

CÓPIA

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIOEDIFÍCIO LETÍCIARUA ALVES GUIMARÃES, 367 - São Paulo/SP

SEISA MESTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta Capital à Rua Tabapuã, 100, 13º andar, inscrita no CNPJ sob n.º 60.619.210/0001-94, neste ato representada na forma de seus respectivo Contrato Social, titular de domínio de um imóvel à Rua Alves Guimarães, 367, no 20º Subdistrito - Jardim América, do distrito, município, comarca e 13a. Circunscrição Imobiliária desta Capital, sobre o qual foi será erigido o empreendimento denominado Edifício **LETÍCIA**, vem reduzir aos termos da presente, a Convenção de Condomínio, a qual regulará juridicamente as relações entre os condôminos, bem como entre eles e terceiros, para os fins e efeitos previstos na Lei 4591/64 e demais legislação pertinente.

CAPÍTULO I - DO OBJETO

Art. 1º - O objeto da presente é um prédio de natureza residencial, composto de três subsolos e de 24 (vinte e quatro) andares, sendo 01 (um) térreo, 21 (vinte e um) andares tipo e 02 (dois) andares destinados aos apartamentos de cobertura "duplex", além do ático.

O edifício possui 44 (quarenta e quatro) unidades autônomas, a razão de 02 (dois) apartamentos por andar, sendo 42 (quarenta e dois) apartamentos tipo e 02 (dois) apartamentos de cobertura "duplex" e são numerados de 11 e 12 no 1º andar, de 21 e 22 no 2º andar e assim sucessivamente até o 22º andar, onde os apartamentos de "cobertura duplex" recebem a designação numérica de 221 e 222.

Art. 2º - São partes comuns do condomínio, inalienáveis e indivisíveis:

a) O solo;

b) O 3º subsolo composto de rampa de acesso para a Rua Arthur de Azevedo, circulação, área de acomodação de veículos, poço do elevador social, poço do elevador de serviço, casa de bombas, caixas d'água, caixa de escada e local destinado a guarda e estacionamento de 44 (quarenta e quatro) veículos de passeio, sendo uma delas sem numeração e destinada ao zelador do edifício e as demais numeradas seguidamente de 134 a 176, todas sujeitas a utilização de manobrista.



c) O 2º subsolo composto de acesso para a Rua Arthur de Azevedo, circulação, área de acomodação de veículos, poços dos elevadores sociais, poço do elevador de serviço, caixa de escada e local destinado a guarda e estacionamento de 67 (sessenta e sete) veículos de passeio, sendo todas as vagas sujeitas a utilização de manobrista e numeradas de 67 a 133;

d) O 1º subsolo composto de acesso para a Rua Arthur de Azevedo, circulação, áreas de acomodação de veículos, poços dos elevadores sociais, poço do elevador de serviço, grupo gerador, caixa de escada e local destinado a guardas e estacionamento de 66 (sessenta e seis) veículos de passeio, sendo todas as vagas sujeitas a utilização de manobrista, numeradas de 01 a 66;

e) O térreo composto internamente de compartimento para medidores, "halls" sociais, poços dos elevadores sociais, salão de festas com copa, "WC" e área coberta, vestiário masculino, vestiário feminino, caixa de escada, "hall" de serviço, apartamento do zelador composto de sala, cozinha/área de serviço, banheiro e dormitório, dutos de ventilação, sala de jogos, sala de ginástica, sauna e "WC";

-- externamente: rampas de acesso aos subsolos, compartimento para lixo, compartimento para medidores, jardins, rampas de pedestres, guarita com "WC", portão, pista de "cooper", piscina e "deck";

f)) Do 1º ao 21º andar e no pavimento inferior da cobertura "duplex" (22º andar): "halls" sociais, poços dos elevadores sociais, circulação, poço do elevador de serviço, dutos de ventilação e caixa de escada;

g) No pavimento superior da cobertura "duplex" (23º andar): poços dos elevadores sociais sem acesso, poço do elevador de serviço sem acesso, barriletes e caixa de escada.

h) O ático composto de caixa de escada, casas de máquinas, caixa d'água, escada, ventilação e laje impermeável;

i) As fundações, paredes, fachada, colunas de sustentação, lajes, vigas, condutores de águas pluviais, rampas, escadas, as calhas e enfim, todas aquelas partes e coisas do edifício que sejam de uso comum por definição legal ou por sua própria natureza.

Art. 3º - São partes de propriedade e uso exclusivo dos condôminos, as unidades autônomas - apartamentos, com todas as suas instalações.

Art. 4º - São unidades autônomas do edifício, a saber:

4.1. Cada um dos apartamentos tipo de finais 1 e 2, localizados do 1º ao 21º andar, ou seja, de nºs 11, 12, 21, 22, 31, 32, 41, 42, 51, 52, 61, 62, 71, 72, 81, 82, 91, 92, 101,





102, 111, 112, 121, 122, 131, 132, 141, 142, 151, 152, 161, 162, 171, 172, 181, 182, 191, 192, 201, 202, 211 e 212, é constituído de sala de estar/jantar com terraço, lavabo, copa/cozinha, despensa, "WC", terraço de serviço, circulação, banheiro social e 04 (quatro) dormitórios, sendo dois deles suíte, com a área privativa de 176,245m², a área comum de 143,598m², perfazendo a área total de 319,843m², correspondendo-lhe a fração ideal de 2,24548% no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio.

Fica assegurado a cada um destes apartamentos o direito ao uso de 04 (quatro) vagas de garagem, indeterminadas, independentemente de tamanho, sujeitas ao uso de manobrista e localizadas indistintamente em qualquer dos subsolos.

4.2. Cada um dos apartamentos de cobertura "duplex" n^{os} 221 e 222, localizados no 22^o/23^o andar, é constituído em seu pavimento inferior de sala de estar/jantar com terraço, lavabo, copa/cozinha, despensa, "WC", área de serviço, circulação, banheiro social e 04 (quatro) dormitórios, sendo dois deles suíte e escada de acesso ao pavimento superior e neste, de, "hall", terraços abertos, piscina e "deck", com a área privativa de 280,785m², a área comum de 159,062m², perfazendo a área total de 439,847m², correspondendo-lhe a fração ideal de 2,845000% no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio.

Fica assegurado a cada um destes apartamentos o direito ao uso de 04 (quatro) vagas de garagem, indeterminadas, independentemente de tamanho, sujeitas ao uso de manobrista e localizadas indistintamente em qualquer dos subsolos.

Art. 5^o - As 177 (cento e setenta e sete) vagas de garagem de veículos de passeio, são áreas de uso comum, indeterminadas e sujeitas ao auxílio de manobristas.

O 3^o subsolo possui 44 (quarenta e quatro) vagas de garagem, sendo uma delas sem numeração, específica e reservada ao zelador do edifício e as demais numeradas de 134 a 176, todas sujeitas a utilização de manobrista.

O 2^o subsolo possui 67 (sessenta e sete) vagas de garagem, numeradas de 67 a 133, todas sujeitas a utilização de manobrista.

O 1^o subsolo possui 66 (sessenta e seis) vagas de garagem, numeradas de 01 a 66, todas sujeitas a utilização de manobrista.

A numeração é realizada apenas para efeito de controle e de disponibilidade física e cada vaga comporta somente 01 (um) veículo de passeio de condôminos.

Fica assegurado a cada um dos apartamentos n^{os} 11, 12, 21, 22, 31, 32, 41, 42, 51, 52, 61, 62, 71, 72, 81, 82, 91, 92, 101, 102, 111, 112, 121, 122, 131, 132, 141, 142, 151, 152, 161, 162, 171, 172, 181, 182, 191, 192, 201, 202, 211, 212, 221 e 222, o direito ao uso de 04 (quatro) vagas de garagem, indeterminadas, independentemente de tamanho, sujeitas ao uso de manobrista e localizadas indistintamente em qualquer dos subsolos.

A vaga específica e reservada ao zelador do edifício localizada no 3^o subsolo pertence ao condomínio.

Parágrafo 1^o - A determinação das vagas de garagem atribuídas à cada uma das unidades autônomas é realizada por sorteio, em assembléia específica posterior à de





instalação do condomínio, cuja deliberação vigorará por um ano a contar da data da assembléia realizada, após o que, proceder-se-á novo sorteio.

Parágrafo 2º - Considerando que o elevador social a ser utilizado pelas unidades de final 1 não dá acesso ao 3º subsolo, por ocasião do sorteio de vagas de garagem, observar-se-á que as vagas de garagem localizadas no 3º subsolo, sejam sorteadas dentre as unidades de final 2.

Parágrafo 3º: Considerando que as vagas de garagem atribuídas a cada um dos apartamentos que constituem o edifício, são áreas de uso comum, acessórias e indissoluvelmente ligadas às unidades autônomas, é expressamente proibida a alienação, locação, cessão ou oneração destas em separado, quer seja a outro condômino ou a terceiros estranhos ao condomínio, só podendo ser ocupada por condôminos, moradores do Edifício, sem que possam, ser cedidas a parentes, amigos ou alugadas a pessoas não residentes do prédio.

