

Arquivar

- A D V O G A D O S -

BENEDICTO BARBOSA CINTRA NETO

JULIA ANTONIO SALOMÃO

Praça Ramos de Azevedo, 209 - 6.º andar - conj. 62 - fones: 34-2725 - 36-2775 - 32-6982 - PRÉDIO GLÓRIA - S. PAULO - CAPITAL

ILMO. SR. OFICIAL DO 14º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DA CAPITAL.

AV 4 (m 15.926) / 2

R. 5 (m 15.926) / 3

8 averbação de

Nºs 6 a 13 / 4

(m 15926) / 8

11

8 averbação de

Nºs 14 a 21 / 12

(m 15926) / 8

19

R.A. Nº 504 / 20

LUIZ LASKANI, brasileiro, portador da cédula de identidade nº RG-1.422.463, expedida pela Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo, viúvo, proprietário, inscrito, sob o nº 006.030.158-91, no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda, residente nesta Capital, onde é domiciliado à Rua Com. Affonso Kherlakian, 39, como senhor e legítimo possuidor do terreno adiante descrito e caracterizado, por força do registro nº 2 (dois), feito, em 24 de agosto de 1977, na matrícula 15926, desse 14º Cartório de Registro de Imoveis, no qual construiu o Edifício Dª ALDA GONÇALVES LASKANI, objeto do memorial de incorporação inscrito, também nesse Registro, sob o nº 540 (livro de Registro Especial 8-C), edifício esse para o qual a Prefeitura Municipal expediu o "auto de conclusão" ou "habite-se" nº 419/77, em 30 de agosto de 1977, vem, por esta e na melhor forma de direito, instituí-lo em condomínio, como, assim, instituído fica o mesmo, bem como proceder a sua divisão e a atribuição das suas unidades autônomas, estas consistentes (em 16 (dezesseis) aptos e respectivos lugares indeterminados para estacionamento, declarando, para tanto, que o Edifício Dª ALDA GONÇALVES LASKANI tem a seguinte

E S P E C I F I C A Ç Ã O.

I -

Situa-se no 24º subdistrito, In -

- A D V O G A D O S -

BENEDITO BARBOSA CINTRA NETO

JULIA ANTONIO SALOMÃO

Praça Ramos de Azevedo, 209 - 6.º andar - conj. 62 - fones: 34-2725 - 36-2775 - 32-0982 - PRÉDIO GLÓRIA - S. PAULO - CAPITAL

dianópolis, distrito, município e comarca desta Capital, 14ª -
Circunscrição Imobiliária, à Avenida Moaci, sob o nº 780, em -
terreno que encerra a área de 440,00 m2. está a 28,00 m. da es-
quina da Avenida Moaci com a Alameda dos Tupiniquins, e mede -
12,00 m. de frente para a Avenida Moaci, por 40,00 m., da fren-
te aos fundos, em ambos os lados, sendo que, em um deles, o es-
querdo de quem da Avenida Moaci olha para o mesmo, a linha di-
visória, partindo da frente para a Avenida, segue por 20,00 -
m., quebrando depois para a direita e seguindo pela extensão -
de 2,00 m., até onde, em ângulo reto, deflete à esquerda e se-
gue por linha de 20,00 m., indo atingir os fundos, onde mede -
10,00 m., confrontando, do lado direito de quem do imóvel olha
a rua, com propriedade de BASILIO ORTIZ NUNES, do lado esquer-
do, com propriedade de JOÃO MOTTA e BRUNO BARBOSA e, nos fun-
dos, com propriedade da CIA. TERRITORIAL PAULISTA, tendo sido
construído de acordo com a planta aprovada pelo alvará nº
258.553/72, constituído de nove pavimentos, além de subsolo e
ático, a saber: - subsolo - com 9 (nove) lugares determina-
dos para estacionamento de igual número de carros de passeio,
tendo, cada um desses lugares, a área total de 22,0625 m2., já
incluída na área comum de cada apto. correspondente e de que -
8,55 m2. constituem área privativa, numerados de 8 a 16, ape-
nas para efeito de identificação no registro imobiliário, ca-
bendo os de nºs. 9 a 16, respectivamente, aos aptos. 12, 22, -
32, 42, 52, 62, 72 e 82 e o de nº 8, ao apto. 11, aos quais fi-
cam indissolúvelmente ligados; rampa de acesso e saída, caixa
d'água inferior, compartimento para bombas, depósito de lixo,
cômodo de escada e passadiço do elevador e áreas de circulação;
andar ou pavimento térreo, sobre pilotis, com hall social e de
entrada, passadiço do elevador, cômodo de escada, tubo coletor
de lixo, compartimento para bombas e medidores, depósito, hall,
entrada, áreas de circulação e 7 (sete) lugares indeterminados,
cobertos e descobertos, para estacionamento de igual número de
carros de passeio, numerados de 1 a 7, apenas para efeito de -
registro imobiliário, tendo, cada um, a área total de 22,0625
m2., já incluída na área comum de cada apto. correspondente e
de que 8,10 m2. constituem área privativa, cabendo, respectiva-
mente, aos aptos. 21, 31, 41, 51, 61, 71, e 81, aos quais fi-
cam indissolúvelmente ligados; oito andares ou pavimentos ti-
po, ou seja, 1º andar ou pavimento tipo ao 8º andar ou pavi -



