

321

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO
CONDOMÍNIO GEMELLI DI FRANCESCO

EDIFÍCIO A e EDIFÍCIO B

14ª OFICIAL DE REG. DE IMÓVEIS

Prenotação Nº 400.099

Data: 07/AGOSTO/2003

Validade: 05/SETEMBRO/2003

Por este instrumento particular de instituição e especificação de condomínio e na melhor forma de direito, GEMELLI DI FRANCESCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA CNPJ nº 04.650.046/0001-07, com sede nesta Capital, na Avenida do Cursino nº 912, neste ato representado por seu sócio, na forma do disposto do contrato social que segue anexo; ANTÔNIO DI FRANCESCO, italiano, arquiteto, portador da C.I.RNE.W.421.588-9, inscrito nº CPF/MF. sob nº 232.351.608/68, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal 6.515/77, com a Sra. MARILIA DE CARVALHO DI FRANCESCO brasileira, do lar, portadora da C.I.RG. 6.367.464-SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob nº 731.913.108/00, residente e domiciliado na Capital deste Estado, à Rua Marcos Fernandes número 253 - apartamento número 161, vem estabelecer para o "CONDOMÍNIO GEMELLI DI FRANCESCO, o qual acha-se integralmente construído à AVENIDA DO CURSINO NÚMERO 912, na Saúde 21º Subdistrito em São Paulo nesta Capital, em terreno de propriedade única e exclusiva dos instituidores, o regime de condomínio edilício, segundo as normas previstas pela Lei Federal número 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, regulamentada pelo Decreto Federal número 55.815, de 08 de março de 1.965 e pelos artigos 1331 e seguintes do Código Civil Brasileiro e demais disposições legais pertinentes aplicáveis à espécie e para tanto passa pelo presente e na melhor forma de direito vem outorgar como de fato outorgado tem a presente convenção de condomínio nos termos seguintes:

Introdução

Da Denominação, Localização e Composição

(i) O Condomínio objeto desta Convenção denomina-se
**"CONDOMÍNIO GEMELLI
FRANCESCO EDIFÍCIO A
EDIFÍCIO B"** **DI e**

DECLARAÇÕES PRELIMINARES

A justo título, a **INSTITUIDORA** tornou-se plena proprietária do imóvel com as seguintes características e confrontações:

" Um terreno situado à Avenida do Cursino, medindo 10,00 metros de frente para a referida Avenida; Do lado direito mede em linha reta 50,00 metros confrontando com o prédio número 898 da referida Avenida; Desse ponto deflete à direita e mede 10,90 metros confrontando ainda com o prédio número 898 da Avenida do Cursino; Desse ponto deflete à esquerda e mede 47,50 metros até atingir a linha dos fundos; Desse ponto deflete à esquerda e mede 71,35 metros confrontando em toda essa extensão que constitui os fundos, com a Rua Assungui; Desse ponto deflete à esquerda e mede 55,70 metros confrontando com os prédios números 935 da Rua Assungui e 514 da Rua Doutor Malta Cardoso; Desse ponto deflete novamente à esquerda em linha inclinada numa distância de 75,40 metros confrontando nessa extensão com a Rua Doutor Malta Cardoso, encerrando-se assim o perímetro e fechando a área de 5.491,32 metros quadrados. O descrito e caracterizado terreno está cadastrado perante a Prefeitura Municipal de São Paulo, através dos contribuintes números 046.096.150-8 e 046.096.155-9. "Atualmente cadastrado perante o contribuinte número 046.096.0528-7. O descrito e caracterizado terreno está cadastrado perante a Prefeitura

Municipal de São Paulo, pelos contribuintes números 046.096.0528-7; e foram havidos pela incorporadora nos termos do instrumento particular de conferência de bens para integralização do capital devidamente registradas sob nº 243.839/01-7 de 05 de dezembro de 2001 na Junta Comercial do Estado de São Paulo, complementado pelo requerimento de 25 de novembro de 2002, registrado sob o número 8 na matrícula número 141.891 em 18 de dezembro de 2002 no 14º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital.

Sobre o terreno supra descrito e caracterizado a instituidora fez construir um conjunto condominial que recebeu oficialmente o número 912 da Avenida do Cursino com a área construída total de 19.739,17 metros quadrados, na Saúde - 21º Subdistrito em São Paulo - Capital.

a - será constituído de dois prédios de uso estritamente residencial, dois subsolos, apartamento de zelador, equipamentos sociais, garagem exclusiva

b - será servido por dois elevadores que prestarão serviço a partir do segundo subsolo e pelo hall de escadas do prédio dotado de porta corta que interligará os andares e subsolos entre si;

SEGUNDO SUBSOLO - É comum a ambos os Edifícios e contem parte da garagem coletiva do condomínio, com capacidade para abrigar um total de 100 boxes para automóveis de passeio em locais determinados e demarcados e 07 boxes para motos em locais de uso determinado, sendo, 49 boxes de tamanho pequeno "P" para automóveis de passeio, numeradas de P-108 a P-114; P-149; P-155 e de P-159 a P-169; 45 boxes de tamanho médio "M" para automóveis de passeio, numerados de M-100 a M-107; M-109 a M-113; M-150 a M-154; M-156; M-170; M-172 e M-173; M-175 a M-196; M-198; 5 boxes grandes "G" para automóveis de passeio, numerados de G-157; G-158; G-171; G-174 e G-197 um box destinado ao uso do zelador P-155 e um boxes para deficiente físico DF 02; 7 boxes para motocicletas em locais de uso indeterminado, numeradas de Mt-15 a Mt-21; áreas de circulação e manobras de veículos; rampa de garagem; hall de escadas de acessos, quatro poços de elevadores, sendo dois elevadores sociais e dois elevadores de serviço.

PRIMEIRO SUBSOLO: Comum a ambos os Edifícios contem parte da garagem coletiva do condomínio com capacidade para abrigar 49 boxes de tamanho pequeno "P" para automóveis de passeio, numerados de P-9; P-15 a P-50; P-56; P-60 a P-70; 45 boxes médios "M" para automóveis de passeio em locais de uso indeterminado, numeradas de M-01 a M-08; M-10 a M-14; M-51 a M-55; M-57; M-71; M-73; M-74; M-76 a M-97; M-99, cinco boxes grandes números G-59, G-72, G-75; G-58 e G-98; 14 boxes para motocicletas em locais de uso determinado numerados de Mt-01 a MT-14; para efeito de disponibilidade física, rampas de acesso e saída da garagem, áreas de circulação e manobras de veículos; hall de escadas dos Edifícios dotados de porta corta fogo, quatro poços de elevadores sendo dois elevadores sociais e dois elevadores de serviço.

TÉRREO - Na parte externa do térreo comum a ambos os Edifícios, contém o condomínio: jardins ornamentais, bancos, muretas, piscina para adulto, piscina infantil; portaria com W.C., área de lazer; quadra poliesportiva; play ground; Internamente conterá no corpo físico do Edifício A, o salão de festas com copa, dois W.C., com suas respectivas antecâmaras; hall de escadas dotado de porta corta fogo apartamento destinado à moradia do zelador; centro de medição; depósito com antecâmara; vestiário; dois poços de elevadores sendo um social e outro de serviço; Internamente o Edifício A, contem salão de festas com copa e dois W.C. e respectivas antecâmaras; hall social; apartamento destinado à moradia do zelador; vestiário com W.C e chuveiro; depósito para uso do condomínio com antecâmara; centro de medição; hall de escadas do prédio dotado de porta corta fogo; dois poços de elevadores sendo um social e outro de serviço.

PRIMEIRO AOS DÉCIMO QUINTO ANDARES - Contem em cada um dos edifícios A e B, 4 apartamentos por andar, hall de escadas dotado de porta corta fogo, com antecâmara e duto, hall dos elevadores sendo um social e outro de serviço, hall de circulação do andar.

ÁTICO - Contem em cada um dos Edifícios: hall de escadas do prédio dotado de porta corta fogo; casas de máquinas dos elevadores; barriletes; dutos; duas caixas d'água em cada prédio e lajes de impermeabilização.

Das Condições Essenciais

(I) O Condomínio será regido pelo Código Civil, pela Lei Federal nº 4.591, de 16/12/1964, legislação aplicável à espécie e pela presente Convenção Condominial.

(II) A esta Convenção terão de aderir quaisquer futuros condôminos, nesses compreendidos os titulares do domínio de unidade autônoma e/ou titulares de direitos aquisitivos sobre unidade autônoma, ainda que nos respectivos títulos e/ou respectivos instrumentos particulares de promessa de venda, cessão, permuta, dação, fusão, incorporação, cisão ou outras formas de alienação ou transferência, a ela não se faça referência expressa.

(III) Ficarão sujeitos a esta Convenção, no que lhes couber, locatários, sublocatários, usufrutuários, comodatários, arrendatários, possuidores ou ocupantes, a qualquer título, de unidade autônoma, obrigando-se os condôminos, nos respectivos contratos, a fazer constar cláusula expressa de afandimento às normas estabelecidas Convenção e no Regimento Interno do Condomínio.

(IV) Os direitos de cada condômino às partes comuns e à fração ideal correspondente a sua unidade autônoma, com suas partes assessórias, são inseparáveis e indivisíveis de sua propriedade exclusiva, de modo que lhe é proibido alienar ou gravar os bens em separado.

CAPITULO I

DAS PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA E DAS DE CONDOMÍNIO

Artigo 1º: o "CONDOMÍNIO GEMELLI DI FRANCESCO EDIFÍCIO A e EDIFÍCIO B" pela sua natureza condominial, compreende em partes distintas, a saber:

- a) partes de propriedade e uso comuns ou partes de condomínio;
- b) partes de propriedade exclusiva ou unidades autônomas.

