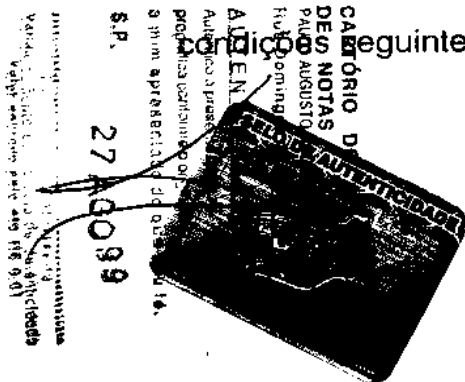


INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESPECIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIO

"CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PARC DE LAGE"

AVENIDA JACUTINGA N° 225

Pelo Presente Instrumento Particular de Especificação de Condomínio, a outorgante e reciprocamente outorgada, **TRICURY CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede nesta Capital, na Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 739, 8º andar, inscrita no CGC/MF sob o nº 48.792.014/0001-11, constituída por contrato particular datado de 19 de Julho de 1.977, devidamente registrado em microfilme sob o nº 10.712 em data de 25 de Julho de 1977 no Cartório do Registro Civil das Pessoas Jurídicas, anexo ao 4º Cartório de Registro de Títulos e documentos, e posteriores alterações, sendo a última datada de 10 de Fevereiro de 1.999, registrada sob o nº 21.646/99-5, na Junta Comercial do Estado de São Paulo, representada por seu sócio, **Jorge Cury Neto**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 5.865.974-SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 004.263.878-05, residente e domiciliado nesta Capital, com endereço comercial da requerente, na qualidade de titular do domínio de um terreno situado na Avenida Jacutinga, onde existiam os prédios nºs 215, 223 e 227, já demolidos, lotes 15 e 16, da quadra 31, com a área total de 800,00m², Vila Uberabinha, no 24º Subdistrito-Indianópolis, Distrito, Município e Comarca desta Capital, 14ª Circunscrição Imobiliária desta Capital, sobre o qual foi construído o **"CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PARC DE LAGE"**, vem estabelecer para o referido empreendimento o regime de condomínio de conformidade com a Lei nº4.591 de 16 de Dezembro de 1964 e demais disposições legais aplicáveis nos termos e condições seguintes:



[Handwritten signature]

"I" - DO IMÓVEL.

Conforme o Registro feito sob o nº 1, na matrícula nº 126.772, e, registro nº 7, na matrícula nº 127.493, que unificadas deram origem a matrícula nº 127.921, aberta em 18 de Junho de 1996, todas do Cartório do 14º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, a outorgante e reciprocamente outorgada adquiriu um terreno situado na Avenida Jacutinga, onde existiam os prédios números 215, 223 e 227, já demolidos sendo o terreno constituído pelos lotes 15 e 16, da quadra 31, da Vila Uberabinha, medindo 20,00m de frente, por 40,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem da frente, encerrando a área de 800,00m², confrontando do lado direito, com o lote 14 de propriedade de Alberto Wesher, do lado esquerdo com o lote 17, de propriedade de Domingos Jorge e nos fundos com o lote 12, de propriedade de Pedro Alves Vila Real.

"II" - DA CONSTRUÇÃO.

Ocupando a totalidade do terreno acima descrito, a outorgante e reciprocamente outorgada erigiu um Edifício, que recebeu o nº 225, da Avenida Jacutinga, segundo o Certificado de Conclusão número 1999/22314-00, emitido em data de 4 de Agosto de 1999, pela Prefeitura do Município de São Paulo e que é composto de 01 Bloco de 21 andares, com 18 unidades, sendo 01 duplex, 2 subsolos, apartamento de zelador, equipamentos sociais, garagem exclusiva e ático, cuja construção foi autorizada pelo Alvará de Aprovação de Edificação nº 6601562963-01, e, Alvará de Execução de Edificação nº 7200926965, ambos emitidos em 12 de Junho de 1996, processo nº 0500424396-42, pela Prefeitura do Município de São Paulo, assim descrito:

[Handwritten mark]

CARTÓRIO DE NOTARIADO
PAULO ALBUQUERQUE
Rua Domingos de Almeida, 12 - S. P.
Quil. 1º

AUTENTICAÇÃO
Autenticado em 27 de Junho de 1999
Prestado por: [Assinatura]