- A D V O G A D O S -

BENEDICTO BARBOSA CINTRA NETO

JULIA ANTONIO SALOMÃO

Praça Ramos de Azevedo, 209 - 6.º andar - conj. 62 - fones: 34-2725 - 36-2775 - 32-6982 - PRÉDIO GLÓRIA - S. PAULO - CAPITAL

mento tipo, cada um com dois aptos., hall e passadiço do elevador, cômodo de escada, tubo coletor de lixo; ático, com apto. do zelador, passadiço do elevador, hall de cômodo de escada, tubo coletor de lixo e cobertura; com caixa d'água superior, casa de máquinas e cômodo de escada.

X

Assim especificado, verifica-se que o Edifício De ALDA GONÇALVES LASKANI apresenta

D I V I S Ã O

em duas partes, a saber: a) uma de propriedade e uso comum, constituída pelas coisas discriminadas no artigo 3º da Lei 4591 de 16/12/64 e por todas as demais de uso comum por sua própria natureza; b) outra de propriedade singular, privativa e exclusiva, constituída pelas 16 (dezesseis) unidades autônomas e consistentes nos aptos. localizados 2 (dois) por andar ou pavimento tipo, do 1º ao 8º, identificados pelos nºs. 11, 12, 21, 22, 31, 32, 41, 42, 51, 52, 61, 62, 71, 72, 81 e 82, a cada um dos quais corresponde um lugar indeterminado, no subsolo ou andar térreo, para estacionamento de um carro de passeio, conforme já explicitado; os aptos. de nº final par tem frente para área descoberta e jardim do edifício que dá para a Av. - Moaci, e confrontam, nos lados esquerdo e direito, de quem da Av. Moaci olha o prédio, com as paredes perimétricas do mesmo e que dão para a área descoberta do seu próprio terreno e, nos fundos, com as paredes perimétricas do hall e passadiço dos elevador, do apto. de nº final impar e ainda área descoberta do próprio terreno do edifício; os pacts. de nº final impar tem frente para as paredes perimétricas do hall e cômodo de escada e do apto. de nº final par, confrontando, nos lados direito e esquerdo e nos fundos, com as paredes perimétricas do edifício e que dão para área descoberta do seu próprio terreno; - cada um dos aptos. de nº final impar tem a área total construída de 129,21 m2. ou seja 75,61 m2. de área útil e 53,60 m2. de área comum, estando já computada nesta a área de 22,0625 m2. - relativa ao respectivo lugar para estacionamento de carro de



- A D V O G A D O S -

BENEDICTO BARBOSA CINTRA NETO

JULIA ANTONIO SALOMÃO

Praça Ramos de Azevedo, 209 - 6.º andar - conj. 62 - fones: 34-2725 - 36-2775 - 32-6992 - PRÉDIO GLÓRIA - S. PAULO - CAPITAL

passoio, correspondendo-lhe, outrossim, no terreno do edifício, a fração ideal de 24,54 m2.; cada um dos aptos. de nº final - par tem a área total construída de 160,36 m2. ou seja 98,58 - m2. de área útil e 61,78 m2. de área comum, estando já computada nesta a área de 22,0625 m2. relativa ao respectivo lugar para estacionamento de carro de passeio, correspondendo-lhe, outrossim, no terreno do edifício, a fração ideal de 30,46 m2., unidades autônomas essas, cuja

A T R I B U I Ç Ã O

o requerente faz a si próprio, como, dessa forma, lhe ficam atribuídas, subrogando-se, inclusive, na hipoteca objeto das inscrições 30224 e 32146 desse mesmo Registro, estabelecendo, para o Edifício, a seguinte

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO DONA ALDA GONÇALVES LASKANI

