



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Ilmo. Sr.
OFICIAL DO 5º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

10
246
47
Le 3 - Registro me

O abaixo assinado, Síndico do CONDOMÍNIO AJURICABA, localizado à Rua Victória nº 491, nesta Capital / de São Paulo, vem pelo presente solicitar de V.S., a AVERBAÇÃO da sua CONVENÇÃO, realizada conforme Assembléia Geral Extraordinária de 20 de Julho de 1976.

Anêxa original e duas cópias da Convenção e a Ata da Assembléia Geral Extraordinária, supra citada, que autoriza a averbação solicitada.

Nestes Termos,

P. DEFERIMENTO.

São Paulo, 13 de Agosto de 1976

Wady Alexandr Assady Buaridy

2º CARTÓRIO DE NOTAS
M. RIA JOSE CARDEAL DE GODOY
ESCRIVÃ

1º São Luis, 102 - Torres - 1-24 - Fone: 251-3011

Reconheço a(s) firma(s)

S. Paulo, 13 de AGO de 1976

Em test: da verdade

EDWARD JACQUES CARDEAL DE GODOY
JOSE CARLOS CAMARGO QUERO
PAULO ROBERTO CAPPI
Escriturantes Autorizados
SELOS PAGOS POR VERBA

342

5º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11357-1 - AA 436638

11357-1-436638-442000-0718





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CONVENÇÃO CONDOMINIAL

A PRESENTE CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO EDIFÍCIO AJURICABA, é o instrumento regulador das relações jurídicas e da convivência social dos condôminos; é o ato constitutivo dos direitos e deveres dos co-proprietários; é o complexo de normas de conduta, do qual dependerá a compreensão, a reciprocidade, e, sobretudo, o acatamento às normas estatais e convencionadas.

Na falta de disposição expressa, por omissão da Lei, desta Convenção ou demais normas, aplicar-se-á então, os princípios gerais do direito.

C A P Í T U L O I

D O O B J E T O

ARTIGO 1º - O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO AJURICABA, é constituído de um prédio por planos horizontais, e está situado nesta cidade e Comarca de São Paulo - Capital, 5ª Circunscrição / Imobiliária, à rua Vitória, 487 e 491, composto de 12 pavimentos, contendo uma loja térrea, três sobre-lojas e trinta e oito apartamentos residenciais, e divide-se em duas partes distintas:

- a) uma primeira parte compreendida das áreas e coisas de propriedade comum a todos os condôminos, inalienáveis e indivisíveis indissoluvelmente ligadas às unidades autônomas;
- b) uma segunda parte, constituída das coisas privativas, como sendo uma loja térrea, três sobre-lojas e mais os trinta e oito apartamentos com finalidade de residenciais, os apartamentos e loja e sobre-lojas, comerciais;

ARTIGO 2º - São partes comuns do EDIFÍCIO AJURICABA e referidas no artigo 3º da LEI 4.591 de 16.12.1964;

- a) O solo em que é construído o Edifício;
- b) As passagens internas do Edifício;
- c) As fundações, paredes laterais, paredes externas, colunas e vigas de sustentação, bombas de água, lajes e telhado;
- d) Motores e acessórios;
- e) Os encanamentos de água, força, luz, gás, bem como as instalações respectivas, até os pontos de intercessão com as ligações de propriedades privativas;
- f) As calhas, condutores de água pluviais, canal e recepção de lixo;
- g) Os vestíbulos e halls de entrada, corredores, escadas, áreas e pátios comuns;



Folhas 02
h) O Teto.

12

§ 1º - As coisas de uso comuns do Edifício, especialmente o hall de entrada, portaria, escadas, halls de circulação de cada pavimento e demais áreas ou dependências comuns a todos os condôminos, deverão estar sempre desimpedidos e desobstruídos, não podendo ser ocupadas por qualquer dos condôminos, como se fossem de sua exclusiva propriedade, ficando estipulado, / que qualquer objeto encontrado, nas mesmas, serão removido pelo Síndico do prédio, que o entregará à seu dono mediante pagamento / das despesas de remoção, que serão arbitradas pelo Síndico.

§ 2º - As coisas de uso comum do Edifício não podem ser alteradas, retiradas ou substituídas, sem autorização escrita ou aprovada em Assembleia Geral dos Condôminos, representando pelo / menos 2/3 (dois terços) de sua totalidade.

§ 3º - Cada condômino tem o direito de usar e fluir das utilidades próprias das coisas comuns, uma vez que não prejudique igual direito dos demais, nem as condições materiais e o padrão do Edifício.

ARTIGO 3º - São Partes da propriedade exclusivas, de cada condômino, as respectivas unidades autônomas, com todas as suas benfeitorias e dependências internas, inclusive os ramais de encanamentos de água, luz, gás, etc., até suas intercessões com as linhas, encanamentos e tubulações troncos e correspondendo a cada unidade autônoma uma porcentagem de conformidade da especificação de condomínio do Edifício a saber:

§ 1º - As divisões internas de cada unidade autônoma, não poderão ser modificadas se afetarem as partes externas ou internas de propriedade comuns, ou estar em desacordo com as normas técnicas de construção.