27 JUN 99

162

1406-7391

1407-0934

1408-0934

1409-0934

1410-0934

1411-0934

1412-0934

1413-0934

1414-0934

1415-0934

1416-0934

1417-0934

1418-0934

1419-0934

1420-0934

1421-0934

1422-0934

1423-0934

1424-0934

1425-0934

1426-0934

1427-0934

1428-0934

1429-0934

1430-0934

1431-0934

1432-0934

1433-0934

1434-0934

1435-0934

1436-0934

1437-0934

1438-0934

1439-0934

1440-0934

1441-0934

1442-0934

1443-0934

1444-0934

1445-0934

1446-0934

1447-0934

1448-0934

1449-0934

1450-0934

1451-0934

1452-0934

1453-0934

1454-0934

1455-0934

1456-0934

1457-0934

1458-0934

1459-0934

1460-0934

1461-0934

1462-0934

1463-0934

1464-0934

1465-0934

1466-0934

1467-0934

1468-0934

1469-0934

1470-0934

1471-0934

1472-0934

1473-0934

1474-0934

1475-0934

1476-0934

1477-0934

1478-0934

1479-0934

1480-0934

1481-0934

1482-0934

1483-0934

1484-0934

1485-0934

1486-0934

1487-0934

1488-0934

1489-0934

1490-0934

1491-0934

1492-0934

1493-0934

1494-0934

1495-0934

1496-0934

1497-0934

1498-0934

1499-0934

1500-0934

1501-0934

1502-0934

1503-0934

1504-0934

1505-0934

1506-0934

1507-0934

1508-0934

1509-0934

1510-0934

1511-0934

1512-0934

1513-0934

1514-0934

1515-0934

1516-0934

1517-0934

1518-0934

1519-0934

1520-0934

1521-0934

1522-0934

1523-0934

1524-0934

1525-0934

1526-0934

1527-0934

1528-0934

1529-0934

1530-0934

1531-0934

1532-0934

1533-0934

1534-0934

1535-0934

1536-0934

1537-0934

1538-0934

1539-0934

1540-0934

1541-0934

1542-0934

1543-0934

1544-0934

1545-0934

1546-0934

1547-0934

1548-0934

1549-0934

1550-0934

1551-0934

1552-0934

1553-0934

1554-0934

1555-0934

1556-0934

1557-0934

1558-0934

1559-0934

1560-0934

1561-0934

1562-0934

1563-0934

1564-0934

1565-0934

1566-0934

1567-0934

1568-0934

1569-0934

1570-0934

1571-0934

1572-0934

1573-0934

1574-0934

1575-0934

1576-0934

1577-0934

1578-0934

1579-0934

1580-0934

1581-0934

1582-0934

1583-0934

1584-0934

1585-0934

1586-0934

1587-0934

1588-0934

1589-0934

1590-0934

1591-0934

1592-0934

1593-0934

1594-0934

1595-0934

1596-0934

1597-0934

1598-0934

1599-0934

1600-0934

1601-0934

1602-0934

1603-0934

1604-0934

1605-0934

1606-0934

1607-0934

1608-0934

1609-0934

1610-0934

1611-0934

1612-0934

1613-0934

1614-0934

1615-0934

1616-0934

1617-0934

1618-0934

1619-0934

1620-0934

1621-0934

1622-0934

1623-0934

1624-0934

1625-0934

1626-0934

1627-0934

1628-0934

1629-0934

1630-0934

1631-0934

1632-0934

1633-0934

1634-0934

1635-0934

1636-0934

1637-0934

1638-0934

1639-0934

1640-0934

1641-0934

1642-0934

1643-0934

1644-0934

1645-0934

1646-0934

1647-0934

1648-0934

1649-0934

1650-0934

1651-0934

1652-0934

1653-0934

1654-0934

1655-0934

1656-0934

1657-0934

1658-0934

1659-0934

1660-0934

1661-0934

1662-0934

1663-0934

1664-0934

1665-0934

1666-0934

1667-0934

1668-0934

1669-0934

1670-0934

1671-0934

1672-0934

1673-0934

1674-0934

1675-0934

1676-0934

1677-0934

1678-0934

1679-0934

1680-0934

1681-0934

1682-0934

1683-0934

1684-0934

1685-0934

1686-0934

1687-0934

1688-0934

1689-0934

1690-0934

1691-0934

1692-0934

1693-0934

1694-0934

1695-0934

1696-0934

1697-0934

1698-0934

1699-0934

1700-0934

1701-0934

1702-0934

1703-0934

1704-0934

1705-0934

1706-0934

1707-0934

1708-0934

1709-0934

1710-0934

1711-0934

1712-0934

1713-0934

1714-0934

1715-0934

1716-0934

1717-0934

1718-0934

1719-0934

1720-0934

1721-0934

1722-0934

1723-0934

1724-0934

1725-0934

1726-0934

1727-0934

1728-0934

1729-0934

1730-0934

1731-0934

1732-0934

1733-0934

1734-0934

1735-0934

1736-0934

1737-0934

1738-0934

1739-0934

1740-0934

1741-0934

1742-0934

1743-0934

1744-0934

1745-0934

1746-0934

1747-0934

1748-0934

1749-0934

1750-0934

1751-0934

1752-0934

1753-0934

1754-0934

1755-0934

1756-0934

1757-0934

1758-0934

1759-0934

1760-0934

1761-0934

1762-0934

1763-0934

1764-0934

1765-0934

1766-0934

1767-0934

1768-0934

1769-0934

1770-0934

1771-0934

1772-0934

1773-0934

1774-0934

1775-0934

1776-0934

1777-0934

1778-0934

1779-0934

1780-0934

1781-0934

1782-0934

1783-0934

1784-0934

1785-0934

1786-0934

1787-0934

1788-0934

1789-0934

1790-0934

1791-0934

1792-0934

1793-0934

1794-0934

1795-0934

1796-0934

1797-0934

1798-0934

1799-0934

1800-0934

1801-0934

1802-0934

1803-0934

1804-0934

1805-0934

1806-0934

1807-0934

1808-0934

1809-0934

1810-0934

1811-0934

1812-0934

1813-0934

1814-0934

1815-0934

1816-0934

1817-0934

1818-0934

1819-0934

1820-0934

1821-0934

1822-0934

1823-0934

1824-0934

1825-0934

1826-0934

1827-0934

1828-0934

1829-0934

1830-0934

1831-0934

1832-0934

1833-0934

1834-0934

1835-0934

1836-0934

1837-0934

1838-0934

1839-0934

1840-0934

1841-0934

1842-0934

1843-0934

1844-0934

1845-0934

1846-0934

1847-0934

1848-0934

1849-0934

1850-0934

1851-0934

1852-0934

1853-0934

1854-0934

1855-0934

1856-0934

1857-0934

1858-0934

1859-0934

1860-0934

1861-0934

1862-0934

1863-0934

1864-0934

1865-0934

1866-0934

1867-0934

1868-0934

1869-0934

1870-0934

1871-0934

1872-0934

1873-0934

1874-0934

1875-0934

1876-0934

1877-0934

1878-0934

1879-0934

1880-0934

1881-0934

1882-0934

1883-0934

1884-0934

1885-0934

1886-0934

1887-0934

1888-0934

1889-0934

1890-0934

1891-0934

1892-0934

1893-0934

1894-0934

1895-0934

1896-0934

1897-0934

1898-0934

1899-0934

1900-0934

1901-0934

1902-0934

1903-0934

1904-0934

1905-0934

1906-0934

1907-0934

1908-0934

1909-0934

1910-0934

1911-0934

1912-0934

1913-0934

1914-0934

1915-0934

1916-0934

1917-0934

1918-0934

1919-0934

1920-0934

1921-0934

1922-0934

1923-0934

1924-0934

1925-0934

1926-0934

1927-0934

1928-0934

1929-0934

1930-0934

1931-0934

1932-0934

1933-0934

1934-0934

1935-0934

1936-0934

1937-0934

1938-0934

1939-0934

1940-0934

1941-0934

1942-0934

1943-0934

1944-0934

1945-0934

1946-0934

1947-0934

1948-0934

1949-0934

1950-0934

1951-0934

1952-0934

1953-0934

1954-0934

1955-0934

1956-0934

1957-0934

1958-0934

1959-0934

1960-0934

1961-0934

1962-0934

1963-0934

1964-0934

1965-0934

1966-0934

1967-0934

1968-0934

1969-0934

1970-0934

1971-0934

1972-0934

1973-0934

1974-0934

1975-0934

1976-0934

1977-0934

1978-0934

1979-0934

1980-0934

1981-0934

1982-0934

1983-0934

1984-0934

1985-0934

1986-0934

1987-0934

1988-0934

1989-0934

1990-0934

1991-0934

1992-0934

1993-0934

1994-0934

1995-0934

1996-0934

1997-0934

1998-0934

1999-0934

2000-0934

2001-0934

2002-0934

2003-0934

2004-0934

2005-0934

2006-0934

2007-0934

2008-0934

2009-0934

2010-0934

2011-0934

2012-0934

2013-0934

2014-0934

2015-0934

2016-0934

2017-0934

2018-0934

2019-0934

2020-0934

2021-0934

2022-0934

2023-0934

2024-0934

2025-0934

2026-0934

2027-0934

2028-0934

2029-0934

2030-0934

2031-0934

2032-0934

2033-0934</



a) 2º Subsolo:

Constituído de partes comuns e composto de escadaria de acesso aos demais pavimentos, rampa de acesso ao 1º Subsolo, 02 poços de elevadores, área de circulação de pedestres e de veículos, local destinado a gerador, hall, e a garagem coletiva do empreendimento com capacidade para abrigar 31 automóveis de passeio em lugares individuais e indeterminados com o auxílio de manobrista, sendo 02 vagas para automóveis de pequeno porte, 27 vagas para automóveis de médio porte e 02 vagas para automóvel de porte grande, numeradas na planta para efeito de identificação e disponibilidade de 01 à 31, além de 2 vagas destinadas a estacionamento de motos.

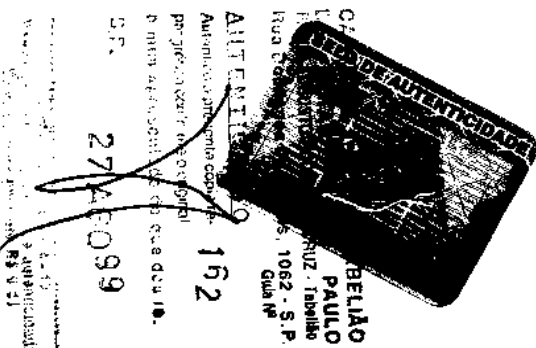
b) 1º Subsolo:

Constituído por partes comuns, e composto de escadaria de acesso aos demais pavimentos do edifício, local destinado a cabine de medição, 02 poços de elevadores, hall e a outra parte da garagem coletiva de empreendimento com capacidade para abrigar 29 automóveis de passeio em lugares individuais e indeterminados com o auxílio de manobrista, sendo 25 vagas para automóveis de porte médio, 03 vagas para automóvel de porte pequeno e 01 vaga para automóvel de porte grande numeradas na planta para efeito de identificação e disponibilidade de 01 à 29, além de área de circulação de pedestres e de veículos e 4 vagas destinadas a estacionamento de motos.



c) Pavimento Térreo:

Constituído de partes comuns e composto de uma (01) área ajardinada, 01 rampa de acesso ao 1º Subsolo, escada de acesso aos demais pavimentos do edifício, 02 poços de elevadores, sauna, com ducha, sala de ginástica, vestiário masculino e vestiário feminino, hall social, hall de serviço, salão de



festas com copa e 02 W.C. (sendo um feminino e um masculino), 02 vestiários para funcionários, guarita com W.C., piscina adulto, piscina infantil, play-ground, vagas para visitantes, vaga para zelador, abrigo de lixo, deck e jardins ornamentais.

d) Mezanino:

Constituído de partes comuns, com 02 poços de elevadores, hall de serviço, escadas de acesso aos demais pavimentos e o apartamento destinado a moradia do zelador.

e) Pavimento Tipo - Do 1º ao 18º Andares:

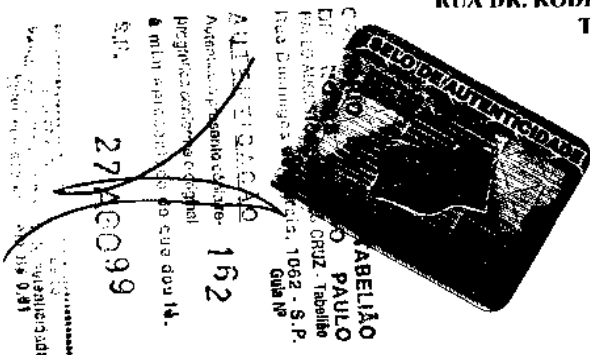
Contém em cada andar, 01 apartamento por andar, num total portanto de 18 apartamentos residenciais, sendo o último do tipo duplex, abrangendo dependências do 19º andar, tendo ainda, em cada andar como coisas de uso comum, hall de circulação, poços dos elevadores e escadarias de acesso aos demais pavimentos do edifício.

f) Ático:

Composto de área de uso comum, escadaria, casa de máquinas dos elevadores, barrilete, caixas d'água superiores do edifício, laje impermeabilizada de cobertura.

"III" - DO CONDOMÍNIO.

Usando a outorgante e reciprocamente outorgada das faculdades que lhe são conferidas por Lei e cumprindo o Memorial de Incorporação,



registrado sob o nº 1, na matrícula nº 127.921, em 18 de Junho de 1996, no Cartório do 14º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, resolve destinar como de fato destinado tem ao aludido edifício, ao regime de Condomínio em planos horizontais de conformidade com o disposto na Lei nº 4.591 de 16 de Dezembro de 1964, regulamentada pelo Decreto número 55.815 de 08 de Março de 1965 e ainda de conformidade com a Lei número 4.864 de 29 de Novembro de 1965.

"IV" - DA DIVISÃO DO CONDOMÍNIO.

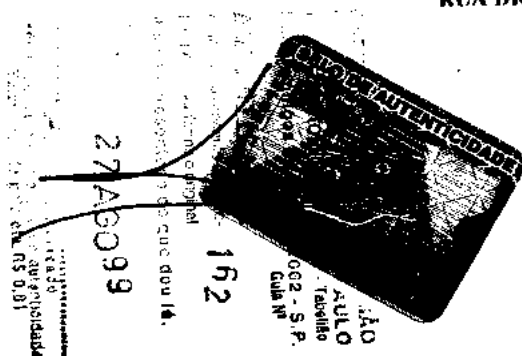
De conformidade com os citados diplomas legais, fica o **"Condomínio Edifício Parc de Lage"**, dividido em duas partes distintas a saber:

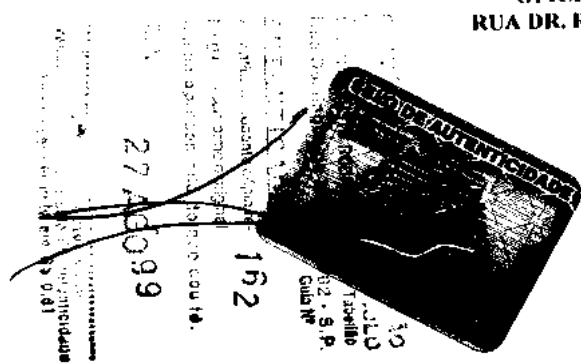
A) Uma parte consubstanciada de coisas e áreas de uso e propriedade comum dos condôminos, inalienáveis, indivisíveis, acessórias e indissoluvelmente ligadas as unidades autônomas;

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

"V" - DAS COISAS COMUNS.