Capítulo I

DO NOME, SEDE, FÔRO, DIVISÃO E DESTINAÇÃO

ART. 1º - sob a denominação de EDIFÍCIO "DONA ALDA GONÇALVES - LASKANI", fica instituído em regime condominial, de acordo com a Lei 4591 de 16 de dezembro de 1964, o imóvel sito nesta Capital, 24º subdistrito, Indianópolis, à Avenida Moaci, 780;

ART. 2º - o Edifício "Dona Alda Gonçalves Laskani" tem sede e fôro na comarca da Capital, compondo-se de 9 pavimentos, mais subsolo e ático, com apto. do zelador, comodo de escada e passadiço dos elevadores, casa de máquinas, caixa d'água superior e comodo de escadas, dividindo-se o mesmo Edifício em duas partes: A) uma de propriedade comum, constituída pelas coisas discriminadas no artigo 3º da Lei 4591/64 e por todas as demais de uso comum por sua própria natureza, in-



- A D V O G A D O S -

BENEDITO BARBOSA CINTRA NETO
JULIA ANTONIO SALOMÃO

Praça Ramos de Azevedo, 209 - 6.º andar - conj. 62 - fones: 34-2725 - 36-2775 - 32-6902 - PRÉDIO GLÓRIA - S. PAULO - CAPITAL

clusive o pavimento ou andar térreo e o subsolo - com área para estacionamento de 16 carros de passeio, isto é, um por apto.; B) outra, de propriedade singular e exclusiva, constituída pelas unidades autônomas, em número de 16 aptos. e designados os mesmos pelos nºs. 11, 12, 21, 22, 31, 32, 41, 42, 51, 52, 61, 62, 71, 72, 81 e 82, situando-se dois por andar ou pavimento tipo, do 1º ao 8º, cada um dos de nº final 1 com a área total construída de 129,21 ms2. ou seja 75,61 ms2. de área útil e 53,60 ms2. de área comum, estando nesta incluída a de um lugar indeterminado para estacionamento de um carro de passeio; e cada um dos de nº final 2, a área total construída de 160,36 ms2. ou seja 98,58 ms2. de área útil e 61,78 ms2. de área comum, estando igualmente nesta incluída a de um lugar indeterminado para estacionamento de um carro de passeio;

ART. 3º - o Edifício "Dona Alda Gonçalves Laskani" destina-se exclusivamente a fins residenciais.

Capítulo II

DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDOMINOS

ART. 4º - constituem direitos dos condôminos: A) usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com o seu destino; B) usar e gozar dos bens e partes comuns do Edifício, atentos à natureza dos mesmos e não obstante idêntico uso e gozo por parte dos demais condôminos; C) examinar, a qualquer tempo, os livros da administração e pedir, por escrito, os esclarecimentos que desejar; D) comparecer às assembleias gerais e nelas discutir e votar livremente, salvo se não estiver em dia com as despesas condominiais de sua responsabilidade;



- A D V O G A D O S -

BENEDICTO BARBOSA CINTRA NETO

JULIA ANTONIO SALOMÃO

Praça Ramos de Azevedo, 209 - 6.º andar - conj. 62 - fones: 34-2725 - 36-2775 - 32-6992 - PRÉDIO GLÓRIA - S. PAULO - CAPITAL

ART. 5º - constituem obrigações dos condôminos: A) não usar, nem consentir que se usem as coisas e partes comuns do edifício ou as respectivas unidades autônomas para fins diversos da sua destinação, nem para atividades ruidosas, imorais ou ilícitas; B) só remover o pó dos tapetes e cortinas por meio de aspiradores; C) não colocar tapetes, roupas, placas, letreiros, toldos, ou quaisquer outros objetos, nas janelas ou em quaisquer lugares visíveis do exterior; D) não jogar lixo ou detritos, senão embrulhados e no tubo coletor apropriado; E) não decorar as paredes, portas e esquadrias externas em cores ou tonalidades diversas das empregadas no edifício; F) não colocar ou deixar nas partes comuns do edifício objetos ou instalações, sejam de que natureza forem; G) não manter nas respectivas unidades autônomas quaisquer substâncias, instalações ou objetos que pelo seu uso causem perigo à segurança e à solidez do prédio ou que causem incômodos aos condôminos; H) contribuir para as despesas comuns do condomínio; I) não utilizar os empregados do edifício para serviços particulares; J) permitir o ingresso em sua unidade autônoma do síndico e outras pessoas, quando este ingresso for imprescindível para a inspeção ou para a realização de trabalhos relativos à estrutura do edifício, sua segurança e solidez;

