

CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO

EDIFÍCIO PORTOFINO

Rua Dom Bernardo Nogueira nº 340 – Vila Gumercindo – São Paulo - SP

CAPÍTULO I

DESCRIÇÃO E DISCRIMINAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES

CLÁUSULA 1ª - As partes de propriedade e uso comum e as de propriedade exclusiva são aquelas descritas e discriminadas no memorial de incorporação do empreendimento, a seguir especificadas:

PARTES COMUNS - São aquelas definidas no Artigo 3º da Lei 4.591/64, bem como no Artigo 1.331, parágrafo segundo, da Lei 10.406/02, tidas e havidas como coisas ou partes inalienáveis, indivisíveis, acessórias e indissoluvelmente ligadas às demais partes do condomínio, as quais por sua natureza e destino são de uso ou utilidade comum do edifício, especialmente: o terreno; fundações; montantes; vigas; colunas; elementos das fachadas; linhas tronco de água e esgotos; tubulações tronco de energia; 49 (quarenta e nove) vagas de garagem, com capacidade para o estacionamento de 49 (quarenta e nove) veículos de passeio, indeterminadas e sujeitas ao auxílio de manobrista, das quais 01 (uma) vaga será destinada ao zelador; 05 (cinco) vagas para motos; áreas de manobra e circulação de veículos; 01 (um) depósito; 48 (quarenta e oito) armários; hall dos elevadores; 02 (dois) poços de elevadores; caixas de escadas; rampas de acesso de veículos ao pavimento térreo; caixa de retenção de águas pluviais; lixeira; centro de medição; 02 (duas) caixas d'água inferiores com casa de máquinas; acessos de veículos aos 02 (dois) subsolos a partir da Rua Dom Bernardo Nogueira; acessos de pedestres, um em escada e outro em rampa, a partir dessa mesma rua; portaria com W.C.; áreas ajardinadas e gramadas; hall de entrada; home office; apartamento do zelador (sala, cozinha, terraço, área descoberta, dormitório e banho); circulação interna do térreo; sala de jogos; academia; salão de festas com copa e 02 (dois) W.C.s; W.C./vestiário para deficiente; hall de funcionários com 02 (dois) W.c.s; terraços; externamente conterà quiosque, rampa de acesso à piscina, piscina com deck, além dos muros de divisa do terreno; halls internos dos pavimentos; shafts e vazios; os barriletes das caixas d'água, casa de máquinas de elevadores; telhados com telhas onduladas; 02 (duas) caixas d'água superiores e a laje impermeabilizada da cobertura da caixa d'água.

PARTES EXCLUSIVAS - São representadas pelas 48 (quarenta e oito) unidades autônomas - apartamentos residenciais, obedecendo à seguinte numeração:

- 1º Pavimento – nºs 11, 12, 13, 14, 15 e 16
- 2º Pavimento – nºs 21, 22, 23, 24, 25 e 26

- 3º Pavimento – nºs 31, 32, 33, 34, 35 e 36
- 4º Pavimento – nºs 41, 42, 43, 44, 45 e 46
- 5º Pavimento – nºs 51, 52, 53, 54, 55 e 56
- 6º Pavimento – nºs 61, 62, 63, 64, 65 e 66
- 7º Pavimento – nºs 71, 72, 73, 74, 75 e 76
- 8º Pavimento – nºs 81, 82, 83, 84, 85 e 86

Obs.: Cada um dos 48 apartamentos terá o direito de uso de 01 (um) armário.

CLÁUSULA 2ª - Considerar-se-ão inalienáveis, portanto ligadas indissolúvelmente ao edifício e às unidades autônomas, as coisas de uso comum especificadas neste instrumento, bem como as demais que, embora não expressamente declaradas, elevam ter tal tratamento, em razão de sua natureza ou finalidade.

PARÁGRAFO ÚNICO - Somente ao síndico, aos empregados do condomínio e aos empregados das empresas encarregadas da instalação, manutenção, conservação e limpeza das instalações e equipamentos, é dado o direito de acesso às casas de máquinas e a outras dependências que, por sua natureza, devam ser equiparadas a estas.