Constituem coisas de uso e propriedade comum do aludido **"Condomínio Edifício Parc de Lage"**, o terreno onde esta construído o edifício, as fundações, as estruturas de concreto armado, as paredes





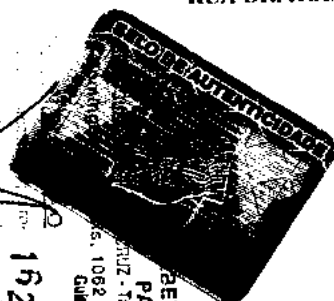
"VI" - DAS UNIDADES AUTÔNOMAS.

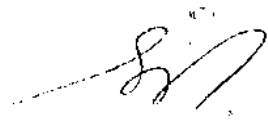
O *"Condomínio Edifício Parc de Lage"*, tem como unidades autônomas, os apartamentos situados do 1º ao 18/19º andares, que obedecem a seguinte designação numérica:

1º Andar - Apartamento número	11
2º Andar - Apartamento número	21
3º Andar - Apartamento número	31
4º Andar - Apartamento número	41
5º Andar - Apartamento número	51
6º Andar - Apartamento número	61
7º Andar - Apartamento número	71
8º Andar - Apartamento número	81
9º Andar - Apartamento número	91
10º Andar - Apartamento número	101
11º Andar - Apartamento número	111
12º Andar - Apartamento número	121
13º Andar - Apartamento número	131
14º Andar - Apartamento número	141
15º Andar - Apartamento número	151
16º Andar - Apartamento número	161
17º Andar - Apartamento número	171
18º Andar - Apartamento número	181

(Este do tipo duplex, abrangendo dependências do 19º Andar).

OFÍCIO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA S/C LTDA.
RUA DR. RODRIGO SILVA Nº 70 - 10º ANDAR - CONJ. 106
TEL/FAX: 3106-7391 e 3107.0934





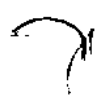
"VII" - Áreas e Frações Ideais das Unidades.

A) Apartamentos, situados do 1° ao 13° andares, de números 11, 21, 31, 41, 51, 61, 71, 81, 91, 101, 111, 121 e 131, num total de 13 apartamentos residenciais, possuem:

Área Real Privativa	180,570 m ²
Área Real Comum	142,015 m ²
(Nesta incluída a área de 66,900 m ² , referente a três vagas indeterminadas na garagem coletiva do empreendimento).	
Área Real Total	322,585 m ²
Fração Ideal no Terreno	5,2850 %.

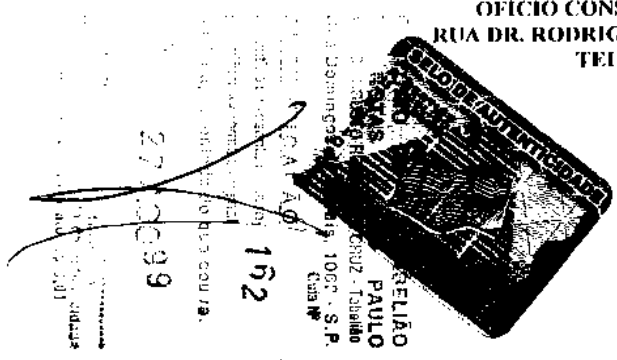
B) Apartamentos, situados do 14° ao 17° andares, de números 141, 151, 161 e 171, num total de 04 apartamentos residenciais, possuem:

Área Real Privativa	180,570 m ²
Área Real Comum	168,283 m ²
(Nesta incluída a área de 89,200 m ² , referente a quatro vagas indeterminadas na garagem coletiva do empreendimento).	
Área Real Total	348,853 m ²
Fração Ideal no Terreno	5,5642 %.



C) Apartamento, situado no 18°/19 andares, de número 181, do tipo duplex, possui:

Área Real Privativa	351,330 m ²
Área Real Comum	239,960 m ²



"CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PARC DE LAGE"

(Nesta incluída a área de 111,500 m², referente a cinco vagas indeterminadas na garagem coletiva do empreendimento).

Área Real Total

591,290 m²

Fração Ideal no Terreno

9,0382 %.

"VIII" - Confrontações das Unidades.

Todos os Apartamentos, possuem as mesmas confrontações constante do Processo de Incorporação registrado sob o nº 1, na aludida matrícula nº 127.921, do Cartório do 14º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, o qual não foi alterado com relação as confrontações.

E, por constarem do presente todos os elementos necessários para a instituição de um condomínio, autoriza a outorgante e reciprocamente outorgada o **Senhor Oficial do 14º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital**, a que proceda a quantas averbações e registros necessários se tornarem para a perfeita regularização do presente instrumento em virtude da conclusão das obras do mesmo, juntando para arquivamento a CND (Certidão Negativa de Débito), expedida pelo INSS referente a obra, e que o valor atual do empreendimento de acordo com o custo atualizado é de R\$ 1.807.179,00.

São Paulo, 06 de Agosto de 1999

TRICURY CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA.
Dr. Jorge Cury Neto

OFÍCIO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA S/C LTDA.
RUA DR. RODRIGO SILVA Nº 70 - 10º ANDAR - CONJ. 106
TEL/FAX: 3106-7391 e 3107.0934

matrícula

ficha

127.921

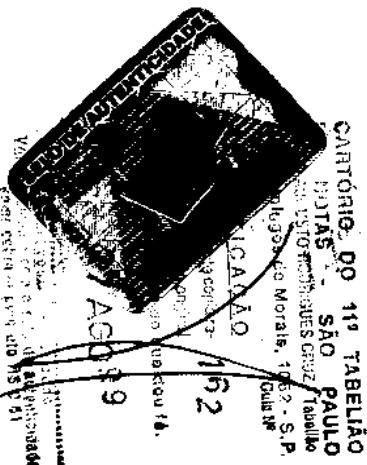
01

vol. 120

-continuação-

escadaria de acesso aos demais pavimentos, rampa de acesso ao 1º subsolo, 02 poços de elevadores, área de circulação de pedestres e de veículos, local destinado a gerador, hall e a garagem coletiva com capacidade para abrigar 31 automóveis de passeio, em lugares individuais e indeterminados, com auxílio de manobrista, sendo 02 vagas para automóveis de pequeno porte, 27 para automóveis de médio porte e 02 vagas para automóveis de porte grande, numeradas para efeito de identificação e disponibilidade de 01 a 31, além de 02 vagas destinadas a estacionamento de motos; 1º subsolo, será constituída de escadaria de acesso aos demais pavimentos do edifício, local destinado a cabine de medição, 02 poços de elevadores, hall e a outra parte da garagem coletiva com capacidade para abrigar 29 automóveis de passeio em lugares individuais e indeterminados, com auxílio de manobrista, sendo 25 vagas para automóveis porte médio, 03 vagas para automóveis de porte pequeno e 01 vaga para automóvel de porte grande, numeradas para efeito de identificação e disponibilidade de 01 a 29, além da área de circulação de pedestres e de veículos e 04 vagas destinadas a estacionamento de motos; pavimento térreo, será constituído de 01 área ajardinada, 01 rampa de acesso ao 1º subsolo, escada de acesso aos demais pavimentos do edifício, 02 poços de elevadores, sauna, com ducha, sala de ginástica, vestiário masculino e vestiário feminino, hall social, hall de serviço, salão de festas com copa e 02 W.C. (sendo um feminino e um masculino), 02 vestiários para funcionários, guarita com W.C., piscina adulto, piscina infantil, play ground, vagas para visitantes, vaga para zelador, abrigo de lixo, deck e jardins ornamentais; mezanino, será constituído de 02 poços de elevadores, hall de serviço, escadas de acesso aos demais pavimentos, e o apartamento destinado a moradia do zelador; pavimentos tipo dos 1º aos 18º andares, conterão cada qual 01 apartamento por andar, num total de 18 apartamentos residenciais, sendo o último do tipo duplex, abrangendo dependências do 19º andar, conterá ainda, em cada andar, hall de circulação, poços dos elevadores e escadarias de acesso aos demais pavimentos do edifício; ático, será composto de escadaria, casa de máquinas dos elevadores, barrilete, caixas d'água superiores do edifício, laje impermeabilizada de cobertura; e abrangerá: a) partes de propriedade comuns aquelas definidas no artigo 3º da Lei 4.591/64, em especial a garagem localizada nos 1º e 2º subsolos, com capacidade para abrigar 60 automóveis de passeio, em lugares individuais e indeterminados, com

-continua na ficha nº 02-



LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

14.º REGISTRO DE IMÓVEIS DE S. PAULO

matrícula
127.921

ficha
02

São Paulo, 18 de junho de 1.996.

auxílio de manobrista, sendo 29 vagas no 1º subsolo e 31 vagas no 2º subsolo, e 06 vagas para motos; corresponderá a cada apartamento tipo, que localizar-se-ão dos 1º aos 13º andares, o direito a 03 vagas; a cada apartamento tipo, que localizar-se-ão dos 14º aos 17º andares, o direito a 04 vagas; e ao apartamento duplex o direito de 5 vagas, todas em lugares individuais e indeterminadas; e b), partes exclusivas as representadas pelas unidades autônomas, ou seja os apartamentos nºs 11, 21, 31, 41, 51, 61, 71, 81, 91, 101, 111, 121, 131, que localizar-se-ão dos 1º aos 13º andares, conterão cada um, a área real privativa de 180,570m², área real comum de 142,015m², (nesta incluída a área de 66,900m²), referente a 03 vagas indeterminadas na garagem coletiva), área real total de 322,585m², e fração ideal no terreno de 5,2850%; apartamentos nºs 141, 151, 161, 171, que localizar-se-ão dos 14º aos 17º andares, conterão cada um, a área real privativa de 180,570m², área real comum de 168,283m², (nesta incluída a área de 89,200m²), referente a 04 vagas indeterminadas na garagem coletiva), área real total de 348,853m², e fração ideal no terreno de 5,5642%; apartamento do tipo duplex nº 181, que localizar-se-á nos 18º/19º andares, conterá a área real privativa de 351,330m², área real comum de 239,960m², (nesta incluída a área de 111,500m²), referente a 05 vagas indeterminadas na garagem coletiva), área real total de 591,290m², e fração ideal no terreno de 9,0382%. Prazo de carência: não há. Valor da obra: R\$2.066.822,48.