Capítulo III

DOS ENCARGOS E FORMA DE SEU ATENDIMENTO

ART. 6º - constituem despesas ou encargos comuns do condomínio os relativos às suas partes comuns, a saber: A) impostos e taxas de qualquer natureza lançadas sobre as partes comuns do edifício; B) encargos sociais trabalhistas e de previdência social relativos ao pessoal a seu serviço; C) os prêmios de segu



- A D V O G A D O S -

BENEDICTO BARBOSA CINTRA NETO

JULIA ANTONIO SALOMÃO

Praça Ramos de Azevedo, 209 - 6.º andar - conj. 62 - fones: 34-2725 - 36-2775 - 32-6992 - PRÉDIO GLÓRIA - S. PAULO - CAPITAL

ros contra fogo, contra acidentes do trabalho e contra responsabilidade civil, a exceção do valor correspondente ao seguro facultativo que cada condômino queira fazer, além do obrigatório; D) a remuneração do síndico e os salários do pessoal a serviço do condomínio, inclusive manobristas para a garagem; E) as despesas de conservação das partes comuns e funcionamento das diversas instalações; F) - taxas e consumos de luz, fôrça e água das partes comuns do prédio;

§ 1º - as despesas ordinárias do prédio serão previstas antecipadamente pelo síndico, que elaborará o respectivo orçamento e o submeterá à assembléia geral;

§ 2º - os condôminos concorrerão, antecipadamente - até o dia 10 do primeiro mês de cada trimestre, para o custeio das despesas, na proporção da sua fração de terreno correspondente à respectiva unidade;

§ 3º - as despesas extraordinárias, não previstas no orçamento, deverão ser antecipadas pelos condôminos, improrrogavelmente até quinze dias depois da data da assembléia que as autorizar, sob as mesmas sanções pactuadas nesta convenção;

ART. 7º - ficarão a cargo exclusivo de cada condômino as despesas decorrentes de atos praticados pelo mesmo ou por pessoa de sua responsabilidade, ainda que transitória ou eventualmente; outrossim, o condômino - que der causa a aumento das despesas comuns, por motivo de seu interesse pessoal, pagará o excesso correspondente;

§ único - aplica-se também o disposto neste artigo, quando o condômino não executar os necessários reparos em sua unidade autônoma, acarretando prejuízos ao condomínio;



- A D V O G A D O S -

BENEDICTO BARBOSA CINTRA NETO

JULIA ANTONIO SALOMÃO

Praça Ramos de Azevedo, 209 - 6.º andar - conj. 02 - fones: 34-2725 - 36-2775 - 32-6982 - PRÉDIO GLÓRIA - S. PAULO - CAPITAL

ART. 8º - o edifício será assegurado contra acidentes de trabalho, contra responsabilidade civil e contra os riscos de fogo e qualquer outro acidente físico que o possa destruir, no todo ou em parte, fazendo-se ditos seguros em companhias idôneas de livre escolha dos condôminos;

§ único - cada condômino, individualmente, poderá ainda segurar sua unidade autônoma, arcando com as despesas respectivas;

ART. 9º - ocorrendo sinistro que destrua o edifício, total ou parcialmente, a assembléia se reunirá, dentro do prazo máximo de 15 (quinze) dias, elegendo uma comissão de três condôminos e outorgando a essa Comissão poderes para: A) receber a indenização e depositá-la em nome do Condomínio, em estabelecimento bancário escolhido pela assembléia; B) abrir concorrência para eventual reconstrução do prédio ou de suas partes danificadas, comunicando o resultado à assembléia, para as competentes deliberações; C) acompanhar os trabalhos da eventual reconstrução, até final, representando os condôminos junto aos construtores, fornecedores, empreiteiros e repartições públicas;

§ 1º - se a indenização paga pela companhia seguradora não fôr suficiente para atender às despesas, concorrerão os condôminos para o pagamento do excesso, na proporção de suas frações ideais no terreno;

§ 2º - em relação aos condôminos não interessados na reconstrução, se constituírem minoria vencida, proceder-se-á na conformidade do § 3º do artigo 14 da Lei 4591/64;

Capitulo IV



99

Capítulo IV

DA ADMINISTRAÇÃO

ART. 10º - a administração caberá a um síndico, pessoa física ou jurídica, condômino ou não, eleito em assembléia geral ordinária e com mandato de dois anos;

§ 1º - o síndico, além de poder delegar suas funções administrativas, poderá exercer as atribuições do seu cargo por meio de prepostos ou procuradores, mas sob sua exclusiva responsabilidade;

