

INSTRUMENTO PARTICULAR DE INSTITUIÇÃO, ESPECIFICAÇÃO E ~~SUBSTITUIÇÃO~~ DO DOMÍNIO DO EDIFÍCIO SAINT PATRICK.

4º OFICIAL DO REGISTRO

DE IMÓVEIS DA CAPITAL

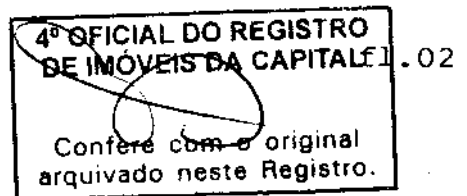
Compare com o original
arquivado neste Registro.

Pelo presente Instrumento Particular de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio, CONSTRUTORA WASSERMAN LTDA., com sede nesta Capital, à Rua Dr. Diogo de Faria, nº 1036 - Vila Clementino, cujos atos constitutivos estão arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 374.978, inscrita no CGC/MF sob o nº 60. 437.571/0001-10, aqui representada, na forma dos seus estatutos sociais, por seu procurador GILBERTO VENÂNCIO, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de identidade R.G. nº. 2.583.941 e inscrito no CPF/MF so nº.044.241.078-68, residente e domiciliado nesta Capital com o endereço comercial acima, constituído consoante procuração do 22º Cartório de Notas, Lº688, Fls. 006, de 15 de dezembro de 1988, adiante designada simplesmente 'OUTORGANTE na qualidade de titular do domínio de um imóvel situado à Alameda Fernão Cardim, nº 320, nesta Capital, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, 4º Registro de Imóveis do Município e Comarca desta Capital, onde se acha construído o "EDIFÍCIO SAINT PATRICK", vem estabelecer para o referido empreendimento o regime de "Condomínio" estatuído pela Lei Federal nº 4591 de 16 de dezembro de 1964 e demais disposições legais aplicáveis nos termos das cláusulas que a seguir declara:

I - DA AQUISIÇÃO:

Conforme Escritura de Venda e Compra lavrada nas Notas do 22º Cartório desta Capital - Livro nº 2295 - fls. 69 de 30/07/86, registrada sob o nº 01 na matrícula nº 84.981 de 08/08/86 no 4º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital; Escritura de Venda e Compra lavrada nas Notas do Cartório do 2º Ofício da Comarca de Extrema - MG - Livro nº 68 - fls. 36 vº/39 em 13/02/86, registrada sob o nº 02 na matrícula nº 82.489 em 27/05/86 no 4º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital; Escritura de Venda e Compra do 22º Cartório desta Capital - Livro nº 2240 - fls. 290 de 14/05/86, registrada sob o nº 02 na matrícula nº 83.530 em 16/05/86 no 4º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, a OUTORGANTE tornou-se senhora e possuidora dos imóveis situados, respectivamente, à Alameda Fernão Cardim, nºs 320, 332 e 326, conservado o nº 320, consistente de três prédios e seus respectivos terrenos que, por serem contíguos, formam um só todo e em sua integridade assim se descreve:

"Mede o terreno, que é de forma regular, 15,99 metros de frente para a Alameda Fernão Cardim e igual largura nos fundos, por 50,00 metros da frente aos fundos, em ambos os lados, encerrando a área total de 799,50 m², confrontando ao lado esquerdo, de quem da Rua olha o imóvel, com o prédio de nº 346; do lado direito com o prédio de nº 310, ambos da mesma Rua, e nos fundos confina com os prédios de nºs 327 e 343 que fazem frente para a Alameda Jaú.



II - DA CONSTRUÇÃO:

- 1) Que no terreno descrito e confrontado na cláusula anterior, a OUTORGANTE aprovou junto à Prefeitura do Município de São Paulo, nos termos do Alvará expedido sob o nº 4.001.939.861 em 15/10/86, apostilado em 28/04/87, a construção de um prédio em estrutura de concreto armado, sob a denominação de " EDIFÍCIO SAINT PATRICK ", destinando-se especificamente a ser instituído em condomínio por unidades autônomas, de conformidade com o que dispõe a Lei Federal nº 4591/64, tendo para os efeitos de direito cumprindo as exigências do Artigo "32" da referida Lei, pelo que a Incorporação do referido empreendimento foi devidamente registrada sob o número 01 na matrícula nº 93556 em 20-05-1988, no 4º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital.
- 2) Que, conforme se verifica do Auto de Vistoria expedido sob o nº 005/89/SÉ em 06-01-1989, pela Prefeitura do Município do Estado de São Paulo, já se encontram concluídas as obras do edifício acima referido, o qual recebeu nº 320 da Alameda Fernão Cardim, constituindo-se de 18 (dezoito) pavimentos, ático, zeladoria, guarita e sub-solo para 15 (quinze) apartamentos e garagens a saber:
 - a) Sub-solo ou 2ª garagem:

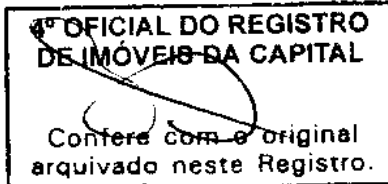
Conterá rampa de acesso, poços de elevadores e caixa de escadas, compartimentos de bombas e lixo, caixa d' água, destinando-se seu vazio ao estacionamento de 28 (vinte e oito) veículos de pequeno ou médio porte, em lugares determinados e localizados, com auxílio de manobrista.