Artigo 2º: São partes de propriedade e uso comuns ou partes de condomínio, aquelas assim definidas no art. 1.331, parágrafo 2º, do Código Civil e Lei 4.591, de 16/12/1964 e tudo o mais que, embora não elencadas a seguir, por sua natureza ou destinação seja consideradas de utilização comum, insuscetível, pois, de divisão, de alienação ou de oneração destacada da respectiva unidade autônoma, ou ainda, de utilização exclusiva por qualquer condômino ou ocupante, a qualquer título, de unidade autônoma, e muito especialmente, as seguintes: o terreno sobre o qual se assenta a construção, as fundações, os montantes das colunas e vigas, os pisos de concreto armado, os equipamentos sociais, as rampas de acesso de veículos, os jardins, as fachadas, os encanamentos-troncos de entrada e saída de água, luz e esgotos, os elevadores e respectivo poço, as áreas de circulação e acomodação de veículos, os halls, as escadarias de acesso aos pavimentos superiores e inferiores do edifício, as caixas d'água, a casa de bombas, gerador, sala de medidores, os jardins, as piscinas, a rampa de acesso a piscina, área de lazer; quadra poliesportiva; play ground; vestiário com W.C e chuveiro; depósito para uso do condomínio com antecâmara; salão de festa com dois W.C.s e uma copa, a laje do barrilete, a casa de máquinas, a laje impermeabilizada da cobertura do prédio. A vaga P-155 localizada no 2º subsolo, destinada ao uso do zelador e as vagas para motos localizadas nos 1º e 2º subsolos. O térreo contém na parte externa do térreo comum a ambos os Edifícios, contém o condomínio: jardins ornamentais, bancos, muretas, piscina para adulto, piscina infantil; portaria com W.C., área de lazer; quadra poliesportiva; play ground; Internamente contém no corpo físico do Edifício A, o salão de festas com copa, dois W.C., com suas respectivas antecâmaras; hall de escadas dotado de porta corta fogo; o box P-155 localizado no segundo subsolo destinado ao uso do zelador; as vagas para motos localizadas nos 1º e 2º subsolos; centro de medição; depósito com antecâmara; vestiário; dois poços de elevadores sendo um social e outro de serviço; Internamente o Edifício A, contém salão de festas com copa e dois W.C. e respectivas antecâmaras; hall social; apartamento destinado à moradia do zelador; vestiário com W.C e chuveiro; depósito para uso do condomínio com antecâmara; centro de medição; hall de escadas do prédio dotado de porta corta fogo; dois poços de elevadores sendo um social e outro de serviço.

Artigo 3º: São partes de propriedade e uso exclusivos ou unidades autônomas, - PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA OU UNIDADES AUTÔNOMAS, que são representadas pelos 60 apartamentos em cada um dos edifícios, totalizando 120 apartamentos de uso estritamente residencial, e boxes para automóveis de passeio os quais obedecem à seguinte designação numérica:

EDIFÍCIO A

PRIMEIRO ANDAR - APARTAMENTOS NÚMEROS 11 - 12 - 13 - 14

SEGUNDO ANDAR - APARTAMENTOS NÚMEROS 21 - 22 - 23 - 24

TERCEIRO ANDAR - APARTAMENTOS NÚMEROS 31 - 32 - 33 - 34
QUARTO ANDAR - APARTAMENTOS NÚMEROS 41 - 42 - 43 - 44
QUINTO ANDAR - APARTAMENTOS NÚMEROS 51 - 52 - 53 - 54
SEXTO ANDAR - APARTAMENTOS NÚMEROS 61 - 62 - 63 - 64
SÉTIMO ANDAR - APARTAMENTOS NÚMEROS 71 - 72 - 73 - 74
OITAVO ANDAR - APARTAMENTOS NÚMEROS 81 - 82 - 83 - 84
NONO ANDAR - APARTAMENTOS NÚMEROS 91 - 92 - 93 - 94
DÉCIMO ANDAR - APARTAMENTOS NÚMEROS 101 - 102 - 103 - 104
DÉCIMO PRIMEIRO ANDAR - APARTAMENTOS Nºs 111 - 112 - 113 - 114
DÉCIMO SEGUNDO ANDAR - APARTAMENTOS Nºs 121 - 122 - 123 - 124
DÉCIMO TERCEIRO ANDAR - APARTAMENTOS Nºs 131 - 132 - 133 - 134
DÉCIMO QUARTO ANDAR - APARTAMENTOS Nºs 141 - 142 - 143 - 144
DÉCIMO QUINTO ANDAR - APARTAMENTOS Nºs 151 - 152 - 153 - 154



EDIFÍCIO B

PRIMEIRO ANDAR - APARTAMENTOS NÚMEROS 11 - 12 - 13 - 14
SEGUNDO ANDAR - APARTAMENTOS NÚMEROS 21 - 22 - 23 - 24
TERCEIRO ANDAR - APARTAMENTOS NÚMEROS 31 - 32 - 33 - 34
QUARTO ANDAR - APARTAMENTOS NÚMEROS 41 - 42 - 43 - 44
QUINTO ANDAR - APARTAMENTOS NÚMEROS 51 - 52 - 53 - 54
SEXTO ANDAR - APARTAMENTOS NÚMEROS 61 - 62 - 63 - 64
SÉTIMO ANDAR - APARTAMENTOS NÚMEROS 71 - 72 - 73 - 74
OITAVO ANDAR - APARTAMENTOS NÚMEROS 81 - 82 - 83 - 84

NONO ANDAR - APARTAMENTOS NÚMEROS 91 - 92 - 93 - 94
DÉCIMO ANDAR - APARTAMENTOS NÚMEROS 101 - 102 - 103 - 104
DÉCIMO PRIMEIRO ANDAR - APARTAMENTOS Nºs 111 - 112 - 113 - 114
DÉCIMO SEGUNDO ANDAR - APARTAMENTOS Nºs 121 - 122 - 123 - 124
DÉCIMO TERCEIRO ANDAR - APARTAMENTOS Nºs 131 - 132 - 133 - 134
DÉCIMO QUARTO ANDAR - APARTAMENTOS Nºs 141 - 142 - 143 - 144
DÉCIMO QUINTO ANDAR - APARTAMENTOS Nºs 151 - 152 - 153 - 154



A garagem coletiva do condomínio que se localiza parte no segundo e primeiro subsolos que contem 199 vagas para automóveis em locais de uso determinado, uma das quais será destinada uso do zelador, e uma será destinada ao uso de deficiente físico, sendo que essas são distribuídas em três tamanhos médio, pequeno e grande. O segundo subsolo conterà a área destinada a garagem coletiva do condomínio, que abrigará 100 vagas para automóveis de passeio em locais de uso indeterminado numeradas para efeito de disponibilidade física distribuídas em 49 boxes de tamanho pequeno "P" para automóveis de passeio, numeradas de P- 108, P-114 a P-149; P-155 e de P-159 a P-169; 45 boxes de tamanho médio "M" para automóveis de passeio, numerados de M-100 a M-107; M-109 a M-113; M-150 a M-154; M-156; M-170; M-172 e M-173; M-175 a M-196; M-198; 5 boxes grandes "G" para automóveis de passeio, numerados de G-157; G-158; G-171; G-174 e G-197 um box destinado ao uso do zelador P-155 e um box para deficiente físico DF 02; 7 boxes para motocicletas em locais de uso indeterminado, numeradas de Mt-15 a Mt- 21. O primeiro subsolo contem a área destinada a garagem coletiva do condomínio com capacidade para a guarda de 99 carros de passeio, vagas numeradas de 1 a 99 para efeito de disponibilidade física em locais de uso indeterminado - distribuídas em abrigar 49 boxes de tamanho pequeno "P" para automóveis de passeio, numerados de P-9; P-15 a P-50; P-56; P-60 a P-70; 45 boxes médios "M" para automóveis de passeio em locais de uso indeterminado, numeradas de M-01 a M-08; M-10 a M-14; M-51 a M-55; M-57; M-71; M-73; M-74; M-76 a M-97; M-99, cinco boxes grandes

números G-59, G-72, G-75; G-58 e G-98; 14 boxes para motocicletas em locais de uso indeterminado numerados de Mt-01 a MT-14.

Parágrafo primeiro: Os apartamentos tem localização e designação numérica supra elencadas;

Parágrafo segundo: Os boxes tem as seguintes áreas e correspondentes frações ideais no terreno do condomínio:

Cada um dos apartamentos de finais "1", "2", "3" e "4" que se localizam do primeiro ao décimo quinto andares em cada um dos Edifícios contém as seguintes áreas e fração ideal:

A área privativa de	93,930 m2
A área comum de	47,759 m2
A área total de	141,689 m2
A fração ideal de	0,6533 % ✓

78,40

Cada um dos boxes de tamanho médio números M-01; M-02; M-03-M-04; M-05 ; M--06 e M-07 da garagem coletiva que se localizam no primeiro subsolo, contem as seguintes áreas e frações ideais:

A área privativa de	46,420 m2
A área de garagem de	24,410 m2
A área comum de	18,261 m2
A área total de	89,091 m2

A fração ideal de

0,2498 %

29,98/1,75

O box de tamanho médio número
M-08 da garagem coletiva que se localiza no primeiro subsolo contém
as seguintes áreas e fração ideal:

A área privativa de

44,960 m2

A área de garagem de

23,682 m2

A área comum de

17,709 m2

A área total de

86,351 m2

A fração ideal de

0,2423 %

29,08/0,2923

O bôx de tamanho pequeno número
P-09 da garagem coletiva que se localiza no primeiro subsolo contém
as seguintes áreas e fração ideal:

A área privativa de

18,060 m2

A área de garagem de

9,496 m2

A área comum de

7,110 m2

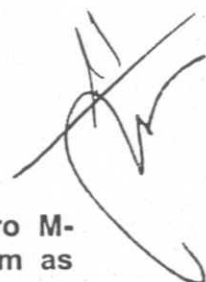
A área total de

34,666 m2

A fração ideal de

0,0973 %

11,62



O bôx de tamanho médio número M-10 da garagem coletiva que se localiza no primeiro subsolo contem as seguintes áreas e fração ideal:

A área privativa de

18,270 m2

A área de garagem de

9,608 m2

A área comum de

7,193 m2

A área total de

35,071m2

A fração ideal de

0,0982 %

11,78

Cada um dos boxes de tamanho médio de números M-11; M-12; M-13; M-14 da garagem coletiva que se localiza no primeiro subsolo contem as seguintes áreas e fração ideal:

A área privativa de

26,040 m2

A área de garagem de

13,692 m2

A área comum de

10,235 m2

A área total de

49,967 m2

A fração ideal de

0,1400 %

16,80 10,56

O b6x de tamanho pequeno n6mero
P-15, da garagem coletiva que se localiza no primeiro subsolo contem
as seguintes 6reas e fra76o ideal:

A 6rea privativa de 9,660 m2
A 6rea de garagem de 5,078 m2
A 6rea comum de 3,801 m2
A 6rea total de 18,539 m2
A fra76o ideal de 0,0520 %

6,24

Cada um dos boxes de tamanho
pequeno n6meros P-16; P-17; P-18; P-19; P- 20; P- 21; P- 22; P- 23; P- 24; P-
25; P- 26; P- 27; P- 28; P- 29; P- 30; P- 31; P- 32; P- 33; P- 34; P- 35; P- 36; P-
37; P- 38; P- 39; P- 40; P- 41; P- 42; P- 43; P- 44; P- 45; P- 46; P- 47; P- 48; P-
49 e P- 50 da garagem coletiva que se localizam no primeiro subsolo
contem as seguintes 6reas e fra76o ideal:

A 6rea privativa de 8,820 m2
A 6rea de garagem de 4,866 m2
A 6rea comum de 3,531 m2
A 6rea total de 17,217 m2
A fra76o ideal de 0,0483 %

5,80 / 1,69

Cada uma dos boxes de tamanho médio números M-51; M-52; M-53; M-54 da garagem coletiva que se localizaram no primeiro subsolo contem as seguintes áreas e fração ideal:

A área privativa de 26,040 m²

A área de garagem de 13,692 m²

A área comum de 10,249 m²

A área total de 49,981 m²

A fração ideal de 0,1402 %

16,82 / 0,56

O bôx de tamanho médio número M-55, da garagem coletiva que se localiza no primeiro subsolo contem as seguintes áreas e fração ideal:

A área privativa de 19,320 m²

A área de garagem de 10,160 m²

A área comum de 7,606 m²

A área total de 37,086 m²

A fração ideal de 0,1040 %

12,48

Cada um dos boxes de tamanho médio números M-57 e M-73 da garagem coletiva que se localizam no primeiro subsolo, contém as seguintes áreas e fração ideal:

A área privativa de 14,450 m²

A área de garagem de 7,598 m2
A área comum de 5,687 m2
A área total de 27,735 m2
A fração ideal de 0,0778 %

9,34 / 0,16

Cada um dos boxes de tamanho grande números G-58 e G-72 da garagem coletiva que se localiza no primeiro subsolo, contém as seguintes áreas e fração ideal:

A área privativa de 24,550 m2
A área de garagem de 12,909 m2
A área comum de 9,664 m2
A área total de 47,123 m2
A fração ideal de 0,1322 %

15,86 / 0,26

Cada um dos boxes de tamanho grande G-59 e de tamanho médio M-74 da garagem coletiva que se localiza no primeiro subsolo contém:

A área privativa de 39,450 m2
A área de garagem de 20,744 m2

A área comum de	15,527 m2
A área total de	75,721 m2
A fração ideal de	0,2124 %

25,49 / 0,42

Cada um dos boxes de tamanho pequeno P-60 e de tamanho médio M-71 da garagem coletiva que se localiza no primeiro subsolo contém as seguintes áreas e fração ideal:

A área privativa de	28,330 m2
A área de garagem de	14,896 m2
A área comum de	11,156 m2
A área total de	54,382 m2
A fração ideal de	0,1526 %

18,31 / 0,31

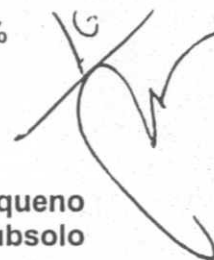
Cada um dos boxes de tamanho pequeno P-61 e P-70 da garagem coletiva que se localiza no primeiro subsolo, contém as seguintes áreas e fração ideal :

A área privativa de	22,880 m2
A área de garagem de	12,032 m2
A área comum de	9,006 m2
A área total de	43,918 m2

A fração ideal de

0,1232 %

0,25 / 14,78



Cada um dos boxes de tamanho pequeno P-62 e P-69 da garagem coletiva que se localiza no primeiro subsolo contém as seguintes áreas e frações ideais:

A área privativa de 23,300 m2

A área de garagem de 12,252 m2

A área comum de 9,175 m2

A área total de 44,727 m2

A fração ideal de 0,1255 %

0,25 / 13,06

Cada um dos boxes de tamanho pequeno número P-63 e P-68 da garagem coletiva que se localiza no primeiro subsolo, e os boxes P-162 e P- 167 que se localiza no segundo subsolo, contém as seguintes áreas e fração ideal:

A área privativa de 23,830 m2

A área de garagem de 12,532 m2

A área comum de 9,379 m2

A área total de 45,741 m2

A fração ideal de 0,1283 %

15,40 / 0,51

Cada um dos boxes de tamanho pequeno
números P-64 e P-67 da garagem coletiva que se localiza no primeiro
subsolo contém as seguintes áreas e fração ideal:

A área privativa de 22,470 m2
A área de garagem de 11,806 m2
A área comum de 8,846 m2
A área total de 43,122 m2
A fração ideal de 0,1210 %

14,52 / 0,24

Cada um dos boxes de tamanho
pequeno de números P-65 e P-66 da garagem coletiva que se localiza
no primeiro subsolo contém as seguintes áreas e fração ideal:

A área privativa de 23,540 m2
A área de garagem de 12,378 m2
A área comum de 9,270 m2
A área total de 45,188 m2
A fração ideal de 0,1268 %

15,22 / 0,25

Cada um dos boxes de tamanho
grande G-75 e G-98 da garagem coletiva do edifício que se localiza no
primeiro subsolo, contém as seguintes áreas e fração ideal :

A área privativa de 11,460 m2

A área de garagem de 6,026 m2

A área comum de 4,510 m2

A área total de 21,996 m2

A fração ideal de 0,0617 %



7,40 / 0,12

Cada um dos boxes de tamanho médio números M-76 e M-97, da garagem coletiva que se localiza no primeiro subsolo, contém as seguintes áreas e fração ideal :

A área privativa de 24,620 m2

A área de garagem de 12,944 m2

A área comum de 9,694 m2

A área total de 47,258 m2

A fração ideal de 0,1326 %

15,91 / 0,27

Cada um dos boxes de tamanho médio números M-77 e M-96, da garagem coletiva que situada no primeiro subsolo, contém as seguintes áreas e fração ideal :

A área privativa de	23,580 m2
A área de garagem de	12,398 m2
A área comum de	9,284 m2
A área total de	45,262 m2
A fração ideal de	0,1270 %

15,24 / 0,25

Cada um dos boxes de tamanho médio números M-78 ; M-79; M- 94; M-95; M-80 e M-93 da garagem coletiva que se localiza no primeiro subsolo, contém as seguintes áreas e fração ideal:

A área privativa de	27,900 m2
A área de garagem de	14,670 m2
A área comum de	10,980 m2
A área total de	53,550 m2
A fração ideal de	0,1502 %

18,02 / 0,25

Cada um dos bós de tamanho médio números M-81 e M-92 da garagem coletiva que se localiza no primeiro subsolo contém as seguintes áreas e fração ideal:

A área privativa de	28,630 m2
---------------------------	-----------

A área de garagem de 15,054 m²
A área comum de 11,273 m²
A área total de 54,957 m²
A fração ideal de 0,1542 %

18,50 10,31

O bôx de tamanho médio número M-82 da garagem coletiva que se localiza no primeiro subsolo contém as seguintes áreas e fração ideal :

A área privativa de 22,980 m²
A área de garagem de 12,084 m²
A área comum de 9,043 m²
A área total de 44,107 m²
A fração ideal de 0,1237 %

14,84

Cada um dos boxes de tamanho médio números M-83; M-86; M-87 e M-90 da garagem coletiva que se localiza no primeiro subsolo contém as seguintes áreas e fração ideal:

A área privativa de 23,520 m²
A área de garagem de 12,366 m²

A área comum de	9,262 m ²
A área total de	45,148 m ²
A fração ideal de	0,1267 %

15,20 / 0,51

Cada um dos boxes de tamanho médio números M-84 e M-89 da garagem coletiva que se localiza no primeiro subsolo contém as seguintes áreas e fração ideal:

A área privativa de	24,060 m ²
A área de garagem de	12,652 m ²
A área comum de	9,474 m ²
A área total de	46,186 m ²
A fração ideal de	0,1296 %

15,55 / 0,126

Cada um dos boxes de tamanho médio números M-85 e M-88 da garagem coletiva que se localiza no primeiro subsolo contém as seguintes áreas e fração ideal:

A área privativa de	22,680 m ²
A área de garagem de	11,926 m ²
A área comum de	8,926 m ²
A área total de	43,532 m ²
A fração ideal de	0,1221 %

14,65 / 0,124

O b6x de tamanho m6dio n6mero
M-99 da garagem coletiva que se localiza no primeiro subsolo contem
as seguintes 6reas e fra76o ideal :

A 6rea privativa de 19,950 m2
A 6rea de garagem de 10,490 m2
A 6rea comum de 7,851 m2
A 6rea total de 38,291 m2
A fra76o ideal de 0,1074 %

12,89

O b6x de tamanho pequeno n6mero
P-56 da garagem coletiva que se localiza no primeiro subsolo contem
as seguintes 6reas e fra76o ideal :

A 6rea privativa de 20,160 m2
A 6rea de garagem de 10,600 m2
A 6rea comum de 7,936 m2
A 6rea total de 38,696 m2
A fra76o ideal de 0,1086 %

13,03

O b6x de tamanho m6dio n6mero
M-91 da garagem que se localiza no primeiro subsolo contem a
seguintes 6reas e fra76o ideal :

A 6rea privativa de 22,440 m2

A área de garagem de	11,800	m2
A área comum de	8,831	m2
A área total de	43,071	m2
A fração ideal de	0,1208	%

14,50

Cada um dos boxes de tamanho médio números M-100; M-101; M-102 e M-103 da garagem coletiva que se localiza no segundo subsolo contém as seguintes áreas e fração ideal:

A área privativa de	46,070	m2
A área de garagem de	24,224	m2
A área comum de	18,130	m2
A área total de	88,424	m2
A fração ideal de	0,2480	%

29,76

10,99

Cada um dos boxes de tamanho médio números M-104; M-105; M-106 da garagem coletiva que se localiza no segundo subsolo contém as seguintes áreas e fração ideal:

A área privativa de	47,120	m2
A área de garagem de	24,778	m2
A área comum de	18,532	m2
A área total de	90,430	m2
A fração ideal de	0,2535	%

30,42

10,76

O b6x de tamanho m6dio n6mero ²⁴
M-107, da garagem coletiva que se localiza no segundo subsolo,
contem as seguintes 6reas e fra66o ideal:

A 6rea privativa de 27,680 m2

A 6rea de garagem de 14,554 m2

A 6rea comum de 10,892 m2

A 6rea total de 53,126 m2

A fra66o ideal de 0,1490 % 17,88

O b6x de tamanho pequeno n6mero P-108 da garagem coletiva que se
localiza no segundo subsolo contem as seguintes 6reas e fra66o ideal:

A 6rea privativa de 9,240 m2

A 6rea de garagem de 4,880 m2

A 6rea comum de 3,643 m2

A 6rea total de 17,763 m2

A fra66o ideal de 0,0498 % 5,98

O b6x de tamanho m6dio n6mero M-109
da garagem coletiva que se localiza no segundo subsolo contem as
seguintes 6reas e fra666es ideais:

A área privativa de	27,090	m2
A área de garagem de	14,244	m2
A área comum de	10,659	m2
A área total de	51,993	m2
A fração ideal de	0,1458	%