§ 2º - As instalações internas das unidades autônomas, serão reparadas por iniciativa e risco e conta do respectivo condômino, dependendo de consentimento prévio por escrito do Síndico, se forem suscetíveis de afetarem as partes comuns do Edifício, até as linhas troncos, inclusive encanamentos, entrada e saída de água, esgoto e força. - Quando o estrago de tal unidade se verificar nas linhas troncos, os reparos ocorrerão por conta de todos os condôminos.

§ 3º - Se o condômino cuja unidade autônoma, es-
tiver a merecer reparos ou consertos em
suas instalações, de forma a poder afe-
tar as coisas de uso comum do Edifício, não tomar as providências
necessárias, o Síndico fica investido de poderes para mandar exe-
cutar a obra, por conta exclusiva do proprietário, que deverá sal-
dar o débito no prazo que lhe fôr estipulado pelo Síndico, sob pe-
na de cobrança por via judicial, acrescida da multa de 20% (vinte
por cento), custas e honorários de advogado. A cobrança será fei-
ta por via de Ação Judicial Executiva, regulada pelos artigos 275
e seguintes do Código de Processo Civil Brasileiro.

§ 4º - Se o condômino proceder a reparos em
sua unidade autônoma que coloque em pe-
rigo a estrutura do prédio, ou prejudi-
que as unidades próxima à sua, será compelido a desfazer a obra,
cabendo ao Síndico, em caso de recusa, com autorização judicial,
mandar desmanchá-la à custa do transgressor, conforme o § 1º, Capi-
tulo II, inciso IV, do artigo 10, da LEI FEDERAL 4.591 de 16.12.
1964, se este não desfizer a obra no prazo concedido.

§ 5º - Para efeitos tributários, cada unidade
autônoma é tratada como prédio isolado,
contribuindo o respectivo condômino, di-
retamente com as importâncias relativas aos impostos federais, es-
taduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos, nos
termos do artigo II da LEI 4.591 de 16.12.1964

CAPÍTULO II

DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

ARTIGO 4º - São Direitos dos Condôminos:

- a) Usar e dispor das respectivas unidades autônomas, de acôrdo com
o respectivo destino, que é exclusivamente residencial, os apar-
tamentos e comercial somente nas tres sobre-lojas do prédio, in-
to é, no conjunto 103, 203 e 303, mais a loja do andar terreo,
de maneira a não prejudicar a segurança e solidez do Edifício,
que não cause dano ou incômodo aos demais habitantes do Edifício,
e não infrinjam as normas ou disposições legais desta Convenção;
- b) Usar e gozar das partes comuns do Edifício, desde que não impe-
gam ou dificultem o uso e gozo dos demais condôminos, com as
mesmas restrições da alínea anterior;





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Folha 04

- e) manter em seu poder as chaves da porta de acesso ao Edifício;
- d) utilizar de forma racional, as partes comuns do Edifício;
- e) adotar na unidade autônoma de sua exclusiva propriedade, as divisões de sua conveniência, podendo modificar as atuais, desde que tais alterações ou modificações não ofendam a estrutura do Edifício, nem causem prejuízo aos demais, devendo a execução das obras, ser precedida de prévia autorização do Síndico do Edifício;
- f) Observar e fazer observar por quem em seu lugar se utilize da unidade autônoma, os preceitos desta Convenção, não comprometendo ou não permitindo que em seu nome se comprometa, a segurança, solidez, categoria e nível do Edifício;
- g) Convocar as Assembleias Gerais, mediante as prescrições adiante, discutindo, votando e sendo votado, sugerindo e podendo inclusive ser votado para Síndico ou membro do Conselho Consultivo;
- h) examinar os livros e documentos da administração, solicitando os esclarecimentos ao Síndico ou ao Administrador por ele indicado, sobre assuntos que digam respeito ao condomínio, sendo facultado/recorre à Assembleia Geral, em caso de recusa;
- i) formular queixas e reclamações ao Síndico, em termos e por escrito, apontando os fatos que no seu entender não estejam de acordo com a convivência comum.