- b) Entrada ou 1ª garagem:

Conterá jardins, guarita, a entrada social, hall de serviço do edifício, acesso de veículos, hall social e de serviço, poços de elevadores e caixa de escadas, central de medição, depósito de material de limpeza, WC reservatório para funcionários, escada independente de acesso ao salão de festas no pavimento superior (térreo), tendo na parte posterior 15 (quinze) depósitos privativos dos apartamentos e local para estacionamento de 20 (vinte) veículos de pequeno ou médio porte, em lugares determinados e localizados, com auxílio de manobrista.



... segue ...



c) Térreo (elevado com relação ao nível da rua):

Conterá salão de festas com copa e sanitários, poços de elevadores e caixa de escada, apartamento do zelador, sauna com sala de descanso e sanitários, terraços, floreiras e piscina.

d) Do 1º ao 14º andar:

Constituído de um apartamento por andar, com hall social e serviço, sala de estar e jantar, copa-cozinha, três dormitórios sendo duas suítes, escritório, três banheiros sociais e lavabo, rouparia, dependências de serviço, terraços, além dos poços de elevadores e caixa de escada.

e) 15º andar:

Constituído de um apartamento triplex sendo:

Na parte inferior: escada social de uso privativo; suíte "Master" com dois banheiros e vestíbulos, duas suítes com banheiros, um dormitório e banheiro, terraços; elevador privativo para acesso aos pavimentos superiores do triplex, área de serviço com escada, lavanderia com depósito e dependências de serviço; poços de elevadores e caixa de escada de uso comum.

Na parte superior: com acesso pelo elevador, escada social e de serviço de uso privativo; sala de estar, sala de jantar, lavabo, cozinha, terraços, área de serviço com escada, elevador privativo, além do vazio incorporado, poços de elevadores e caixa de escada de uso comum.

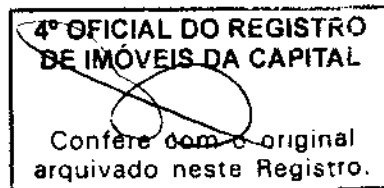
Na cobertura: com acesso igualmente pelo elevador, escada social e de serviço de uso privativo, com terraços, floreiras, "deck" com piscina, vazio incorporado, poços de elevadores e caixa de escada de uso comum.

Os vazios incorporados na parte superior e cobertura do apartamento triplex estão contidos na área real desta unidade e são de seu uso e propriedade privativa.

f) Ático:

Conterá as casas de máquinas, inclusive a do elevador privativo do apartamento triplex, caixas d'água e laje de segurança.

... segue ...



fl.04

III - DO CONDOMÍNIO:

- 1) Que pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a OUTORGANTE usando das faculdades que lhe são conferidas / por Lei, vem formalizar, como de fato formalizado tem, a destinação específica do empreendimento a que se referiu no item "1" da cláusula "II", instituindo-se para o " EDIFÍCIO SAINT PATRICK ", o regime de condomínio estatuído pela Lei Federal nº 4591/64, regulamentado pelo Decreto Federal nº 55815/65, ficando em consequencia o referido Edifício dividido em duas partes distintas, a saber:
- a) Uma parte consubstanciada de áreas e coisas de uso e propriedade comuns, inalienáveis, indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas.
- b) Uma outra parte consubstanciada de coisas de uso privativo e propriedade exclusiva dos condôminos do Edifício, denominadas "unidades autônomas".

IV - DAS COISAS COMUNS:

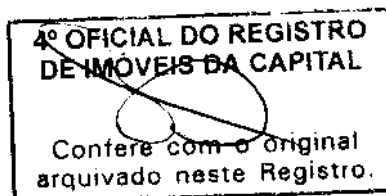
- 1) Que, constituem coisas de uso e propriedade comuns do Edifício aquelas assim definidas no Artigo 3º da mencionada Lei Federal nº 4591/64 e discriminadas na Convenção adiante.

V - DAS UNIDADES AUTÔNOMAS:

- 1) Que as unidades autônomas do " EDIFÍCIO SAINT PATRICK ", são representadas pelos apartamentos, que obedecem a seguinte designação:

1º andar - aptº	11	-	(onze)
2º andar - aptº	21	-	(vinte e um)
3º andar - aptº	31	-	(trinta e um)
4º andar - aptº	41	-	(quarenta e um)
5º andar - aptº	51	-	(cinquenta e um)
6º andar - aptº	61	-	(sessenta e um)
7º andar - aptº	71	-	(setenta e um)
8º andar - aptº	81	-	(oitenta e um)
9º andar - aptº	91	-	(noventa e um)
10º andar - aptº	101	-	(cento e um)
11º andar - aptº	111	-	(cento e onze)
12º andar - aptº	121	-	(cento e vinte e um)
13º andar - aptº	131	-	(cento e trinta e um)
14º andar - aptº	141	-	(cento e quarenta e um)
15º andar - aptº	151	-	(cento e cinquenta e um)





f1.05

VI - DA DESCRIÇÃO DAS UNIDADES:

Que as unidades autônomas do " EDIFÍCIO SAINT PATRICK ", assim se decrevem e confrontam:

1) Apartamento tipo "1":

apartamentos de nºs 11, 21, 31, 41, 51, 61, 71, 81, 91, 101, 111, 121, 131 e 141.