17,50

Cada um dos boxes de tamanho médio números M-110; M-111; M-112 e M-113 da garagem coletiva que se localiza no segundo subsolo contém as seguintes áreas e fração ideal:

A área privativa de	26,040	m2
A área de garagem de	13,692	m2
A área comum de	10,235	m2
A área total de	49,967	m2
A fração ideal de	0,1400	%

16,80 10,56

O box de tamanho pequeno número P-114 da garagem coletiva que se localiza no segundo subsolo contém as seguintes áreas e fração ideal:

A área privativa de	9,660	m2
A área de garagem de	5,078	m2
A área comum de	3,801	m2
A área total de	18,539	m2
A fração ideal de	0,0520	%

6,24

Cada um dos boxes de tamanho pequeno de números P-115; P-116; P-117; P-118; P-119; P-120; P-121; P-122; P-123; P-124; P-125; P-126; P-127; P-128; P-129; P-130; P-131; P-132; P-133; P-134; P-135; P-136; P-137; P-138; P-139; P-140; P-141; P-142; P-143; P-144; P-145; P-146; P-147; P-148 e P-149 da garagem coletiva que se localiza no segundo subsolo contém as seguintes áreas e fração ideal :

A área privativa de	8,820	m2
A área de garagem de	4,866	m2
A área comum de	3,531	m2
A área total de	17,217	m2
A fração ideal de	0,0483	%

5,80 11,69

Cada um dos boxes de tamanho médio números M-150; M-151; M-152 e M-153 da garagem coletiva que se localiza no segundo subsolo contém as seguintes áreas e fração ideal:

A área privativa de	26,040	m2
A área de garagem de	13,692	m2
A área comum de	10,249	m2
A área total de	49,981	m2
A fração ideal de	0,1402	%

16,82 / 0,56

O box de tamanho médio número M-154 da garagem coletiva que se localiza no segundo subsolo contém as seguintes áreas e fração ideal :

A área privativa de	28,980	m2
A área de garagem de	15,238	m2

A área comum de 11,411 m2

A área total de 55,629 m2

A fração ideal de 0,1561 %

18,73

Cada um dos boxes de tamanho médio números M-156 e M-172 da garagem coletiva que se localiza no segundo subsolo contém as seguintes áreas e fração ideal:

A área privativa de 14,450 m2

A área de garagem de 7,598 m2

A área comum de 5,687 m2

A área total de 27,735 m2

A fração ideal de 0,0778 %

9,34 / 0,16

Cada um dos boxes de tamanho grande números G-157 e G-171 da garagem coletiva que se localiza no segundo subsolo contém as seguintes áreas e fração ideal:

A área privativa de	24,550	m2
A área de garagem de	12,908	m2
A área comum de	9,664	m2
A área total de	47,122	m2
A fração ideal de	0,1322	%

15,86 / 0,26

Cada um dos boxes de tamanho grande número G-158 e de tamanho médio número M-173, da garagem coletiva que se localiza no segundo subsolo, contém as seguintes áreas e fração ideal:

A área privativa de	39,450	m2
A área de garagem de	20,744	m2
A área comum de	15,527	m2
A área total de	75,721	m2
A fração ideal de	0,2124	%

25,49 / 0,42

Cada um dos boxes de tamanho pequeno número P-159 e de tamanho médio número M-170, da garagem coletiva que se localiza no segundo subsolo contém as seguintes áreas e fração ideal:

A área privativa de	28,330	m2
A área de garagem de	14,896	m2

A área comum de 11,156 m2
A área total de 54,382 m2
A fração ideal de 0,1526 %

18,31 / 0,31

Cada um dos boxes de tamanho pequeno números P-160 e P-169, da garagem coletiva que se localiza no segundo subsolo contém as seguintes áreas e fração ideal:

A área privativa de 22,880 m2
A área de garagem de 12,032 m2
A área comum de 9,006 m2
A área total de 43,918 m2
A fração ideal de 0,1232 %

14,78 / 0,25

Cada um dos boxes de tamanho pequeno números P-161; P-168; P-164; P-165 da garagem localizada no segundo subsolo contém as seguintes áreas e fração ideal :

A área privativa de 23,300 m2
A área de garagem de 12,252 m2
A área comum de 9,175 m2
A área total de 44,727 m2
A fração ideal de 0,1255 %

15,06 / 0,50

30

Cada um dos boxes de tamanho pequeno de números P-163 e P-166 da garagem coletiva que se localiza no segundo subsolo contém as seguintes áreas e fração ideal:

A área privativa de	22,470 m2
A área de garagem de	11,816 m2
A área comum de	8,846 m2
A área total de	43,132 m2
A fração ideal de	0,1210 %

14,52

10,24

Cada um dos boxes de tamanho grande números G-174 e G-197, da garagem coletiva que se localiza no segundo subsolo contém as seguintes áreas e fração ideal:

A área privativa de	11,460 m2
A área de garagem de	6,026 m2
A área comum de	4,510 m2
A área total de	21,996 m2
A fração ideal de	0,0617 %

7,40

0,12

Cada um dos boxes de tamanho médio número M-175 e M-196 da garagem coletiva que se localiza no segundo subsolo contém as seguintes áreas e fração ideal:

A área privativa de	24,620	m2
A área de garagem de	12,944	m2
A área comum de	9,694	m2
A área total de	47,258	m2
A fração ideal de	0,1326	%

15,91 / 0,27

Cada um dos boxes de tamanho M-176 e M-195 da garagem coletiva que se localiza no segundo subsolo contém as seguintes áreas e fração ideal :

A área privativa de	23,580	m2
A área de garagem de	12,398	m2
A área comum de	9,284	m2
A área total de	45,262	m2
A fração ideal de	0,1270	%

15,24 / 0,25

Cada um dos boxes de tamanho M-177; M-178; M-193; M-194; M-179 e M-192 da garagem coletiva que se localiza no segundo subsolo contém as seguintes áreas e fração ideal:

A área privativa de	27,900	m2
A área de garagem de	14,670	m2
A área comum de	10,980	m2
A área total de	53,550	m2
A fração ideal de	0,1502	%

18,02 / 0,90

Cada um dos boxes de tamanho M-180 e M-191 da garagem coletiva que se localiza no segundo subsolo contém as seguintes áreas e fração ideal:

A área privativa de	28,630	m2
A área de garagem de	15,054	m2
A área comum de	11,273	m2
A área total de	54,957	m2
A fração ideal de	0,1542	%

18,50 / 0,31

O bóx de tamanho médio número M-181 da garagem coletiva que se localiza no segundo subsolo contém as seguintes áreas e fração ideal :

A área privativa de	22,980	m2
A área de garagem de	12,084	m2
A área comum de	9,043	m2
A área total de	44,107	m2
A fração ideal de	0,1237	%

14,84

Cada um dos boxes de tamanho M-182; M-185; M-186 e M-189 da garagem que se localiza no segundo subsolo contém as seguintes áreas e fração ideal:

A área privativa de	23,520	m2
A área de garagem de	12,366	m2
A área comum de	9,262	m2
A área total de	45,148	m2
A fração ideal de	0,1267	%

15,20 10,51

Cada um dos boxes de tamanho médio números M-183 e M-188 da garagem coletiva que se localiza no segundo subsolo contém as seguintes áreas e fração ideal:

A área privativa de	24,060	m2
A área de garagem de	12,652	m2
A área comum de	9,474	m2
A área total de	46,186	m2
A fração ideal de	0,1296	%

15,55 10,26

Cada um dos boxes de tamanho médio números M-184 e M-187 da garagem coletiva que se localiza no segundo subsolo contém as seguintes áreas e fração ideal:

A área privativa de	22,680	m2
A área de garagem de	11,926	m2
A área comum de	8,926	m2
A área total de	43,532	m2

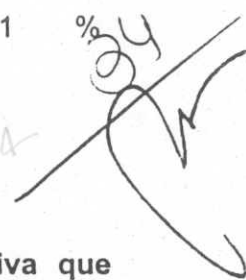
A fração ideal de

0,1221

% ~~24~~

124,65

0,124



O bóx de tamanho médio de número M-190 da garagem coletiva que se localiza no segundo subsolo contém as seguintes áreas e fração ideal:

A área privativa de	22,440	m2
A área de garagem de	11,800	m2
A área comum de	8,831	m2
A área total de	43,071	m2
A fração ideal de	0,1208	%

14,50

O bóx de tamanho médio número M-198 da garagem coletiva que se localiza no segundo subsolo, contém as seguintes áreas e fração ideal:

A área privativa de	19,950	m2
A área de garagem de	10,490	m2
A área comum de	7,851	m2
A área total de	38,291	m2
A fração ideal de	0,1074	%

12,89

CAPÍTULO II

DO DESTINO DAS DIFERENTES PARTES

Artigo 4º: As partes de propriedade comum destinam-se aos fins compatíveis com a sua natureza, com a moral e os bons costumes.

Parágrafo único: A garagem condominial localizada nos 1º, 2º subsolos destinam-se exclusivamente à guarda de veículos de passeio e motos.

Artigo 5º: As unidades autônomas do edifício, constituídas pelos apartamentos, destinam-se a fins exclusivamente residenciais, (ressalvado, porém, o quanto disposto no Capítulo IV desta Convenção), respeitando-se sempre, as exigências da moral e dos bons costumes.

CAPÍTULO III

DO MODO DE USAR AS COISAS E SERVIÇOS COMUNS

Artigo 6º: As partes e serviços comuns serão utilizados de conformidade com seus destinos e de acordo com as disposições contidas na presente Convenção e no Regulamento Interno do Condomínio, sendo elas de livre utilização por todos os condôminos.

Parágrafo primeiro: As partes ou dependências de uso comum, tais como, corredores, escadas, áreas de circulação, "halls", elevadores, cobertura do edifício, etc., deverão ser conservadas livres e desimpedidas, nada podendo nelas ser depositado, sob pena de imediata remoção, correndo as despesas por conta do(s) condômino(s) faltoso(s).

Parágrafo segundo: No interior de cada unidade, o respectivo proprietário e/ou ocupante, tem toda liberdade de ação compatível com as normas de boa ordem, bons costumes, segurança, sossego, saúde e bem estar dos demais condôminos ou ocupantes das demais unidades.

Parágrafo terceiro: Sem prejuízo da estrita observância destas normas, tudo quanto

possa interessar ao uso e ao gozo geral do Condomínio e suas dependências e serventias comuns, será decidido por deliberação dos senhores condôminos, na forma adiante prevista.

Parágrafo quarto: Todas as reclamações ou exigências dos condôminos relativas ao uso e gozo do Condomínio em geral, suas dependências ou serventias comuns e sua conservação e limpeza, serão levadas ao conhecimento do Síndico que determinará as providências necessárias.