CLÁUSULA 3ª - Independente do consentimento dos demais condôminos as coisas de uso exclusivo de cada proprietário, caracterizadas pelas unidades autônomas, ou sejam, os apartamentos, bem como as demais dependências anunciadas na discriminação de que trata esta Convenção, poderão ser utilizadas livremente, em todos os seus termos. Disto depreende-se o direito de uso, gozo e fruição, com exclusividade, segundo suas conveniências e interesses pessoais, ressalvada a utilização das áreas de uso comum e respeitados os termos da presente Convenção, o sossego, a moral e a estética do condomínio.

ESTRUTURA DE IMÓVEIS
Nahat
di
º Andar - 8º

CAPÍTULO II DESTINO DAS DIFERENTES PARTES

CLÁUSULA 4ª - Fica convencionado que o condomínio objeto da presente é exclusivamente residencial, sendo vedado o uso, conversão, ou adaptação de seus apartamentos, depósitos e vagas na garagem para quaisquer outros fins.

PARÁGRAFO 1º - As vagas destinadas à guarda de automóveis, localizadas nos subsolos, terão limite para 49 (quarenta e nove) automóveis de passeio, um para cada vaga, incluída a do zelador, e a sua utilização deverá obedecer as normas dos poderes públicos, do condomínio e o tamanho de cada vaga.

PARÁGRAFO 2º - Cada condômino tem o direito de uso de 01 (uma) vaga indeterminada na garagem coletiva do edifício, sujeita ao uso de manobrista. As vagas indeterminadas serão objeto de sorteio periódico a cada 02 (dois) anos.

PARÁGRAFO 3º - Os usuários das vagas deverão facilitar a circulação, manobra e estacionamento dos demais automóveis do condomínio.

03
[Handwritten signature]

PARÁGRAFO 4º - As áreas de estar social, lazer e recreação são de uso exclusivo dos condôminos.

PARÁGRAFO 5º - Os horários e normas de funcionamento das áreas de estar social, lazer e recreação serão estabelecidos no Regulamento Interno do Condomínio.

CAPÍTULO III OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS

CLÁUSULA 5ª - Cada condômino se obriga, por si, seus familiares, herdeiros, sucessores, prepostos e inquilinos a:

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

Wb

b) Não usar as respectivas unidades autônomas, alugá-las ou cedê-las, a qualquer título, oneroso ou não, para atividades inconvenientes, ruidosas ou a pessoas de maus costumes;

c) Não limpar ou lavar tapetes, carpetes, cortinas ou quaisquer outros objetos e pertences dos apartamentos, senão de maneira que impeça a dispersão do pó e da sujeira;

d) Não colocar vasos, estender ou sacudir roupas, tapetes, cortinas, ou quaisquer outros objetos nas janelas ou lugares que sejam visíveis do exterior, ou, ainda, expostos ao risco de queda;

e) Não atirar papéis, pontas de cigarros ou quaisquer objetos ou líquidos sobre a via pública ou nas áreas comuns do condomínio;

f) Não pintar as paredes, portas e esquadrias externas em cores ou tonalidades diferentes das empregadas no edifício;

g) Não colocar toldos, letreiros, placas, cartazes ou quaisquer outros objetos estranhos ao edifício;

h) Não colocar ou instalar nas partes comuns do condomínio quaisquer objetos ou equipamentos, seja o que for;

i) Não utilizar os empregados do condomínio para serviços particulares;

j) Não manter ou utilizar nos apartamentos, depósitos e garagens, substâncias, produtos, equipamentos, instalações ou aparelhos que causem perigo, dano ou incômodo ao condomínio, moradores, visitantes, vizinhos, terceiros ou a qualquer pessoa;

4

EDIFÍCIO PORTOFINO

k) Permitir o ingresso em suas unidades autônomas do síndico, seu preposto ou de pessoas à sua ordem, para vistorias, execução de serviços, reparos nas instalações e tubulações do apartamento ou de unidades vizinhas;

l) Não permitir a realização de jogos ou outras atividades fora das áreas destinadas a esse fim;

m) Comunicar imediatamente ao síndico a eventual ocorrência de moléstia contagiosa nos moradores de sua unidade autônoma;

n) Não executar serviços de lavagem, mecânica, funilaria ou quaisquer consertos de veículos na garagem do condomínio;