Localizados respectivamente do 1º ao 14º andar do Edifício, contendo cada um deles a área real útil de $177,68 \text{ m}^2$, a área real comum de $141,35 \text{ m}^2$, a área real acessória de garagem de $30,00 \text{ m}^2$, perfazendo a área global de $349,03 \text{ m}^2$, correspondendo-lhe no terreno e demais coisas comuns do domínio a fração ideal de 6,08%, confrontando, de quem do imóvel olha para a rua, em todos os seus lados com os recuos do Edifício.

2) Apartamento tipo "2" (triplex):

Apartamento nº 151:

Localizado no 15º andar, contendo a área útil de $525,37 \text{ m}^2$, a área real comum de $346,17 \text{ m}^2$, a área real acessória de garagem de $60,00 \text{ m}^2$, perfazendo a área total de $931,54 \text{ m}^2$, / correspondendo-lhe no terreno e demais coisas comuns do domínio a fração ideal de 14,88%, tendo as mesmas confrontações dos apartamentos de tipo "1".

PARÁGRAFO 1º:

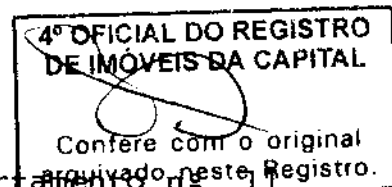
A cada apartamento tipo "1" corresponde as áreas de 3 (três) vagas para estacionamento de 3 (três) automóveis de passeio, como descrito anteriormente, bem como um depósito de uso privativo localizado na 1ª garagem.

Ao apartamento tipo "2" (triplex) corresponde as áreas de 6 (seis) vagas para estacionamento de 6 (seis) automóveis de passeio, como descrito anteriormente, bem como um depósito de uso privativo localizado na 1ª garagem.

PARÁGRAFO 2º:

Os depósitos de uso privativo localizados na 1ª garagem, conforme acima mencionado, de acordo com a numeração na planta em anexo, são assim distribuídos:

... segue ...



fl.06

Depósito nº 11 - pertence ao apartamento nº 11
Depósito nº 21 - pertence ao apartamento nº 21
Depósito nº 31 - pertence ao apartamento nº 31
Depósito nº 41 - pertence ao apartamento nº 41
Depósito nº 51 - pertence ao apartamento nº 51
Depósito nº 61 - pertence ao apartamento nº 61
Depósito nº 71 - pertence ao apartamento nº 71
Depósito nº 81 - pertence ao apartamento nº 81
Depósito nº 91 - pertence ao apartamento nº 91
Depósito nº 101 - pertence ao apartamento nº 101
Depósito nº 111 - pertence ao apartamento nº 111
Depósito nº 121 - pertence ao apartamento nº 121
Depósito nº 131 - pertence ao apartamento nº 131
Depósito nº 141 - pertence ao apartamento nº 141
Depósito nº 151 - pertence ao apartamento nº 151

PARÁGRAFO 3º:

Fica autorizado ao apartamento nº 151, em caráter definitivo, permanente e gratuito, a utilização do ático para a instalação de equipamentos para o seu uso, tais como: ar condicionado, bombas, aquecedores, antenas, bem como os demais aqui não especificados e que possam ser necessários à sua utilização, ficando, desta forma, permitido permanentemente o livre acesso desta unidade àquele pavimento, sendo que esta autorização só poderá ser revogada com a aquiescência dos proprietários das 15 (quinze) unidades do condomínio.

VII - DO ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS:

A garagem, situada nas áreas designadas por 1.^a e 2.^a garagens, destina-se à guarda de carros de passeio, com direito para o ocupante de cada unidade residencial de guardar três carros / em locais determinados e localizados com o a manobristas, ressalvado o estabelecido no § primeiro, ficando vedado à aquele que não possua carro, a locação, cessão ou em préstimo de seu local a estranhos ao condomínio (seja a hospedes ou visitantes), bem como sua utilização para qualquer / outro fim.

PARÁGRAFO 1º:

Conforme especificado anteriormente a unidade nº 151 terá direito a guardar 6 (seis) automóveis de passeio, conforme mencionado anteriormente.

... segue ...

