito nº 09 e três vagas médias nºs 02M, 23M e 24M, no 1º subsolo; apartamento nº 101, depósito nº 10 e três vagas médias nºs 13M, 25M e 26M, no 1º subsolo; apartamento nº 111, depósito nº 11 e três vagas médias nºs 14M, 27M e 28M, no 1º subsolo; apartamento nº 121, depósito nº 12 e quatro vagas médias nºs 15M, 16M, 29M e 30M, no 1º subsolo; apartamento nº 131, depósito nº 13 e quatro vagas médias nºs 31M, 32M, 33M e 34M, no 2º subsolo; apartamento nº 141, depósito nº 14 e quatro vagas médias nºs 35M, 36M, 37M e 38M, no 2º subsolo.

na ficha nº 03-



CUP

matrícula
121.144

fls.
03

São Paulo, 10 de maio de 1.996.

triplex n.º 141, depósitos n.ºs 14 e 15, quatro vagas médias n.ºs 41M, 42M, 43M e 44M e uma vaga grande n.º 40G, no 2.º subsolo. Prazo de carência: não há. Valor da obra: R\$2.423.130,65.

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

Av.4, em 09 de julho de 1.996.

Pelo requerimento de 24 de junho de 1.996, a CONSTRUTORA WASSERMAN S/A, já qualificada, retificou o memorial de incorporação do EDIFÍCIO SUNSET GARDEN, R.3, para ficar constando que o edifício será composto de 01 duplex com acesso ao terraço descoberto na cobertura do 15.º andar; e ratificou-o em todos os seus demais termos e condições.

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

Av.5, em 10 de novembro de 1.998.

Do instrumento particular de 26 de outubro de 1.998 e do Certificado de Conclusão de Demolição n.º 068/VM/95, de 01 de setembro de 1.995, expedido pela Prefeitura do Município de São Paulo, apresentado em cópia autenticada pelo Registro Civil do 13.º Subdistrito-Butantã, desta Capital, verifica-se que o prédio n.º 2.347, da Rua Loeffgreen, foi demolido; estando quite perante o INSS, conforme CND n.º 303.268, Série "I", de 14 de outubro de 1.998.

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

Av.6, em 10 de novembro de 1.998.

Do instrumento particular de 26 de outubro de 1.998 e do Certificado de Conclusão de Demolição n.º 067/VM/95, de 01 de setembro de 1.995, expedido pela Prefeitura do Município de São Paulo, apresentado em cópia autenticada pelo Registro Civil do 13.º Subdistrito-Butantã, desta Capital, verifica-se que o prédio n.º 2.359, da Rua Loeffgreen, foi demolido; estando quite perante o INSS, conforme CND n.º 303.268, Série "I", de 14 de outubro de 1.998.

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

-continua no verso-

OFICIAL DE REG. CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
DO 13.º SUBDISTRITO BUTANTÃ - Fone: 870-1188
Dr. Evandro da Cunha - ESCRIVÃO
AUTENTICA a cópia reprográfica
conforme o original a qual apresentado.

S. Paulo 20-11-1998

☐ Luiz Carlos Gualtero Frisoni - Escr. Autorizado
☐ Joaquim Scaquetti - Escr. Autorizado
☐ Renato Scaquetti - Escr. Autorizado
Válido somente para o presente ato
POR ATO



matrícula
121.144

ficha
03

-continuação-

Av.7, em 10 de novembro de 1.998.

Do instrumento particular de 26 de outubro de 1.998 e do Certificado de Conclusão de Demolição nº 072/VM/95, de 14 de setembro de 1.995, expedido pela Prefeitura do Município de São Paulo, apresentado em cópia autenticada pelo Registro Civil do 13º Subdistrito-Butantã, desta Capital, verifica-se que o prédio nº 586, da Rua Dr. Bacelar, foi demolido; estando quite perante o INSS, conforme CND nº 303.268, Série "I", de 14 de outubro de 1.998.

O Escr. Autº Scaquetti (Guimerio Scaquetti)

Av.8, em 10 de novembro de 1.998.

Do instrumento particular de 26 de outubro de 1.998 e do Certificado de Conclusão nº 1998/25303-00, emitido em 15 de setembro de 1.998, pela Prefeitura do Município de São Paulo, apresentado em cópia autenticada pelo Registro Civil do 13º Subdistrito- Butantã, desta Capital, verifica-se que no terreno desta matrícula, foi construído um prédio sob nº 2.359 na Rua Loefgreen, esquina com a Rua Dr. Bacelar, com 4.748,66m² de área construída; estando quite perante o INSS, conforme CND nº 965.781, Série "H", de 28 de setembro de 1.998, arquivada nesta Serventia. Valor da obra: R\$2.840.954,50.