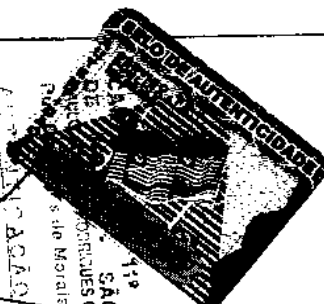
A Escr. Aut. Liliana Asturiano Costa (Liliana Asturiano Costa)

R.2, em 13 de março de 1.998.

ONUS: COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA.

Por instrumento particular de 17 de fevereiro de 1.998, com força de escritura pública, TRICURY CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada, com sede na Alameda Joaquim Eugênio de Lima nº 739, 8º andar, comprometeu vender em caráter irrevogável e irretratável a CESAR LACERDA, brasileiro, Juiz de Direito, RG nº 3.933.594-SSP/SP, CIC nº 682.797.958-04, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com EDNA MARIA DE LACERDA, brasileira, do lar, RG nº 6.148.545-SSP/SP, CIC nº 634.435.628-68, residentes e domiciliados nesta Capital, na

-continua no verso-



1º TABELÃO
SÃO PAULO
CORREIO CRUZ Tabela
S. do Morais/1092 - S.P.
Gm. 1º

162

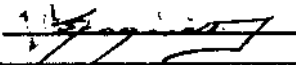
27/0099

matrícula
127.921

ficha
02

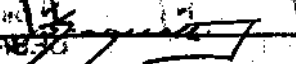
-continuação-

Rua Flórida nº 76, aptº 72 e endereço comercial na Avenida Paulista nº 750, 9º andar, gabinete 912, a fração ideal de 5,5642% do terreno com a área de 800,00m², que corresponderá ao apartamento nº 151, pelo valor de R\$369.024,00, (trezentos e sessenta e nove mil e vinte e quatro reais), sendo R\$34.624,00, a fração ideal e R\$334.400,00, a construção, a ser pago da seguinte forma: R\$34.624,00, a título de sinal e princípio de pagamento; b) saldo de R\$334.400,00, sujeito a reajuste monetário na forma do contrato e acrescido dos juros de 1% ao mês calculado pelo Sistema da Tabela Price; R\$77.400,00, através de 18 parcelas mensais de R\$4.300,00, cada uma, vencendo a primeira delas em 07 de março de 1998 e as demais nos meses subsequentes, até o final da liquidação; R\$99.000,00, através de 20 parcelas mensais de R\$4.950,00, cada uma, vencendo a primeira delas em 07 de setembro de 1999 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, até o final da liquidação; R\$108.000,00, através de 06 parcelas semestrais de R\$18.000,00, cada uma, vencendo a primeira delas em 07 de maio de 1998 e as demais nos semestres subsequentes até o final da liquidação; R\$50.000,00, em uma parcela quando da obtenção do Auto de Conclusão da Obra.

Q Escr. Auto  (Guimerio Scaquetti)

Av.3. em 23 de agosto de 1.999.

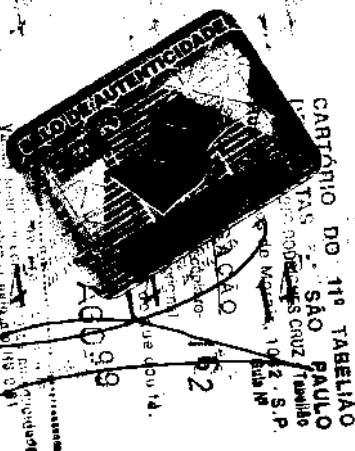
Do instrumento particular de 06 de agosto de 1.999 e do Certificado de Conclusão nº 1999/22314-00, emitido em 04 de agosto de 1.999, pela Prefeitura do Município de São Paulo, apresentado em cópia autenticada pelo 26º Tabelião de Notas desta Capital, verifica-se que os prédios sob nºs 215, 223 e 227 da Avenida Jacutinga, foram demolidos; estando quites perante o INSS, conforme CND nº 119001999-21606001, de 22 de julho de 1.999, arquivada neste Registro.

D Escr. Auto  (Guimerio Scaquetti)

Av.4. em 23 de agosto de 1.999.

Do instrumento particular de 06 de agosto de 1.999 e do Certificado de Conclusão nº 1999/22314-00, emitido em 04 de agosto de 1.999, pela Prefeitura do Município de São Paulo,

-continua na ficha nº 03-



matrícula
127.921ficha
03

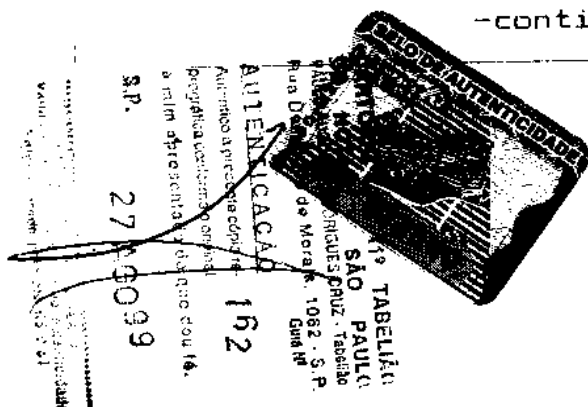
São Paulo, 23 de agosto de 1.999.

apresentado em cópia autenticada pelo 26º Tabelião de Notas desta Capital, verifica-se que no terreno desta matrícula, foi construído um prédio sob nº 225 à Avenida Jacutinga, com 5.349,67m², de área construída, estando quite perante o INSS conforme CND nº 119001999-21606001, de 22 de julho de 1.999, arquivada neste Registro. Valor da obra: R\$1.807.179,00.

O Escr. Autº Guimerio Scaquetti (Guimerio Scaquetti)R.5, em 23 de agosto de 1.999.
TÍTULO:- INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Do instrumento particular de 06 de agosto de 1.999, verifica-se que o **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PARC DE LAGE**, situado à Avenida Jacutinga nº 225, foi pela proprietária e instituidora **TRICURY CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA**, CGC/MF. nº 48.792.014/0001-11, com sede nesta Capital, à Alameda Joaquim Eugênio de Lima nº 739, 8º andar, 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 21 andares, com 18 unidades, sendo 01 duplex, 02 subsolos, apartamento de zelador, equipamentos sociais, garagem exclusiva e atico, com 5.349,67m² de área construída, assim descrito: 2º subsolo, constituído de partes comuns e composto de escadaria de acesso aos demais pavimentos, rampa de acesso ao 1º subsolo, 02 poços de elevadores, área de circulação de pedestres e de veículos, local destinado a gerador, hall e a garagem coletiva com capacidade para abrigar 31 automóveis de passeio, em lugares individuais e indeterminados, com auxílio de manobrista, sendo 02 vagas para automóveis de pequeno porte, 27 para automóveis de médio porte e 02 vagas para automóveis de porte grande, numeradas na planta para efeito de identificação e disponibilidade de 01 a 31, além de 02 vagas destinadas a estacionamento de motos; 1º subsolo, constituído de partes comuns e composto de escadaria de acesso aos demais pavimentos do edifício, local destinado a cabine de medicação, 02 poços de elevadores, hall e a outra parte da garagem coletiva com capacidade para abrigar 29 automóveis de passeio em lugares individuais e indeterminados, com auxílio de manobrista, sendo 25 vagas para automóveis porte médio, 03 vagas para automóveis de porte pequeno e 01 vaga para automóvel de porte grande, numeradas na planta para efeito

-continua no verso-



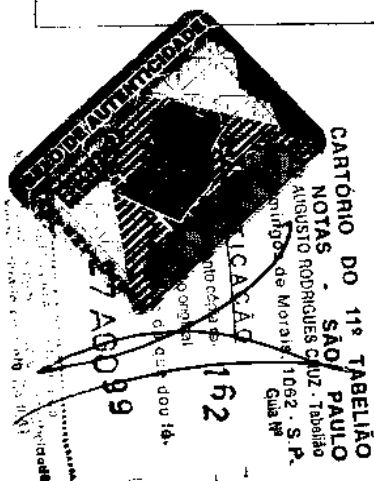
matrícula
127.921

ficha
03
verso

-continuação-

de identificação e disponibilidade de 01 a 29, além da área de circulação de pedestres e de veículos e 04 vagas destinadas a estacionamento de motos; pavimento térreo, constituído de partes comuns e composto de 01 área ajardinada, 01 rampa de acesso ao 1º subsolo, escada de acesso aos demais pavimentos do edifício, 02 poços de elevadores, sauna, com ducha, sala de ginástica, vestiário masculino e vestiário feminino, hall social, hall de serviço, salão de festas com copa e 02 W.C. (sendo um feminino e um masculino), 02 vestiários para funcionários, guarita com W.C., piscina adulto, piscina infantil, playground, vagas para visitantes, vaga para zelador, abrigo de lixo, deck e jardins ornamentais; mezanino, constituído de partes comuns com 02 poços de elevadores, hall de serviço, escadas de acesso aos demais pavimentos, e o apartamento destinado a moradia do zelador; pavimentos tipo dos 1º aos 18º andares, contem cada qual 01 apartamento por andar, num total de 18 apartamentos residenciais, sendo o último do tipo duplex, abrangendo dependências do 19º andar, contem ainda, em cada andar, como coisas de uso comum, hall de circulação, poços dos elevadores e escadarias de acesso aos demais pavimentos do edifício; ático, constituído de área de uso comum, escadaria, casa de máquinas dos elevadores, barrilete, caixas d'água superiores do edifício, laje impermeabilizada de cobertura; 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, com capacidade para abrigar 60 automóveis de passeio, em lugares individuais e indeterminados, com auxílio de manobrista, e 06 vagas para motos; correspondendo a cada apartamento tipo, localizados dos 1º aos 13º andares, o direito a 03 vagas; a cada apartamento tipo, localizados dos 14º aos 17º andares, o direito a 04 vagas; e ao apartamento duplex o direito de 5 vagas, todas em lugares individuais e indeterminadas; e b) as de uso exclusivo, constituídas pelas chamadas unidades autônomas como os apartamentos nºs 11, 21, 31, 41, 51, 61, 71, 81, 91, 101, 111, 121, 131, localizados dos 1º aos 13º andares, contem cada um, a área real privativa de 180,570m², área real comum de 142,015m², (nesta incluída a área de 66,900m²), referente a 03 vagas indeterminadas na garagem coletiva), área real total de 322,585m², e fração ideal no terreno de 5,2850%; apartamentos nºs 141, 151, 161, 171, localizados dos 14º aos 17º andares, contem cada um, a área

-continua na ficha nº 04-



LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
127.921

ficha
04

14º OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO

São Paulo, 23 de agosto de 1.999.