o) Reparar pronta e imediatamente os vazamentos e infiltrações que possam ocorrer nas dependências, pisos, paredes e tetos da sua unidade autônoma, provenientes da tubulação que sirva privativamente à unidade autônoma, de modo a não causar incômodos ou prejuízos a outrem, ficando responsável, também, por quaisquer danos que possam ser causados às unidades autônomas de terceiros, por tais ocorrências;

p) Manter a limpeza e conservação das dependências e instalações de uso exclusivo, de modo a não atingir ou prejudicar as partes comuns ou as de uso exclusivo dos demais condôminos, mesmo que o apartamento esteja desocupado;

q) Não instalar aparelhos de ar condicionado ou similares, além dos pontos previstos no projeto;

r) Não sobrecarregar as lajes de seus apartamentos com mais de 150 kg/m² (cento e cinquenta quilos por metro quadrado);

s) Alugar ou ceder suas vagas de garagem somente a pessoas moradoras do condomínio, sendo vedada sua cessão, locação ou empréstimo, a qualquer título, a terceiros estranhos ao condomínio;

t) Contribuir para as despesas ordinárias do condomínio, na proporção de suas frações ideais; e

u) Contribuir para o custeio das obras aprovadas pelas Assembleias Gerais (despesas extraordinárias), na mesma proporção de suas frações ideais.

CAPÍTULO IV ASSEMBLÉIAS GERAIS

CLÁUSULA 6ª - As Assembleias Gerais realizar-se-ão, ordinariamente, uma vez por ano, e, extraordinariamente, sempre que os assuntos a serem tratados exigirem deliberações dos condôminos.

CLÁUSULA 7ª - Compete à Assembleia Geral Ordinária, primordialmente:

- a) Analisar a administração do período anterior;
- b) Analisar, discutir e votar as contas relativas ao período anterior;
- c) Analisar, discutir e votar a previsão orçamentária para o período seguinte;
- d) Eleger o síndico, subsíndico e os membros efetivos e suplentes do Conselho Fiscal;
- e) Apreciar e decidir os assuntos específicos da "Ordem do Dia" do respectivo edital de convocação; e
- f) Outras questões de interesse do condomínio.

CLÁUSULA 8ª - Compete às Assembleias Extraordinárias:

- a) Decidir sobre as questões de interesse geral do condomínio ou dos moradores;
- b) Decidir, em grau de recurso, os assuntos que tenham sido deliberados pelo síndico e levados a Assembleia, a pedido de um ou mais interessados; e
- c) Examinar assuntos propostos por qualquer condômino.

CLÁUSULA 9ª - As Assembleias Gerais serão convocadas pelo síndico, ou por condôminos que representem no mínimo 1/4 (um quarto) destes, mediante convocação enviada pelo correio ou protocolada, podendo ser realizadas no próprio condomínio ou em outro local.

PARÁGRAFO 1º - As convocações conterão obrigatoriamente o resumo da "Ordem do Dia", data, hora e local da realização da Assembleia, tanto para a primeira como para a segunda convocação, devendo ser assinadas pelo síndico ou seu representante legal ou pelos condôminos que fizerem a convocação.

PARÁGRAFO 2º - Entre a data da convocação e a realização das Assembleias deverá ser respeitado o prazo mínimo de 05 (cinco) dias úteis.

PARÁGRAFO 3º - Em se tratando de situações de urgência as convocações das Assembleias Gerais Extraordinárias poderão estabelecer prazos mais curtos para sua realização, mas nunca inferiores a 03 (três) dias corridos.

PARÁGRAFO 4º - As convocações serão encaminhadas aos condôminos no próprio edifício, salvo se estes solicitarem, em tempo oportuno e por escrito, a remessa para outro endereço.

CLÁUSULA 10ª - As Assembleias realizar-se-ão em primeira convocação com a presença de condôminos que representem 2/3 (dois terços) do total; não havendo quorum, em segunda convocação, com qualquer número, no mesmo local e dia, 30 (trinta) minutos mais tarde.

CLÁUSULA 11ª - As Assembleias serão presididas por um dos presentes, condômino ou não, especialmente indicado para este fim na abertura dos trabalhos, o qual escolherá o secretário que lavrará a respectiva ata no livro próprio.

PARÁGRAFO 1º - O síndico e o subsíndico não poderão presidir ou secretariar as Assembleias nas quais as contas de sua gestão forem analisadas e votadas.