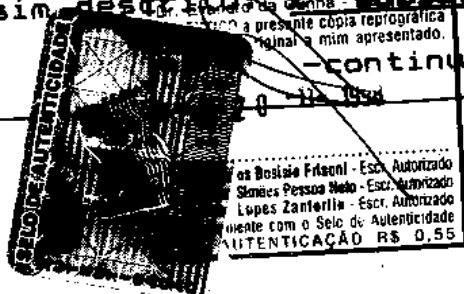
O Escr. Autº Scaquetti (Guimerio Scaquetti)

R.9, em 10 de novembro de 1.998.

TÍTULO:- INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Do instrumento particular de 26 de outubro de 1.998, verifica-se que o "EDIFÍCIO SUNSET GARDEN", situado na Rua Loefgreen nº 2.359, esquina com a Rua Dr. Bacelar, foi pela proprietária e instituidora CONSTRUTORA WASSERMAN S/A, já qualificada, 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, o qual se compõe de um bloco de 17 andares, com 14 unidades, sendo um duplex, com acesso ao terraço descoberto na cobertura do 15º andar, 02 subsolos, apartamento de zelador, equipamentos sociais, garagem exposta com 4.748,66m² de área construída, assim, descrito: subsolo, contem 16 vagas para guarda de

-continua na ficha nº 04-



COPIA

matricula
121.144ficha
04

São Paulo, 10 de novembro de 1.998.

veículos de passeio, numeradas de 31 a 46, acompanhadas com as letras correspondentes a média "M" e grande "G", todas em locais individuais e determinados, na forma adiante prevista, utilizadas com auxílio de manobrista, sendo 03 vagas grandes e 13 vagas médias, 05 vagas para a guarda de motocicletas numeradas de 01 a 05, todas em locais individuais e determinados, área de circulação de veículos, rampa de acesso ao 1º subsolo, escada de acesso aos demais pavimentos e ao 2º subsolo, 02 poços de elevadores com parada no andar, sendo um social e outro de serviço, lava autos, 15 depósitos numerados de 01 a 15, caixa d'água e ventilação do subsolo; 1º subsolo, contem 31 vagas médias para guarda de veículos de passeio, numeradas de 01 a 30, acompanhadas com a letra correspondente a média "M" e uma para zelador, todas em locais individuais e determinados, na forma adiante prevista, utilizadas com auxílio de manobrista, rampa de acesso ao térreo, rampa de acesso ao 2º subsolo, escada de acesso aos demais pavimentos e ao 1º subsolo, 02 poços de elevadores, com parada no andar, sendo um social e outro de serviço, medidores, lixo, ventilação do subsolo; térreo, contem marquise, guarita com WC, rampa de acesso ao subsolo, galeria, hall nobre, salão de festas, escada de acesso ao mezanino, depósito, bar, copa, circulação, 02 vestiários, sendo 01 masculino e 01 feminino, hall de serviço, vestiário de funcionários, 02 poços de elevadores, com parada no andar, sendo um social e outro de serviço, escada de acesso aos demais pavimentos e ao andar, jardim, play-ground, churrasqueira, área para jogos, ventilação, subsolo, área ajardinada e arborizada, gazebo, piscina infantil, piscina adulto, mezanino, contem escada de acesso ao térreo, salão, terraço, vazio, salão de festas, elevador social com parada no andar, escada de acesso aos demais pavimentos e ao andar, duto, vestibulo, vazio do elevador de serviço, apartamento do zelador, laje impermeabilizada; pavimentos tipo - dos 1º aos 13º andares, contem cada um, 02 poços de elevadores com parada no andar, hall de elevador de serviço, duto, vestibulo, escada de acesso aos demais pavimentos e aos andares, hall social; pavimento duplex de cobertura-pavimento inferior - 14º andar, contem escada de acesso aos demais pavimentos, duto, 02 poços de elevadores com parada no andar; pavimento intermediário - 15º andar, contem escada de acesso aos demais pavimentos e ao andar, duto, vestibulo, hall de serviço, 02 poços de elevadores com parada no andar, sendo um social e outro de

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DO 13.º SUBDISTRITO BUTANTÁ - Fone: 870-1188
CONTÉM A ASSINATURA DO REGISTRANTE
AUTÊNTICO a critério da repartição
e não serve o original nem o fotocópia
do que dou fé