ARTIGO 5º - São deveres dos condôminos:

- a) Contribuir para as despesas comuns do Edifício na proporção de suas respectivas frações, efetuando os recolhimentos nos prazos previstos;
- b) contribuir para o custeio de obras determinadas pela Assembleia / na forma e na proporção de suas respectivas frações;
- c) Nos contratos de locação ou quaisquer outros que importem na cessão das unidades autônomas, a terceiros, são os condôminos obrigados a fazer constar cláusula de fiel cumprimento desta Convenção, sob pena de multa de 2/3 (dois terços) do salário mínimo vigente na ocasião;
- d) Obedecer prontamente o REGULAMENTO INTERNO do Edifício;
- e) não deixar ou abandonar quaisquer torneiras abertas, ou bico de gás causando prejuízo aos demais condôminos;
- f) Guardar decência e respeito ao uso das coisas e partes comuns, não usando nem permitindo que as usem, bem como as respectivas unidades autônomas, para fins diversos daquelas que se destinam;
- g) não usar as respectivas unidades autônomas, nem alugá-las ou cedê-las para atividades ruidosas, ou para pessoas de maus costumes ou mesmo, para instalações de qualquer atividade ou depósito de qualquer objeto, capaz de causar dano ao prédio ou incômodo aos demais condôminos;



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Folha 05

- h) Não remover pé de tapetes, passadeiras, etc., de modo a provocar a sua dispersão;
- i) Não estender roupas, ou qualquer outro objeto nas janelas ou quaisquer outros lugares visíveis do exterior, ou esteja em risco de cair;
- j) Não lançar qualquer objeto ou líquido sobre a via pública, áreas ou partes de uso comum;
- k) Colocar o lixo, detritos, etc., no tubo coletor respectivo, sempre em embrulhos indismantáveis;
- l) Não usar toldos externos, nem colocar ou permitir que se coloque quem, letreiros, placas e cartazes ou quaisquer outros;
- m) Não utilizar os empregados do condomínio, para serviços particulares;
- n) não colocar, nem permitir que se coloque nas partes comuns, quaisquer objetos de instalações, sejam de que natureza forem;
- o) não lavar o asfalto, que deverá ser encerado, afim de evitar infiltrações de água e consequentes deteriorizações dos estuques;
- p) não manter qualquer espécie de ANIMAIS ou AVES nos respectivos apartamentos ou nas dependências do Edifício;
- q) não fracionar a unidade autônoma, para fim de aliená-la a mais de uma pessoa separadamente;
- r) não mudar a forma externa ou fachada das unidades autônomas, de sua exclusiva propriedade;
- s) não decorar ou pintar as paredes externas e esquadrias de sua unidade, sem o consentimento prévio do Síndico, que dará este consentimento se da pretensão do condômino, não acarretar alteração para a fachada do prédio ou outras dependências externas, de vez que para tanto, far-se-á necessária, prévia deliberação dos condôminos, aprovada por unanimidade, em Assembleia Geral, especialmente convocada;
- t) Não usar rádio, televisão ou outros instrumentos sonoros em altura de ser prejudicial à tranquilidade dos demais condôminos;
- u) Comunicar imediatamente ao Síndico, a ocorrência de qualquer moléstia infecto-contagiosa, em sua unidade autônoma;
- v) Permitir o ingresso em sua unidade autônoma, do Síndico ou preposto seu, quando isto se torne necessário;
- x) Não permitir a realização de jogos infantis, nas partes comuns e internas do Edifício;
- z) Não manter em sua unidade autônoma, quaisquer substâncias explosivas ou voláteis, capaz de por em perigo a segurança e solidez do Edifício, sob pena de ser chamada a autoridade Policial competente.





§ 1º - Nos contratos de locação ou cessão a qualquer título da unidade autônoma, o cedente ficará responsável perante a massa condômina, pelos atos daqueles, bem como das obrigações referentes aos pagamentos das respectivas despesas mencionadas neste artigo;

§ 2º - Este artigo, com suas alíneas, servirá para base do REGULAMENTO INTERNO do Edifício, o qual será fixado permanentemente, em lugar visível no prédio;

CAPÍTULO III

DO SEGURO DO EDIFÍCIO

ARTIGO 6º - Será feito obrigatoriamente, se até esta data não o foi, um SEGURO do Edifício, / contra riscos de incêndio ou outro sinistro que cause destruição total ou parcial, seguro este que abrangerá a totalidade do prédio.

§ 1º - O Seguro será feito pelo valor do Edifício, / mas nas apólices serão destacadas os valores de cada uma das unidades autônomas;

§ 2º - Serão incluídas nas apólices as seguintes condições:

- a) Que o Segurador obriga-se por si, ou através de pessoa a quem incumba tal obrigação, mas de qualquer forma, à própria custa e ordem, a reconstruir o imóvel segurado em caso de sinistro, sendo-lhe vedada a liquidação em dinheiro da obrigação assumida, salvo se ocorrer a hipótese da alínea "C" infra;
- b) A Reconstrução será iniciada dentro de 60 (sessenta) dias, a contar / da data de liberação do imóvel, por parte da autoridade policial que proceder a verificação;
- c) Se, definitivamente, o Edifício, não puder ser reconstruído, em razão de impedimentos pelos Poderes Públicos Competentes, ou por motivos de ordem técnica, o seguro, será então, liquidado em dinheiro, e os direitos de cada titular das unidades autônomas serão exercidos sobre o terreno, na proporção estabelecida na Especificação Condominial, e sobre o seguro da parte que couber à respectiva unidade;
- d) É lícito a cada proprietário, aumentar o SEGURO correspondente à sua unidade autônoma, para cobrir melhoramentos e benfeitorias que realizar na mesma, e, tal hipótese, pagará o acréscimo do prêmio respectivo, liquidada a correspondente parte da indenização em caso de sinistro, diretamente junto à Companhia Seguradora, sendo também permitido





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Folhas 07

sendo também permitido a qualquer condômino fazer um seguro isolado de sua unidade autônoma, o que não o exime da responsabilidade do prêmio, para com o Seguro Total supra avençado.