PARÁGRAFO 2º:

A determinação e localização das vagas de garagem, numeradas/nas plantas em anexo, denominadas "Plantas elucidativas das vagas da 1.ª e 2.ª garagens, é a que segue:

Aptº nº 11 - vagas - 1, 8, 16, na 1.ª garagem
Aptº nº 21 - vagas - 2, 9, 17, na 1.ª garagem
Aptº nº 31 - vagas - 3, 10, 18, na 1.ª garagem
Aptº nº 41 - vagas - 4, 11, na 1.ª garagem e 48 na 2.ª garagem
Aptº nº 51 - vagas - 15, 19, 20, na 1.ª garagem
Aptº nº 61 - vagas - 37, 38, 39, na 2.ª garagem
Aptº nº 71 - vagas - 21, 28, 35, na 2.ª garagem
Aptº nº 81 - vagas - 22, 29, 36, na 2.ª garagem
Aptº nº 91 - vagas - 23, 30, 40, na 2.ª garagem
Aptº nº 101 - vagas - 24, 31, 41, na 2.ª garagem
Aptº nº 111 - vagas - 25, 32, 42, na 2.ª garagem
Aptº nº 121 - vagas - 26, 33, 47, na 2.ª garagem
Aptº nº 131 - vagas - 27, 34, 46, na 2.ª garagem
Aptº nº 141 - vagas - 43, 44, 45, na 2.ª garagem
Aptº nº 151 - vagas - 5, 6, 7, 12, 13, 14, na 1.ª garagem.

VIII- DA VENDA DAS UNIDADES:

Fica reservado permanentemente à Incorporadora o direito de instalar no Edifício, placas, luminosos, "stands" de venda ou outros meios de publicidade para promoção das vendas das unidades, inclusive manter corretores de plantão no local; Fica reservado à Incorporadora também o uso do ático para esta finalidade.

IX - DA CONCEITUAÇÃO DAS ÁREAS:

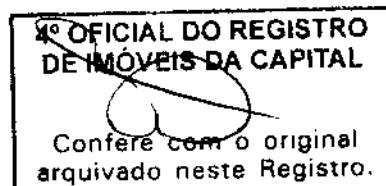
Todas as áreas de unidades mencionadas neste Instrumento e que são as que constarão nos Contratos de vendas, são denominadas ÁREAS REAIS conforme critério adotado em seus itens 4.1.2.1. ÁREAS REAIS.

X - DA CONVENÇÃO:

Que o condomínio " EDIFÍCIO SAINT PATRICK ", fica sujeito, de conformidade com as exigências do parágrafo terceiro do artigo nono da Lei Federal nº 4591/64, à seguinte Convenção de Condomínio.



CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

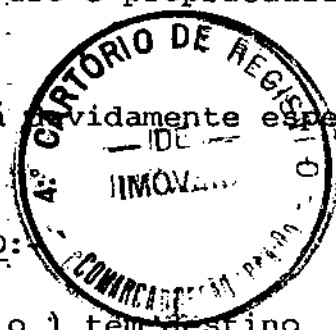


A) DA DISCRIMINAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO:-

- 1 - O empreendimento se compõe de duas partes distintas, a saber:
 - a) Uma parte consubstanciada de áreas e coisas de uso e propriedade comuns, inalienáveis, indivisíveis, acessórias e indissoluvelmente ligadas às unidades autônomas.
 - b) Outra parte consubstanciada de coisas de uso privativo e propriedade exclusiva dos condôminos do Edifício, denominadas " unidades autônomas ".
- 2 - São partes comuns do condomínio, portanto inalienáveis e indivisíveis, aquelas assim definidas no artigo 3º da Lei-Federal nº 4591/64 e muito especialmente: o terreno, as fundações, as colunas, vigas e pisos de concreto armado, as paredes, // exceto as internas que são das unidades autônomas, os ornamentos da fachada, inclusive janelas, persianas, as escadas, corredores e halls, os encanamentos troncos de água, luz, fôrça, / gás, telefone e esgoto, bem como os condutores de águas pluviais, os ramais de eletricidade destinados a dependência de / propriedade e uso comum e seus terminais, as bombas, aparelhos e pertences de elevação de água e os respectivos reservatórios, os compartimentos para medidores e para lixo, os / elevadores, o apartamento do zelador, a garagem, a parte social, os muros de divisa com propriedades limítrofes e tudo o mais que por natureza ou destino seja de uso e propriedade comum.
- 3 - São Unidades Autônomas os apartamentos já devidamente especificados no presente instrumento.

B) DO DESTINO DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO:-

- 4 - As Partes Comuns (ou partes do condomínio) tem destino compatível com sua natureza, com a moral e os bons costumes.
- 5 - As unidades autônomas (ou partes de propriedade exclusiva) / tem a seguinte destinação: os apartamentos destinam-se a fins residenciais, respeitando-se sempre as exigências da moral e dos bons costumes, ficando sob a responsabilidade do condomínio qualquer modificação desse destino.





fl.02

C) DO MODO DE USAR AS COISAS E SERVIÇOS COMUNS:

- 6 - As partes comuns (ou partes de condomínio) serão utilizadas de conformidade com seu destino.
- 7 - Cada condômino tem o direito de usar e fruir das utilidades próprias das partes comuns, desde que não prejudique igual direito dos demais, nem as condições materiais e o padrão do Edifício.
- 8 - Sempre que possam afetar as partes de uso comum, os consertos e reparações que devem ser procedidos na parte interna de cada unidade autônoma, dependerão sempre da autorização expressa do síndico, que estabelecerá o horário para sua realização em função do sossego e bem estar dos demais condôminos.
- 9 - A garagem, localizada nas áreas designadas 1.^a e 2.^a garagens no Edifício, destina-se exclusivamente ao estacionamento de carros de passeio de pequeno ou médio porte (salvo lambretas, bicicletas e motocicletas), sendo que cada apartamento do tipo "1" (do 1.^o ao 14.^o andar) terá o direito de estacionar 3 (três) automóveis de passeio e o apartamento do tipo "2" (triplex) (15.^o andar) terá o direito de estacionar 6 (seis) automóveis de passeio, em locais de terminados e localizados com auxílio de manobrista, ficando vedado a qualquer titular que não possua carro ou similar, a locação, cessão ou empréstimo de seu local ao condomínio (salvo a hóspedes visitantes de sua unidade), bem como sua utilização para qualquer outro fim.

§ ÚNICO:

A determinação e localização das vagas é aquela substanciada nas plantas em anexo e conforme especificado anteriormente.

... segue...



- 10 - A parte social, que se localiza no andar térreo, será de uso e gozo exclusivo dos moradores do Edifício.
- 11 - O regulamento interno do Edifício, preverá as demais disposições quanto ao uso das áreas comuns do Edifício.

D) DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS OU TITULARES DE DIREITO À AQUISIÇÃO DE UNIDADES AUTÔNOMAS.

- 12 - Ficam assegurados a todos os condôminos ou titulares de direito à aquisição de unidades autônomas, entre os demais/resultantes desta Convenção, mais os seguintes:-
- a)- O direito de livremente dispor ou onerar sua respectiva unidade autônoma, bem como de transferir os direitos / pertinentes à aquisição e do direito de constituirônus sobre a mesma, ressalvadas as exceções previstas na presente Convenção, independentemente de consentimento dos demais condôminos ou titulares de direito à / aquisição de outras unidades.
 - b)- O direito de proceder modificações ou reformas internas em suas respectivas unidades autônomas, independentemente de consentimento dos demais condôminos ou titulares de outras unidades, ressalvando o que se dispõe no item "8" desta Convenção. Qualquer obra que modifique a fachada da unidade, depende da aquiescência/da unanimidade dos condôminos ou titulares de direito/à aquisição de unidades.
 - c)- O direito de comparecer, votar e ser votado nas Assembléias Gerais dos Condôminos, respeitando o que se dispõe nesta Convenção.
 - d)- O direito de usar e fruir com exclusividade de sua unidade e o direito de usar e fruir das áreas comuns em comunhão com os demais condôminos ou titulares de direito à aquisição de unidades autônomas, ficando em um e/ou outro caso as conveniências e interesses individuais condicionados às normas de boa vizinhança.
- 13 - São obrigações de todos os condôminos ou titulares de direito à aquisição de qualquer unidade autônoma, entre as demais resultantes desta Convenção, mais as seguintes:-
- a)- A obrigação de conservar e reparar à sua custa exclusiva tudo quanto pertencer à sua respectiva unidade autônoma.

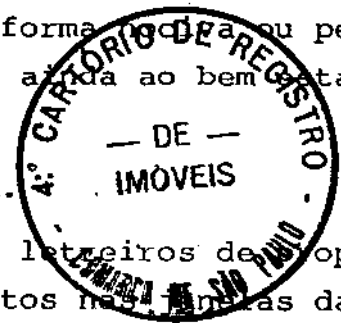
- b)- A obrigação de não abusar de seus direitos e não prejudicar por qualquer forma os demais condôminos ou titulares de direito à aquisição de qualquer unidade autônoma.
- c)- A obrigação de não causar dano ou incômodo aos demais / condôminos nem obstáculos ou embaraço ao bom uso das partes comuns.
- d)- A obrigação de concorrer nas despesas de condomínio, tal como adiante se declara, sendo certo que o adquirente de uma unidade responde pelos débitos do alienante em relação ao condomínio, inclusive multas.
- e)- Fica reservado à Incorporadora o direito de instalar no Edifício placas, luminosos, "stands" de vendas ou outros meios de publicidade para a promoção das vendas das unidades, inclusive manter corretores de plantão no local; Fica reservado à Incorporadora também o uso do ático para esta finalidade.

§ ÚNICO:-

Este item somente poderá ser alterado com a anuência da totalidade dos condôminos.

14 - É defeso à qualquer condômino ou titular de direito à / aquisição de unidades autônomas:

- a)- Alterar a forma da fachada externa do prédio ou da respectiva unidade autônoma.
- b)- Decorar as portas e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação.
- c)- Utilizar a unidade em destinação diversa da finalidade/precípua do prédio ou usá-la de forma perigosa à salubridade e à segurança e ainda ao bem-estar dos demais condôminos.
- d)- Embaraçar as partes de uso comum.
- e)- Colocar ou fixar toldos, placas, letreiros de propaganda e de vendas ou quaisquer objetos nas fachadas das unidades autônomas, na fachada do Edifício ou outros locais, salvo no caso previsto na letra "e" da Cláusula / "13".
- f)- Instalar antenas individuais de televisão na cobertura/ou em qualquer outro local visível do Edifício, ressalvada a instalação de antena coletiva, devidamente aprovada pelos condôminos.