PARÁGRAFO 2º - No caso de serem tumultuados os trabalhos o presidente da Assembleia poderá suspendê-la, convocando-a, ato contínuo, para outra hora, outro dia ou local mais apropriado.

CLÁUSULA 12ª - Cada unidade terá direito a um voto, calculando-se os resultados por maioria simples de votos (metade mais um), à vista da lista de presença assinada por todos quando da abertura da Assembleia, ressalvando-se, entretanto, as matérias em que, por lei ou nos casos previstos na cláusula 14ª desta convenção, for exigido quorum especial.

PARÁGRAFO 1º - Caso o apartamento pertença a vários proprietários estes elegerão entre si o condômino que os representará, credenciando-o por escrito.

PARÁGRAFO 2º - Os condôminos que estiverem em atraso com os pagamentos de suas contribuições ou com qualquer outro débito para com o condomínio não poderão votar nas deliberações da Assembleia, nem dela participar.

PARÁGRAFO 3º - No caso de empate caberá voto de qualidade ao presidente da Assembleia.

CLÁUSULA 13ª - É permitido ao condômino fazer-se representar por procurador, condômino ou não, com poderes especiais, desde que o procurador não seja o síndico, subsíndico ou membro do Conselho Fiscal.

PARÁGRAFO ÚNICO - As procurações deverão ser entregues ao presidente da mesa, que poderá aceitá-las ou não, caso os poderes conferidos não forem específicos para os fins a que se destinam.

CLÁUSULA 14ª - Será exigido quorum qualificado e Assembleia específica nos seguintes casos:

- a) Maioria absoluta (metade mais um) dos votos dos condôminos presentes para deliberar sobre a destituição do síndico;
- b) 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos para promover qualquer alteração na presente Convenção;
- c) metade mais uma das frações ideais para deliberar pela reconstrução, ou venda das edificações, caso estas tenham sido total ou consideravelmente destruídas, ou ameace ruína;

d) 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos presentes para decidir sobre a remuneração do síndico;

e) Maioria absoluta (metade mais um) dos votos dos condôminos presentes para alteração do Regulamento Interno;

f) Maioria absoluta (metade mais um) dos votos dos condôminos presentes para aprovação do fechamento dos terraços, com vidro ou toldo, de acordo com projeto padrão elaborado pelo engenheiro responsável pelo empreendimento; e

g) Maioria qualificada ou unanimidade para as deliberações que a Lei imponha uma ou outra condição.

CLÁUSULA 15ª - As deliberações das Assembleias são obrigatórias a todos os condôminos, independente de seu comparecimento ou de que tenham participado ou não da votação, cabendo ao síndico cumpri-las e fazê-las cumprir.

CLÁUSULA 16ª - Das Assembleias Gerais serão lavradas atas, no livro próprio, as quais serão assinadas pelo presidente da mesa e pelo secretário. Será facultado aos presentes fazer constar no corpo da ata as suas declarações de voto.

PARÁGRAFO 1º - No prazo de 15 (quinze) dias da realização da Assembleia o síndico enviará cópia da ata a todos os condôminos.

PARÁGRAFO 2º - As despesas com a realização das Assembleias serão inscritas a débito do condomínio, mas as relativas às Assembleias especialmente convocadas para a apreciação de recursos de condôminos serão suportadas por estes, caso os recursos não sejam acatados.

CAPITULO V ADMINISTRAÇÃO

CLÁUSULA 17ª - A administração do condomínio caberá ao síndico, condômino ou não, eleito em Assembleia Geral Ordinária, pelo prazo de até 02 (dois) anos, podendo ser reeleito; exercerá suas funções gratuitamente ou poderá ser remunerado, dependendo, neste caso, de aprovação da Assembleia.

PARÁGRAFO ÚNICO - Juntamente com o síndico a Assembleia elegerá o subsíndico, que além de substituí-lo em sua falta, renúncia, destituição ou impedimento, com ele cooperará na administração do edifício.