Parágrafo 4º - Até o sorteio mencionado no parágrafo primeiro retro, os veículos, serão estacionados sem prioridade de local ou box, por ordem de entrada. Todavia, a fim de facilitar as manobras, os condôminos se comprometem a, uma vez chamados, providenciar, imediatamente, o afastamento do veículo que estiver obstando a saída do outro, caso não prefiram desde logo, deixar as chaves com o zelador, para aquele efeito.

Parágrafo 5º - Ao condômino que não atender aos chamados e provocar embarços a locomoção dos veículos, poderá, a critério do Conselho Fiscal, ser aplicada uma multa diária, desde já fixada em 3% (três por cento) do valor da quota condominial do mês, a ser cobrada juntamente com a taxa condominial. Essa penalidade porém, é relevada, caso o condômino venha a deixar as chaves do seu veículo com o zelador, para que este o manobre.

Parágrafo 6º - É, expressamente proibida a lavagem de carros no interior da garagem, bem como, não é permitida a execução de qualquer reparo ou conserto, nos veículos estacionados, a não ser aqueles urgentes e necessários.

Parágrafo 7º - O condômino, para estacionar o veículo na garagem do prédio, deverá previamente, registrá-lo num livro que, para este fim, manterá o zelador. Para a efetivação deste registro, exhibirá, obrigatoriamente, ao zelador a documentação do veículo.

CAPÍTULO II - DOS DIREITOS E DEVERES

Art. 6º - São direitos dos condôminos:



a) Usar, gozar e dispor de sua unidade autônoma, de acordo com o respectivo destino, desde que não prejudique a segurança e a solidez do edifício, que não cause dano aos demais condôminos e não infrinja as normas legais e as disposições desta convenção;

b) Usar e gozar das partes comuns do condomínio, desde que não impeça o uso ou o gozo dos outros condôminos, observadas as mesmas restrições da alínea anterior;

c) Manter em seu poder as chaves das portas de ingresso do edifício;

d) Examinar a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos ao administrador ou síndico;

e) Utilizar os serviços de portaria desde que não perturbe a sua ordem, nem desvie empregados para serviços internos de sua unidade autônoma;

f) Comparecer às assembleias e nelas discutir, votar e ser votado;

g) Solicitar à administração, a cessão dos salões de festas.

Art. 7º - São deveres dos condôminos:

a) Guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns, não as usando e nem permitindo que as usem, bem como, suas respectivas unidades autônomas, para fins diversos daqueles a que se destinam;

b) Colocar lixo, detritos, etc., em local, especialmente, designado pelo condomínio, devidamente, embrulhados em pequenos volumes;

c) Contribuir para as despesas ordinárias e extraordinárias do edifício, aprovadas em assembleia, na proporção das suas respectivas frações ideais, efetuando os recolhimentos nas ocasiões oportunas.

d) Permitir o ingresso em sua unidade autônoma, do síndico ou prepostos seus, quando isto, se torne indispensável à inspeção ou realização de trabalhos relativos a estrutura geral do edifício, sua segurança ou solidez ou indispensável à realização de reparos em instalações, serviços e tubulações das unidades autônomas vizinhas.

e) Contribuir para o custeio de obras na forma determinada pela assembleia e na proporção de suas respectivas frações ideais.

f) Comunicar imediatamente ao síndico a ocorrência de moléstia contagiosa em sua unidade autônoma.

g) Denunciar ao Síndico qualquer irregularidade observada.

REGISTRO
IS
A SILVA
ROSADA
ROSADA
LA FRANCO
SSUTO

5



h) Atualizar seu endereço constantes nos registros do edifício.

i) Destinar a unidade autônoma à finalidade exclusivamente residencial.

j) Manter, o mais absoluto e rigoroso silêncio, no período compreendido entre vinte e duas horas (22:00 horas) e sete horas (7:00 horas) da manhã seguinte, evitando qualquer ruído ou barulho excessivo, provocados por rádios, televisores, aparelhos de som, bem como, manifestações ruidosas, que perturbem o repouso dos demais condôminos;

k) Manter todas as torneiras, registros e válvulas, em perfeito funcionamento, a fim de evitar desperdício de água, bem como, manter ralos de esgotos bem limpos e desentupidos;

Art. 8º - É vedado aos condôminos:

a) Usar as respectivas unidades autônomas, alugá-las ou cedê-las para atividades ruidosas, para fins escusos, ilícitos ou passíveis de repreensão penal ou policial, para instalação de qualquer atividade ou depósito de qualquer objeto capaz de causar danos ao prédio ou incomodo aos demais comunheiros, ou ainda, para fins que possam ser prejudiciais à segurança, sossego ou moralidade e bom nome do condomínio;

b) Remover pó dos tapetes, cortinas ou partes das unidades autônomas, senão com aspiradores dotados de dispositivos que impeçam a sua dispersão.

c) Estender roupas, tapetes ou quaisquer objetos nas janelas ou quaisquer lugares que sejam visíveis do exterior ou de onde estejam expostos ao risco de cair.

d) Lançar quaisquer objetos ou líquidos sobre a via pública, área ou pátio interno.

e) Decorar as paredes e esquadrias com cores ou tonalidades diferentes das empregadas no edifício

f) Alterar o material, o padrão e a cor das portas externas das unidades autônomas;

g) Usar toldos externos, colocar letreiros, placas ou cartazes de publicidade ou similares tanto nas áreas comuns como nas unidades autônomas.

h) Colocar ou deixar que se coloquem nas partes comuns do edifício quaisquer objetos ou instalações de que natureza for.

i) Utilizar os empregados do edifício para serviços particulares.





j) Manter nas respectivas unidades autônomas, substâncias, instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança e solidez do edifício ou incomodo aos demais condôminos.

l) Sobrecarregar a estrutura e as lajes do edifício com peso superior a sobrecarga utilizada no cálculo estrutural.

m) Realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

n) Fracionar a respectiva unidade autônoma para o fim de aliená-la a mais de uma pessoa separadamente.

o) Permitir a realização de jogos infantis em quaisquer partes comuns do edifício, exceto nas áreas de recreação do prédio.

p) Permitir a entrada ou manter animais irracionais de qualquer espécie nas respectivas unidades autônomas, tais como, gatos, cachorros de qualquer raça ou tamanho, periquitos, papagaios ou qualquer outro tipo de ave;

q) Alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas, obedecendo sempre o padrão e a estética estabelecidos pelas Incorporadoras;

r) Alterar de qualquer forma o padrão e a estética do terraço dos apartamentos, sendo permitido somente a colocação de plantas e mobiliários.

s) Permitir que seus empregados usem as dependências do prédio, tais como, corredores, elevadores, jardins, salões, hall de entrada ou garagem, para qualquer tipo de encontros, especialmente namoros;

t) Alterar ou modificar o tipo de "plafonier" e arandelas de iluminação, das partes externas de sua unidade autônoma, de modo que, o tipo adotado, bem como, a luminosidade, sejam sempre uniforme, em todo o condomínio.

Parágrafo 1º - É, no entanto, permitida a colocação de uma placa, e somente uma, no jardim do condomínio, em local fixado pelo Síndico, medindo esta placa, não mais que 50 cm. de comprimento, por 40 cm. de largura, na qual haverá tão somente, os seguintes dizeres: "aluga-se ou vende-se apartamento" e o telefone do proprietário ou corretor autorizado e inscrito no CRECI.

Parágrafo 2º - Não é permitida, em hipótese alguma, a instalação de aparelhos externos de ar condicionado de, modo a não alterar o projeto arquitetônico do condomínio.

Parágrafo 3º - Os danos verificados nas partes de uso comum, quando não forem identificados os seus causadores, serão reparados por contribuição de todos os condôminos; provada, porém, a responsabilidade de algum dos condôminos, seus

familiares, prepostos, serviçais ou locatários, ficará esta reparação a seu cargo exclusivo. Por outro lado, os consertos nas instalações de água, luz, gás, esgoto, elevadores, telefone, etc., por estragos ou entupimentos, ocorridos antes de chegar as linhas troncos, respectivas, ficarão a cargo do proprietário da unidade autônoma em que se tiverem verificado.

CAPÍTULO III - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

Art. 9º - As assembleias gerais serão convocadas mediante carta registrada ou protocolada pelo síndico ou por condôminos que representem, pelo menos, um quarto do condomínio e serão realizadas no próprio edifício, salvo motivo de força maior.

Parágrafo 1º - As convocações indicarão o resumo da ordem do dia, a data, a hora e o local da assembleia e serão assinados pelo síndico ou pelos condôminos que a fizerem.

Parágrafo 2º - As convocações das assembleias gerais ordinárias serão acompanhadas de cópias do relatório e contas do administrador, bem como, de propostas de orçamento relativo ao exercício respectivo.