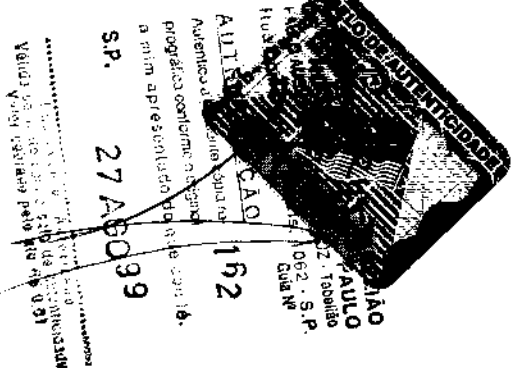
real privativa de 180,570m², área real comum de 168,283m², (nesta incluída a área de 89,200m²), referente a 04 vagas indeterminadas na garagem coletiva), área real total de 348,853m², e fração ideal no terreno de 5,5642%; apartamento do tipo duplex nº 181, localizado nos 18º/19º andares, contem a área real privativa de 351,330m², área real comum de 239,960m², (nesta incluída a área de 111,500m²), referente a 05 vagas indeterminadas na garagem coletiva), área real total de 591,290m², e fração ideal no terreno de 9,0382%. A Convenção de Condomínio está registrada sob nº 7.164 no Livro 3 de Registro Auxiliar.

O Escr. Autº Guimerio Scaquetti (Guimerio Scaquetti)

A presente é extraída em forma reprográfica nos termos do § 1º do Artigo 19º, da Lei nº. 6.015, de 31 de dezembro de 1.973.

São Paulo, 23 de AGOSTO de 1.999.

A Oficial Designada/Escr. Autº.



CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

"CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PARC DE LAGE"

AVENIDA JACUTINGA N° 225

CAPÍTULO "I"

Do Objeto:

Artigo 1º:

O Condomínio regular-se pelas disposições da Lei nº 4.591 de 16 de Dezembro de 1964, e especialmente pela presente Convenção.

Artigo 2º:

Constituem propriedades comuns a todos os Condôminos inalienáveis, indivisíveis, acessórias, indissoluvelmente ligadas às unidades autônomas e que são as mencionadas no Artigo 3 da Lei nº 4.591/64, todas aquelas que por sua natureza ou função sejam de uso comum, e muito especialmente as seguintes: o terreno onde está construído o Edifício, as fundações, as estruturas de concreto armado, as paredes divisórias do prédio e as internas divisórias das unidades autônomas, a entrada social e de serviço, o compartimento de medidores, os poços dos elevadores, os halls de acesso e escadarias, os reservatórios de água, casa das máquinas, os condutores e ralos de água pluvial, os fios tronco de eletricidade, de telefone, os encanamentos de entrada de água e gás, os de saída de esgotos,

Este documento é uma cópia autenticada
Vale como original
Visto e rubricado pelo Tabelião

S.P.

27 AGO 99

Autentico a presente cópia de
projeção conforme original
a mim apresentado de que dou fé.

152





São consideradas de propriedade e uso exclusivo de cada condômino, aquelas denominadas autônomas, pertencentes individualmente e de pleno direito a cada um, os 18 apartamentos localizados do 1º ao 17º Andares, à razão de 01 por andar, e o último de cobertura, no 18/19º Andares.

CAPÍTULO II:

Do Destino e da Utilização das Partes

Artigo 4º:

Os apartamentos destinam-se à moradia, sendo seu uso vedado para qualquer outra finalidade.

Artigo 5º:

As partes de uso comum destinam-se às finalidades que lhes são específicas, sendo vedado seu uso para quaisquer outras finalidades;

Artigo 6º:

O uso da garagem é exclusivo para a guarda e o estacionamento de veículos de passeio;

Artigo 7º:

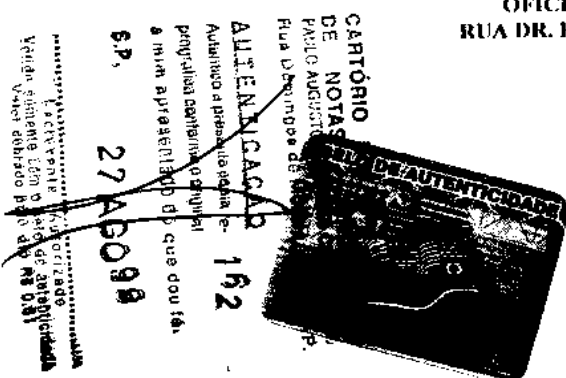
Não será permitida a colocação ou a guarda de objetos móveis ou fixos de qualquer espécie ou natureza, na garagem, cuja finalidade precípua é o estacionamento de veículos.

Artigo 8º:

Os espaços na garagem não podem ser vedados ou modificados;

Artigo 9º:

Os condôminos votarão o Regulamento Interno da garagem, que deverá fazer parte integrante do Regulamento Interno do Prédio.



8/7

CAPÍTULO III:

Dos Direitos e Obrigações dos Condôminos:

Artigo 10º:

Ficam assegurados a todos os condôminos o direito de usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com o respectivo destino, desde que não infrinjam as normas legais e as contidas nesta Convenção e seu Regulamento Interno;

Artigo 11º:

Fica assegurado a todos os condôminos o direito de usar, gozar das partes comuns do Edifício, desde que não impeçam igual uso e gozo por parte dos demais condôminos;

Artigo 12º:

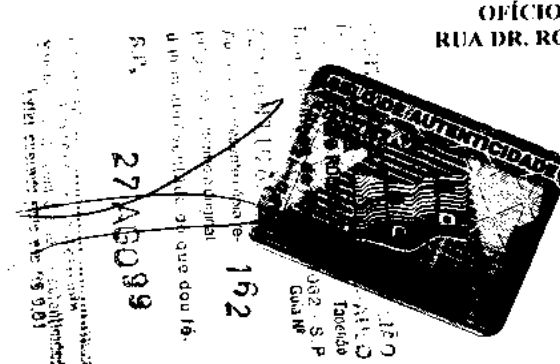
É também direito dos senhores condôminos, comparecer às Assembléias e nelas discutir, votar e ser votado, examinar a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração, assim como também proceder às modificações internas ou reformas em suas unidades, desde que não afetem as limitações de peso e medidas que comportam as estruturas do prédio;

7

Artigo 13º:

São obrigações de todos os condôminos:

- a) Conservar e reparar, as suas expensas, tudo quanto pertencer a sua unidade;
- b) Não prejudicar, por qualquer forma, os demais condôminos;



c) Não causar danos ou incômodos aos demais condôminos, moradores ou ocupantes do prédio, nem obstáculos ao bom uso das partes comuns;

d) Concorrer nas despesas de Condomínio, tal como determina a presente Convenção, sendo certo que o adquirente de unidades autônomas responde pelos eventuais débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas, juros ou quaisquer outros encargos;

CAPÍTULO IV:

Da Administração

Artigo 14º:

A administração do Condomínio cabe a um Síndico, Condômino ou pessoa jurídica especializada no ramo, eleito bienalmente pela Assembléia Geral Ordinária, podendo ser reeleito.

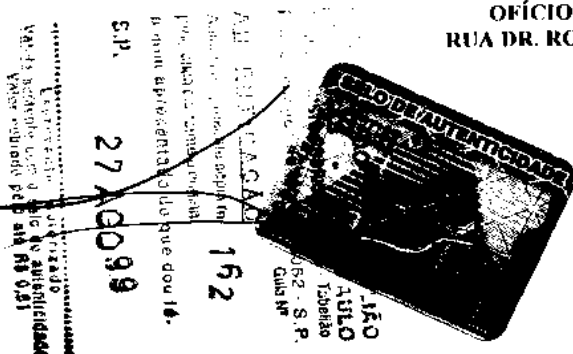
Parágrafo Único:

No caso do Síndico eleito ser um Condômino, este poderá delegar as funções administrativas à pessoa jurídica de sua confiança e o fazendo não receberá remuneração.

Artigo 15º:

Compete ao Síndico, além das atribuições previstas no parágrafo 1º do Artigo 22 da Lei nº 4.591/64 mais as seguintes:

a) Representar ativa ou passivamente o Condomínio, em Juízo ou fora dele, praticar todos os atos em defesa dos interesses comuns, nos limites da Lei, da Convenção e dos Regulamentos;



b) Indicar sob sua inteira responsabilidade pessoa física ou jurídica, condômino ou não, para exercer a função de administrador do condomínio, devendo tal ato ser submetido a aprovação da Assembléia Geral.

c) Delegar ao administrador as atividades típicas de administração.

d) Acompanhar, superintender e fiscalizar as atividades do administrador.

e) Praticar os atos que lhe foram atribuídos pela Assembléia Geral.