S. Paulo 20-11-1998

-continua no verso-

Cl. Luis Carlos Bezerra - Escr. Autorizado
João Simões Pessoa Neto - Escr. Autorizado
Cl. Zentgraf - Escr. Autorizado
55



matricula
121.144

ficha
04
verso

-continuação-

serviço, hall social; pavimento superior - cobertura do 15º andar, contem escada de acesso aos demais pavimentos, duto, 02 vazios de elevadores, duto; caixa d'água/casa de máquinas, contem escada de acesso aos demais pavimentos e ao andar, 02 caixas d'água, casa de máquinas, escada marinho, hall e duto, e se divide em duas partes distintas a saber: a) as de uso comum do condomínio definidas no artigo 3º da Lei 4.591/64, em especial a garagem localizada nos 1º e 2º subsolos; e b) as de uso exclusivo, constituídas pelas chamadas unidades autônomas como os apartamentos tipo 1 nºs 11, 21, 31, 41, 51, 61, 71, 81, 91, 101 e 111, localizados dos 1º aos 11º andares, possuindo cada um, a área privativa de 154,41m², área comum de 228,71m², área total de 383,12m², fração ideal no terreno de 0,06378%; apartamentos tipo 2 nºs 121 e 131, localizados nos 12º e 13º andares, possuindo cada um, a área privativa de 154,41m², área comum de 249,52m², área total de 403,93m², fração ideal no terreno de 0,06732%; apartamentos duplex de cobertura tipo 3 nº 141, localizado nos 14º e 15º andares e cobertura, possuindo a área privativa de 471,01m², área comum de 557,91m², área total de 1.028,92m², fração ideal no terreno de 0,16378%; a cada unidade autônoma, fica desde já preestabelecida a vinculação das vagas de garagem para guarda de veículos de passeio e depósito na seguinte forma: apartamento nº 11, depósito nº 01 e 03 vagas de garagem, sendo 02 médias nºs 03M e 04M, no 1º subsolo e 01 média nº 31M, no 2º subsolo; apartamento nº 21, depósito nº 02 e 03 vagas de garagem, sendo 02 médias nºs 05M e 06M, no 1º subsolo e 01 média nº 32M, no 2º subsolo; apartamento nº 31, depósito nº 03 e 03 vagas de garagem, sendo 02 médias nºs 07M e 08M, no 1º subsolo e 01 média nº 46M, no 2º subsolo; apartamento nº 41, depósito nº 04 e 03 vagas de garagem, sendo 02 médias nºs 09M e 10M, no 1º subsolo e 01 grande nº 37G, no 2º subsolo; apartamento nº 51, depósito nº 05 e 03 vagas de garagem, sendo 02 médias nºs 11M e 12M, no 1º subsolo e 01 grande nº 38G, no 2º subsolo; apartamento nº 61, depósito nº 06 e 03 vagas de garagem, sendo 02 médias nºs 17M e 18M, no 1º subsolo e 01 média nº 39M, no 2º subsolo; apartamento nº 71, depósito nº 07 e 03 vagas de garagem, sendo 02 médias nºs 19M e 20M, no 1º subsolo e 01 média nº 45M, no 2º subsolo; apartamento nº 81, depósito nº 08 e 03 vagas de garagem, sendo 03 médias nºs 01M, 21M e 22M, no 1º subsolo; apartamento nº 91, depósito nº 09 e 03 vagas de



Dr. Evandro da Cunha - ESCRIVÃO
AUTENTICO a presente cópia reprográfica
conforme o original a quem se apresenta
do que dou fé.
Paulo 28 - 11 - 1993
Luis Carlos Bostelo Frisoni - Escr. Autorizado
Joaquim Simões Pessoa Neto - Escr. Autorizado
Renata Lopes Zanforlin - Escr. Autorizado
Válido somente com o Selo de Autenticidade
POR AUTENTICAÇÃO R\$ 0,55

continua na ficha nº 05-

COPLA

LIVRO N.º2 - REGISTRO
GERAL

matricula
121.144

ficha
05

14.ª OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO

São Paulo, 10 de novembro de 1.998.

subsolo; apartamento nº 101, depósito nº 10 e 03 vagas de garagem, sendo 03 médias nºs 13M, 25M e 26M, no 1º subsolo; apartamento nº 111, depósito nº 11 e 03 vagas de garagem, sendo 03 médias nºs 14M, 27M e 28M, no 1º subsolo; apartamento nº 121, depósito nº 12 e 04 vagas de garagem, sendo 04 médias nºs 15M, 16M, 29M e 30M, no 1º subsolo; apartamento nº 131, depósito nº 13 e 04 vagas de garagem, sendo 04 médias nºs 33M, 34M, 35M e 36M, no 2º subsolo; apartamento duplex nº 141, depósitos nºs 14 e 15, e 05 vagas de garagem, sendo 04 médias nºs 41M, 42M, 43M e 44M, no 2º subsolo e 01 grande nº 40G, no 2º subsolo. A Convenção de Condomínio está registrada sob nº 6.995 no Livro 3 de Registro Auxiliar.

O Escr. Autº Guimerio Scaquetti (Guimerio Scaquetti)

O referido, em forma reprográfica nos termos do § 1º do Artigo 19º, da Lei nº. 6.015, de 31 de dezembro de 1.973, é verdade e da fé.

São Paulo, 10 de NOVEMBRO de 1.998.

A Oficial Designada/Escr. Autº.

Selos recolhidos conf. guia nº 210/98