Parágrafo 3º - Entre a data da convocação e a da realização da assembleia deverá mediar um prazo de 05 (cinco) dias, no mínimo.

Parágrafo 4º - As assembleias extraordinárias poderão ser convocadas com prazo mais curto do que o mencionado no parágrafo anterior, quando houver comprovada urgência.

Parágrafo 5º - É lícito, no mesmo anúncio, fixar o momento em que se realizará a assembleia em primeira e em segunda convocação, mediando entre ambas o período de 30 (trinta) minutos, no mínimo.

Parágrafo 6º - O síndico endereçará as convocações para os apartamentos dos respectivos condôminos salvo se tiverem estes feito, em tempo oportuno, comunicação de outro endereço para o qual devam ser remetidas, ou comunicará os condôminos por edital, publicado em jornal de circulação na Cidade de São Paulo.

Parágrafo 7º - A convocação de todos os condôminos é obrigatória, sob pena de nulidade da assembleia ou de suas deliberações.

Art. 10º - As assembleias serão presididas por um condômino especialmente aclamado, o qual escolherá entre os presentes, o secretário, que lavrará a ata dos trabalhos no livro próprio. É defeso ao síndico presidir ou secretariar os trabalhos da assembleia.

Art. 11º - Cada condômino terá direito a tantos votos quantos forem as unidades autônomas que lhes pertençam, computando-se os resultados das votações por maioria

REGISTRO
19
SILVA
NOTADA
NOTADA
A BRANCO
ESGOTO





dos votos, calculados sobre o número de presentes à vista do livro de presença por todos assinado.

Parágrafo 1º - Se uma unidade autônoma pertencer a vários proprietários, elegerão estes o condômino que os representará, credenciando-o por escrito, o que é exibido na assembléia.

Parágrafo 2º - Não poderão tomar parte nas assembléias os condôminos que estiverem atrasados no pagamento de suas contribuições ou das multas que lhes tenham sido impostas.

Parágrafo 3º - É vedado ao condômino, votar em assuntos em que tenha particular interesse.

Art. 12º - É lícito fazer-se o condômino representar nas assembléias por procurador com poderes especiais, seja este condômino ou não, desde que, não seja o próprio síndico ou membros do Conselho Consultivo.

Art. 13º - A assembléia geral ordinária realizar-se-á no primeiro trimestre de janeiro de cada ano e à ela compete: a) discutir e votar o relatório e as contas da administração relativos ao ano findo; b) discutir e votar o orçamento das despesas para o ano em curso, fixando o fundo de reserva; c) eleger o síndico e o sub-síndico, fixando a remuneração do primeiro; d) eleger os membros do Conselho Consultivo e e) votar as demais matérias constantes da ordem do dia.

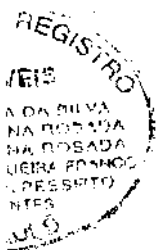
Parágrafo 1º - Se o síndico não convocar a assembléia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.

Parágrafo 2º - Se a assembléia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino.

Art. 14º - As assembléias gerais ordinárias e extraordinárias, realizar-se-ão em primeira convocação com a presença de condôminos que representem 2/3 (dois terços) das unidades autônomas, que constituem o edifício e em segunda com qualquer número.

Parágrafo Único - As assembléias gerais extraordinárias serão convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem, no mínimo, um quarto do condomínio, pelo mesmo processo e nos mesmos prazos exigidos para a convocação das assembléias ordinárias.

Art. 15º - Compete as assembléias extraordinárias: a) deliberar sobre as matérias de interesse geral do condomínio ou dos condôminos; b) decidir, em grau de recurso, os assuntos que não tenham sido deliberados pelo síndico e à elas levados à pedido do interessado ou dos interessados; c) apreciar as demais matérias constantes da ordem do





dia; d) examinar os assuntos que lhes sejam propostos por qualquer condômino e e) destituir o síndico ou sub-síndico a qualquer tempo, independentemente de justificação e sem indenização, desde que, este, sem motivo justo, não observe o disposto no Capítulo IV.

Art. 16º - Nas assembleias gerais, ordinárias ou extraordinárias, os resultados das votações serão computados por maioria de votos, calculada sobre o número de presentes, à vista do livro de presença por todos assinados, salvo o disposto no artigo 17 e seus parágrafos.

Art. 17º - É exigido: a) voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos para que seja determinada a realização de obras de natureza voluptuária; b) voto de maioria simples dos condôminos (metade mais um) para a determinação da realização de benfeitorias úteis; c) voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos para aprovação da realização de obras em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, desde que não prejudiquem a utilização por qualquer dos condôminos, das partes próprias ou comuns; d) voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos para alteração da convenção e do regimento interno; e) maioria absoluta dos membros da assembleia específica para deliberar a destituição do síndico; f) maioria que represente metade mais uma das frações ideais do terreno, para deliberar sobre a não reedificação em caso de incêndio ou outro sinistro que importe na sua destruição total; g) voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos para autorizar o Síndico a nomear procurador do edifício, com os poderes da CLAUSULA "AD JUDICIA", no sentido de ajuizar ações contra terceiros; h) unanimidade para aprovar modificações na estrutura ou no aspecto arquitetônico do edifício; i) unanimidade ainda, para deliberar sobre o destino do edifício ou de suas unidades autônomas, bem como para decidir sobre a matéria que altere o direito de propriedade dos condôminos e j) maioria qualificada ou unanimidade para as deliberações para as quais a lei imponha uma a outra.

Art. 18º - As deliberações das assembleias gerais serão obrigatoriamente cumpridas por todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo ao síndico executá-las ou fazê-las cumprir.

Parágrafo Único - Nos 15 (quinze) dias seguintes a assembleia, o síndico afixará as deliberações nela tomadas em lugar visível do edifício, onde permanecerão no mínimo por 10 (dez) dias e enviará cópias a todos os condôminos por carta registrada ou protocolada.

Art. 19º - Das assembleias gerais serão lavradas atas em livro próprio, aberto, encerrado e rubricado pelo síndico, os quais serão assinados pelo presidente, pelo secretário e pelos condôminos presentes os quais terão sempre o direito de fazer constar as suas declarações de votos quando dissidentes.

DE REGISTRO
IMÓVEIS
JULIA DA SILVA
STINA ROSARA
STINA ROSARA
SIQUEIRA FRANCO
AP. PESSOTO
IVENTER
PAULO

10



Parágrafo Único - As despesas com a assembléia geral serão inscritas à débito do condomínio, mas as relativas à assembléia convocada para a apreciação de recurso do condômino é paga por este, se o recurso for desprovido.

CAPÍTULO IV - DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 20º - A administração do condomínio caberá a um síndico condômino ou não eleito em assembléia geral ordinária pelo prazo de 02 (dois) anos, podendo ser reeleito.

Parágrafo 1º - Ao síndico compete: a) convocar as assembléias gerais ordinárias nas épocas próprias e as extraordinárias quando julgar conveniente ou lhe for requerido fundamentadamente por um grupo de no mínimo uma quarta parte do condomínio; b) representar o condomínio em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, em tudo que se referir aos assuntos de interesse da comunhão; c) superintender a administração do condomínio; d) cumprir e fazer cumprir a Lei, a presente convenção e as deliberações das assembléias; e) admitir e demitir empregados, bem como, fixar-lhes a respectiva remuneração; f) dar imediato conhecimento à assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio; g) elaborar o orçamento de despesas e receitas relativo a cada ano; h) realizar o seguro da edificação; i) ordenar reparos urgentes ou adquirir o que seja necessário à segurança ou conservação do edifício, até o limite mensal equivalente a 30% (trinta por cento) do total do valor das quotas condominiais do mês e com prévia aprovação da assembléia especialmente convocada se exceder dessa importância; j) nos casos de reformas internas dos apartamentos, determinar os dias, horários, local e forma de carga e descarga dos materiais, para as obras; k) executar fielmente as disposições orçamentárias aprovadas na assembléia; l) prestar a qualquer tempo informações sobre os atos da administração; m) prestar à assembléia, contas de sua gestão, acompanhada da documentação respectiva e oferecer proposta de orçamento para o exercício seguinte; n) manter e escriturar o livro caixa devidamente aberto, encerrado e rubricado pelos membros do Conselho Consultivo; o) cobrar, inclusive em juízo, as quotas que couberem em rateio aos condôminos nas despesas normais extraordinárias do edifício, aprovadas pela assembléia, bem como, as multas impostas por infração de disposições legais ou desta convenção; p) comunicar à assembléia as citações que receber; q) procurar por meios suávorios dirimir as divergências entre os condôminos e r) entregar ao sucessor todos os livros e documentos em seu poder; s) elaborar o regulamento interno, calcado nesta Convenção, o qual, será fixado em vários locais do condomínio.

Parágrafo 2º: Poderá a assembléia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

Parágrafo 3º: O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou às funções administrativas, mediante aprovação da assembléia.