CAPÍTULO IV

DA ADMINISTRAÇÃO

ARTIGO 7º - Serão eleitos em Assembleia Geral, um Síndico e um Sub-Síndico do Condomínio que exercerão seus mandatos pelo prazo de dois (2) anos consecutivos, sujeitos à reeleição.

§ 1º - Ao Síndico em exercício, compete:

- a) representar o Condomínio, em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, e praticar todos os atos necessários em defesa do mesmo;
- b) Superintender a administração do condomínio;
- c) Impor as multas estabelecidas na LBI, nesta CONVENÇÃO e consequentemente no REGULAMENTO INTERNO do Edifício;
- d) Cumprir e fazer cumprir a presente Convenção Condominial e o regulamento Interno do Edifício, bem como executar e fazer executar as deliberações tomadas nas Assembleias;
- e) Admitir e demitir empregados, bem como fixar-lhes as respectivas remuneração, dentro das verbas previstas no orçamento;
- f) Ordenar reparos urgentes ou adquirir o que necessário for, à segurança e conservação do Condomínio, até o limite anual de (3) três salários / mínimo vigentes, fora de verba orçamentária, se as despesas excederem a esse limite, convocará previamente à Assembleia Geral, para decidir a respeito salvo se, tratar-se de despesas urgentes, cuja inexecução, possa causar prejuízos ou danos manifestos;
- g) executar fielmente as disposições orçamentárias nas épocas oportunas, e as extraordinárias quando julgar convenientes, ou lhe for requerido por um grupo de condôminos, que representem mais de 2/3 (dois terços) do total;
- h) Prestar a qualquer tempo, informações sobre os atos de administração;
- i) Prestar à Assembleia, contas de sua gestão, acompanhadas da respectiva documentação e oferecer proposta orçamentária para o exercício seguinte;
- j) manter e escriturar o livro-caixa, devidamente aberto e encerrado pelos membros do Conselho Consultivo, que rubricarão todas suas folhas;
- k) Cobrar, inclusive em juízo, as quotas normais ou extraordinárias do Edifício, aprovadas pela Assembleia Geral, bem como as multas impostas aos condôminos, por infração da disposição desta Convenção, de



do Regulamento Interno, ou por termo legal;

- l) Comunicar à Assembleia as citações que receber;
- m) Procurar por meios persuasivos, dirimir divergências entre os condôminos;
- n) Entregar ao seu sucessor, todos os livros e documentos, pertencentes ao condomínio, que tenha em seu poder;
- o) Exercer a administração interna da edificação ou do condomínio no que respeita a sua vigilância, moralidade, solidez e segurança, bem como superintender todos os serviços que interessam a todos os moradores.

§ 2º - O Síndico poderá delegar algumas das suas /
atribuições, ou funções administrativas a
terceiros especializados, de sua inteira /
confiança, mas sob sua exclusiva responsabilidade mediante aprovação da
Assembleia Geral, em convocação especial;

§ 3º - O Administrador receberá a incumbência da
Assembleia Geral que o aprovou a qual tam-
bém deverá, estipular sua remuneração;

§ 4º - Nos impedimentos eventuais do Síndico este
será substituído pelo "Sub-Síndico" e se
empresa ou pessoa especializada, caberá a
Assembleia eleger seu imediato substituto, mediante imediata prestação /
de contas;

§ 5º - As funções do Síndico, serão remuneradas /
mesmo quando delegar as funções burocráti-
cas, a terceiros especializados;

§ 6º - O Síndico não será responsável pessoalmente
pelas obrigações contraídas em nome e
nos interesses do condomínio, desde que /
tenha agido no exercício regular de suas funções, respondendo, porém, pe-
lo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa, direta ou
indiretamente, por dolo, culpa ou negligência;

§ 7º - Dos atos do Síndico, caberá recurso para a
Assembleia Geral, convocada especialmente/
pelo interessado, na forma prevista nesta
Convenção;

§ 8º - O Síndico poderá ser destituído, desde que
não venha cumprindo regularmente suas fun-
ções e obrigações assumidas, pelo voto de
2/3 (dois terços) dos condôminos presentes em Assembleia Geral, especial-
mente convocada;