Parágrafo quinto: Os condôminos comprometem-se expressamente a manter e conservar as fachadas do edifício, fazendo sua regular manutenção e a cada dois anos procedendo à repintura total das mesmas.

Parágrafo sexto: Todas as esquadrias, notadamente de ferro e de alumínio, deverão ser mantidas e conservadas mediante a aplicação anual de lubrificantes e impermeabilizantes, tais como, vaselina, WD-40 e etc.

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

Parágrafo oitavo: O Condomínio obriga-se a contratar empresa especializada em manutenções para todos equipamentos das áreas comuns, tais como, os elevadores, bombas de água potável e de águas pluviais, portões automáticos, antena coletiva, interfone, piscina, sauna, caixa acoplada das bacias dos banheiros, luz de emergência e etc., visando tal manutenção mensal manter o bom funcionamento dos mesmos, devendo, ainda, quando necessário, substituir os vedantes das torneiras e misturadores.

Parágrafo nono: O Condomínio obrigar-se-á, no mínimo semestralmente, a revisar e refazer o rejuntamento dos pisos cerâmicos, de pedra ou de granito, bem como, das paredes com azulejos, especialmente nos pontos de encontro entre as paredes e os pisos. Para limpeza das áreas aqui mencionadas, deverão ser utilizados somente água e sabão neutro, não devendo ser utilizados, detergentes agressivos, ácidos ou soda cáustica. A não observância de tais recomendações poderá causar infiltrações, vazamentos e danos nas impermeabilizações.

Parágrafo décimo: As áreas frias da Edificação, tais como, banheiros, terraços e térreo, deverão ser lavadas apenas com água e sabão neutro, utilizando-se apenas para tanto pano úmido e nunca baldes ou mangueiras, evitando-se o aparecimento de infiltrações e vazamentos. Não devem ser utilizados aparelhos dos tipos "WAP" ou "VAPPORETO", os quais podem estragar os rejuntos.

Parágrafo décimo primeiro: Para o bom funcionamento e conservação do Edifício, a segurança e a comodidade dos moradores, será contratado pelo Condomínio, um auxiliar de serviços gerais para efetuar os reparos nas instalações hidráulicas e elétricas, serviços de pedreiro, pintura, marcenaria e outros necessários.

Parágrafo décimo segundo: O Regulamento Interno do Condomínio estabelece, entre outras, as demais normas relativas ao bom uso das partes comuns, visando inclusive a preservação do conjunto arquitetônico do edifício.

CAPÍTULO IV

DO MODO DE USAR A GARAGEM

Artigo 7º: A garagem do edifício situa-se parte no 1º subsolo e parte no 2º subsolo. Tem capacidade para abrigar 21 (vinte e um) motocicletas e 199 (cento e noventa e nove) automóveis de passeio, em igual número de boxes simples e determinados, sujeitas a manobristas. Os boxes tanto para motocicletas como para automóveis estão distribuídas, demarcadas e numeradas no projeto aprovado, como ficou discriminado anteriormente:

Parágrafo Primeiro: A utilização da garagem, será feita com observância das seguintes disposições:

a) - Que, a garagem coletiva do condomínio tem capacidade para abrigar 199 boxes para automóveis de passeio, desses boxes um destina-se ao uso do zelador do condomínio que tem o número 155-P da parte da garagem coletiva que se localiza no segundo subsolo; os demais boxes para automóveis de passeio são numeradas para efeito de disponibilidade situam-se em locais de uso determinado que se localiza no segundo e primeiro subsolos em locais a eles destinados, estando a manobra sujeita a utilização de manobrista, 21 boxes para motos em locais de uso determinado, todos da garagem coletiva que se localizam nos segundo e primeiro subsolos;

b) -os boxes de garagem não poderão ser cedidos, sobre quaisquer hipóteses, a pessoas estranhas ao Condomínio. Os condôminos somente poderão ceder, emprestar ou locar boxes a outros condôminos, locatários sublocatários, usufrutuários, comodatários, arrendatários, possuidores ou ocupantes, a qualquer título, de unidade autônoma, cabendo aos condôminos possuidores o direito de preferência em relação aos demais, em igualdade de condições.

Artigo 8º: Para os efeitos previstos no art. 7º, parágrafo primeiro, será fornecido a cada condômino um cartão contendo os dados necessários a sua identificação e a de seu(s) veículo(s), o qual deverá ser exibido sempre que solicitado. O Síndico e/ou a Administradora elaborará uma relação completa dos automóveis e de seus respectivos proprietários.

CAPÍTULO V

DOS DIREITOS E DAS OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS

Artigo 9º: São direitos dos condôminos:

- a) usar de suas respectivas unidades autônomas, e das partes de propriedade comum, de modo compatível com as respectivas destinações, obedecidas as normas legais, as contidas nesta Convenção e as eventuais disposições do Regulamento Interno do Condomínio;
- b) livremente dispor, alienar, ou onerar sua unidade autônoma, independentemente do consentimento dos demais condôminos;
- c) promover modificações ou reformas internas em suas unidades, independentemente do consentimento dos demais condôminos, desde que respeitadas as normas técnicas apropriadas, a segurança da edificação e as normas desta Convenção;
- d) comparecer às Assembléias dos Condôminos, previstas nesta Convenção e, nelas discutir propostas, propor soluções de interesse do Condomínio, votar e ser votado, observadas as restrições contidas nesta Convenção, e desde que esteja quite com as despesas condominiais que lhe couberem;
- e) usar da vaga de garagem que lhe caiba por sorteio, bem assim, dá-la em comodato ou locá-la a outrem, desde que residente no Condomínio;
- f) promover festividades em seu apartamento, comunicando o fato ao Síndico e/ou Administração, com antecedência de 05 (cinco) dias.

Artigo 10º: São obrigações dos condôminos:

- a) obedecer às disposições contidas na presente Convenção e àquelas que vierem a integrar o Regulamento Interno do Condomínio;
- b) contribuir com o numerário suficiente para fazer frente às despesas normais e extraordinárias do Condomínio, aprovadas pelas Assembléias Gerais;
- c) pagar as multas que lhes forem impostas por infração ao disposto nesta Convenção ou ao futuro Regulamento Interno do Condomínio;
- d) conservar e reparar a sua custa exclusiva, tudo quanto diga respeito a sua unidade autônoma;
- e) ressarcir o Condomínio, por sua conta exclusiva, dos danos que, mesmo

involuntariamente, causar às partes comuns do mesmo;

- f) reparar ou indenizar os danos causados às demais unidades autônomas, decorrentes de desgastes e defeitos de obras verificadas em sua respectiva unidade;
- g) utilizar-se de seus direitos de forma a não prejudicar, impedir ou turbar o exercício de iguais direitos por parte dos demais condôminos;
- h) não causar danos ou incômodo aos demais condôminos, nem criar obstáculos de qualquer tipo à plena utilização das partes comuns;
- i) manter a forma, aspecto externo, tonalidade das pinturas e esquadrias externas do Condomínio;
- j) dar livre ingresso, em sua unidade, ao Síndico e/ou ao preposto da Administração, e seus agentes, para serviços de reparação ou verificação que se tornarem necessários;
- k) cooperar com o Síndico, para a boa ordem e o respeito recíproco no Condomínio;
- l) zelar pela moral e bons costumes;
- m) fazer constar, nos contratos de locação ou de cessão a terceiros, as proibições e preceitos contidos nesta Convenção e/ou no Regulamento Interno;
- n) evitar todo e qualquer fato que possa prejudicar o bom nome do Condomínio e o bem estar dos demais condôminos;
- o) indenizar o Condomínio dos eventuais prejuízos causados por si, seus familiares ou empregados, nas instalações de propriedade comum;
- p) não colocar lixo, detritos, etc., senão nos locais aos mesmos destinados e acondicionados em sacos plásticos;
- q) não instalar antenas individuais de TV, FM na cobertura do edifício ou a qualquer outro local visível do mesmo, ressalvado o direito de instalação de antenas de TV (inclusive parabólica) e de FM coletivas;
- r) efetuar a manutenção dos equipamentos componentes de sua unidade, tais como aquecedores, interfones, instalações elétricas e hidráulicas, equipamentos de segurança, equipamentos de ar condicionado, caixas acopladas ou válvulas das bacias dos banheiros, etc., substituindo, quando necessário os vedantes das torneiras e misturadores;
- s) não deixar formar depósitos de gorduras ou resíduos sólidos dentro dos ralos dos pisos, pias e lavatórios, bem como, limpar no mínimo semestralmente todos os ralos, evitando assim entupimentos e mau cheiro;
- t) evitar que os marceneiros, na montagem dos armários e gabinetes, danifiquem ou retirem os sifões e flexíveis das pias dos banheiros e cozinha. Estas peças exigem cuidados na limpeza diária, devendo ser evitadas colisões com painéis ou outros objetos, que poderão provocar vazamentos e consequentes danos nos armários e nos gabinetes;

- u) não usar equipamentos tipo "VAPPORETO" ou "WAP" na limpeza de mármore, granitos, azulejos ou cerâmicas, para evitar danos aos rejantes;
- v) quando da instalação de armários em paredes de divisa com banheiros ou paredes externas dos apartamentos, colocar uma chapa de isopor com 1cm (um centímetro) de espessura no mínimo, para evitar o surgimento de fungos ou umidade;
- x) ao descer com animais domésticos, utilizar-se apenas do elevador de serviço, com o animal no colo, saindo pela garagem.

Artigo 11º: Será expressamente defeso a qualquer condômino:

- a) alterar a forma externa das fachadas do prédio, e da sua respectiva unidade autônoma;
- b) decorar as partes e esquadrias externas da sua respectiva unidade com tonalidades diversas das empregadas no conjunto da edificação;
- c) utilizar-se da sua respectiva unidade com finalidade diversa da estabelecida na presente Convenção ou praticar atos nocivos que possam causar riscos em relação ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos;
- d) atirar papéis ou quaisquer objetos ou detritos nas partes ou coisas comuns;
- e) estender roupas, toalhas ou outras peças nas janelas ou peitoris das fachadas fronteiras às áreas comuns, bem como depositar vasos nos peitoris das janelas e terraços;
- f) afixar cartazes, colocar inscrições ou sinais de qualquer natureza nas fachadas, escadas, hall's ou qualquer outra dependência comum;
- g) utilizar-se, sob qualquer pretexto, dos empregados do Condomínio para serviços particulares, em horários de serviço;
- h) usar os elevadores para fins incompatíveis com a sua função ou de forma contrária ao regulamento interno.