Art. 21º - Como remuneração por seus serviços, o síndico receberá mensalmente durante toda a sua gestão, a importância que for fixada pela Assembléia Geral.

Art. 22º - Nos seus impedimentos eventuais, o síndico será substituído pelo sub-síndico. Em caso de vaga, a assembléia elegerá outro, que exercerá seu mandato pelo tempo restante. Em caso de destituição o síndico prestará imediatamente contas de sua gestão.

Parágrafo Único - A assembléia destinada à eleição de novo síndico, mencionada no "caput", deverá realizar-se no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da vacância do cargo.

Art. 23º - O síndico não é responsável, pessoalmente, pelas obrigações contraídas em nome do condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições, responderá porém, pelo excesso de representação e pelo prejuízo que der causa por dolo ou culpa.

Art. 24º - Ao zelador, nomeado pelo síndico e considerado empregado do condomínio compete: a) determinar as tarefas e atribuições dos demais empregados do edifício e fiscalizar o seu comparecimento e assiduidade ao serviço; b) comunicar imediatamente ao síndico, qualquer irregularidade havida no edifício ou na sua utilização pelos condôminos, bem como, qualquer circunstância que lhe pareça anormal; c) executar as instruções do síndico; d) exercer o policiamento interno do edifício; e) manobrar os veículos dos condôminos, quando solicitado, com o devido cuidado; f) prestar assistência aos condôminos, no sentido de solucionar pequenos defeitos, que venham a ocorrer nas instalações elétricas ou hidráulicas e outros de qualquer unidade autônoma; g) manter em perfeitas condições de conservação e asseio as partes comuns do condomínio.

Art. 25º - Ao porteiro e ao vigia noturno, nomeado pelo Síndico e, considerado empregados do condomínio, compete: a) manter serviços permanentes de portaria e exercer a vigilância contínua do condomínio, impedindo o ingresso de qualquer pessoa estranha; qualquer pessoa, ao ingressar no condomínio, com exclusão dos condôminos, deverá ser, por ele, interpelado, solicitando que, informe o nome de quem procura e o apartamento a que se dirige; b) abrir as portas principais dos edifícios as 7 horas e fechá-la as 22 horas, diariamente; c) acender e apagar as luzes das partes comuns do condomínio; d) guardar as chaves de entrada e das dependências comuns do condomínio; e) receber correspondência e encomendas destinadas ao condomínio e aos seus condôminos, colocando-as nos escaninhos respectivos ou encaminhando-as aos destinatários; f) chamar o elevador, bem como, abrir sua porta, quando da chegada dos condôminos ao prédio, bem como, de pessoas que venham visitá-los; g) auxiliar os condôminos a carregar volumes de grande porte, malas, pacotes, etc., h) manobrar, se for o caso e, quando solicitado, com o devido cuidado, os veículos dos condôminos.

*JF*¹²



Art. 26º - Juntamente com o síndico será eleito pela assembléia o sub-síndico de cada edifício, que, além de substituir o síndico em suas faltas e impedimentos, com ele cooperará na administração do condomínio.

Parágrafo Único - O mandato dos sub-síndicos será igual ao do síndico.

CAPÍTULO V - DO CONSELHO FISCAL

Art. 27º - A cada 02 (dois) anos, a assembléia geral ordinária elegerá o Conselho Fiscal composto de 03 (três) membros escolhidos entre os condôminos, os quais exercerão gratuitamente as suas funções.

Art. 28º - Compete ao Conselho Fiscal: a) fiscalizar as atividades do administrador e examinar as suas contas, relatórios e comprovantes; b) comunicar aos condôminos, por carta registrada ou protocolada, as irregularidades havidas na gestão do condomínio; c) dar parecer sobre as contas do síndico, bem como, sobre a proposta de orçamento para o subsequente exercício, informando a assembléia geral; d) abrir, encerrar e rubricar o livro caixa; e) assessorar o síndico na solução dos problemas do condomínio; f) opinar nos assuntos pessoais entre o síndico e os condôminos e g) dar parecer em matéria relativas às despesas extraordinárias.

CAPÍTULO VI - DO ORÇAMENTO DO CONDOMÍNIO

Art. 29º - Constituem despesas ordinárias do condomínio: a) as relativas à conservação, limpeza, reparação e reconstrução das partes comuns e dependências do condomínio; b) as relativas a residência do zelador; c) as relativas a manutenção das partes comuns; d) o prêmio de seguro do condomínio e dos empregados; e) os impostos e taxas que incidam sobre as partes comuns do condomínio; f) a remuneração do síndico, do zelador e dos demais empregados, bem como, as relativas aos encargos da previdência social; g) as despesas relativas à reparação dos danos provocados por vazamento ou infiltrações, ocorridas nos apartamentos ou nas partes comuns do condomínio, desde que comprovadamente, não tenham sido causadas pelo mau uso ou negligência do condômino, em cuja unidade autônoma surgirem esses vazamentos ou infiltrações.

Art. 30º - Compete à assembléia geral, fixar as despesas ordinárias e cabe aos condôminos, concorrer para o seu pagamento no prazo fixado pelo administrador, na proporção da fração ideal das unidades que possuírem.

Art. 31º - O Fundo de Reserva será constituído pela taxa adicional de 5% (cinco por cento) sobre as contribuições dos condôminos e no ato delas, assim como, pelo rendimento de seu capital e pelas multas aplicadas, sobre as infrações desta Convenção.



A Assembléia Geral Ordinária, poderá estabelecer um limite sobre o referido fundo, dispensando sua cobrança, quando tal limite for atingido.

Art. 32º - Serão igualmente rateadas entre os condôminos, as despesas extraordinárias, dentro de 15 (quinze) dias, a contar da data da Assembléia que as autorizar, salvo se, nesta oportunidade, for estabelecido prazo diferente ou se forem adicionadas a quota normal do condomínio.

Art. 33º - Ficarão a cargo exclusivo de cada condômino as despesas a que der causa, decorrente de atos por ele praticados.

Parágrafo Único - O disposto neste artigo é extensivo aos prejuízos causados às partes comuns do edifício e pela omissão do condômino, na execução dos trabalhos de reparação na sua unidade autônoma.

Art. 34º - O saldo remanescente no orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado pela assembléia geral. O déficit verificado será rateado entre os condôminos e arrecadado no prazo de 15 (quinze) dias.

Art. 35º - O Edifício será segurado, anualmente, contra incêndio ou qualquer risco que o possa destruir, no todo ou em parte, em companhia idônea com aprovação da assembléia geral; o referido seguro, será obrigatório e terá seu prêmio pago pelos condôminos, na proporção de sua fração ideal de terreno, pelo respectivo valor, discriminando-se na apólice o de cada apartamento.

Parágrafo Único - É lícito a cada condômino, individualmente e às expensas próprias aumentar o seguro de sua unidade autônoma ou segurar as benfeitorias e melhoramentos por ele introduzidas na mesma.

Art. 36 - Ocorrido o sinistro total ou que destrua consideravelmente o edifício, ou ainda que ameace ruir, os condôminos deliberarão em assembléia sobre a reconstrução, ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais.

Art. 37 - Deliberada a reconstrução, a assembléia geral, elegerá uma comissão de 03 (três) condôminos, investidos de poderes para: a) abrir concorrência para a reconstrução do edifício ou de suas partes destruídas, comunicando o resultado a assembléia geral para a devida deliberação; b) receber a indenização e depositá-la em nome do condomínio no estabelecimento bancário designado pela assembléia; c) acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os condôminos junto aos construtores, fornecedores, empreiteiros e repartições públicas.

Parágrafo Único - Se a indenização paga pela companhia seguradora não for suficiente para atender às despesas concorrerão os condôminos para o pagamento do excesso na proporção de suas frações ideais, podendo qualquer dos condôminos eximir-se do



pagamento destas despesas, alienando o direito a outros condôminos, mediante avaliação judicial.

Art. 38 - Deliberada a venda, esta se realizará, concedendo-se preferência em igualdade de condições de oferta, o condômino ao estranho, repartir-se-á o apurado e o valor do seguro, entre os condôminos, proporcionalmente ao valor de suas unidades imobiliárias.

Art. 39 - Em caso de incêndio parcial, recolhido o seguro, proceder-se-á reparação ou reconstrução das partes sinistradas.

CAPÍTULO VII - DO SALÃO DE FESTAS

Art. 40º - Os salões de festas somente poderão ser ocupados por condôminos residentes no condomínio, sendo, absolutamente, proibida a cessão a parentes ou estranhos.

Art. 41º - O uso dos salões de festas será programado pelo administrador ou síndico, devendo ser obedecido, para sua cessão, o critério da rigorosa ordem cronológica de inscrição, as quais deverão ser feitas, através de pedido por escrito.

Parágrafo 1º - Em caso de coincidência de data de inscrição, para uso dos salões, também, ocorrendo num mesmo dia, prevalecerá, nesta hipótese, o critério de sorteio, o qual, será procedido pelo administrador ou pelo Síndico, na presença dos interessados.