§ 2º - o síndico receberá a remuneração que fôr fixada pela assembléia que o eleger;

§ 3º - a todo momento é lícito aos condôminos, representando 2/3 das frações de terreno do condomínio, destituir o síndico e obrigá-lo então a imediata prestação de contas de sua gestão;

§ 4º - na hipótese de falta, ausência ou impedimento do síndico, a assembléia elegerá outro, que exercerá o seu mandato pelo tempo restante, até completar o período do substituído;

ART. 11º - compete ao síndico: A) representar o condomínio, em juízo ou fora dele, ativa e passivamente; B) superintender a administração do prédio e fazer cumprir a lei e a presente convenção e seu regulamento; C) admitir e demitir empregados, bem como fixar a remuneração dos mesmos, dentro das verbas previstas no orçamento do condomínio; D) ordenar reparos e adquirir o que fôr necessário à segurança e conservação do prédio, ainda que fora do orçamento e sem autorização da assembléia geral, quando da inexecução ou omissão puder resultar prejuízo manifes



[Handwritten signature]

- A D V O G A D O S -

BENEDICTO BARBOSA CINTRA NETO

JULIA ANTONIO SALOMÃO

Praça Ramos de Azevedo, 209 - 6.º andar - conj. 62 - fones: 34-2725 - 30-2775 - 32-6982 - PRÉDIO GLÓRIA - S. PAULO - CAPITAL

to para o condomínio; E) convocar as assembleias ordinárias e as extraordinárias, estas quando julgadas necessárias ou quando requeridas por condôminos representando pelo menos 1/4 das frações ideais do terreno do condomínio; F) prestar as informações solicitadas sobre os atos da administração e sobre as contas da sua gestão; G) fornecer cópias autenticadas das atas e das anotações do livro de presença solicitadas pelos condôminos; H) apresentar anualmente à assembleia geral ordinária as contas da sua gestão, exibindo toda a documentação respectiva e oferecendo proposta de orçamento, incluindo o fundo de reserva, para o exercício seguinte; I) cobrar as quotas dos condôminos relativas às despesas comuns, às multas e juros, dando-lhes o devido destino; J) executar as deliberações das assembleias gerais dos condôminos; K) praticar, enfim, todos os atos de interesse comuns nos limites das atribuições que lhes são conferidas pela Lei 4591/64 e por esta convenção;

§ único - o síndico não responde, pessoal ou subsidiariamente, pelas obrigações contraídas em nome do condomínio, a não ser pelos prejuízos a que der causa, por dolo, ou pelos atos que excedam às suas atribuições;

Capítulo V

DO CONSELHO FISCAL E CONSULTIVO

ART. 12º - a assembleia geral ordinária elegerá o Conselho Fiscal e Consultivo, composto de três condôminos, os quais exercerão gratuitamente as suas atribuições e que, nas suas ausências, faltas ou impedimentos, serão substituídos pelos suplentes, em igual número - eleitos também pela mesma assembleia geral;

§ 1º - o mandato dos membros do conselho terá a du-



- A D V O G A D O S -

BENEDICTO BARBOSA CINTRA NETO

JULIA ANTONIO SALOMÃO

Praça Ramos de Azevedo, 209 - 6.º andar - conj. 62 - fones: 34-2725 - 36-2775 - 32-6982 - PRÉDIO GLÓRIA - S. PAULO - CAPITAL

ração de dois anos e poderá ser sucessivamente renovado;

§ 2º - ao Conselho cabe: A) assessorar o síndico na solução dos problemas do condomínio; B) fiscalizar a atividade do síndico, examinando as suas contas e documentos; C) comunicar aos condôminos, por carta protocolada, as irregularidades havidas na gestão do condomínio; D) dar parecer prévio sobre as contas do síndico e sobre a proposta orçamentária;

Capitulo VI

DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

ART. 13º - as assembleias gerais ordinárias serão convocadas - mediante carta protocolada, pelo síndico ou, na sua falta, ausência ou impedimento, pelo Conselho Fiscal e Consultivo e serão realizadas no próprio prédio ou em local designado na convocação, sempre, porém, nesta Capital; as assembleias gerais extraordinárias também serão convocadas pelo síndico ou pelo Conselho Fiscal e Consultivo, na falta, ausência ou impedimento do primeiro, ou por condôminos que representarem o mínimo de uma quarta parte das frações ideais do terreno do condomínio, sempre que o exigirem os interesses gerais;