Confere com o original
arquivado neste Registro

- 15 - Os condôminos poderão compelir e ser compelidos ao respeito / de seus direitos e obrigações através de ação cominatória / própria; também o Síndico terá legitimação ativa para pleitear, através da mesma via, o desfazimento de qualquer obra / proibida ou a prática ou ainda a abstenção de determinado ato contra o transgressor dos direitos e deveres acima menciona- / dos.

§ ÚNICO:-

Aplicam-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, todas / as obrigações referentes ao uso, função e destinação da unidade autônoma.

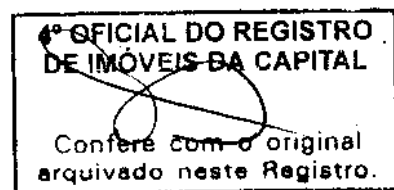
Sem prejuízo do disposto na cláusula anterior, o condômino // faltoso será punível com a pena pecuniária que lhe será imposta pela Assembléia Geral, a qual dosará a gravidade da falta e a correspondente pena, indo esta de 3,5 até 20 vezes / o salário mínimo de referência vigente na região.

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

- 16 - Cada condômino ou titular de direito à aquisição de unidade / autônoma concorrerá, obrigatoriamente, ao pagamento das denominadas despesas normais de custeio dos serviços comuns, ou / seja, despesas de conservação, manutenção, reparação, limpeza e administração de todas as coisas e serviços comuns, bem como prêmio de seguro.
- 17 - Anualmente será elaborado pela Administradora e votado pela / Assembléia Geral Ordinária do Edifício um orçamento dessas // despesas de custeio, rateando-se a quota parte cabente à cada condômino, através de parcelas trimestrais, de acordo com o critério dessa Assembléia, que deverão ser pagas nos dez primeiros dias / de cada trimestre a vencer-se.
- 18 - O Síndico poderá autorizar despesas não previstas no orçamento inicial ou que excedam os valores orçados, ficando esse // excesso condicionado à aprovação futura da Assembléia e será rateado entre os condôminos na forma prevista no item "19" / abaixo.
- 19 - O rateio das despesas normais de custeio será feito entre / os condôminos proporcionalmente às suas quotas partes ideais no terreno.



[Handwritten signature]



Fl. 06

- 20 - As disposições acima se referem às despesas condominiais normais ou ordinárias; no tocante às despesas extraordinárias, dependem elas sempre de prévia autorização expressa da Assembleia Geral, assim se entendendo as despesas que não sejam habituais nem devem se repetir no mesmo exercício, bem como as despesas com melhoria não necessárias, porém convenientes à maioria absoluta dos condôminos. Após aprovadas, serão ratificadas entre os condôminos, na forma prevista no item "19" acima.
- 21 - Cabe à Administradora arrecadar as contribuições de cada condômino, podendo valer-se do auxílio do zelador do Edifício. Cabe-lhe ainda, promover a cobrança executiva das quotas atrasadas contra o condômino em atraso, ou seus sucessores em caso de alienação, agindo nesta função como delegada e em nome do condomínio.

§ ÚNICO:

O adquirente de uma unidade autônoma responde pelos débitos do alienante em relação ao condomínio, inclusive multas.

- 22 - Semestralmente será apresentado um balancete dessas despesas de custeio, para conhecimento dos condôminos.
- 23 - O condômino que não pagar sua contribuição no seu vencimento, ou dentro do prazo previsto, ficará responsável por:
- a) Por multa de 20% (vinte por cento) sobre o débito em atraso.
 - b) Juros moratórios a taxa de 1% (hum por cento) ao mês.
 - c) Atualização do seu saldo devedor pela aplicação de índices oficiais de correção monetária.
 - d) Pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes nunca inferior a 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito, no caso de se lhe fazer cobrança judicial.

F) DA ASSEMBLÉIA GERAL - MODO E PRAZO DE CONVOCAÇÃO - QUORUM

- 24 - As resoluções dos Srs. Condôminos serão tomadas em Assembleias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias.