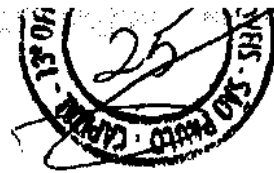
Parágrafo 2º - O uso do salão de festas somente será permitido para comemorações de aniversários, casamentos, bodas e batizados.

Parágrafo 3º - Ao fazer sua inscrição, para utilizar o salão de festas, deverá o condômino, através de documento hábil, comprovar a ocorrência de qualquer dos eventos acima enumerados, em membro de sua família, desde que, seja residente no prédio. Esta inscrição, somente, poderá ser feita com uma antecedência de 30 (trinta) dias, a contar da data do evento, sem qualquer exceção.

Parágrafo 4º - Não existe horário pré-fixado para uso do salão de festas, no entanto, o tipo de música que nele poderá ser tocado, fica assim disciplinado: música executada por conjuntos, orquestras ou música ao vivo, será permitido, apenas aos sábados e vésperas de feriados, até no máximo 02:00 horas do dia seguinte. Nos demais dias, é absolutamente, proibida a execução desse tipo de música. Música executada através de toca-fitas ou toca-discos, nos sábados e vésperas de feriados, é permitido até as 04:00 horas do dia seguinte e, nos demais dias, até as 02:00 horas do dia seguinte.

Art. 42º - Excluídas as hipóteses acima enumeradas, o uso dos salões de festas será proibido para qualquer tipo de festividades, comemorações ou bailes.

REGISTRO
EIS
DA SILVA
IA ROSADA
IA ROSADA
EIRA FRANCO
PESSOTO
ITES
JO



Parágrafo 1º - O Síndico poderá abrir exceção para a utilização do salão que, as não enumeradas no parágrafo segundo do artigo 41º, desde que, o pedido seja subscrito por, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) dos condôminos; nesses casos, o pedido deverá ser entregue ao Síndico, com uma antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data que se pretende usar o salão. Havendo coincidência de datas e de pedidos, nos termos do parágrafo segundo do artigo 41º e, pedidos para uso do salão para simples festas, prevalecerá, em qualquer condição e, sem qualquer sorteio, aqueles que, preencham as exigências do parágrafo segundo do artigo 41º.

Parágrafo 2º - São proibidas, em qualquer hipóteses e sob qualquer pretexto, festejos carnavalescos no salão.

Art. 43º - Ao entregar ao Síndico, o seu pedido, escrito, de uso dos salões, deverá o condômino, simultaneamente, efetuar o depósito de uma quantia equivalente a 01 (um) salário mínimo vigente na Capital, a título de taxa de limpeza, após o que, será considerada efetiva a sua inscrição.

Art. 44º - O salão ficará reservado para festas comuns do condomínio, ou seja, comemorações que sejam promovidas pelos moradores do edifício, nas seguintes datas: dia de São Pedro e sua véspera, dia de Natal e sua véspera e dia 1º (primeiro) do ano e sua véspera.

Parágrafo 1º - Estas festividades coletivas prevalecerão, sempre, sobre qualquer pedido de utilização do salão, por parte de algum condômino, isoladamente, mesmo que, este preencha todas as exigências do artigo 41º e seus parágrafos.

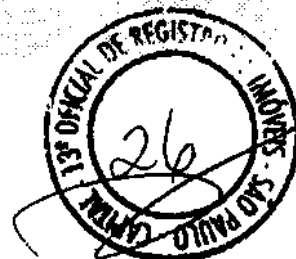
Parágrafo 2º - No caso de festividades de que trata este artigo, o condomínio, deverá confirmá-la ao Síndico, com uma antecedência mínima de 15 (quinze) dias, com a consequente utilização do salão, para uso coletivo. Tal não se dando, poderá eventualmente, o condômino, sempre dentro do disposto no artigo 41º e seus parágrafos, pleitear a cessão do salão, mesmo nas datas discriminadas neste artigo.

Art. 45º - Quando do uso do salão, qualquer dano ou estrago que se verificar nas paredes, pisos, vidros, sanitários, etc., será de responsabilidade exclusiva para pagamento do condômino eventual ocupante. Para os reparos necessários, será feito orçamento pelo Síndico e apresentado ao condômino, o qual, deverá pagá-lo, imediatamente, sob pena de ficar incurso no disposto no artigo 47º.

Parágrafo Único - É facultado ao condômino, juntamente com o Síndico, vistoriar o salão, antes de usá-lo, a fim de certificar-se de seu bom estado de conservação. Não sendo feita a vistoria, fica entendido que, o condômino, o aceita, como o mesmo se encontra, enquadrando-se, portanto, sem poder fazer qualquer justificativa futura, no disposto neste artigo.

 16

REGISTRO
1515
DA SILVA
NA ROSADA
NA ROSADA
JULIA PEREIRA
PESQUISA
NTES
ULO



CAPÍTULO VIII - DAS PENALIDADES

Art. 46º - Os condôminos em atraso com o pagamento das respectivas contribuições pagarão os juros de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento) sobre o débito, em benefício do condomínio, independente de interpelação.

Art. 47 As obrigações pecuniárias constantes desta Convenção, e as quantias em atraso, conforme mencionado no artigo anterior, serão atualizadas monetariamente desde a data de vencimento da(s) contribuição(ões) e/ou obrigação(ões) em atraso até a data do(s) seus(s) efetivo(s) pagamento(s), automaticamente para todos os efeitos jurídicos legais, econômicos, financeiros e administrativos, de acordo com a variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) publicado pela Fundação Getúlio Vargas, observando-se que:

- a) na hipótese do pagamento das quantias em débito ocorrer dentro do mês de vencimento da contribuição ou obrigação em atraso, a atualização monetária do valor desta será feita diariamente até o dia do efetivo pagamento no mesmo mês do vencimento, mediante a incidência de fator de correção monetária correspondente a 1/30 da variação do índice adotado ocorrida entre o mês do pagamento e o mês antecedente; e
- b) se o pagamento das quantias em débito ocorrer em qualquer mês subsequente ao mês do vencimento da contribuição ou obrigação em atraso a atualização monetária do valor devido será feita até o dia 1º do mês do pagamento, com base na variação do índice adotado e, daí em diante até o dia do efetivo pagamento, mediante a incidência de fator de correção diária correspondente a 1/30 da variação daquele índice ocorrida entre o mês do pagamento e o mês antecedente.

Parágrafo Único: Eventual diferença de valor, originada em defasagem do índice utilizado, por motivo de não divulgação em tempo hábil, será compensada no pagamento imediatamente seguinte.

Art. 48 Se, em decorrência de decisão judicial e/ou regulamentação governamental, ocorrer a extinção, mudança e/ou desvinculação do índice aqui adotado, como fator, legalmente previsto, para a atualização monetária das obrigações e contratos, a atualização monetária prevista nesta Convenção permanecerá em pleno vigor, passando a ser regulado, daí em diante, pelo índice que reflita a taxa real de inflação, daquela data em diante, de escolha do Síndico e Conselho, "ad referendum" da Assembléia.

Art. 49º - O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nesta Convenção, excetuando-se o de pagamento de contribuições condominiais, pagará a multa de cinco vezes o valor de sua contribuição mensal, independentemente das perdas e danos que se apurarem.



Art. 50° - O condômino que não cumpre reiteradamente com seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente ao quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

Parágrafo 1°: A multa prevista no "caput" será imposta, inclusive, ao condômino que reiteradamente não paga suas cotas condominiais, sobrecarregando os demais condôminos adimplentes.

Parágrafo 2°: No cômputo dos três quartos dos condôminos, constante no "caput" excluir-se-á, obviamente, o condômino faltoso.

Parágrafo 3°: Independentemente da aplicação da multa prevista no caput deste artigo, o transgressor será compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática do ato, cabendo ao síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la, à custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado.

Art. 51° - O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia.

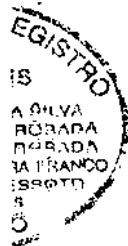
Parágrafo Único: A multa prevista no "caput" poderá ser imposta de imediato pelo Síndico, devendo, todavia, sua imposição ser ratificada por deliberação de três quartos dos condôminos em assembléia ulterior

CAPÍTULO IX - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 52° - A presente convenção sujeita todos os ocupantes ainda que eventuais do edifício ou de qualquer de suas partes, obriga a todos os condôminos, seus sub-rogados e sucessores a título universal ou singular.

Art. 53° - O condomínio considerar-se-á definitivamente construído e instalado para todos os jurídicos e legais efeitos, na data da expedição do Certificado de Conclusão pelas autoridades competentes, a partir de quando todos os condôminos, ainda mesmo os que somente mais tarde venham a utilizar suas unidades, começarão a concorrer para a satisfação das despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio.