Artigo 16º:

Compete ao Administrador:

a) Exercer as funções previstas em Lei e mais as que lhe foram atribuídas por delegação do Síndico;

b) Exercer a Administração Geral do condomínio, observando-se o disposto neste Instrumento e nos Regulamentos Interno do Prédio;

c) Nomear, contratar, admitir e demitir os empregados, fixando-lhes os vencimentos de acordo com a verba prevista no orçamento anual;

d) Distribuir serviços aos empregados e fiscaliza-los;



27 AGO 99

152

empresário: ...
Venda: ...
Venda: ...
Venda: ...

e) Receber e quitar as contribuições dos condôminos e/ou titulares de direitos destinadas ao custeio das despesas do Condomínio;

f) Ordenar e fiscalizar as obras de caráter urgente, e adquirir o que for necessário à boa conservação do Edifício, observando-se o disposto neste Instrumento;

g) Manter, em boa ordem e à disposição dos condôminos e/ou titulares de direitos, a escrituração, contabilidade e arquivo dos papéis e documentos relativo à arrecadação e aplicação das contribuições do condomínio;

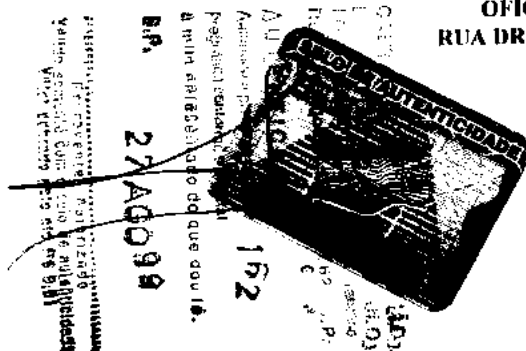
h) Remeter, mensalmente, aos condôminos e/ou titulares de direito os demonstrativos de receitas e despesas;

i) Apresentar anualmente na Assembléia Geral Ordinária, as contas e respectivos documentos a Administração, relativos ao exercício findo, e submetê-las a aprovação ou impugnação;

j) Cumprir as deliberações da Assembléia Geral;

Artigo 17º:

Caberá recurso extraordinário, sem efeito suspensivo para a próxima Assembléia Geral Ordinária, dos atos do Síndico e do administrador, que impliquem em prejuízo para os condôminos e/ou titulares de direitos. Somente em caso excepcional gravidade e de urgência do recurso, é que se convocará a Assembléia Geral Extraordinária;



Artigo 18º:

Compete ao Síndico autorizar a Administradora ou quem competir a Administração, contratar os seguros contra incêndios, de responsabilidade civil, da garagem e dos elevadores;

Artigo 19º:

Compete à Administradora recolher aos cofres públicos, pontualmente, todos os tributos que incidam sobre o Edifício, e que sejam de responsabilidade do Condomínio;

Artigo 20º:

Juntamente com o Síndico, a Assembléia Geral elegerá um Sub-Síndico, que o substituirá em suas faltas e impedimentos;

Parágrafo Único:

Ocorrendo vaga, o Sub-Síndico convocará Assembléia para eleição de outro Síndico que exercerá o cargo por mais dois anos;

CAPÍTULO V:

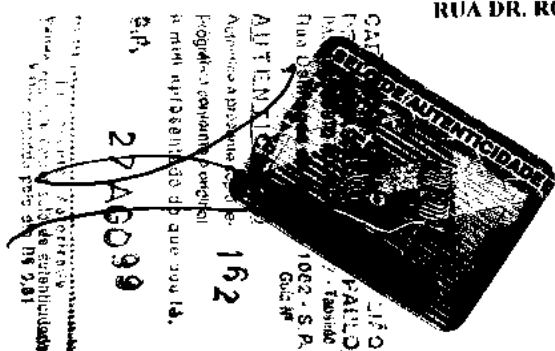
Das Assembléias Gerais

Artigo 21º:

A Assembléia Geral e a reunião dos Condôminos, será convocada e instalada na forma da Lei e desta Convenção, a fim de deliberar sobre matéria de interesses do Condomínio.

Artigo 22º:

A Assembléia Geral será convocada por carta protocolada ou registrada e entregue aos Condôminos no endereço que para este fim fornecerem ou, a



sua falta, na unidade autônoma de que forem proprietários ou Compromissários-Compradores, devendo mediar pelo menos, oito dias, entre a data da Convocação e da realização da Assembléia.

Parágrafo Único:

Da convocação deverá constar obrigatoriamente:

- a) O local, dia e hora da reunião;
- b) A ordem do dia e o "quorum" para a respectiva votação.

Artigo 23º:

A Assembléia Geral Ordinária, reunir-se-á anualmente na forma da Lei, e a Extraordinária, sempre que convocada pelo Síndico ou pelos Condôminos que representam, no mínimo $\frac{1}{4}$ (hum quarto) do Condomínio, sempre que assim o exigirem os interesses do Condomínio.

Parágrafo Único:

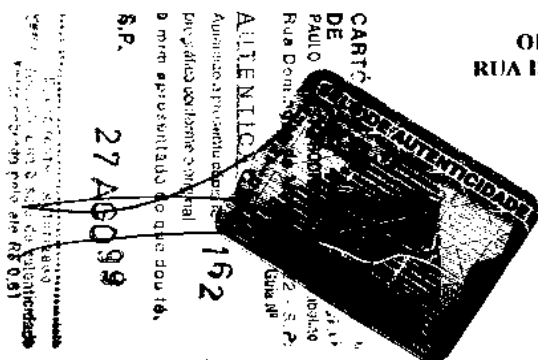
Sendo convocada a Assembléia por Condôminos, ao Síndico será dada ciência, observando o prazo estabelecido no Artigo 22º.

Artigo 24º:

Ressalvadas as exceções previstas em Lei e nesta Convenção, a Assembléia instalar-se-á em primeira convocação, com a presença de Condôminos que representem pelo menos $\frac{1}{4}$ (hum quarto) do Condomínio, em segunda convocação 30 (trinta) minutos depois, com qualquer número.

Artigo 25º:

Nas deliberações da Assembléia Geral, os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno, não podendo participar e votar aquele que não estiver em dia com suas obrigações do condomínio.



87

Parágrafo Único:

As deliberações serão tomadas pelo voto da maioria absoluta dos condôminos presentes, exigindo-se voto de condôminos representantes de, no mínimo, 2/3 do total das frações ideais para a deliberação sobre:

- a) Alteração da Convenção e do Regulamento do Edifício;
- b) Destituição do Síndico;

Artigo 26º:

A Assembléia Geral será presidida por um Condômino eleito pelos presentes, o qual escolherá o secretário, sendo vedado ao Síndico presidir os trabalhos.

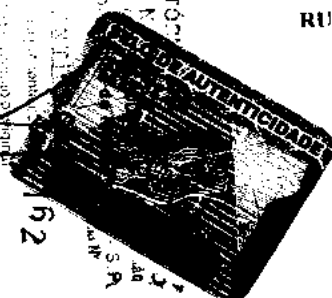
Artigo 27º:

Compete à Assembléia Geral Ordinária:

- a) Deliberar sobre as contas do Condomínio;
- b) Discutir e votar o orçamento para o exercício financeiro, compreendendo as despesas de conservação, manutenção e obras do Condomínio;
- c) Eleger o Conselho Consultivo;
- d) Eleger o Síndico;
- e) Fixar fundos de reserva;
- f) Votar as demais matérias constantes na ordem do dia.

2

Artigo 28º:





Compete à Assembleia Geral Extraordinária:

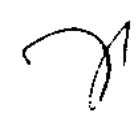
- a) Destituir o Síndico a qualquer tempo, independentemente de justificação, e eleger seu substituto;
- b) Deliberar sobre matéria de interesse do Condomínio;
- c) Deliberar sobre propostas formuladas por qualquer condômino;
- d) Apreciar as demais matérias constantes da Ordem do dia.

Artigo 29º:

Os Condôminos poderão fazer-se representar na Assembleia Geral através de procuradores;

Artigo 30º:

As deliberações das Assembleias Gerais, constarão de ata lavrada em livro próprio, sendo que, nos oito (oito) dias subsequentes à realização da Assembleia, o Síndico enviará cópias a todos os Condôminos, por carta protocolada ou registrada, das decisões tomadas;

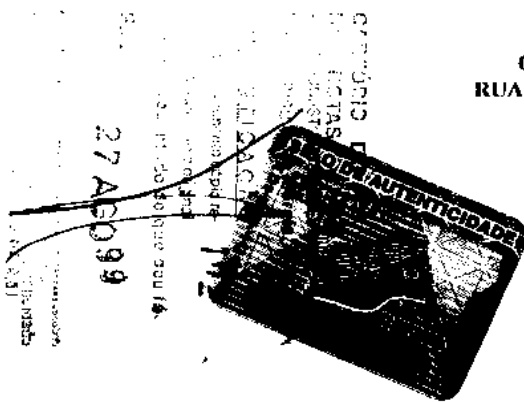


CAPÍTULO VI:

Do Conselho Consultivo

Artigo 31º:

O Conselho Consultivo, será composto de três membros efetivos, todos condôminos, eleitos por um biênio e por maioria de votos, pela mesma



Assembléia Geral Ordinária, que eleger o Síndico, sendo permitida a reeleição.

Artigo 32º:

Ao Conselho Consultivo, além das atribuições previstas em Lei, compete:

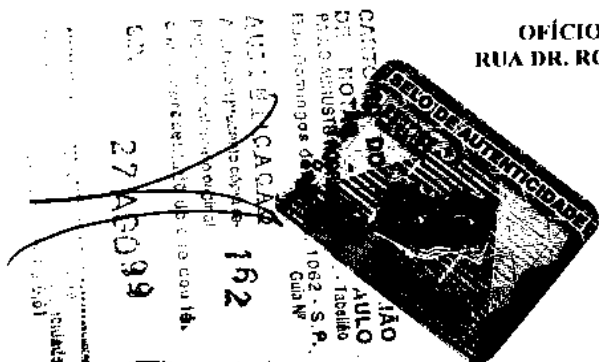
- a) Fixar o valor das multas previstas no Artigo 45º;
- b) Emitir parecer, sobre prestação de contas do Síndico;
- c) Examinar, trimestralmente, as contas do Condomínio;
- d) Emitir parecer sobre assuntos do Condomínio, quando solicitado pelo Síndico ou por qualquer Condômino interessado;
- e) Emitir parecer sobre a previsão orçamentária apresentada pelo Síndico para o exercício financeiro seguinte.