Artigo 12º: Os condôminos poderão ser compelidos quanto as suas obrigações, através de Ação de Procedimento Sumário, nos termos da letra "b", II do Artigo 275, do atual Código de Processo Civil; também o Síndico terá legitimação ativa para pleitear através da mesma via o desfazimento de qualquer obra proibida ou a prática ou a obstrução de determinado ato, contra o transgressor dos direitos e deveres acima mencionados, aplicando-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, função e destinação da unidade.

Parágrafo único: Sem prejuízo do acima disposto, o condômino faltoso será punido com pena pecuniária que lhe será imposta pela Assembleia Geral Extraordinária, a qual dosará a gravidade da falta e a correspondente pena, indo esta de 1% a até 10% do valor das despesas condominiais ordinárias do edifício todo, tomando-se como base o valor previsto das mesmas no mês de pagamento. A reincidência agravará a pena.

CAPÍTULO VI

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

Artigo 13º: Todos os condôminos concorrerão, obrigatoriamente, no pagamento das despesas normais e extraordinárias do Condomínio, que serão sempre aprovadas pela Assembléia Geral dos condôminos.

Parágrafo Primeiro: Serão despesas normais de custeio todas aquelas que se relacionem com a manutenção e funcionamento das coisas e serviços condominiais, assim como a conservação, reparação, limpeza e reposição das instalações de uso comum.

Parágrafo Segundo: Serão despesas extraordinárias, aquelas decorrentes de fatos não previsíveis, bem como, as relativas a obras e melhorias necessárias ou não, mas que atendam à conveniência da maioria absoluta dos condôminos.

Artigo 14º: O Síndico e/ou Administradora do Condomínio elaborará, anualmente, orçamento das despesas normais de custeio, o qual, após submetido e aprovado pela Assembléia Geral, terá o seu valor rateado entre os condôminos, devendo as mesmas serem pagas até o quinto dia do mês a que se referirem, sob pena de ficar o condômino faltoso sujeito às penalidades previstas nesta Convenção.

Artigo 15º: As despesas Extraordinárias deverão ser pagas pela forma deliberada na Assembléia Geral que as tiver autorizado.

Artigo 16º: O valor relativo ao atendimento das despesas de Condomínio, normais ou extraordinárias, será rateado entre os condôminos na proporção das frações ideais de terreno relativas às respectivas unidades autônomas.

Artigo 17º: O condômino que aumentar as despesas comuns por motivos de seu interesse deverá pagar, no devido tempo, o excesso a que der causa, sob pena de perda do direito de voto e demais cominações previstas nesta Convenção.

Artigo 18º: Todas as instalações internas de águas, esgotos, gás, eletricidade, telefone, etc., de cada unidade serão reparadas à custa do respectivo proprietário, quando o estrago se verificar até chegar às linhas tronco, assim como o assoalho ou piso de qualquer natureza, portas, janelas, persianas, lustres, aparelhos sanitários e todos os demais pertences de cada propriedade autônoma.

Parágrafo primeiro: Quando o estrago se verificar nas linhas troncos e não for causado por qualquer condômino ou inquilino, os reparos correrão por conta de todos os condôminos, indistintamente.

Parágrafo segundo: Quando ficar provado que o estrago verificado nas linhas troncos tenha sido causado direta ou indiretamente por qualquer dos condôminos ou seus autorizados, os reparos correrão por conta do condômino em questão.

Artigo 19º: Cabe ao Síndico e/ou Administradora do Condomínio arrecadar as contribuições dos condôminos, competindo-lhes promover por rito sumário, a cobrança judicial das quotas atrasadas.

Artigo 20º: O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na presente Convenção ficará sujeito, de imediato, às penalidades previstas no Artigo 48º subsequente.

Artigo 21º: As obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direitos a aquisição de unidades, mediante pagamento prévio aprovado em Assembléia Geral.

Artigo 22º: A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo dos seus encargos.

CAPÍTULO VII

DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Artigo 23º: A administração do Condomínio será exercida por um Síndico, pessoa física ou jurídica, que poderá ser condômino ou estranho ao Condomínio.

Artigo 24º: O Síndico será eleito pela Assembléia Geral dos Condôminos e seu mandato será de dois anos, permitida a reeleição.

Artigo 25º: O Síndico poderá transferir, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as suas funções administrativas, a pessoas ou a empresa especializada, mediante aprovação da Assembléia Geral e pagamento de remuneração que pela Assembléia Geral vier a ser fixada.

Artigo 26º: Se o cargo de Síndico for exercido por condômino, a este não caberá qualquer remuneração, sem prejuízo do disposto no artigo anterior no que se refere à delegação das suas funções administrativas.

Artigo 27º: Competirá ao Síndico a prática de todos os atos relativos a administração do Condomínio, especialmente, aqueles indicados no art. 1.348, incisos I a IX, do Código Civil, a saber:

- a) convocar a Assembléia dos condôminos;
- b) representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora

dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

- c) dar imediato conhecimento à Assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do Condomínio;
- d) cumprir e fazer cumprir esta Convenção, o Regulamento Interno e as determinações da Assembléia;
- e) diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos condôminos, possuidores ou ocupantes de unidades autônomas;
- f) elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano, para aprovação em Assembléia Geral;
- g) cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;
- h) prestar contas à Assembléia anualmente e quando exigidas;
- i) realizar o seguro da edificação.

Parágrafo único: Além das funções decorrentes do seu cargo, competirá ainda ao Síndico:

- a) nomear, admitir e demitir empregados fixando-lhes os vencimentos de acordo com a verba estabelecida no orçamento do ano;
- b) receber as quotas mensais ou outras contribuições dos condôminos dando-lhes a devida aplicação;
- c) ordenar e fiscalizar a execução de obras ou reparos necessários e os de caráter urgente e adquirir o que for necessário para a segurança e conservação do Condomínio, até o limite fixado em Assembléia Geral para gastos extra – orçamentários; dar ciência imediata à Assembléia, especialmente convocada para tal finalidade, das obras ou reparos necessários, de caráter urgente, que tiver ordenado e que impliquem em despesas extra – orçamentárias além do limite pré – fixado. Não sendo urgentes, ainda que necessários, as obras ou reparos que demandem em despesas excessivas somente poderão ser efetuadas, após autorizadas em Assembléia Geral, especialmente convocada;
- d) manter a escrituração e a contabilidade em ordem e em livros próprios, à disposição dos condôminos;
- e) aplicar multas aos condôminos que infringirem a presente Minuta da Futura Convenção ou o disposto no Futuro Regulamento Interno do Condomínio;
- f) aprovar ou não as penalidades aplicadas pelo preposto da administração aos funcionários subalternos;
- g) prestar contas da sua atuação perante a Assembléia Geral;
- h) convocar reunião com os membros do Conselho Fiscal, sempre que assim o

exigirem os interesses do Condomínio;

- i) fornecer balancete mensal de verificação de contas a todos os condôminos

Artigo 28º: O condômino que se sentir prejudicado por qualquer ato do Síndico, terá recurso, sem efeito suspensivo, destinado ao exame do ato impugnado, o que será feito na Assembléia Geral dos Condôminos imediatamente subsequente.

Artigo 29º: O Síndico que praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar convenientemente o Condomínio, poderá ser destituído pelo voto da maioria absoluta dos condôminos presentes a Assembléia Geral, especialmente convocada para este fim.

Artigo 30º: Na hipótese de destituição do Síndico e se este houver delegado a terceiros as suas funções administrativas, e havendo interesse do Condomínio, será promovido o acerto de contas entre o Condomínio e o terceiro, devendo aquele (a) pagar a este, no prazo de 30 (trinta) dias, as importâncias eventualmente devidas, ou receber, no mesmo prazo, o eventual crédito existente.

Artigo 31º: Qualquer condômino, mas somente em caso de omissão ou impedimento do Síndico, poderá proceder na forma do art. 28, parágrafo único, alínea "c", cabendo-lhe o reembolso das despesas que efetuar, sem direito, contudo, à restituição de despesas que fizer com obras ou reparos de outra natureza, mesmo que sejam estes de interesse comum.

Artigo 32º: A mesma Assembléia que eleger o Síndico elegerá, dentre os condôminos, um Conselho Fiscal, composto de 03 (três) membros efetivos e 03 (três) suplentes, preferencialmente residentes no Condomínio, com mandato de dois anos, sendo permitidas suas reeleições.

Artigo 33º: Ao Conselho Fiscal competirá, além de dar parecer sobre as contas do síndico:

- a) assessorar o Síndico na solução dos problemas que digam respeito ao Condomínio;
- b) examinar, ao menos trimestralmente, as contas do Condomínio;
- c) emitir pareceres sobre a previsão orçamentária elaborada pelo Síndico, sendo que, cada parecer deverá ser prestado com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, em relação à data da Assembléia Geral à qual será submetida.

Artigo 34º: Não poderão ser eleitos para os cargos de Síndico e membros do Conselho Fiscal, efetivos ou suplentes, os condôminos que estiverem atrasados em relação ao pagamento das despesas condominiais ou os que tiverem sido, em qualquer época, demandados judicialmente por atraso no pagamento dessas contribuições.

Artigo 35º: Os cargos de membro do Conselho Fiscal (efetivos ou suplentes), serão exercidos independentemente de remuneração.

CAPÍTULO VIII

DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS DO CONDOMÍNIO

Artigo 36º: Todos os assuntos de interesse do Condomínio serão resolvidos pelas Assembléias Gerais dos Condôminos, que poderão ser Ordinárias ou Extraordinárias, as quais, desde que obedecidas as disposições desta Convenção, obrigarão todos os condôminos em relação ao que nelas for deliberado, a partir do dia imediatamente subsequente as suas realizações.

Artigo 37º: As Assembléias Gerais Ordinárias serão realizadas anualmente, entre os meses de janeiro e março, mediante convocação do Síndico, ou de, no mínimo, ¼ (um quarto) dos condôminos, se o síndico não o fizer, competindo-lhes deliberar sobre:

- f) a eleição, a cada dois anos, do Síndico, que poderá ou não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se, e dos membros do Conselho Fiscal, efetivos ou suplentes;
- f) as contas prestadas pelo Síndico relativas ao exercício imediatamente anterior;
- f) a previsão orçamentária relativa ao exercício em curso na data da Assembléia, fixando o valor e a forma de pagamento das contribuições destinadas ao atendimento das despesas condominiais;
- f) eventuais recursos interpostos por condôminos em relação a atos do Síndico ou penalidades a eles impostas;
- f) quaisquer outros assuntos de interesse do Condomínio; e,
- f) alterações do Regimento Interno do Condomínio.