§ 9º - Por ocasião da eleição do Síndico, poderá/



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Folhas 09

16
19
poderá ser eleito um sub-Síndico, que exercerá suas funções na forma prevista neste artigo;

ARTIGO 8º - O Edifício poderá contar com um ENLADOR nomeado pelo Síndico, ao qual competirá

- a) manter os serviços permanentes de portaria, e exercer vigilância contínua do Edifício AJURICABA;
- b) manter em perfeito estado de conservação, o anexo, as partes comuns do Edifício;
- c) Guardar as chaves da entrada e das dependências comuns respectivas;
- d) Receber a correspondência dos condôminos e locatários, distribuindo-a prontamente;
- e) Executar ou fazer executar as determinações do Síndico;
- f) Comunicar imediatamente ao Síndico, quaisquer irregularidades, porventura verificadas no Edifício;

C A P Í T U L O V

DO CONSELHO CONSULTIVO

ARTIGO 9º - De Dois em dois anos, serão eleitos em Assembleia Geral, os membros do CONSELHO CONSULTIVO, que compor-se-á de 3 (três)

Membros, sendo que os mesmos serão escolhidos entre os condôminos, os quais exercerão suas funções gratuitamente, por prazo de dois anos, sujeitos à Reeleição.

ARTIGO 10º - Compete ao Conselho Consultivo:

- a) Assessorar o Síndico nas soluções dos problemas do Condomínio;
- b) Opinar nos assuntos funcionais entre o Síndico e os Condôminos;
- c) Dar parecer em matéria relativa às despesas extraordinárias;
- d) Verificar e aprovar ou recusar a apresentação de contas do Síndico.

C A P Í T U L O VI

DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

ARTIGO 11º - As Assembleias Gerais serão convocadas pelo Síndico, por Condôminos que representem no mínimo 2/3 (dois terços)

do total do condomínio, ou por qualquer condômino que deseje recorrer / contra decisão do Síndico e será feita mediante carta protocolada e / igual aviso será fixado em lugar visível do Edifício, onde permanecerão por prazo de no mínimo 6 (seis) dias, e serão realizadas no próprio Edifício, salvo motivo de força maior.





Fl. 10

§ 1º - As convocações indicarão, ainda que sumariamente, o resumo da ordem do dia, a data, o local e a hora da primeira e segunda convocação, bem como conterão as assinaturas da pessoa ou pessoas que a convocaram;

§ 2º - As convocações serão acompanhadas de cópias do relatório e contas do Síndico, bem como da proposta de orçamento relativa ao exercício respectivo, quando a matéria a ser debatida versar sobre estes assuntos;

§ 3º - Entre a data da convocação e a da Assembleia deverá mediar um prazo mínimo de 8(oito) dias.

§ 4º - Da convocação deverá constar a hora em que realizar-se-á a primeira e segunda convocação, mediando entre ambas o prazo de meia hora (30 minutos);

§ 5º - As convocações por carta, serão endereçadas para as residências dos respectivos condôminos, ou outro endereço qualquer, cuja comunicação tenha sido feita em tempo hábil;

§ 6º - As Assembleias serão presididas por um condômino, especialmente escolhido, o qual escolherá, entre os presentes, o secretário da mesa, que lavrará a ata dos trabalhos, em livro próprio. - É proibido ao Síndico, presidir ou secretariar os trabalhos da Assembleia;

§ 7º - Cada condômino, terá direito a tantos votos quantas forem as unidades que possua no Edifício, computando-se o resultado por maioria dos presentes à vista do Livro de Presença, que por todos deverá ser assinado;

§ 8º - Será exigida a maioria absoluta (metade mais um) ou unanimidade, nas matérias que a Lei exigir ou pactuadas nesta Convenção. - Em caso de empate, cabe ao Presidente da mesa, o respectivo voto de desempate;

§ 9º - Se, uma unidade autônoma, pertencer a mais de um condômino, estes elegerão entre si, / aquela que os representará, credenciando-o por escrito e em termos especiais;





Fl.11

21
13

§ 10º - Não poderão votar nas Assembleias os condôminos que estiverem em atraso nos pagamentos de suas contribuições condominiais, bem como, em multa da qual lhe tenha sido aplicado.

§ 11º - As decisões tomadas pela Assembleia, obrigam a todos os condôminos, sendo que os votos serão proporcionais às frações ideais no terreno, pertencentes a cada condômino;

§ 12º - É vedado ao condômino, votar em matéria / que tenha particular interesse;

§ 13º - É lícito ao condômino, fazer-se representar nas Assembleias, por terceiros ou procurador especial, condômino ou não, desde que não seja o Síndico ou membro do Conselho Consultivo, bem como parentes deste, sendo que cada procurador, poderá representar no máximo 3 (três) condôminos;

§ 14º - A ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA, realizar-se-á na primeira quinzena de cada ano, a ela competindo:-

- a) Discutir e votar o relatório e as contas, relativos ao exercício findo;
- b) Discutir e votar o orçamento das despesas para o ano que se inicia, fixando FUNDO DE RESERVA, se convier;
- c) Eleger o Síndico e os membros do Conselho Consultivo, se for o caso;
- d) Votar as demais matérias, constantes da Ordem do Dia.