Art. 54° - Até a venda da última unidade autônoma, a incorporadora fica irrevogavelmente autorizada a manter edifício, além de cartazes de publicidade, um corretor com plantas e respectiva mesa, para a promoção de venda dos apartamentos, em





disponibilidade, o qual poderá conduzir os candidatos às respectivas unidades e bem mostrar-lhes todas as partes comuns do condomínio.

Art. 55° - A incorporadora fica assegurado, desde já, o direito de colocar às suas expensas, uma placa artística indicativa da autoria da construção, bem como da colocação no jardim do condomínio, luminoso em acrílico ou outro material, perpetuando a iniciativa do empreendimento.

Art. 56° - A incorporadora fica, desde já, com o direito de administrar o Condomínio após a entrega das chaves, pelo prazo de 02 (dois) anos, podendo transferir tais direitos a pessoas físicas ou jurídicas. Tal prazo poderá expirar antes do ajustado, desde que a Incorporadora, a seu exclusivo critério, julgar que a vida operacional do condomínio esteja definitivamente implantada.

Art. 57° - Por ocasião da assembléia geral de instalação do condomínio será:

a) discutido o orçamento das despesas ordinárias do Condomínio, a ser apresentado pela Incorporadora;

b) eleito o Síndico, o sub-síndico e os 03 (três) membros do Conselho Fiscal;

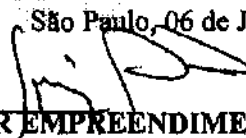
Parágrafo 1° - Compete ao primeiro síndico, no prazo de 10 (dez) dias contados de sua posse, solicitar à empresa que houver construído o prédio, a assistência técnica que eventualmente se mostrar necessária as partes comuns do edifício.

Parágrafo 2° - Compete a cada condômino, individualmente, nos 10 (dez) dias seguintes ao do recebimento das respectivas chaves, solicitar a empresa que houver construído o prédio, a assistência técnica que eventualmente se mostrar necessária em suas respectivas unidades autônomas.

Art. 58° - Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com renúncia de qualquer outro, por mais especial que seja, para qualquer ação ou execução decorrentes da aplicação de qualquer disposição da presente convenção.

Art. 59° - Uma cópia desta convenção será depositada na portaria do edifício, para o permanente conhecimento dos condôminos.

São Paulo, 06 de Julho de 2005.


SEISA-MESTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

13º TABELÃO

**Regulamento Interno do
EDIFÍCIO LETÍCIA**



CAPÍTULO I
DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS

Art. 1º - É DIREITO DE TODO CONDÔMINO

I - Usar e Usufruir com exclusividade de sua unidade autônoma, segundo sua conveniência e interesse, no mais amplo gozo de seus direitos de cidadão, respeitando as normas de boa vizinhança, direitos dos demais Condôminos, normas da Convenção e deste Regulamento;

II - Usar e usufruir, respeitando as normas do presente regimento, as partes e coisas comuns, de maneira a não lhes causar danos ou embaraços que venham impedir ou dificultar o seu bom uso pelo Condomínio.

Art. 2º - Aplicam-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, todos os direitos e deveres referentes ao uso, fruição e destino da unidade autônoma.

Art. 3º - O Condômino poderá formular sugestões, queixas e reclamações, POR ESCRITO ao Síndico, podendo para esse fim, utilizar-se de Livro de Sugestões localizado na portaria.

CAPÍTULO II
DAS OBRIGAÇÕES EM GERAL

Art. 4º - É DEVER DE TODOS OS CONDÔMINOS

I - Observar durante o dia e especialmente à noite, o silêncio necessário ao bem estar e tranquilidade de todos os vizinhos;

II - Fica Estipulado como horário noturno de silêncio absoluto das 22:00 às 07:00 hs, diariamente.

III - Conservar e manter em bom estado os bens e partes comuns pertencentes ao Condomínio;

IV - Alugar o apartamento, somente para pessoa de conduta ilibada, devendo o proprietário incluir no contrato de locação cláusula obrigando o locatário a respeitar e cumprir o presente regimento. Sua inobservância, bem assim como os danos causados pelo inquilino ao Condomínio, serão imputados ao proprietário que responderá pelas obrigações que corresponderem a sua unidade, de acordo com o que determina a Convenção e este Regimento. O mesmo deverá ser observado na hipótese de comodato;

V - Acondicionar o lixo e outras varreduras em sacos plásticos fechados, a fim de evitar o mau cheiro e a proliferação de animais e insetos daninhos. Os sacos plásticos deverão ser colocados nos recipientes existentes no hall da área de serviço, os quais serão recolhidos diariamente pelos funcionários do Condomínio. O Lixo deverá ser separado em dois grupos: lixo orgânico e lixo seco e deverão ser depositados separadamente nos dois recipientes existentes no hall de serviço. Incluem-se no lixo seco: as garrafas, latas, plásticos, jornais e outros materiais sólidos. O lixo deverá ser colocado do lado de fora para ser recolhido pelos funcionários do condomínio, nos horários determinados pelo Corpo Administrativo. Após o horário determinado o lixo não será mais recolhido ficando o Condômino infrator sujeito as advertências e multas determinadas por este Regulamento;

VI - Comunicar imediatamente à Administração a ocorrência de moléstia contagiosa em sua unidade autônoma;

VII - Conservar e reparar a sua custa exclusiva tudo quanto pertencer à respectiva unidade autônoma (encanamento, parte elétrica, etc.);

VIII - Facilitar o acesso à sua unidade de pessoas autorizadas a fazer reparos nas unidades autônomas, bem como áreas comuns e pertences do uso condominial;

IX - Atender as normas de segurança determinadas pelo Síndico e Conselho Fiscal.

CAPÍTULO III



DAS PROIBIÇÕES EM GERAL

Art. 5º - Além das constantes na Convenção, é proibido:



I - Lançar pelas: janelas, terraços, para a rua, áreas internas, no piso dos elevadores, halls sociais e demais dependências comuns do Edifício: lixo, papéis, pontas de cigarros, líquidos e outros objetos;

II - Estender roupas, bater tapetes e depenurar quaisquer outras peças nas janelas, terraços, sacadas e vitrais do Edifício, bem como nos corredores e escadarias. É vedada também a colocação de varais nos terraços/sacadas;

III - Manter reuniões no hall social do Condomínio. As poltronas e outras comodidades ali colocadas, destinam-se à decoração do ambiente e para utilização por curto espaço de tempo por parte de visitantes;

IV - Não permanecer nas áreas comuns do Edifício, aves e animais domésticos de qualquer porte ou tipo. Os animais domésticos devem circular somente pelo elevador de serviço e serão admitidos nas unidades autônomas, desde que não perturbem o sossego dos demais moradores. Os animais de pequeno porte deverão ser carregados pelos moradores no percurso das áreas comuns do edifício até a rua, e os maiores deverão entrar e sair sempre pela garagem, em coleira, e se for animal com características violentas, deverão estar sempre com focinheira e guia curta. A responsabilidade sobre os animais será sempre de seus proprietários;

V - Utilizar os empregados do Edifício para serviços particulares, dentro do horário normal do serviço;

VI - Efetuar mudanças e transporte de objetos de porte pelo elevador social. Nestes casos deverá ser utilizado o elevador de serviço, sob controle do Zelador, responsabilizando-se o Condômino por eventuais danos causados ao Edifício;



VII - Decorar as paredes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação;

VIII - Colocar qualquer objeto ou volume nas entradas, passagens, escadas, áreas comuns, elevadores e respectivos vestibulos, que possam impedir a passagem de funcionários ou condôminos;

IX - Destinar seu apartamento para atividade comercial ou qualquer outra que prejudique o sossego e o bem estar comum. Os apartamentos destinam-se exclusivamente para moradia não sendo possível o exercício de qualquer atividade profissional, Clubística, política ou religiosa;

X - Guardar, nas garagens, depósitos ou nos apartamentos, gêneros facilmente perecíveis, tóxicos, inflamáveis, explosivos ou odoríferos, susceptíveis de afetar a saúde, segurança e a tranqüilidade dos Condôminos;

XI - Prender o elevador por tempo superior ao considerado necessário para sua correta utilização, ou nele promover brincadeiras ou algazarras;

XII - Caminhar ou brincar sobre os gramados, ou causar danos às plantas ali existentes;

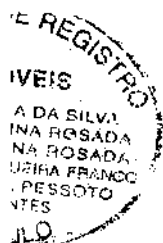
XIII - Colocar e/ou manter vasos com plantas ou não e outros objetos nas muradas, na escada social e/ou de serviços, bem como nos peitoris do prédio;

XIV - A permanência de pessoas nos vestibulos, corredores, escadas, portas e passeios do Edifício;

XV - Permitir a entrada de entregadores no Prédio. O morador deverá retirar as encomendas na portaria.

XVI - A presença de pessoas na guarita sob qualquer hipótese;

XVII - Instalar aparelhos e antenas elétricas ou eletrônicas destinados a rádio amadores sem a devida autorização da Assembléia de Condôminos;



XVIII - Destratar funcionário do Condomínio quando o mesmo estiver executando suas obrigações.