§ 1º - as convocações indicarão, ainda que sumariamente, a ordem do dia, data e hora da assembleia e o local em que será realizada, bem como trarão a assinatura de quem as fizer; - as convocações das assembleias gerais ordinárias serão acompanhadas de cópias do relatório e das contas da administração, bem como do orçamento relativo ao novo exercício;

§ 2º - entre a data da convocação e a realização da assembleia geral, deve mediar um período mí-



- A D V O G A D O S -

BENEDICTO BARBOSA CINTRA NETO
JULIA ANTONIO SALOMÃO

Praça Ramos de Azevedo, 209 - 6.º andar - conj. 62 - fones: 34-2725 - 36-2775 - 32-6992 - PRÉDIO GLÓRIA - S. PAULO - CAPITAL

nimo de 5 (cinco) dias;

§ 3º - os condôminos comunicarão, por escrito, ao síndico, o endereço para o qual devem ser expedidas as convocações; à falta de comunicação, as convocações serão enviadas para a própria unidade autônoma, valendo como comprovante a assinatura aposta no protocolo inclusive por qualquer serviçal do condômino ou ocupante da unidade;

ART. 14º - as assembleias gerais serão presididas por um condômino especialmente nelas eleito, o qual escolherá, entre os presentes, o secretário, que, em livro próprio, lavrará a ata dos trabalhos; o síndico não poderá presidir as assembleias;

ART. 15º - os resultados das votações serão calculados pelos votos dados, na proporção da respectiva fração ideal de cada condômino no terreno, não podendo tomar parte nas deliberações aqueles que estiverem em atraso no pagamento de suas contribuições, das multas que lhes tenham sido impostas, de juros moratórios ou de quaisquer outros encargos ou ônus de sua responsabilidade;

ART. 16º - cada condômino poderá fazer-se representar nas assembleias gerais por procurador devidamente credenciado, condômino ou não, o qual participará da assembleia como se condômino fôsse, podendo exercer os direitos e funções inerentes a essa qualidade;

ART. 17º - a assembleia geral ordinária realizar-se-á até o último dia útil do mês de fevereiro de cada ano e terá por objeto: A) discutir e votar as contas e o relatório da administração relativos ao ano findo; B) discutir e votar o orçamento discriminativo das despesas, inclusive o fundo de reserva para o novo exercício; C) eleger o síndico se já vencido o prazo do seu mandato, fixando-lhe a remuneração; D) -



- A D V O G A D O S -

BENEDICTO BARBOSA CINTRA NETO

JULIA ANTONIO SALOMÃO

Praça Ramos de Azevedo, 209 - 6.º andar - conj. 62 - fones: 34-2725 - 36-2775 - 32-6962 - PRÉDIO GLÓRIA - S. PAULO - CAPITAL

eleger os membros efetivos e suplentes do Conselho Fiscal e Consultivo, se findo o mandato dos mesmos;

ART. 18º - as assembleias gerais realizar-se-ão em primeira convocação, com a presença de condôminos representando mais de 2/3 das frações ideais de terreno do condomínio e, em segunda convocação, com qualquer número;

§ único - as deliberações serão tomadas por maioria absoluta dos votos presentes, sendo, porém, necessária a aprovação de condôminos representando 2/3 das frações ideais de terreno do condomínio, para deliberação a respeito de: A) realização de benfeitorias úteis; B) modificação da estrutura, do aspecto arquitetônico ou do destino do prédio; C) alteração da presente convenção; D) destituição do síndico;

ART. 19º - as deliberações tomadas, nos termos dos artigos anteriores, serão obrigatórias para os condôminos dissidentes e para os que não compareceram às assembleias. As decisões relativas ao orçamento das despesas comuns, serão comunicadas aos ausentes, por carta protocolada;

ART. 20º - as atas das assembleias gerais serão lavradas em livro próprio, aberto e encerrado pelo síndico, que rubricará todas as suas folhas e o conservará em seu poder, à disposição de todos os condôminos. As atas serão redigidas pelo secretário e, antes da realização das assembleias, os condôminos lançarão suas assinaturas em um livro próprio para presença, também aberto, encerrado e rubricado pelo síndico;

Capítulo VII

DO FUNDO DE RESERVA



- A D V O G A D O S -

BENEDICTO BARBOSA CINTRA NETO
JULIA ANTONIO SALOMÃO

Praça Ramos de Azevedo, 209 - 6.º andar - conj. 62 - fones: 34-2725 - 36-2775 - 32-6982 - PRÉDIO GLÓRIA - S. PAULO - CAPITAL