Artigo 38º: As Assembléias Gerais Extraordinárias serão convocadas sempre que exigirem os interesses gerais; para decidir sobre a alteração da presente Convenção, destituição do Síndico e/ou membros do Conselho Fiscal ou para exame e deliberação de qualquer assunto cuja apreciação não possa aguardar a realização da Assembléia Geral Ordinária. Serão convocadas pelo Síndico ou por, no mínimo, ¼ (um quarto) dos condôminos.

Parágrafo único: As decisões tomadas somente poderão ser modificadas em Assembléia Geral Extraordinária, obedecidos os "quoruns" previstos Convenção.

Artigo 39º: As convocações para a realização das Assembléias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias serão feitas pelo Síndico, mediante carta protocolada ou registrada, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias em relação à data em que devam ser realizadas. No caso de Assembléias Gerais Extraordinárias, desde que haja comprovada urgência, o prazo de convocação poderá ser menor. Deverão constar das convocações, além do resumo da ordem do dia, a data, o local e a hora para a realização das Assembléias e, ainda que as Assembléias se instalarão, validamente, em primeira convocação, com a presença dos condôminos que representem, pelo menos, metade das frações ideais; não verificado este número, a Assembléia Geral será instalada 30 (trinta) minutos após, em

segunda convocação, com qualquer número de condôminos a ela presentes, ressalvando-se os casos em que se exija "quorum" especial.

Parágrafo único: As Assembléias não poderão deliberar se todos os condôminos para elas não forem convocados.

Artigo 40º: Os condôminos que comparecerem a Assembléia Geral assinarão o livro de presenças apropriado, devendo as deliberações tomadas, serem reduzidas a atas, as quais serão assinadas pelo presidente da Assembléia, pelo seu Secretário e pelos condôminos que o desejarem.

Artigo 41º: As Assembléias Gerais serão dirigidas por um presidente escolhido entre os condôminos presentes, o qual nomeará um secretário da mesa para auxiliá-lo nos trabalhos e na redação da respectiva ata.

Artigo 42º: Os votos, nas Assembléias Gerais, serão tomados proporcionalmente ao número de frações ideais de terreno, pertencentes a cada condômino.

Artigo 43º: Ressalvado o disposto no parágrafo único deste artigo, as deliberações serão tomadas: em primeira convocação, por maioria dos votos dos condôminos presentes que representem, pelo menos, metade das frações ideais; em segunda convocação, por maioria dos votos dos presentes.

Parágrafo único: Nos casos abaixo, as deliberações serão tomadas por maioria qualificada ou por unanimidade, a saber:

- II. será exigido o voto da maioria dos condôminos para a realização de obras ou benfeitorias úteis.
- III. será exigida maioria que represente 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos para:
 - a) alteração desta Convenção;
 - b) alteração do Regimento Interno, embora sua aprovação, inicial seja feita por maioria simples;
 - c) ingresso em Juízo pelo Condomínio de quaisquer espécies de ações, salvo as decorrentes de inadimplemento de despesas condominiais.
 - d) realização de obras voluptuárias;
 - e) realização de obras nas partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de facilitar ou aumentar sua utilização, desde que não prejudiquem a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias ou comuns.
- IV. será atendido o "quorum" do Art. 1.357 do Código Civil, metade mais uma das frações ideais, para deliberação sobre a reconstrução, ou a venda, em caso de incêndio ou outro sinistro qualquer que importe na destruição total ou considerável da edificação.

V. será exigida a unanimidade dos condôminos para:

a) a mudança da destinação dos edifícios, alterar a forma das fachadas externas dos edifícios ou da respectiva unidade autônoma;

b) alteração do destino dos edifícios ou das suas unidades autônomas;

c) a construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício destinado a conter novas unidades autônomas.

Artigo 44º: Os condôminos poderão fazer-se representar nas Assembléias Gerais por procuradores com poderes especiais, por condômino ou não, desde que não seja o próprio Síndico ou membro do Conselho Consultivo.

Artigo 45º: O condômino que estiver em atraso no pagamento de suas contribuições condominiais poderá participar da Assembléia Geral, não sendo computado, todavia, seu voto, para efeitos do que nela for deliberado.

Artigo 46º: O Síndico, nos oito dias subseqüentes a Assembléia, comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária, o rateio das despesas, etc. As deliberações obrigarão a todos os condôminos, indistintamente.

CAPÍTULO IX

DO FUNDO DE RESERVA

Artigo 47º: Para atender às despesas com as obras de conservação e reforma não previstas no orçamento, fica instituído um "Fundo de Reserva", cujo montante será fixado em Assembléia.

Parágrafo único: O Fundo de Reserva será formado:

- a) pela taxa de 5% (cinco por cento) sobre as contribuições dos condôminos ao Condomínio;
- b) pelas multas impostas aos condôminos por infrações desta Convenção e do Regulamento Interno;
- c) pelos saldos acumulados no fim de cada exercício.

CAPÍTULO X

DAS PENALIDADES

Artigo 48º: O condômino que deixar de pagar a contribuição condominial no prazo fixado pela Assembléia Geral ficará obrigado ao pagamento de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, e multa de 2% (dois por cento) sobre o débito. Se houver atraso de qualquer contribuição, tal débito será atualizado, com a aplicação dos índices oficiais de reajuste monetário até sua efetiva liquidação.

Artigo 49º: O condômino que transgredir qualquer das disposições contidas nos incisos II, III e IV artigo 1.336 do Código Civil Brasileiro, estará sujeito à pena pecuniária que lhe será imposta pela Assembléia Geral de condôminos, por deliberação de 2/3 (dois terços), no mínimo, dos condôminos restantes, a qual dosará a gravidade da falta e a correspondente pena, limitada esta a 5 (cinco) vezes o valor da suas contribuições mensais, sem prejuízo das perdas e danos que se apurarem.

Parágrafo primeiro: O condômino ou possuidor que, reiteradamente, não cumprir com os seus deveres perante o Condomínio, poderá, por deliberação de ¾ (três quartos) dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até o quádruplo do valor atribuído para as despesas condominiais, conforme a gravidade da falta e a reiteração, independentemente de perdas e danos que se apurarem.

Parágrafo segundo: 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 até o décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da Assembléia.

CAPÍTULO XI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 50º: Em cumprimento ao art. 1.346 do Código Civil e legislação complementar, proceder-se-á ao seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição total ou parcial, ficando facultado a cada condômino elevar o seguro da sua respectiva unidade autônoma, assumindo as despesas daí decorrentes, sendo obrigatório o seguro

de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial;

Parágrafo Primeiro - Se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, os condôminos, deliberarão em assembléia sobre a reconstrução, ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais;

Parágrafo Segundo - Deliberada a reconstrução, poderá o condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos ^{outros} condôminos, mediante avaliação judicial;

Parágrafo Terceiro - Realizada a venda, em que se preferirá, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, será repartido o apurado entre os condôminos, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias.

Artigo 51º: À instituidora é reservado o direito de uso das partes comuns situadas no andar térreo para colocação de plantão de vendas e instalação de faixas de propaganda enquanto houverem unidades suas à venda, bem como, o direito de instalar em local a ser por ela definido no andar térreo, placa luminosa ou não, contendo sua denominação, direitos com os quais todos os condôminos concordam expressamente, obrigando-se a respeitá-los por si, seus herdeiros e sucessores.

Artigo 52º: A instituidora reserva-se, desde já, o direito de contratar ou tomar todas as providências necessárias para que seja contratada a administração do Condomínio, para o primeiro biênio, administração esta cujo exercício fica sujeito às disposições da presente Convenção.

Artigo 53º: A esta Convenção, terão de aderir quaisquer futuros condôminos, co-proprietários ou outros que, a qualquer título, sejam investidos na posse, uso ou gozo das unidades.

Artigo 54º Fica eleito o Foro Central da Comarca desta Capital, para nele serem dirimidas quaisquer questões oriundas da presente Convenção.

Artigo 55º A instituidora autoriza o Senhor Oficial do 14º Registro de Imóveis desta Capital, a proceder todos os registros e averbações que se fizerem necessários para a perfeita regularização do presente instrumento.

Artigo 56º: Em atendimento ao Art. 1.334, inciso V do Código Civil, o Condomínio ficará sujeito ao seguinte Regimento Interno, a ser aprovado na Assembléia Geral, por maioria de votos dos presentes:

CAPÍTULO XII

REGIMENTO INTERNO



I. É PROIBIDO:

01. usar as unidades autônomas para outros fins que não residenciais e as partes e instalações comuns para fins diversos daqueles a que se destinam;
02. promover ou deixar que se promova nas respectivas unidades autônomas, atividades que perturbem os demais condôminos;
03. a prática de quaisquer atos que causem dano às áreas privativas ou às áreas comuns ou que, de qualquer forma, prejudiquem ou comprometam a segurança ou solidez do edifício, a salubridade ou que causem incômodo aos demais condôminos, ocupantes, empregados, visitantes, etc;
04. pisar, brincar ou intervir ou permitir a prática desses atos, nas áreas destinadas a jardins, removendo, inserindo ou alterando disposição de plantas ou arranjos;
05. praticar ou permitir que se pratique na garagem, corredores e halls, jogos, brincadeiras ou uso de bicicletas, velocípedes, patins, patinetes e outros brinquedos;
06. a permanência de animais domésticos nas dependências comuns ou a manutenção nas respectivas unidades de animais que prejudiquem ou comprometam a saúde, segurança ou causem incômodo aos demais condôminos, ocupantes, empregados ou visitantes;
07. lançar objetos, papéis, pontas de cigarros, líquidos, detritos pelas janelas e sacadas, sobre as áreas comuns ou via pública;
08. bater, estender ou secar roupas, tapetes e outros objetos nas janelas, peitoris ou em locais visíveis do exterior, assim como neles colocar varais ou, ainda, vasos, enfeites e outros objetos que possam por em risco a segurança de condôminos, ocupantes, empregados, visitantes, etc;
09. colocar nas áreas comuns, lixo, detritos, refugos ou entulhos, seja qual for a espécie ou quantidade, salvo nos locais a eles previamente destinados, sempre acondicionados em sacos plásticos ou outros recipientes próprios para tanto;
10. decorar paredes, portas, esquadrias externas, o teto das sacadas ou varandas com cores, tonalidades ou material diversos dos empregados em comum acordo pelo condomínio, assim como fechar sacadas, varandas, áreas de serviço com vidro ou outro material, salvo se todo o condomínio assim o decidir fazer;
11. colocar, nas partes comuns, volumes, objetos, materiais de construção ou de instalação de qualquer natureza;
12. obstruir passagens e vias de acesso, ainda que momentaneamente;
13. usar toldos externos, colocar ou permitir que se coloque letreiros, placas, cartazes de publicidade ou quaisquer outros objetos estranhos a decoração geral do condomínio;
14. utilizar os empregados do condomínio para serviços particulares;
15. obstruir ou usar indevidamente os elevadores para transporte de carga além de sua capacidade, sendo que, em caso de necessidade de uso prolongado, como mudanças totais ou parciais, levar a conhecimento prévio do zelador e obter o consentimento da administração, marcando dia e hora para entrada e saída de móveis, utensílios ou outros volumes do edifício;
16. utilizar ou manter nas respectivas unidades autônomas ou áreas comuns, substâncias, instalações ou aparelhos, tais como produtos químicos, inflamáveis ou explosivos, fogões ou aquecedores suscetíveis de por em risco a segurança e

- solidez do edifício ou incômodo aos demais condôminos, ocupantes de unidades autônomas e empregados do condomínio;
17. instalar equipamentos ou aparelhos, em especial de ar condicionado, em desacordo com o projeto de instalações elétricas e o projeto arquitetônico, causando sobrecarga ou afetando a fachada e arquitetura do conjunto;
 18. instalar antenas individuais de TV, FM, de rádio amador e outras na cobertura ou em qualquer outro local visível;
 19. fracionar a respectiva unidade.