Parágrafo Único:

Até 48 (quarenta e oito) horas antes da Assembléia Geral Ordinária, independentemente de qualquer convocação especial, o Conselho deverá obrigatoriamente emitir parecer sobre a prestação de contas e a previsão orçamentária. O silêncio do Conselho corresponderá a parecer favorável.

Artigo 33º:

Não poderão ser eleitos para o Conselho Consultivo os condôminos que não poderiam ser eleitos Síndicos, isto é, quando estiverem em atraso com suas contribuições do Condomínio;



8/12

Artigo 34º:

Os membros do Conselho Consultivo não poderão ser remunerados.

CAPÍTULO VII:

Do Orçamento

Artigo 35º:

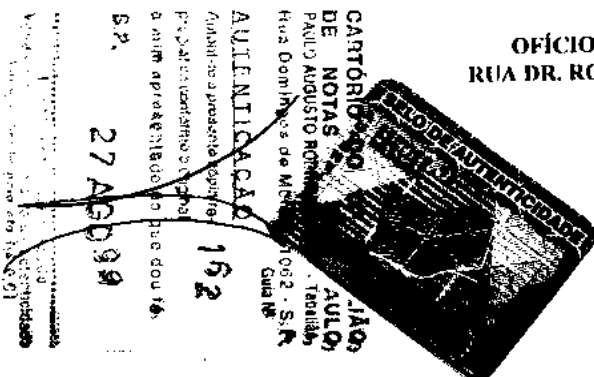
Constituem despesas do condomínio:

- a) Os prêmios de seguro;
- b) Os tributos incidentes sobre as partes e coisas comuns do Edifício;
- c) As despesas derivadas do consumo de luz, água e do telefone, das partes e coisas comuns;
- d) A remuneração do Síndico ou da Administradora e dos demais empregados ou funcionários do Condomínio, bem como os respectivos encargos trabalhistas;
- e) As despesas de conservação, limpeza, reparos e manutenção do Edifício e suas instalações de uso comum;
- f) Outras aprovadas pela Assembléia Geral;

Artigo 36º:

O exercício financeiro será de 12 (doze) meses, incumbindo ao Síndico preparar o orçamento para o exercício, estimando as despesas e fixando a receita do Condomínio, a fim de serem objetos de deliberação da Assembléia Geral Ordinária;

OFÍCIO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA S/C LTDA.
RUA DR. RODRIGO SILVA Nº 70 - 10º ANDAR - CONJ. 106
TEL/FAX: 3106-7391 e 3107.0934



Parágrafo Único:

A previsão poderá ser reajustada por Assembléia Geral Extraordinária, se julgada insuficiente para cobrir as despesas do Condomínio;

Artigo 37º:

A receita do Condomínio será constituída pelas contribuições dos Condôminos, aprovadas pela Assembléia Geral Ordinária, na forma prevista neste Capítulo, e bem assim, pelo produto de empréstimo que forem autorizados pelo Conselho Consultivo, para fazer frente às despesas extraordinárias, e para as quais sejam insuficientes para os fundos do condomínio;

Artigo 38º:

Os Condôminos concorrerão para o custeio das despesas, recolhendo a cota que lhe couber, mediante rateio proporcional as frações ideais de terreno;

Parágrafo Único:

A cota condominial de cada condômino será parcelada em 12 (doze) contribuições mensais, vencíveis até o dia 10 (dez) de cada mês de acordo com a previsão;

Artigo 39º:

As despesas extraordinárias serão igualmente rateadas entre os Condôminos, dentro do prazo fixado pela Assembléia que as autorizar;



27/06/99

162



Artigo 40º:

As contribuições ordinárias ou extraordinárias não pagas no respectivo vencimento, serão acrescidas de multa de 20% e juros moratórios à taxa de 1% ao mês, sem prejuízo de sua cobrança judicial por ação executiva;

Artigo 41º:

O atraso no pagamento das contribuições levará o condomínio a cobrar o débito judicialmente, cobrando além dos encargos previstos no Artigo anterior, correção monetária;

Artigo 42º:

Para atendimento das despesas extraordinárias, será incluída na previsão orçamentária, uma importância equivalente a 1/12 do total das despesas previstas para o exercício. Além dessa previsão deverão os condôminos concorrer para a formação de um Fundo de Reserva, cujo teto será estabelecido em Assembléia, devendo ser repostado sempre que sofrer diminuição. Os condôminos, para constituição deste fundo, contribuirão com uma cota de 5% sobre as contribuições do Condomínio, a qual será paga juntamente com estes;

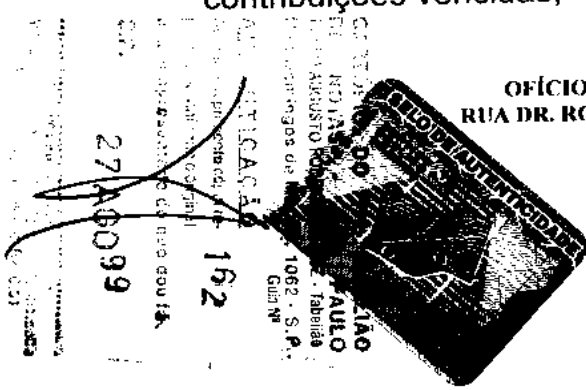
Artigo 43º:

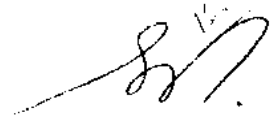
Fica facultado ao Síndico, sem prejuízo do disposto no Artigo 41, fazer com que qualquer contribuição inclusive as corrigidas, seja representada por letras de câmbio com saque à vista e enviada a Cartório de Protestos;



Artigo 44º:

Com o produto das combinações previstas no Artigo 41º, serão custeadas as despesas e honorários advocatícios necessários à cobrança das contribuições vencidas;





CAPÍTULO VIII:

Das Penalidades

Artigo 45º:

O Condômino que violar as disposições legais, bem como as contidas na presente Convenção e no Regulamento, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se de ato praticado ou ainda reparar os danos que causar, ficará sujeito à multa a ser estipulada pela 1ª em Assembléia dos condôminos.

Parágrafo Único:

A multa será imposta pelo Conselho Consultivo e cobrada pelo Síndico juntamente com a contribuição de vencimento imediatamente posterior, facultando ao interessado recorrer a Assembléia Geral;

Artigo 46º:

A imposição de multa será comunicada por escrito ao infrator, não tendo efeito suspensivo o recurso eventualmente interposto;

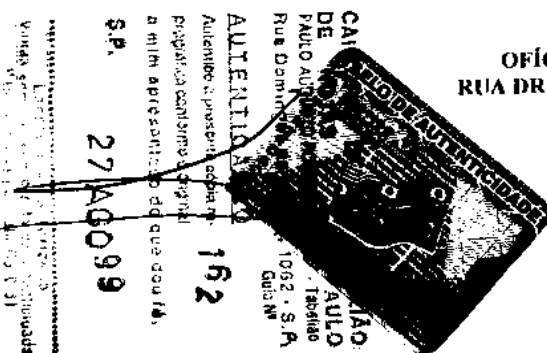


Artigo 47º:

O pagamento de multa não exime o infrator de sua responsabilidade civil pelos danos causados;

Artigo 48º:

O Condômino responderá perante o Condomínio, pelos atos praticados pelos ocupantes de sua unidade autônoma;



817

CAPÍTULO IX:

Do Regulamento Interno

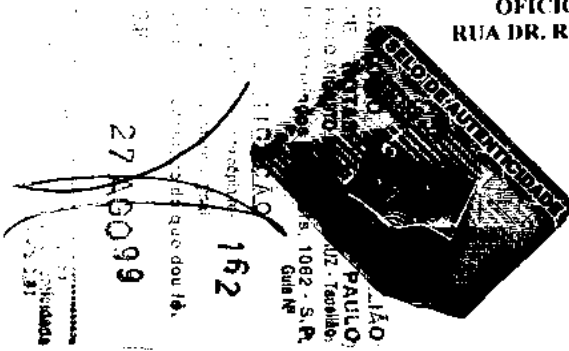
Este Regulamento tem como finalidade disciplinar a conduta e o comportamento de todos quantos residem neste Edifício, na conformidade com o que determina a Lei nº 4.591/64 e posteriores regulamentações.