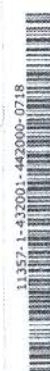
§ 15º - As Assembleias Gerais Ordinárias, realizar-se-ão em primeira convocação com a presença de no mínimo 2/3 (dois terços) dos condôminos e em segunda convocação com qualquer número de condôminos / presentes, no mesmo dia, no mesmo local, meia hora após apurada a primeira;

§ 16º - O Síndico, nos 8 (oito) dias subsequentes / à realização da Assembleia, comunicará a todos os condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à prestação de contas e previsão orçamentária, o rateio das despesas e promoverá a arrecadação na forma prevista / nesta Convenção;

§ 17º - As deliberações das Assembleias, obrigam a todos os condôminos, mesmo os desidentes e ausentes, havida a ausência, como tácita concordância com as deliberações tomadas;

5º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11357-1-AA 436649





§ 18º - As atas das Assembleias Gerais, serão regis-
tradas em Livro Próprio, aberto e encerrado
pelos membros do Conselho Consultivo, que
rubricarão todas as suas folhas, livro este que o Síndico Conservará em
seu poder, à disposição de todos os condôminos;

§ 19º - A Convenção do Condomínio presente, só pode
ser modificada em Assembleia Geral Extra-
ordinária, pelo voto mínimo de condôminos /
que representem 2/3 (dois terços) de total/
das frações ideais;

§ 20º - As Assembleias Gerais Extraordinárias reali-
zar-se-ão pela mesma forma exposta neste
artigo.

ARTIGO 12º - Compete às Assembleias Gerais Extraor-
dinárias:

- a) Deliberar sobre matéria de interesse geral do Edifício ou dos con-
dôminos;
- b) Decidir em grau de recurso os assuntos que tenham sido deliberados pe-
lo Síndico e a elas levados a pedido de interessados;
- c) Apreciar as demais matérias constantes da ordem do dia;
- d) Examinar o assunto que lhe tenha sido proposto por qualquer condômino
e constante de petição da ordem do dia;
- e) Destituir o Síndico, ou qualquer membro do Conselho Consultivo, a /
qualquer tempo, independentemente de justificativa, na forma previn-
ta nesta Convenção.

§ 1º - Nas Assembleias Gerais, obedecer-se-á o se-
guinte critério de votação, sejam elas Ex-
traordinárias ou Ordinárias:

- a) será exigida a maioria absoluta (metade mais um), nos seguintes casos:
 - a.1) para a realização de melhorias meramente úteis e de uso comum
do Edifício;
 - a.2) para a destituição do Síndico ou qualquer membros do Conselho /
Consultivo;
 - a.3) para deliberar sobre a reedificação ou não do Edifício, nos ca-
sos de incêndio ou outro sinistro, que importe na destruição to-
tal ou parcial;
 - a.4) para decidir sobre o ingresso do Condomínio em Juízo, salvo pa-
ra cobrança das despesas do Condomínio ou multas por infração.





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Fl. 11

b) será exigida a UNANIMIDADE:-

- b.1) para aprovação de modificação na estrutura ou no aspecto arquitetônico do edifício, bem como a realização de benfeitorias meramente estéticas;
- b.2) para autorizar outra finalidade que não a residencial;
- b.3) para decidir sobre matérias que altere o direito de propriedade/dos condôminos;

§ 1º - As deliberações em Assembleias aprovadas, se não fixadas em lugar bem visível do Edifício, sendo ainda enviadas cópias para todos os condôminos, mediante carta registrada ou protocolada;

§ 2º - As despesas com Assembleias, serão inscritas, a débito do condomínio, mas as relativas com a convocação para apreciação de recurso interposto por condôminos que deoje recorrer contra multa aplicada pelo síndico, serão por este suportadas, se o recurso for desprovido.

ARTIGO 13º - Se a Assembleia não se reunir por qualquer dos poderes que lhe compete, 30 (trinta) dias após o pedido de convocação, o Juiz Competente, decidirá a respeito, mediante requerimento dos interessados.

CAPÍTULO V I I

DOS ENCARGOS COMUNS

ARTIGO 14º - São encargos comuns, e deverão ser suportados por todos os condôminos proprietários, ainda que não se utilizem / das coisas comuns, mas distribuídas aos condôminos, na proporção que cada um realmente possui no terreno, e demais coisas de uso comum do Edifício, as despesas constantes e eventuais do Condomínio.