CLÁUSULA 18ª - Compete ao síndico:

a) Representar o condomínio em Juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, em todos os assuntos de interesse do mesmo, podendo, para tal fim, constituir advogado legalmente habilitado, outorgando-lhe poderes da cláusula "ad-judicia" e outros que se fizerem necessários;

b) Exercer a administração geral do condomínio, controlar as despesas e custos antes que sejam incorridos e assegurar eficaz aplicação de todos os recursos financeiros, materiais e humanos;

c) Supervisionar o desempenho, comportamento e assiduidade de todos os empregados do condomínio;

d) Admitir e demitir empregados do condomínio, bem como fixar as suas respectivas remunerações;

e) Cumprir e fazer cumprir a Lei, a presente Convenção, as deliberações das Assembleias e o Regulamento Interno do Condomínio;

f) Executar, com autorização antecipada do Conselho Fiscal, as obras de caráter urgente, ou adquirir o que for necessário à segurança e à conservação do condomínio, até o limite de 20 % (vinte por cento) do orçamento mensal aprovado, devendo, além dessa quantia, convocar Assembleia Extraordinária para a sua aprovação prévia;

g) Cumprir rigorosamente as destinações e previsões orçamentárias aprovadas pela Assembleia Geral;

h) Convocar as Assembleias Gerais Ordinárias nas épocas próprias e as Extraordinárias quando julgar conveniente, ou quando lhe for requerido por grupo que represente, no mínimo, 1/4 (um quarto) dos condôminos;

i) Prestar, a qualquer tempo, informações e esclarecimentos sobre os atos de sua administração e apresentar proposta orçamentária para o período seguinte;

j) Manter à disposição de todos os condôminos as pastas com os documentos referentes às despesas do condomínio;

k) Cobrar dos condôminos, inclusive em juízo se necessário, as quotas que lhes couberem de todas as despesas do condomínio, normais ou extraordinárias, aprovadas pela Assembleia, bem como as multas incidentes, impostas por infrações a disposições legais, a esta Convenção ou ao Regulamento Interno;

l) Comunicar aos condôminos e à Assembleia as citações que receber;

m) Procurar, por meios suasórios, dirimir divergências entre os condôminos;

n) Entregar ao seu sucessor todos os livros, pastas, documentos e pertences do condomínio que estejam em seu poder;

o) Apresentar ao Conselho Fiscal, mensalmente, para exame e parecer, as contas do mês anterior; e

p) Assegurar que o apartamento da zeladoria seja mantido em perfeitas condições de conservação, higiene e limpeza, e não seja usado por pessoas estranhas à família do zelador, constituída da mulher e filhos não casados.

CLÁUSULA 19ª - O síndico, com a aprovação do Conselho Fiscal, poderá delegar suas funções administrativas a empresa ou pessoa com credibilidade, credencial e competência para exercer a função, arcando o condomínio com os honorários desta.

PARÁGRAFO ÚNICO - Os valores a serem pagos à administradora do condomínio deverão ser previamente aprovados em Assembleia.

CLÁUSULA 20ª - O síndico será substituído pelo subsíndico no caso de falta, renúncia, destituição ou impedimento.

PARÁGRAFO 1º - No caso de vacância, assume automaticamente o subsíndico, exercendo o mandato pelo tempo restante.

PARÁGRAFO 2º - Em caso de destituição o síndico deverá apresentar, prontamente, as contas de sua gestão.

CLÁUSULA 21ª - O síndico não é responsável, pessoalmente, pelas obrigações contraídas em nome do condomínio, desde que tenha agido de forma regular e legal no exercício de suas funções. Responderá, porém, pelo excesso de representação e pelos prejuízos que causar por culpa ou dolo.

CAPÍTULO VI CONSELHO FISCAL

CLÁUSULA 22ª - A Assembleia Geral Ordinária juntamente com a eleição do síndico e do subsíndico elegerá o Conselho Fiscal, composto de 03 (três) membros efetivos e 03 (três) suplentes, entre os condôminos, os quais poderão ser reeleitos e exercerão gratuitamente a função.

PARÁGRAFO 1º - É vedado o acúmulo de cargos entre síndico, subsíndico e membros do Conselho Fiscal e nenhuma destas funções pode ser exercida por mais de um representante por apartamento.

PARÁGRAFO 2º - Caberá aos suplentes do Conselho Fiscal exercer, automaticamente, a substituição dos membros efetivos.