Assim fica ratificada a rigorosa disciplina e observância à Convenção de Condomínio, na qual estão expressamente determinados os seguintes deveres e obrigações:

É PROIBIDO:

- 1) Pisar ou brincar nas partes que compõem o jardim, bem como nele intervir, adicionando ou removendo plantas ou mudando o arranjo;
- 2) Depositar objetos ou outros materiais em qualquer das áreas de uso comum, isto é, na entrada social, passagens, escadas, elevadores, garagem. Os volumes assim depositados serão removidos pelo Zelador e somente serão devolvidos após o infrator pagar as despesas e danos porventura ocasionados.
- 3) Permitir a permanência nas áreas comuns do Edifício (corredores, elevadores, hall e garagem) de serviçais, assim como a prática de jogos infantis ou uso de velocípedes, patins, patinetes, etc.
- 4) Expressamente proibido modificar as paredes externas e internas do apartamento, por afetarem a segurança e estabilidade do Edifício, bem como modificar a forma ou aspecto externo do mesmo;

2



- 5) Ter ou usar instalações ou materiais susceptíveis por qualquer forma e afetar a saúde, segurança e a tranquilidade dos demais condôminos, ou que possam acarretar o aumento de seguro comum;
- 6) Utilizar, com volume audível nos apartamentos vizinhos, alto-falantes, rádios, vitrolas, aparelhos de televisão ou qualquer outros instrumentos musicais ou de ruídos, das 22 às 07 horas da manhã seguinte;
- 7) Estender, bater e secar tapetes ou lençóis e quaisquer roupas, nas janelas ou outros sítios fronteiros, nos quais não poderão instalar varais de que tipo forem, uma vez visíveis do exterior.
- 8) Fazer em sua propriedade, qualquer instalação que importe em sobrecarga para o Edifício, sem conhecimento e autorização do Síndico e do Sub-Síndico;
- 9) Manter ou guardar substâncias odoríferas que atentem contra a segurança do Edifício ou de seus moradores, tais como produtos químicos, inflamáveis, explosivos, etc;
- 10) Manter, ainda que temporariamente, nos apartamentos animais e aves de qualquer espécie;
- 11) Fazer uso de fogão que não seja a gás ou elétrico, sendo vedado o emprego de outros tipos;
- 12) Atirar pela janela para a rua ou área, no piso dos corredores, escadas, elevadores, garagens e demais dependências do prédio, fragmentos de lixo, papéis, pontas de cigarros ou quaisquer outros objetos;
- 13) Lançar o lixo e outras varreduras, em local que não seja apropriado, sem estarem devidamente embrulhados em pacotes reduzidos;

27 ABQ 99

162

PAULO DE
RUA DOMINGOS
S. A.

162

14) Fazer reparos no seu apartamento, promover festividades ou reuniões susceptíveis de prejudicar as coisas comuns ou de perturbar o sossego.

15) Utilizar os empregados do Edifício para serviços particulares, durante o seu horário de trabalho;

16) Colocar vasos, antenas, varais, enfeites ou quaisquer outros objetos na parte externa, sobre os peitoris das janelas e áreas externas do Edifício;

17) Instalar toldos ou cortinas na parte externa do Edifício, colocar faixas ou cartazes, placas, letreiros, avisos, etc, nas partes ou coisas de uso comum;

18) Realizar mudanças, totais ou parciais, sem avisar previamente a administração do prédio, marcando hora e data para a saída ou entrada de móveis ou volumes do Edifício;

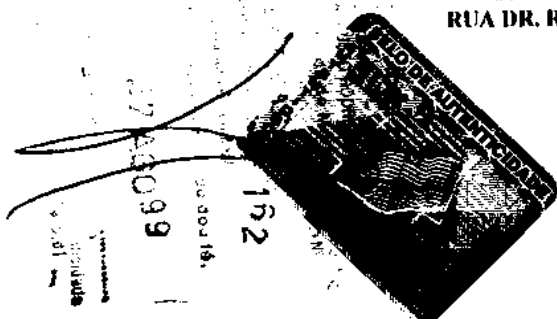
19) Utilizar os apartamentos para fins que não sejam estritamente residências;

20) Estacionar simultaneamente mais de 1 (um) veículo em cada vaga de garagem, assim como alugar ou sublocar sua vaga a pessoas não moradoras no prédio;

21) O Zelador, fica autorizado a tomar as providências cabíveis para fazer cumprir o presente regulamento, devendo comunicar as infrações ao Síndico ou Sub-Síndico, para que os mesmos tomem as medidas necessárias.

É DEVER:

1) De todo Condômino, dependente, familiar ou locatário, prestigiar e fazer acatar as decisões do Síndico, Sub-Síndico e da Assembléia Geral e a esta



comparecer, a fim de que as decisões tomadas expressem realmente a vontade condominial.

2) Observar dentro do Edifício a mais rigorosa moralidade e respeito, devendo quaisquer queixas serem encaminhadas, por escrito a Administração;

3) Tratar com respeito os empregados;

4) Notificar imediatamente o Síndico ou o Sub-Síndico a incidência de moléstia grave ou infecto-contagiosa no seu apartamento;

5) Permitir a entrada em seu apartamento, do Síndico ou Sub-Síndico ou Zelador e das pessoas que o acompanharem, quando isso se tornar necessário à inspeção e execução de medidas que se relacionem com interesse coletivo;

6) Fazer, por sua conta exclusiva, as despesas e os reparos em sua propriedade e contribuir para as despesas aprovadas em Assembléias;

7) Diligenciar no sentido de que seus serviços não se utilizem dos elevadores sociais e pelos quais não podem ser transportados carrinhos, sacolas de feira, bicicletas, etc;

8) Fazer constar como parte integrante dos contratos de locação ou venda, exemplar deste Regulamento, cuja infringência motivará a respectiva rescisão.

27/06/98



827

CAPÍTULO X:

Das Disposições Gerais e Transitórias

Artigo 49º:

A Administração do Condomínio para o primeiro biênio, será exercida pela Incorporadora ou quem por esta indicado, às expensas do condomínio.

Artigo 50º:

A solução dos casos omissos caberá ao Conselho Consultivo "Ad-referendum" da Assembléia Geral, mediante a aplicação dos dispositivos da Lei nº 4.591/64;

Artigo 51º:

A presente Convenção obriga a todos os condôminos, seus herdeiros e sucessores a qualquer título;

Artigo 52º:

Para qualquer questão relacionada com a presente Convenção e seu Regulamento, será competente o Fôro da Comarca de São Paulo, que os condôminos elegem como o de seu domicílio, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou que por direito lhes possa caber.

Artigo 53º:

A INCORPORADORA é reservado o direito de uso das partes comuns situadas no andar térreo do edifício, para colocação de plantão de vendas e instalação de faixas de propaganda, enquanto houver apartamentos à venda, bem como o direito de instalar no acesso à garagem condominial, placa

CARTÃO DE NOTIFICAÇÃO
PAULO AUGUSTO
Rua Domingos
1062 - S.A.
Cidade



87

"CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PARC DE LAGE"

luminosa ou não, de sua propaganda. Tais direitos são irrevogáveis e com os mesmos todos os condôminos concordam expressamente.

Artigo 54º:

À INCORPORADORA é reservado o direito de contratar em nome do condomínio e às expensas deste, para o período inicial de dois anos a partir de sua da instalação, as empresas prestadoras de serviços ao condomínio em todos os setores, inclusive os de suporte e facilidades, a saber e não restritamente, de administração, gerenciamento de recursos humanos, serviços de comunicação com fornecimento de sinais de programação de televisão, comunicação interna, segurança, etc...

CAPÍTULO XI:

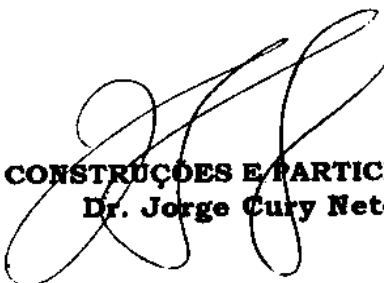
Do Seguro

Artigo 55º:

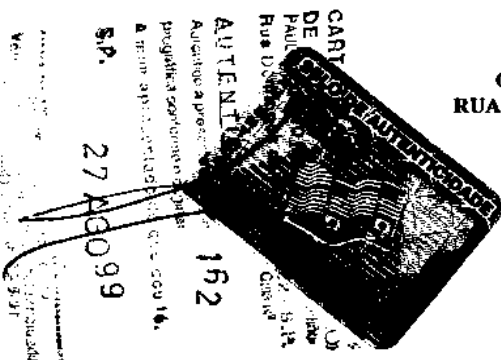
O prédio será obrigatoriamente segurado, obedecendo ao disposto no Decreto-Lei nº931 de 21 de Outubro de 1969, podendo cada condômino elevar o seguro de sua unidade, individualmente.

Que afinal, autorizam o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, a proceder a todas as averbações e registros que se fizerem necessários para a perfeita regularização do Condomínio nos termos estatuidos.

São Paulo, 06 de Agosto de 1999


TRICURY CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA.
Dr. Jorge Cury Neto

OFÍCIO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA S/C LTDA.
RUA DR. RODRIGO SILVA Nº 70 - 10º ANDAR - CONJ. 106
TEL/FAX: 3106-7391 e 3107.0934



**14º OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

matricula
7.164

ficha
01

LIVRONº 3 - REGISTRO AUXILIAR

Em 23 de agosto de 1.999.

TÍTULO:- CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

PROPRIETÁRIA:- TRICURY CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA,
CGC/MF. nº 48.792.014/0001-11, com sede nesta Capital, à Alameda Joaquim Eugênio
de Lima nº 739, 8º andar.

DENOMINAÇÃO:- "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PARC DE LAGE".

LOCALIZAÇÃO:- Avenida Jacutinga nº 225, em Indianópolis - 24º Subdistrito.

DESCRIÇÃO:- Compõe-se de um bloco de 21 andares, com 18 unidades, sendo 01
duplex, 02 subsolos, apartamento de zelador, equipamentos sociais, garagem exclusiva e
ático.

DA CONVENÇÃO CONSTA:- CAPITULO I- Do objeto; CAPITULO II- Do destino e
da utilização das partes; CAPITULO III- Dos direitos e obrigações dos condôminos;
CAPITULO IV- Da administração; CAPITULO V- Das assembleias gerais; CAPITULO
VI- Do conselho consultivo; CAPITULO VII- Do orçamento; CAPITULO VIII- Das
penalidades; CAPITULO IX- Do regulamento interno; CAPITULO X- Das disposições
gerais e transitórias; CAPITULO XI- Do seguro; conforme instrumento particular de 06
de agosto de 1.999, arquivado neste Registro, cuja Instituição de Condominio foi
registrada sob nº 5 na matricula nº 127.921.

FORMA DO TÍTULO:- Instrumento particular de 06 de agosto de 1.999.

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

[Assinatura]
Tzavira de Andrade Pinheiro
Oficiária Designada

A presente é extraída em forma reprográfica nos termos do § 1º do
Artigo 19º, da Lei nº. 6.015, de 31 de dezembro de 1.973.

São Paulo, 23 de AGOSTO de 1.999.

[Assinatura]
A Oficial Designada/Escr. Autº.



S.P.

27 AGO 99

162