ART. 21º - para atender as despesas extra orçamentárias, imprevistas e de caráter urgente, fica instituído pelos condôminos um fundo de reserva e fixado para este o valor de CR\$3.000,00 (três mil cruzeiros), devendo ser repostado, sempre que sofra diminuição. O capital do fundo de reserva será depositado em estabelecimento bancário, a critério do síndico e será integralizado: A) por uma taxa de 10% sobre os rateios de responsabilidade dos condôminos, de modo a completá-lo no prazo máximo de dois anos; - B) pelas multas impostas aos condôminos, por infração da presente convenção; C) pelos juros produzidos pelo capital do próprio fundo de reserva;

Capítulo VIII

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

ART. 22º - as infrações à presente convenção e ao regulamento interno do prédio, sujeitam o condômino:

- A) em se tratando de impontualidade no pagamento dos rateios e despesas que tocarem a sua unidade autônoma, aos juros de mora, à taxa de 1% ao mês e à multa penal de 10% sobre a parcela em atraso, multa e juros esses que reverterão em favor do condomínio, sem beneficiar o moroso;
- B) em se tratando de obrigação sem valor econômico à multa de CR\$50,00 (cincoenta cruzeiros), que será aplicada e devida em dobro na reincidência e que também reverterá em benefício do condomínio, sem beneficiar o infrator;

§ 1º - o condômino responde inclusive pelos atos de seus familiares ou dependentes, bem como de seus prepostos e empregados e das visitas que receba em sua unidade autônoma;



- A D V O G A D O S -

BENEDICTO BARBOSA CINTRA NETO

JULIA ANTONIO SALOMÃO

Praça Ramos de Azevedo, 209 - 6.º andar - conj. 62 - fones: 34-2725 - 36-2775 - 32-6962 - PRÉDIO GLÓRIA - S. PAULO - CAPITAL

§ 2º - o condômino impontual responde isoladamente pelos prejuizos que a sua mora causar ao condomínio, além de incorrer nas sanções supra e adiante pactuadas;

C) o pagamento da multa não eximirá o condômino de ser compelido ao cumprimento da obrigação pendente;

ART. 23º - a interferência de advogado ou o recurso ao Poder Judiciário para compelir o condômino impontual ou inadimplente ao exato cumprimento desta convenção, sujeitará o mesmo ao pagamento dos honorários do profissional, na base em que este fôr contratado para a defesa dos interesses do condomínio, bem como das eventuais despesas e custas judiciais, tudo sem prejuizo das sanções já estipuladas;

Capitulo IX

DISPOSIÇÕES GERAIS

ART. 24º - o acesso e a entrada do prédio, as passagens, os corredores, os "halls" e as escadas, só poderão ser utilizadas para os fins a que se destinam;

ART. 25º - o prédio deverá manter obrigatoriamente, no seu quadro de empregados, número suficiente de motoristas habilitados para as funções de manobristas do carro de cada apto., de modo a facilitar o estacionamento, movimentação e saída dos veículos nas áreas do subsolo e pavimento térreo reservadas para esse fim;

ART. 26º - cada metro quadrado do Edifício suportará um peso máximo de cem quilos e fica o síndico com o direito de regular a posição de objeto a ser introduzido em qualquer unidade autônoma;



- A D V O G A D O S -

BENEDICTO BARBOSA CINTRA NETO

JULIA ANTONIO SALOMÃO

Praça Ramos de Azevedo, 209 - 8.º andar - conj. 62 - fones: 34-2725 - 36-2775 - 32-0082 - PRÉDIO GLÓRIA - S. PAULO - CAPITAL

ART. 27º - a presente convenção obriga todos os condôminos, - seus herdeiros e sucessores, a qualquer tempo;

ART. 28º - a todo e qualquer tempo, é lícito aos condôminos - que representarem 2/3 das frações ideais do terreno do condomínio, modificar a presente convenção;

ART. 29º - desta convenção se extrairá um resumo, o qual constituirá o regulamento interno do edifício;

Capitulo X

DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

ART. 30º - o síndico, durante o primeiro biênio, a contar da conclusão das obras, é da livre nomeação de LUIZ - LASKANI.

Assim, especificado e dividido o Edifício Da Alda Gonçalves Laskani, bem como atribuídas as - suas unidades ao ora requerente e estabelecida para o mesmo a convenção de condomínio acima, declara-o instituído em condomínio, na forma da citada Lei 4591/64 e alterações subsequentes, para todos os fins legais.

Isto posto, esclarecendo que a construção do prédio custou CR\$1.879.706,00, ou seja CR\$. - 104.843,57 para o apto. de final impar e CR\$130.119,31 para o apto. de final par, inclusive respectivos lugares para esta - cionamento, requer a V.S. se digne de proceder aos registros e averbações cabíveis, à vista do presente instrumento e documentos, esperando, mais o valor do terreno somando um total de CR\$2.047.985,68.