CLÁUSULA 23ª - Compete aos membros do Conselho Fiscal:

a) Fiscalizar, auxiliar e acompanhar as atividades do síndico, examinar as suas contas, relatórios e comprovantes;

b) Comunicar aos condôminos, por carta, as irregularidades havidas na gestão do síndico;

- c) Analisar e dar parecer sobre as contas apresentadas pelo síndico, bem como sobre a proposta orçamentária para o período subsequente, informando a Assembleia Geral;
- d) Assessorar o síndico na administração e solução dos problemas do condomínio;
- e) Autorizar o síndico a executar obras de caráter urgente, ou adquirir o que for necessário à segurança e à conservação do condomínio, até o limite de 20 % (vinte por cento) do orçamento mensal aprovado, devendo, além dessa quantia, convocar Assembleia Extraordinária para a sua aprovação prévia;
- f) Aprovar orçamento de serviços definidos em Assembleia; e
- g) Analisar e dar parecer sobre despesas extraordinárias, sempre que elas forem propostas.

CAPITULO VII ORÇAMENTO E RATEIO DAS DESPESAS

CLÁUSULA 24ª - Constituem despesas do condomínio, que deverão ser suportadas por todos os condôminos, na proporção de suas respectivas frações ideais:

- a) As relativas à manutenção, conservação, limpeza, reparo e reconstrução das partes, coisas, equipamentos e dependências de uso comum;
- b) Os impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre as partes e coisas de uso comum;
- c) o prêmio de seguro do edifício e dos empregados;
- d) Lavagem, higienização e desinfecção das caixas d'água, limpeza de piscina e dedetização das áreas comuns;
- e) Consumo de água, luz, força e gás, taxa de esgoto e telefone;
- f) Manutenção e conservação de elevadores, bombas, equipamentos e das demais partes de propriedade e uso comum; e
- g) A remuneração dos empregados do condomínio e da administradora.

CLÁUSULA 25ª - Compete a Assembleia Geral fixar o orçamento das despesas comuns (ordinárias) e aos condôminos concorrer para o custeio dessas despesas, nas datas estipuladas e na proporção de suas frações ideais.

CLÁUSULA 26ª - As despesas extraordinárias serão também suportadas e rateadas entre os condôminos, na proporção de suas frações ideais, nas datas e condições definidas pela Assembleia que as autorizar.

EDIFÍCIO PORTOFINO

CLÁUSULA 27ª - Ficarà a cargo exclusivo de cada condômino o pagamento das despesas decorrentes de atos por ele praticados, ou pelos quais for responsável, bem como das despesas que causar.

CLÁUSULA 28ª - O edifício será segurado, obrigatoriamente, em companhia idônea, contra incêndio ou quaisquer outros riscos que possam destruí-lo no todo ou em parte.

PARÁGRAFO 1º - O seguro será feito pelo respectivo valor de reconstrução, discriminando-se, na apólice, o valor individual das unidades autônomas.

PARÁGRAFO 2º - É facultado a cada condômino, individualmente e às suas expensas, realizar novos seguros de suas unidades autônomas, no sentido de complementar o valor ajustado no parágrafo 1º desta Cláusula, sem necessidade de prévia autorização da Assembleia.

CLÁUSULA 29ª - Registrando-se a ocorrência de destruição total ou considerável das edificações, ou ameace ruína proceder-se-á na conformidade do disposto no Capítulo VIII, seção III, artigo 1.357, parágrafos 1 e 2, da Lei nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002.

CAPITULO VIII CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE RESERVA

CLÁUSULA 30ª - Mensalmente será arrecadado de todos os condôminos, a título de constituição do Fundo de Reserva, juntamente com o pagamento das despesas condominiais, o valor equivalente a 5% (cinco por cento) destas, que deverá ser aplicado em conta poupança ou fundo de renda fixa.

PARÁGRAFO ÚNICO - A arrecadação de que trata a presente cláusula poderá ser suspensa toda vez que atingir o valor de 100% (cem por cento) do orçamento mensal, sendo imediatamente reiniciada quando reduzir-se a 70% (setenta por cento) desse valor.

CLÁUSULA 31ª - O Fundo de Reserva poderá ser utilizado pelo síndico em casos de emergência ou de necessidade comprovada, com prévia autorização do Conselho Fiscal e ratificação da Assembleia imediatamente posterior.

CAPITULO IX PENALIDADES

CLÁUSULA 32ª - Os condôminos em atraso com os pagamentos das respectivas contribuições incidirão na multa de 2% (dois por cento), calculada sobre o débito total em atraso, além de juros de 1% (um por cento) no mês, computados a partir da data do vencimento, bem como da atualização monetária do saldo devedor, através da adoção de índices legais, independente de interpelações judiciais ou extra-judiciais.