§ 1º - São despesas comuns: -

- a) o prêmio de seguro das partes e instalações de uso comum;
- b) a remuneração do Síndico, do administrador e os salários dos empregados do Condomínio;
- c) as despesas com a limpeza e conservação do Edifício;
- d) consumo de eletricidade, força, luz, gás e taxas relativas às partes/comuns do Edifício;
- e) contribuições exigíveis do Condomínio, em virtude da lei, bem como as despesas feitas em defesa do Condomínio ou em cumprimento de determinação legal ou fiscal.

ARTIGO 15º - Os condôminos concorrerão para as despesas comuns, sobrinhas mensalmente ou em outra forma que venha a se estipular, por



Fl. 14

se estipular, por meio de contas em que se fará a demonstração das despesas e encargos comuns, efetuados e a indicação das importâncias relativas aos titulares das unidades autônomas do Edifício. Ao montante de cada contribuição, poderá ser acrescida uma taxa que destinar-se-á ao FUNDO DE RESERVA, a critério do Síndico dentro dos limites desta Convenção, a fim de que, no futuro, poder ser suportada qualquer despesas extraordinárias, de interesse comum dos condôminos.

§ 1º - A taxa destinada ao FUNDO DE RESERVA, de que trata este artigo, será calculada sobre a Previsão Anual, até alcançar o valor de Cr\$.... Cr\$6.000,00 (Seis mil cruzeiros). - Este valor será sempre atualizado, com base nas previsões anuais futuras;

§ 2º - Nas demonstrações de contas apresentadas pelo Síndico aos condôminos, deverá ser sempre mencionado o saldo do FUNDO DE RESERVA;

§ 3º - Todas e quaisquer quantias pertencentes ao Condomínio, inclusive as relativas ao FUNDO DE RESERVA, deverão ser depositadas em nome do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO AJURICABA, em estabelecimento bancário idôneo, a critério do Síndico, que movimentará a respectiva conta corrente;

§ 4º - As obras que interessam a estrutura geral do Edifício, ou ao serviço comum serão efetuadas com o concurso pecuniário de todos os condôminos proprietários das respectivas unidades autônomas, mediante pagamento prévio, aprovado pelo Síndico ou outra pessoa, com aprovação da Assembleia.

§ 5º - A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos e obrigações, em caso algum valerá enquanto não houver para exonerá-lo de seus encargos - (artigo 12 §§ 4º e 5º - Cap. III, da Lei 4.591).

CAPÍTULO VIII

DAS PENALIDADES

ARTIGO 16º - Os condôminos em atraso com seus pagamentos nas respectivas contribuições ou de multas impostas pelo Síndico, ficarão sujeitos aos juros de 1% (um por cento) ao mês a partir do respectivo vencimento, bem como insueto na multa de 20% (vinte por cento) sobre o total do débito independentemente de qualquer aviso ou notificação. - Se o débito for igual ou superior a 6 (seis) meses, este será atualizado, aplicando-se a correção monetária, de acordo com os índices levantados pelo Conselho Nacional de Economia, artigo 12 parágrafo 3º da Lei 4.591-de 16.12.1964. -





Fl. 15

§ 1º - O condômino que incorrer no previsto no presente artigo, e for necessário meios judiciais / para receber o que for devido, e também ficará sujeito, ao pagamento dos honorários advocatícios, custas processuais, selos e demais despesas correlatas;

§ 2º - Será competente para cobrança judicial, a Ação Executiva, disciplinada pelo Código de Processo Civil Brasileiro.

ARTIGO 17º - Das multas impostas, fica o condomínio / que incorrer em descumprimento de qualquer, das disposições legais, desta Convenção ou no Regulamento Interno, ou der causa a aumento das despesas comuns também sujeito à multa equivalente em até 2 (dois) salários mínimos vigentes a critério do Síndico, acima deste limite, caberá a Assembleia / Geral, sua fixação.

§ UNICO - Caberá recurso à Assembleia Geral, convocação especial, dentro de 10 (dez) dias / após sua aplicação, contra multas impostas pelo Síndico, em consequência deste Artigo.

CAPÍTULO IX

DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 18º - A denominação do prédio "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO AJURICABA".

ARTIGO 19º - Esta convenção será regulamentada pela Lei Federal 4.591 de 16 de Dezembro de 1.964, pelo Decreto Lei 55.815, de 08 de março de 1.965 e pela Lei Federal 4.864 de 29 de novembro de 1.965, que trata dos condomínios por planos horizontais, ficando os seus capítulos, artigos e parágrafos aplicáveis à espécie, incorporados à presente.

ARTIGO 20º - A presente convenção condominial considerará aprovada e obrigatoriamente deverá / ser cumprida por todos os proprietários, promitentes compradores,cessionários, locatários, prepostos e usuários / de qualquer natureza das respectivas unidades, atuais e futuras, desde / que reune 2/3 (dois terços) das assinaturas que correspondam às respectivas frações ideais do terreno que compõem o condomínio.