XIX - Os brinquedos do playground somente poderão ser utilizados por crianças até 12 anos.

CAPÍTULO IV
DISPOSIÇÕES GERAIS



Art. 6º - A massa Condômina não assume responsabilidade:

I - Por acidentes, quebra de objetos, estragos, extravios e danos de ordem material ou pessoal em quaisquer circunstâncias e ocasiões em que forem envolvidos os Condôminos, inquilinos, ocupantes ou estranhos, dentro do Edifício ou das áreas comuns. Não responde também por objetos ou coisas confiadas a empregados da mesma.

II - Por furtos e roubos de que sejam vítimas, dentro do Edifício ou das áreas comuns, os Condôminos, inquilinos ocupantes e estranhos, em quaisquer circunstâncias e ocasiões. O Condomínio, no entanto, deverá sempre colaborar com a apuração dos fatos nestes casos.

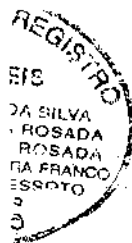
III - Pela interrupção eventual que se verifique no Edifício em qualquer ocasião, dos serviços de luz, gás e telefone, seja qual for a causa, bem como pelos danos que esta interrupção causar.

Art. 7º - Para a execução de reformas internas nos apartamentos, o Condômino deve:

I - Respeitar o horário de reformas internas de Segunda à Sexta-feira, exceto feriados, das 08:00 às 17:00 hs.;

II - Assumir inteira responsabilidade, sobre a obra;

III - Exigir de quem estiver executando o serviço, que o eventual entulho a ser retirado do apartamento, seja acondicionado em sacos



resistentes e escoados pelo elevador de serviço. A sua retirada do edifício deverá ser providenciada com a maior brevidade possível pelos subsolos, sem obstruir as áreas comuns do prédio;

IV - Registrar no Livro de Registro de Funcionários Externos dos Moradores, existente na portaria, os funcionários contratados para prestação dos serviços. Os funcionários externos somente terão permissão de entrar no prédio com a devida autorização do morador, registrada no mesmo Livro.

V - Além do horário de reformas acima previsto, os moradores poderão fazer pequenos consertos em sua unidade com ruído moderado, aos Sábados das 10:00 às 18:00 hs..

Art. 8º - Quando for colocado entulho, por qualquer motivo no box da garagem do respectivo apartamento, sua retirada deverá ser providenciada pelo Condômino, no prazo de 5(cinco) dias. Findo estes o Condomínio providenciará a retirada do mesmo cobrando do Condômino as despesas que deu origem, acrescidas de 10%.

Art. 9º - Os Condôminos ficam obrigados a seguir as normas de segurança, aprovadas pelo Síndico e Conselho Fiscal, que visam a preservação de pessoas e bens patrimoniais.

Art. 10º - Os casos omissos no presente regulamento serão resolvidos pela Convenção ou pelo Síndico, a seu critério, "ad referendum" do Conselho Fiscal.

CAPÍTULO V

DAS RESERVAS E UTILIZAÇÃO DE ÁREAS COMUNS E DE LAZER

Art. 11º - Das Reservas

I - Constam na Portaria do Edifício o Livro de Reservas, destinado ao Salão de Festas;

II - Para uso do Salão de Festas, os condôminos deverão reservar a data de uso desejada, com antecedência de até 30 dias no Livro de Reservas. No caso de um mesmo condômino, estas deverão ser utilizadas

REGISTRO
SILVA
OSADA
OSADA
FRANCO
OTO

211

mais de uma vez a cada período de 60 dias, somente poderá fazê-lo se não houver nenhum outro condômino interessado na sua utilização, na mesma data desejada, e com reserva marcada com antecedência de até 30 dias, buscando preservar a igualdade de direito de utilização a todos os condôminos.

III - O uso das áreas comuns do condomínio para eventos sociais, obrigatoriamente deverão ser registrados no Livro de Reservas, onde constará o nome do morador requerente, que ficará responsável, quanto à sua utilização, ordem e reparos dos danos ou ressarcimento dos prejuízos ao condomínio.

DA UTILIZAÇÃO DO SALÃO DE FESTAS

I - O Salão de Festas faz parte da área comum, portanto sua utilização é comum aos Moradores, sendo permitida a utilização para no máximo 70 pessoas (número de referência);

II - A pessoa que utilizar o Salão de Festas será responsável por seus equipamentos e dependências, ficando assim obrigado a arcar com qualquer dano causado nas dependências do mesmo. Quando outra pessoa danificar qualquer equipamento o responsável deverá avisar o porteiro ou zelador, para que sejam tomadas as providências;

III - A utilização do Salão de Festas está disciplinada em Capítulo específico da Convenção de condomínio;

IV - A permanência de convidados é restrita aos corredores de entrada e área interna do Salão de Festas;

V - O Morador que utilizar o Salão para Festas deve zelar pelo bom uso e conservação do salão, sendo responsável por quaisquer danos causados ao mesmo ou às suas dependências contíguas e também se compromete a entregar o salão, após sua utilização, em perfeitas condições e com todos os pertences, solicitando a competente vistoria do Zelador, após sua utilização;

VI - Não será permitido vender ingressos, bebidas alcoólicas ou outra coisa qualquer no salão, bem como utilizá-lo, para fins



comerciais ou outros que não aqueles compatíveis com sua finalidade;

VII - É vedada a todos os condôminos e inquilinos a cessão a pessoa não moradora sob qualquer título ou pretexto, do direito de uso do Salão de Festas para qualquer finalidade;

VIII - É vedada a fixação de qualquer enfeite nas paredes e teto do Salão de Festas;

IX - Em se tratando do Salão de Festas, somente serão aceitas reservas para festas em vários dias consecutivos, ou períodos pré-definidos, para atividades organizadas por grupos de condôminos, desde que seja dada a oportunidade de participação geral, e que a reserva seja solicitada com antecedência;

X - A Limpeza do Salão de Festas, ficará sob a responsabilidade do funcionário do condomínio, para tanto, será cobrada do morador a taxa de conservação de 20% (vinte por cento) do valor do condomínio do mês da reserva;

XI - Casos omissos neste regulamento e na Convenção serão levados à apreciação do Síndico, Subsíndico ou Conselho Fiscal, os quais tomarão as decisões inerentes aos fatos ocorridos.

DA UTILIZAÇÃO DO SALÃO DE GINÁSTICA

I - O Salão de Ginástica faz parte da área comum, portanto sua utilização é comum aos Moradores, podendo se estender a até 02 (visitantes) convidados, desde que acompanhados pelo morador.

II - É proibida a entrada de menores de 14 anos no salão. Entre 14 e 18 anos somente é permitida a entrada com autorização por escrito do pai ou responsável.

III - A pessoa que fizer uso do Salão de Ginástica será responsável por seus equipamentos e dependências, ficando assim obrigado a arcar com qualquer dano causado nas dependências do mesmo. Quando outra pessoa danificar qualquer equipamento o responsável

AL DE REGISTRO
IMÓVEIS
PAULA DA SILVA
JUSTINA ROSADA
JUSTINA ROSADA
SIQUEIRA FRANCO
LAP. PESSOTO
EVENTOS
FAMULO

36

deverá avisar o porteiro ou zelador para que sejam tomadas as providências. Quando ficar comprovado que os aparelhos foram danificados por mau uso por parte do condômino, os reparos correrão por parte do condômino, não sendo incluso no condomínio.

IV - O Morador sempre deverá manter os equipamentos limpos e higienizados.

V - O horário do funcionamento do salão de ginástica será das 6:00 às 22:00 horas.

VI - Casos omissos neste regulamento serão levados a apreciação do Síndico, Subsíndico ou Conselho Fiscal, dos quais tomarão as decisões inerentes aos fatos ocorridos.

DA UTILIZAÇÃO DA SAUNA

I - A utilização da Sauna será permitida somente aos moradores do condomínio, no horário das 07:00 às 22:00 horas, ou ~~por~~ convidados dos moradores, limitados a 2 (duas) pessoas, desde que devidamente acompanhados;

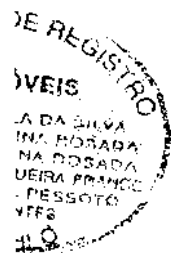
II - O uso de sabonetes, xampus, aparelhos de barbear e outros objetos não será permitido na sala de sauna.

III - Não será permitido o uso da Sauna por menores de 16 anos, sem que estejam acompanhados de seus pais ou responsáveis;

IV - O condômino que desejar utilizar a sauna deverá solicitar a portaria que providencie sua ativação, como também seu desligamento caso ao sair não tenha nenhum outro condômino utilizando-a;

V - Quando do uso da sauna deverá ser observado traje de banho adequado.