II. NA UTILIZAÇÃO DA GARAGEM, FICA VEDADO:

01. a lavagem de veículos;
02. murar ou de qualquer outra forma fechar vagas;
03. estacionar, simultaneamente, mais de um veículo em cada vaga;
04. estacionar veículo de porte incompatível com a respectiva vaga;
05. estacionar veículos em outras áreas que não àquelas a eles destinadas;
06. guardar ou colocar móveis e outros objetos nas vagas ou nas áreas de circulação e manobra;
07. ceder vagas ou direito de uso destas à pessoas estranhas ao condomínio.

III. É DEVER de todo condômino, seus dependentes, familiares, locatários, sublocatários, usufrutuários, comodatários, arrendatários, possuidores ou ocupantes, a qualquer título, de unidade autônoma, prestigiar e fazer acatar as decisões do Síndico e da Assembléia Geral e a esta comparecer, a fim de que as decisões tomadas expressem realmente a vontade condominial e ainda:

01. observar dentro do Condomínio a mais rigorosa moralidade e respeito, devendo quaisquer queixas ser encaminhadas, por escrito, à Administração;
02. tratar com respeito os empregados do condomínio;
03. notificar imediatamente o Síndico, a incidência de moléstia grave ou infecto-contagiosa no seu apartamento;
04. permitir o ingresso em sua unidade autônoma do Síndico e/ou pessoas credenciadas, quando isso se torne indispensável para inspeção ou realização de trabalhos relativos a estrutura geral do edifício, à sua segurança e solidez ou, ainda, para a realização de reparos em instalações nas unidades autônomas vizinhas;
05. cuidar da conservação da aparência da unidade autônoma e partes comuns, bem como da manutenção dos equipamentos coletivos;
06. contribuir para as despesas de condomínio de acordo com o que estabelece esta Convenção e para o custeio das obras determinadas pela Assembléia Geral, na forma e na proporção fixadas.
07. fazer, por sua conta exclusiva, as despesas e os reparos em sua unidade autônoma;
08. não transportar nem permitir que sejam transportados nos elevadores sociais, carrinhos, sacolas de feira, bicicletas, animais, etc., sendo que, ao descer com animais domésticos, transportá-los no colo, apenas pelo elevador de serviço, saindo pela garagem;
09. orientar seus empregados particulares no sentido de não atrapalhar os serviços de empregados do condomínio, em especial vigias, porteiros, manobristas, distraindo sua atenção;
10. fazer constar como parte integrante dos contratos de locação ou venda exemplar deste Regimento.

IV. COMPETIRÁ AO ZELADOR:

01. manter serviço permanente de portaria e exercer a vigilância contínua;
02. manter em perfeitas condições de conservação e asseio as partes comuns;
03. acender e apagar as luzes das áreas comuns;
04. guardar chaves de entrada, portões e das dependências comuns;
05. receber correspondência e encomendas destinadas ao condomínio, condôminos e moradores, encaminhando-as aos destinatários;
06. determinar as tarefas e atribuições dos demais empregados do condomínio, conforme orientação da administração e fiscalizar seu comportamento e assiduidade ao serviço;
07. comunicar ao síndico, imediatamente, quaisquer irregularidades havidas no condomínio, ou na sua utilização pelos condôminos, bem como, qualquer circunstância que lhe pareça anormal;
08. executar as instruções do síndico;
09. cuidar para que somente tenham acesso à casa de bombas, casa de máquinas, caixas d'água, e outras dependências ou instalações comuns, o síndico, os empregados ou serviçais para tanto autorizados, encarregados da limpeza das caixas d'água e empregados de empresa instaladora e mantenedora da limpeza e conservação dos elevadores.

IV.1. O Zelador ficará autorizado a tomar as providências cabíveis para fazer cumprir o presente Regimento Interno, devendo comunicar as infrações ao Síndico, para que esse tome as medidas necessárias, aplicando as sanções cabíveis.

Art. 57º: Aplicam-se as disposições contidas no Código Civil Brasileiro em vigor, aos casos omissos nesta convenção.

2º TABELIONAT
SÃO PAULO

SÃO PAULO, 28 DE JULHO DE 2003.

GEMELLI DI FRANCESCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

2º TABELIAO DE NOTAS
SAO CAETANO DO SUL - SP

Bel. Valdir Lopes Esteves - Tab. Design.
Av. Sen. Roberto Simonsen, 133 - F42244-
Reconheço por semelhante a(s) firma(s):
ANTONIO DI FRANCESCO (20964). Dou f.
São Caetano do Sul, 29/07/2003.
Em testemunho da verdade.

LUZ
Seg: 5
Valor u
VAL IDO

Em 15 de agosto de 2.003.

TÍTULO: CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

PROPRIETÁRIA: GEMELLI DI FRANCESCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ/MF nº 04.650.046/0001-07, com sede nesta Capital, na Avenida do Cursino nº 912.

DENOMINAÇÃO: "CONDOMÍNIO GEMELLI DI FRANCESCO - EDIFÍCIO "A" e EDIFÍCIO "B".

LOCALIZAÇÃO: Avenida do Cursino nº 912, na Saúde - 21º Subdistrito.

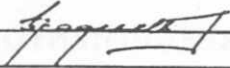
DESCRIÇÃO: Compõe-se de 02 blocos cada um com 16 andares e 60 unidades autônomas, 02 subsolos, garagem exclusiva, apartamento de zelador, ático e equipamentos sociais.

DA CONVENÇÃO CONSTA: CAPÍTULO I- Das partes de propriedade exclusiva e das de condomínio; CAPÍTULO II- Do destino das diferentes partes; CAPÍTULO III- Do modo de usar as coisas e serviços comuns; CAPÍTULO IV- Do modo de usar a garagem; CAPÍTULO V- Dos direitos e das obrigações dos condôminos; CAPÍTULO VI- Dos encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias; CAPÍTULO VII- Da administração do condomínio; CAPÍTULO VIII- Das assembleias gerais do condomínio; CAPÍTULO IX- Do fundo de reserva; CAPÍTULO X- Das penalidades; CAPÍTULO XI- Das disposições finais; CAPÍTULO XII- Do regimento interno; conforme instrumento particular de 28 de julho de 2.003, arquivado neste Registro, cuja Instituição e Especificação de Condomínio está

- continua no verso -

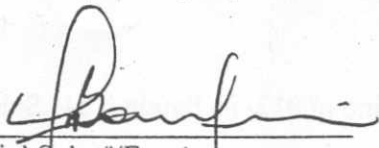
registrada sob nº 12 na matrícula nº 141.891.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular de 28 de julho de 2.003.

O Escr. Autº.  (Guimério Scaquetti).

A presente é extraída em forma reprográfica nos termos do § 1º do Artigo 19, da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1.973. Se esta certidão for utilizada para a lavratura de escritura, ela é válida por 30 dias, a partir da data de sua expedição, nos termos do item 12, letra "d" do Capítulo 14, das Normas de Serviço da E. Corregedoria da Justiça, não se confundindo este prazo com o de 30 dias para a validade da prenotação previsto no art. 205, da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1.973.

São Paulo, 15 de Agosto de 2.003.


O Oficial/Oficial Substº/Esc. Aut.

Acompanha o título, selagem conforme guia nº.155 /2.003.

14^o registro de imóveis

Rua Jundiá, 50 - 7º andar - Ibirapuera

OFICIAL: RICARDO NAHAT

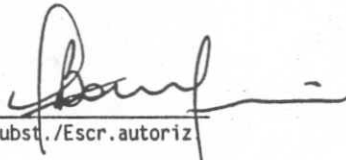
SUBSTITUTA: EUNICE DOS SANTOS BOMFIM

APRESENTANTE: GEMELLI DI FRANCESCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

C E R T I F I C A QUE O PRESENTE
TITULO FOI PROTOCOLADO SOB Nº 0400099 EM 07/08/2003
TENDO-SE NESTA DATA PROCEDIDO AO(S) SEGUINTE(S) ATO(S):

R.7.991 no Livro 03 - convenção de condomínio.

São Paulo, 15 de AGOSTO de 2003


Oficial/Of.Subst./Escr.autoriz

REGISTRO(S):

EMOLUMENTOS:

CONV DE CONDOMINIO
COPIA DE MATRICULA

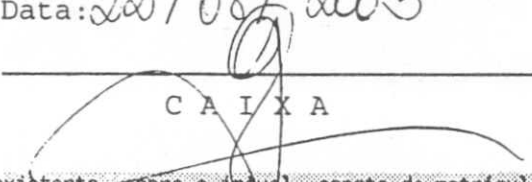
14,36
13,72

EMOLUMENTOS.....	R\$	28,08
CUSTAS DO ESTADO.....	R\$	7,98
CARTEIRA DAS SERVENTIÁS.....	R\$	5,91
FUNDO REG.CIVIL GRATUITO.....	R\$	1,48
FUNDO ESPECIAL TRIBUNAL JUSTICA:	R\$	1,48
TOTAL.....	R\$	44,93

DEPÓSITO.....	R\$	50,00
A RESTITUIR.....	R\$	5,07

AS CUSTAS DO ESTADO E A CONTRIBUIÇÃO A CARTEIRA DE PREVIDÊNCIA FORAM RECOLHIDAS PELA GUIA Nº155/2003

Recebi a importância indicada.
Data: 22/08/2003


CAIXA

O ônus ou direito real, caso existente sobre o imóvel, consta da matrícula em certidão reprográfica, parte integrante do título (art.230 da Lei 6.015/73).

144 22/08/2003-207H 400099T CC5,07DV

77324