- 25 - As Assembleias Gerais Ordinárias realizar-se-ão ~~anualmente~~ ^{semestralmente} em data a ser fixada pela Administradora, competindo-lhe:
- a) Eleger o Síndico, fixando-lhe ou não remuneração, bem como destituí-lo, quando for o caso.
 - b) Examinar e deliberar sobre as contas prestadas pela Administradora em relação ao exercício anterior.
 - c) Examinar e deliberar sobre o orçamento organizado pela / Administradora, para o exercício que se inicia, fixando as quotas, contribuições e forma de pagamento de cada condômino, respeitando-se o que se dispõe nesta Convenção.
 - d) Examinar e deliberar sobre as resoluções do Síndico e sobre quaisquer outros assuntos de interesse dos condôminos.
 - e) Impor multas aos condôminos infratores da presente Convenção, bem como do regulamento interno e julgar os seus respectivos recursos.
 - f) Eleger os membros do Conselho Consultivo e respectivos suplentes e o sub-síndico.
 - g) Ratificar a delegação de funções administrativas feita pelo Síndico.
 - h) Resolver os casos omissos e todas as questões referentes / ao condomínio que lhe forem propostas.
- 26 - As Assembleias Gerais Extraordinárias serão convocadas, sempre que houver necessidade, isto é, para exame e deliberação / sobre assuntos cuja apreciação não possa aguardar a realização da Assembleia Geral Ordinária .
- 27 - As convocações para as Assembleias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias, serão sempre efetivadas pela Administradora, a / cada condômino por carta protocolada ou registrada, com dez / dias de antecedência no mínimo. A Administradora não poderá recusar a convocação de Assembleia Extraordinária desde que solicitada por condôminos que representem pelo menos 1/4 dos votos do condomínio.
- Na primeira convocação instalar-se-á validamente, a Assembleia, com 50% dos votos totais, e, em segunda convocação, feita com intervalo de no mínimo meia-hora, instalar-se-á validamente com qualquer número, respeitando-se, porém, o "quorum" para assuntos especiais, como adiante se declara.
- 28 - Os condôminos presentes às Assembleias assinarão, necessariamente, o respectivo livro de presença. Do que ficar deliberado será lavrada a competente ata, a ser assinada pela mesa diretora dos trabalhos e pelos condôminos que o desejarem.

- 29 - As Assembléias serão dirigidas por um presidente de escolha dos condôminos presentes; esse presidente nomeará um secretário para auxiliá-lo nos trabalhos e para a redação da ata de reunião.
- 30 - As deliberações nas Assembléias serão tomadas por maioria dos votos dos presentes, salvo em caso de ser exigido "quorum" especial; no caso de empate, o voto de qualidade caberá ao condômino que, por escolha dos demais, / presidir a Assembléia; as deliberações tomadas obrigam / inapelavelmente a todos os proprietários presentes ou / não. Das deliberações dar-se-á ciência, para cumprimento, aos condôminos ausentes.
- 31 - Os votos serão tomados conforme a quota parte ideal cabente no terreno a cada proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade autônoma.
- 32 - Será permitida a representação de Condômino, respeitando o direito comum, através de procuração própria, ficando / certo que cada procurador poderá representar somente um condômino.
- 33 - Somente se computará em qualquer deliberação o voto de condômino que estiver quites com todos os pagamentos vencidos de suas cotas nas despesas comuns e que seja portador de um título aquisitivo de sua unidade devidamente transcrito no Registro de Imóveis competente.

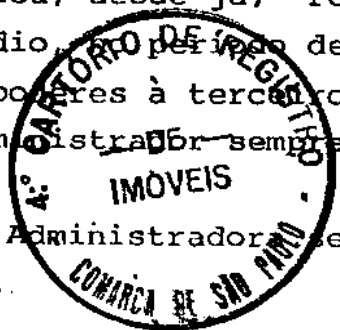
G) DA ADMINISTRADORA E DO MODO DE ESCOLHER O SÍNDICO, SUB-SÍNDICO E CONSELHO CONSULTIVO.

- 34 - A INCORPORADORA ora declarante, fica, desde já, reservado o direito de administrar o prédio, no período de 02 (dois) anos, podendo delegar tais poderes a terceiros, a qualquer tempo, nomeando outro administrador sempre que julgar necessário.
- Decorrido este prazo a escolha da Administradora será / feita através de Assembléia Geral.

§ ÚNICO:-

Este item, durante o período nele mencionado, somente poderá ser alterado com a anuência da totalidade dos condôminos.

- 35 - Será eleito, por maioria dos votos dos condôminos, um Síndico e um Sub-Síndico, escolhidos dentre os mesmos, / com as seguintes funções:



- a-) Representar, ativa e passivamente, ~~Conferência de Condomínio~~ junto à Administradora e praticar atos de ~~interesse comum~~, nos limites das atribuições conferidas pela Lei nº 4591/ 64 e por esta Convenção, sem remuneração.
- b-) Cumprir e fazer cumprir a Convenção e o regimento interno, bem como executar e fazer executar as deliberações/ da Assembléia.
- 36 - Será eleito por maioria de votos dos condôminos, um conselho consultivo, constituído de três condôminos, cuja função será de assessorar o Síndico e a Administradora na solução dos / problemas que digam respeito ao Condomínio.
- 37 - O mandato do Síndico, Sub-Síndico e Conselho Consultivo, se rá de dois anos, permitida a reeleição.
- 38 - DAS ATRIBUIÇÕES DA ADMINISTRADORA, ALÉM DAS LEGAIS:-
- À Administradora, além das funções decorrentes de seu cargo, compete especialmente:
- a-) Superintender a administração geral do Edifício e fazer observar o regulamento interno do Predio.
- b-) Nomear, admitir e demitir os empregados do prédio, fixando-se-lhes os vencimentos, de acordo com a verba es tabelecida no orçamento do ano.
- c-) Receber as cotas ou outras contribuições dos condôminos, dando-lhes a devida aplicação.
- d-) Ordenar e fiscalizar as obras de carater urgente e adquirir o que for necessário para a boa conservação do Edifício.
- e-) Manter a escrituração e a contabilidade em ordem e em / livros próprios, ao dispôr dos condôminos.
- f-) Apresentar, por ocasião da reunião anual, as contas de administração referentes ao exercício, exibindo / os respectivos documentos e comprovantes.