DA UTILIZAÇÃO DA PISCINA



I - A utilização da Piscina, bem como suas áreas adjacentes, será permitida somente aos moradores do Condomínio, no horário das 07:00 às 22:00 horas, ou por convidados dos moradores, limitados a 2 (duas) pessoas, desde que devidamente acompanhados;

II - É proibido promover festas nas áreas destinadas à piscina e áreas adjacentes;

III - O horário da Piscina poderá ser alterado temporariamente pelo Conselho Fiscal, quando as condições climáticas e o interesse dos condôminos assim o recomendarem;

IV - É de inteira responsabilidade dos pais, os cuidados a serem dispensados às crianças na utilização da piscina;

V - Os condôminos ou moradores que levarem quaisquer objetos para a piscina deverão recolhê-los ao se retirar para seus respectivos apartamentos;

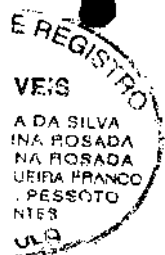
VI - É vedado levar para a área da piscina objetos de vidro e outros materiais cortantes e perigosos, inclusive garrafas, mesmo que acondicionadas adequadamente;

VII - O tratamento adequado da água da piscina será feito pelo Condomínio, ficando vedado aos condôminos adicionar sem autorização expressa, seja a que título for, qualquer produto químico na água;

VIII - Não será permitida a prática de jogos ou atividades que possam pôr em risco a integridade dos frequentadores da área ou lhe causar incômodo;

IX - É obrigatório o banho de chuveiro antes de entrar na piscina, por pessoas que utilizam cremes ou óleos bronzeadores;

X - A fim de manter sempre limpo o recinto da piscina, fica proibido em qualquer horário o porte de calçado de uso na rua ao redor da mesma, sendo permitido o uso de sandálias ou calçados apropriados ao ambiente;



XI - Não utilizar a entrada e elevador social em trajes de banho, devendo nesse caso utilizar-se do elevador de serviço sem cruzar a frente do prédio.

CAPÍTULO VI
DA UTILIZAÇÃO E USO DE VAGAS NA GARAGEM

I - A garagem, parte integrante dos apartamentos, destina-se a guarda exclusiva de veículos de propriedade dos condôminos ou seus inquilinos.

II - Os veículos com permissão de acesso à garagem serão identificados através de cartão ou selo de identificação, que deverão ser colocados em lugar visível, quando o veículo estiver estacionado na garagem ou para ingresso na mesma.

Art. 12º - Todos os moradores deverão observar as seguintes normas para seu uso:

I - Só será permitida a entrada e guarda de veículos nas dependências da garagem do edifício de tantos quantas forem as vagas relativas ao apartamento, conforme consta na Escritura de Compra e Venda;

II - Os Condôminos ou inquilinos poderão alugar, vender, emprestar ou ceder sua vaga na garagem exclusivamente a pessoa moradora do edifício;

III - As faixas demarcadas no piso devem ser rigorosamente observadas para não prejudicar os vizinhos, sob pena de multa;

V - Os usuários da garagem serão responsáveis perante o Condomínio e demais moradores por quaisquer danos que causarem as instalações da garagem e a outros veículos estacionados;

VI - Os Condôminos e inquilinos deverão manter seus veículos trancados quando estacionados na garagem. O Condomínio não se



responsabilizará por furtos, danos ou desaparecimento de objetos deixados nos interiores dos veículos;

VII - A entrega das chaves do carro a qualquer empregado do Condomínio será de inteira responsabilidade do proprietário do automóvel, o qual se responsabilizará inteiramente pelos danos que vierem a ser causados aos veículos de terceiros e ao Condomínio, ocasionados por manobra mal feita, imperícia, negligência ou imprudência de quem o dirigir;

VIII - Os veículos não poderão transitar nas garagens em velocidade superior a 10 Km/h;

IX - Os veículos que apresentarem vazamento de óleo deverão ser reparados o mais breve possível;

X - É proibido deixar os veículos ligados por longo período na garagem do edifício;

XI - Anualmente será realizado o sorteio das vagas de garagem, devendo ser primeiramente sorteada a unidade e em segundo lugar o número das vagas destinadas à mesma.

Art. 13º - É vedado aos condôminos e moradores em geral:

I - Usar a buzina ou rádio em volume que possa perturbar a tranqüilidade dos demais moradores;

II - A entrada ou saída de pedestre pela garagem, exceção feita e tolerada pelos condutores de carrinhos de crianças, moradores com cachorros, feira e supermercado e bicicletas;

III - A permanência de crianças na garagem desacompanhadas de adulto responsável;

IV - Utilizar a garagem para brincadeiras de qualquer espécie, bem como o tráfego de bicicletas, velocípedes, patins, etc.;

V - Utilizar a garagem ou suas respectivas vagas para a guarda de móveis, mercadorias, caixas ou qualquer objeto de uso dos



moradores, exceção feita a guarda de bicicletas, sob inteira responsabilidade do morador, desde que quando acomodados não perturbem o espaço dos demais moradores;

VI - A lavagem de carros na garagem;

VII - A entrada de veículos transportadores de mudança ou fornecedores de qualquer natureza, sem autorização e acompanhamento da zeladoria do Condomínio.

OBS. - Importante: O uso do carrinho na garagem para transporte de alimentos deve ser utilizado de maneira rápida afim de que todos possam tê-lo a sua disposição. Após a utilização deste carrinho para transporte de qualquer material até o apartamento, o Condômino deverá retorná-lo à garagem.

CAPÍTULO VII **DAS PENALIDADES**

Art. 14º - A violação de qualquer dos deveres estipulados na Convenção ou neste Regimento, sujeitará o infrator as penalidades abaixo fixadas, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que no caso couber:

I - Advertência Verbal.

II - Advertência por escrito.

III - Multas equivalentes a percentuais da última taxa Condominial, sendo a mínima de 10% e a máxima até cinco vezes do seu valor, conforme Código Civil.

Parágrafo 1 - As penalidades serão impostas pelo Síndico, ficando a seu critério o tipo das penalidades acima previstas, indistintamente.

Parágrafo 2 - Se a violação dos preceitos for cometida por menores ou incapazes, respondem por ela seus representantes legais.



Parágrafo 3 - No Caso de multa, será ela imposta a unidade condominial respectiva, devendo ser paga dentro do prazo de 5 (cinco) dias a contar da notificação respectiva, ou junto com o recibo de condomínio do mês seguinte, a seu critério. Não satisfeito o pagamento dentro do prazo, poderá o Síndico, em nome do Condomínio, promover ação judicial de cobrança ou execução.

Parágrafo 4 - As penalidades devem ser impostas atendendo-se para a gravidade da transgressão e para os antecedentes. Na reincidência, a multa deverá ser sempre dobrada. Em casos mais graves ou de reincidência, poderá ser comunicada a imposição de penas de repreensão ou de multa para o conhecimento dos Condôminos e moradores do Edifício.

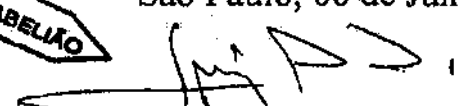
Parágrafo 5 - Para imposição de penas de repreensão e multa, caberá recurso sem efeito suspensivo, ao Conselho Consultivo, com prazo de 5(cinco) dias da data da ciência, ressalvados os casos de competência da Assembléia Geral.

Parágrafo 6 - Fica o infrator, em caso de danos ou quebras de qualquer natureza, causado em qualquer das partes das áreas comuns do Edifício, repor ou reparar imediatamente.

Parágrafo 7 - Os casos omissos no presente regulamento serão resolvidos pela Convenção ou pelo Síndico, a seu critério, "ad-referendum" do Conselho Consultivo.



São Paulo, 06 de Julho de 2005.


**SEISA MESTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA**



CERTIDÃO

ARMANDO CLÁPIS, 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, atendendo solicitação feita em vinte e oito de março de dois mil e seis (28/03/2006) no pedido nº 222469, que a presente, composta de 33 folhas, é cópia fiel de documento arquivado nesta Serventia, juntamente com os demais que compõem o empreendimento, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei Federal 6.015, de 31/12/1973, combinado com o item 141 do capítulo XX do Provimento 58/1989 da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça deste Estado, e art. 13, inciso III, da Lei Federal 8.935, de 18/11/1994. De tudo, dá fé. São Paulo, trinta de março de dois mil e seis (31/03/2006). Eu, [assinatura], escrevente, certifiquei e conferi.

Buscas efetuadas por: [assinatura]

Extraída por: [assinatura]

13º Oficial de Registro de Imóveis

AO OFICIAL	R\$16,62
AO ESTADO	R\$ 4,73
AO IPESP	R\$ 3,50
AO REGISTRO CIVIL	R\$ 0,88
AO TRIB. DE JUSTIÇA	R\$ 0,88
TOTAL	R\$26,61
GUIA Nº 061	

13º Oficial de Registro de Imóveis

- ☐ Adriano Laurentino
- ☒ Maria Talitha Siqueira Franco
- ☐ Samara Cristina Rosada
- ☐ Simone Cristina Rosada
- ☐ Teresinha Aparecida Pessoto
- ☐ William Paula da Silva

ESCREVENTES

EM BRANCO