ARTIGO 21º - Em todos os instrumentos, quer público ou particulares, os eventuais vendedores cedentes ou locadores, deverão obrigatoriamente, fazer constar os termos principais da presente convenção ou em tão cláusula de fiel cumprimento à mesma, obrigando-se os futuros compradores, cessionários ou locatários, a respeitá-la integralmente.



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Fl. 16

ARTIGO 22º - Será elaborado pelo Síndico do Edifício com base na presente, um REGULAMENTO INTERNO, que obrigará a todos os usuários

do mesmo.

ARTIGO 23º - Uma cópia do REGULAMENTO INTERNO deverá permanentemente ficar exposta em lugar com grande visibilidade do Prédio, a

critério do Síndico.

ARTIGO 24º - A presente Convenção revoga quaisquer / outras disposições anteriores.

ARTIGO 25º - Fica eleito e aceito o Sr. Costa Silva de e Comarca de São Paulo, Capital, para não serem firmadas quaisquer divi-

das porventura oriundas do presente instrumento, com renúncia expressa / de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, PO ESTAREM ASSIM JUSTO E CONVENCIONADOS, ELAS OUTORGANTES E RECIPROCAMENTE OUTORGADOS, AQUELAS OUTORGAM E ASSINAM O PRESENTE, EM TRÊS VIAS DE IGUAL E INTEIRO TEOR, PARA UMA SÓ FINALIDADE, AUTORIZANDO / O SR. OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS COMPETENTE A PROCEDER O REGISTRO INTEGRAL DO PRESENTE, PARA QUE DESTA FORMA, POSSA O CONDOMÍNIO SEMPLO AJURICADA, FICAR DEFINITIVAMENTE ENQUADRADO AO MOLDE DA LEI FEDERAL 4.591 DE 16 DE DEZEMBRO DE 1.964, E SEUS REGULAMENTOS.

SÃO PAULO, 20 DE JULHO DE 1.976

WADY ALEXANDER ALMEIDA BUARIDY - Síndico

3.º CARTÓRIO DE NOTAS
MARIA JOSÉ CARDEAL DE GOOBY
ESCRIVÃ

Av. São João, 102 - Térreo - L. 24 - Fone: 257-3611

Reconheço a(s) firma(s)

S. Paulo, 10 de Ago de 1976

Em test. da verdade

EDWARD JACQUES CARDINAL DE GOOBY

JOSÉ CARLOS CAMARGO GUERRO

PAULO ROBERTO CAMPI

Secretários Autorizados

ESLOS PAÇOS POR VERNIA

5º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11357-1-AA 436654

11357-1-432001-442000-0718





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS — SÃO PAULO — CAPITAL
EMOLUMENTOS CR\$ 10.800,00

5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS — SÃO PAULO — CAPITAL

Rua da Consolação, 881 - 8.º Andar

CERTIFICO que o presente título foi apresentado no dia 20 de AGOSTO
de 1976, protocolado sob n.º 4.866 no livro n.º 1-M, e no mesmo dia
REGISTRADO SOB Nº 246 no Livro 3, A CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO
EDIFÍCIO AJURICABA, situado à rua Vitória nº 491, no 5º - -
Subdistrito - Santa Efigênia, composto de uma Loja terrea,
tres Sobre-lojas e mais 38 apartamentos com finalidade de -
residências, conforme Assembléia Geral Extraordinária, rea-
lizada em 20 de Julho de 1.976., de acordo com o requerimen-
to datado de 13 de agosto de 1.976, assinado por WADY ALE-
XANDER ASSADY BUARIDY.

O OFICIAL [assinatura]

5º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS — SÃO PAULO	
EMOLUMENTOS	CR\$
ESTADO	CR\$
APOSENTADORIA	CR\$
TOTAL	CR\$
DÉBITOS DO ESTADO E TAXA DE APOSENTA- DORIA DOS SERVIDORES DA JUSTIÇA PAGOS	
PELA VERBA Nº	EM/...../.....

5º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL
[assinatura]
Conferido com o documento
arquivado neste cartório

5º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11357-1-AA 436655

11357-1-432001-442008-0718



5.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital
Rua Marquês de Paranaguá n.º 359 – Consolação
www.quinto.com.br

SÉRGIO JACOMINO
Oficial Registrador

A presente cópia extraída por processo reprográfico com folhas porm rubricadas de 01 a 25 é expedida nos termos do parágrafo 1.º do art. 19 da Lei n.º 6.015/73 estando em conformidade com o documento arquivado neste Registro.

Emol.	R\$ 30,69
Estado	R\$ 08,72
Ipesp	R\$ 05,97
Reg. Civil	R\$ 01,62
TJ	R\$ 02,11
M.P.	R\$ 01,47
Imp. Mun.	R\$ 00,63
Total	R\$ 51,21

Escreventes Autorizados:

José Manuel da Costa
Fernanda Rodrigues da Silva
Mônica dos Santos Amaral

São Paulo, 28 de agosto de 2018

PROT. 685199