§ ÚNICO:-

As atribuições aqui mencionadas, de conformidade com a legislação vigente, pertencem ao Síndico que poderá delegá-las no todo ou em parte.

- 39 - A Administradora terá uma remuneração mensal que será fixada anualmente pela Assembléia Geral dos Condôminos.



H - DO FUNDO DE RESERVA:-

4º OFICIAL DO REGISTRO
DE IMOVEIS DA CAPITAL R1. 10

Confere com o original
arquivado neste registro

- 40 - Será constituído para o Edifício um "Fundo de Reserva" para aplicação na amortização das despesas que forem expressamente mandadas resgatar com ele, através de deliberação/da Assembléia Geral Extraordinária, especialmente convocada para tal fim.
- 41 - Todos os condôminos concorrerão obrigatoriamente para a formação desse "Fundo de Reserva" com uma importância a ser fixada em Assembléia Geral.
O Fundo de Reserva deverá ser repostado, sempre que sofrer diminuição, através da mesma forma estabelecida para a sua constituição.
- 42 - O "Fundo de Reserva" será mantido em conta bancária especial e pertencerá, de pleno direito, à massa condômina que contribuiu para a respectiva formação.

I - DA ALTERAÇÃO CONVENCIONAL E DO REGULAMENTO INTERNO:-

- 43 - A presente Convenção só poderá ser modificada em Assembléia Geral Extraordinária, convocada especialmente pelo voto de Condôminos que representem no mínimo 2/3 do total do condomínio, ressalvado o disposto nos parágrafos / únicos dos itens "13" letra "e" e "34".
- 44 - O "Regulamento Interno" do prédio será redigido e aprovado conjuntamente pelo Síndico, pelo Sub-Síndico e pelo Conselho Consultivo, ratificado em Assembléia Geral que represente 1/3 dos Condôminos.

J - DO REGISTRO:-

Que, a outorgante autoriza o Sr. Oficial do Registro Imobiliário competente a proceder todos os atos que se tornarem necessários à vista do presente.

K - DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS:-

Que, dentro do prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da data da expedição do "habite-se", proceder-se-á ao seguro do conjunto das edificações, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, discriminadamente, contra incêndio ou outro sinistro que cause a destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio conforme dispõe o capítulo IV da Lei nº 4591 de 16 de dezembro de 1.964.



São Paulo, 01 de fevereiro de 1989

CONSTRUTORA WASSERMAN LTDA.

GILBERTO VENANCIO
Ger. Div. Adm.

VALOR RECEBIDO POR FIRMA
01
Do lado
de Gilberto
Venancio
S. Paulo
Em Teste
BEL. OLEUNICE DE SOUSA MONTEIRO
CELESTINO DOS SANTOS MARTINS
Assessor: Autenticação



4.º Cartório de Registro de Imóveis da Capital

RUA MAJOR DIOGO N.º 218 — FONE: 30-6364

EUCLIDES DE CASTRO FILHO — CPF 004.338.378/53

4º OFICIAL DO REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Confere com o original
arquivado neste Registro.

EUCLIDES DE CASTRO FILHO, Oficial do 4.º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, certifica que o presente título foi apresentado hoje no Protocolo Número 1, sob n.º 143.122 à folha 2499v e na mesma data registrado sob n.º(s) 04, no Livro 2, Matrícula n.º(s) 93:556 e averbado sob os n.ºs 02 e 03 na mesma.



São Paulo, 24 de fevereiro de 1989

OFICIAL SUBSTITUTO

OFICIAL MAIOR

ESCREV. AUTORIZADO



4º OFICIAL DO REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Confere com o original
arquivado neste Registro.



4.º Cartório de Registro de Imóveis da Capital

RUA MAJOR DIOGO N.º 218 -- FONE: 24-6344

EUCLIDES DE CASTRO FILHO -- CPF 004.330.378/53

EUCLIDES DE CASTRO FILHO, Oficial do 4.º CARTÓRIO
DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL, CERTIFICA
que o presente título foi apresentado hoje no Protocolo Número 1, ao
n.º 143.122 à página 2499v e na mesma data
registrado sob n.º 05931, no livro 3
averbado sob n.º -X-X-X-X-X-X-, no livro 3

São Paulo, 24 de fevereiro de 1987/9

OFICIAL SUBSTITUTO

OFICIAL MAIOR

ESCREV. AUTORIZADO

4º OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Certifico que o presente documento é
composto de 12 folhas e confere com
o título original arquivado neste registro,
S. Paulo, 24 de fev de 87

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficial

4º OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Emolumentos.....R\$ 5,69
Estado.....R\$ 1,54
Serventia.....R\$ 1,14
TOTAL.....R\$ 8,37
GUIA n.º 176