Deferimento.

20.º OFÍCIO DE NOTAS São Paulo, 1º de setembro de 1977.

POR FIRMA	
ESCR.	CR\$ 3,85
EST.	CR\$ 0,22
CS.	CR\$ 0,38
Soma	CR\$ 5,00
à c/c do Tabelião	
em favor de Cart. das Cartas e -	
da Prefeitura de -	
da Prefeitura de -	

ANTIGO TABELIONATO MENOTTI
Rua Florêncio de Abreu, 164 - SÃO PAULO
Reconheço a firma por semelhança

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
LUIZ LASKANI

S.P. 05 SET 1977

Em test. *[Handwritten signature]* da verdade
EXPEDITO BEZERRA COSTA
- Escrivão Autorizado -



14.º CAPTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS

Protocolo N.º 22.363 fls. 139.

Registros: av. 4 na matrícula 15926 = a construção do prédio nº 780 da Avenida Mpsaci, e rs na matrícula 15926 = instituição de Condomínio do Edifício Dona Alda Gonçalves Daskani situado a av. Mpsaci nº 780 e

S. Paulo, 8 de Setembro de 1977

Oficial Maior / Escriv.

Continuação

14.º CAPTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS

Protocolo N.º 22.363 fls. 139.

Registros: e averbação de nº 621 na matrícula 15926, localização e área dos aptºs do Edifício Dona Alda Gonçalves Daskani; e registro nº 504 no l.º 3 de R. A = Convenção de Condomínio do referido Edifício

S. Paulo, 8 de Setembro de 1977

Oficial Maior / Escriv.



Handwritten initials 'JX' in the top right corner.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

14º RI 01484733

14º Registro de Imóveis

9/16

Ricardo Nahat, Oficial do 14º Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil,

Certifica, a pedido de parte interessada, que a presente cópia do Instrumento Particular de 1º de setembro de 1977, referente à Instituição, Especificação, Divisão, Atribuição e Convenção de Condomínio do "Edifício Dona Alda Gonçalves Laskani", registrado sob nº 05 na matrícula nº 15.926, e no Livro nº 03 de registro auxiliar sob nº 504, em 08 de setembro de 1977, foi extraída do original arquivado na pasta nº 30, neste Registro de Imóveis.



Verificador Ricardo Nahat da Silva
PARA FINS NOTARIAIS, O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO
É DE 30 DIAS A PARTIR DA DATA DA SUA EXPEDIÇÃO (PROV. 58/89 CAP. XIV, 12, D)

OBSERVAÇÃO integram a Circunscrição deste serviço registral os seguintes subdistritos:
(a) Saúde, a partir de 21 de novembro de 1942 (Dec nº 13.012 de 24 de outubro de 1942).
(b) Indianópolis, a partir de 14 de maio de 1954 (Lei nº 2.532, de 13 de janeiro de 1954).
Ambos tendo pertencido anteriormente ao 11º Registro de Imóveis desta Capital, antes 1º Registro de Imóveis.

BRANCO
DE REG. DE IMOVEIS

14^o Registro de Imóveis

14° RI 01484733

Certidão

14° Registro de Imóveis

Rua Jundiá, 50 - 7º andar - Ibirapuera - Telefone 3052-3010

Pedido nº: 1484733

São Paulo, 29/01/2025

Oficial: Ricardo Nahat

Substituta: Julia Eiko Yuasa

O referido é verdade e dá fé. A Escrevente Autorizada, Simone Regina da Silva.

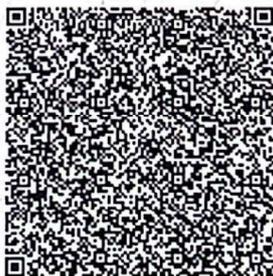
São Paulo, 29/01/2025

Simone Regina da Silva



Emolumentos = R\$ 44,20 - Estado = R\$ 12,56 - Sefaz = R\$ 8,60 - Registro Civil = R\$ 2,33 - Tribunal de Justiça = R\$ 3,03 - Ministério Público = R\$ 2,12 - (Custas do estado e da Secretaria da Fazenda recolhidas por verba.) - Imposto s/serviços = R\$ 0,88 - TOTAL: R\$ 73,72

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>



1112113C3000000164379025D

14RI
05/02/25 4002 1H
01484733 C OU 0,00

Pág: 00002/00002

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'