PARÁGRAFO 1º - Vencido o débito, poderá o síndico cobrá-lo judicialmente, hipótese em que, além dos encargos acima, o condômino estará sujeito, ainda, ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios estes estipulados, desde já, em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

PARÁGRAFO 2º - O adquirente de unidade autônoma do edifício ficará responsável, automaticamente, pelos compromissos e pagamentos dos débitos do condômino transmitente.

CLÁUSULA 33ª - O condômino, ou quem estiver sob sua responsabilidade, que infringir qualquer das proibições da cláusula quinta desta Convenção pagará uma multa de até cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, em benefício do condomínio, independentemente das perdas e danos que se apurarem. Igual multa caberá no caso de infração de qualquer preceito do Regulamento Interno.

PARÁGRAFO 1º - O condômino, ou possuidor, que não cumprir, reiteradamente; suas obrigações perante o condomínio, poderá, por deliberação de 3/4 (três quartos) dos condôminos restantes, ser compelido a pagar multa correspondente até ao quintuplo do valor atribuído ao rateio mensal do condomínio, graduada conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

PARÁGRAFO 2º - O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá, por deliberação imediata do corpo diretivo do condomínio, ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor de suas contribuições mensais, até ulterior deliberação da assembleia.

PARÁGRAFO 3º - Todas as multas aqui estipuladas são de caráter penitencial e o seu pagamento não libera o infrator da obrigação de dar cumprimento ao que tiver transgredido, bem como de reparar os danos causados.

CAPITULO X

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITORIAS

CLÁUSULA 34ª - É facultado à empresa incorporadora colocar na área comum do condomínio placa alusiva ao empreendimento nas dimensões de 25 cm x 15 cm.

CLÁUSULA 35ª - Será permitido o acesso e a permanência de corretores em área comum do condomínio, bem como colocar placas publicitárias enquanto a incorporadora possuir unidade à venda.

CLÁUSULA 36ª - A incorporadora poderá indicar a administradora do condomínio, para o período dos primeiros 24 (vinte e quatro) meses de gestão.

CLÁUSULA 37ª - Só com a anuência do síndico e mediante solicitação escrita do respectivo condômino, os empregados do condomínio poderão aceitar chaves dos

apartamentos em caso de ausência, locação, mudança de inquilino, venda, etc. e, em qualquer hipótese, sob exclusiva e total responsabilidade do condômino interessado.

CLÁUSULA 38ª - Os condôminos obrigam-se por si, seus herdeiros e sucessores, a qualquer título, ao fiel cumprimento de todas as cláusulas e condições da presente Convenção e do Regulamento Interno.

PARÁGRAFO ÚNICO - Nos contratos de locação ou cessão, a qualquer título, o locador ou cedente deverá fazer constar, expressamente, a necessidade de obediência a esta Convenção e ao Regulamento Interno. Contudo, o condômino continuará sempre responsável, perante o condomínio, por qualquer transgressão por parte dos ocupantes da sua unidade.

CLÁUSULA 39ª - Quando da emissão do Certificado de Conclusão das Obras (Habite-se) por parte da Prefeitura Municipal e no prazo máximo de até 30 (trinta) dias, deverá ser realizada a primeira Assembleia Geral para instalação do Condomínio.

CLÁUSULA 40ª - Os casos omissos serão solucionados pelo Corpo Diretivo do Condomínio, "ad referendum" da Assembleia Geral, à luz da Lei 10.406 de 10 de Janeiro de 2002.

CLÁUSULA 41ª - O condomínio, por si e/ou seus prepostos, não assume responsabilidade:

I - Por furtos ou roubos de que sejam vítimas dentro do condomínio, o condôminos e demais moradores ou estranhos, em quaisquer circunstâncias ou ocasiões.

II - Por abalroamentos ou colisões de veículos ocorridos na garagem do condomínio.

III - Por extravios, estragos ou quebra de objetos ou coisas confiados a empregados do condomínio.

IV - Por acidentes ou danos de ordem pessoal ou material, bem como extravios, estragos, quebra de instalações ou de objetos, que em quaisquer circunstâncias ou ocasiões sofram os condôminos e demais moradores ou estranhos;

V - Pela interrupção do fornecimento ao condomínio, em qualquer ocasião, dos serviços de energia elétrica, água, gás, luz, telefone, causada pelas concessionárias ou por fatores externos ao condomínio.

CLÁUSULA 42ª - Os 48 (quarenta e oito) depósitos existentes nos subsolos, têm seus direitos de uso, atribuídos às seguintes unidades autônomas - apartamentos residenciais:

APARTAMENTOS	DEPÓSITOS	SUBSOLO
11	35	2º
12	36	2º
13	37	2º

EDIFÍCIO PORTOFINO

14
[Handwritten signature]

14	39	2º
15	40	2º
16	38	2º
21	41	2º
22	42	2º
23	43	2º
24	31	2º
25	34	2º
26	44	2º
31	32	2º
32	33	2º
33	03	1º
34	28	2º
35	29	2º
36	04	1º
41	08	1º
42	06	1º
43	07	1º
44	30	2º
45	05	1º
46	09	1º
51	10	1º
52	11	1º
53	12	1º
54	26	1º
55	27	1º
56	25	1º
61	24	1º
62	23	1º
63	22	1º
64	01	1º
65	02	1º
66	20	1º
71	21	1º
72	17	1º
73	18	1º
74	47	2º
75	48	2º
76	19	1º
81	13	1º
82	14	1º
83	15	1º
84	45	2º
85	46	2º
86	16	1º

[Handwritten signature]

DE IMÓVEIS
hat
- 8º

[Handwritten mark]

PARÁGRAFO ÚNICO – Esta cláusula somente será alterada mediante aprovação da unanimidade dos condôminos.

CLÁUSULA 43ª - Fica, desde já, instituído o regulamento interno do condomínio EDIFÍCIO PORTOFINO, que segue anexo.

CLÁUSULA 44ª - Ficam autorizadas todas as averbações ou inscrições e demais registros que se tornarem necessários à presente Convenção.

CLÁUSULA 45ª - Fica eleito o Foro Central da Comarca desta Capital - Subdistrito da Sé, por mais especiais que outros sejam, para dirimir eventuais dúvidas oriundas da presente convenção.

São Paulo, 16/12/16

ANTILHAS BN INCORPORADORA SPE LTDA.
ROBERTO BUSSAB

Cartório do 11º Tabelião de Notas de São Paulo
R. Domingos de Moraes, 1062 - Vila Mariana - SP - Cep 04010-100 - Fone: (11) 5085-5755
Bel. Paulo Augusto Rodrigues Cruz - Tabelião

Reconheço por SEMELHANÇA SEM VALOR ECONÔMICO a(s) Firma(s) de: **ROBERTO BUSSAB**, a qual confere com padrão depositado em cartório.
São Paulo/SP, 16/12/2016 - 11:32:26
De: **FA71478** Em testemunho da verdade. Total R\$ 1,35
Escritor: **ANDERSON FRANCA DE SOUZA - ESCRITÓRIO**

Qualquer emenda ou rasura será considerado indicio de fraude.



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

*Ricardo Nahat, Oficial do Décimo Quarto Registro de Imóveis
da Comarca da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo,
República Federativa do Brasil,*

S17050005887M#01-08*00*

207

Certifica, a pedido de parte interessada,

que as presentes cópias dos Instrumentos Particulares de 16 de dezembro de 2.016, referentes à Convenção e Regulamento Interno de Condomínio do "Edifício Portofino", registrado no Livro nº 03 de Registro Auxiliar sob nº 12.214, em 10 de janeiro de 2.017, foi extraída do original arquivado na pasta nº 461, neste Registro de Imóveis. O referido é verdade e dá fé. São Paulo, oito de maio de dois mil e dezessete. O Escrevente Autorizado, Raphael da Silva Balduino (Raphael da Silva Balduino)

Pedido Arisp nº 5887M

EMOLUMENTOS	: R\$ 29,93
ESTADO	: R\$ 8,51
APOSENTADORIA	: R\$ 5,82
REGISTRO CIVIL	: R\$ 1,58
TRIBUNAL DE JUSTIÇA	: R\$ 2,05
MINISTÉRIO PÚBLICO	: R\$ 1,44
IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS	: R\$ 0,59
TOTAL	: R\$49,92

GUIA Nº 088

14º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11121-1-AA 666259

11121-1-650001-670000-0117

