



FERNANDO CORREA DE CASTRO, Oficial Interino do 12.º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

CERTIFICA,

que revendo o Livro 3 - Registro Auxiliar, consta o Registro do teor seguinte:

12º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

registro
1.965

ficha
01

de São Paulo

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

REGISTRO nº 1.965, em 28 de Outubro de 1.982.

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Por Instrumento Particular de 26/10/1982 o Edifício Tereza que foi objeto de Instituição e Especificação de Condomínio, conforme R.7 na matrícula nº 47.819, rege-se-á pela CONVENÇÃO, elaborada pela instituinte do condomínio: PREDIAL DE LUCCA S/A., com sede nesta Capital, à Avenida Europa nº 310, CBC/RF. nº 60.392.842/0001-68, cujo microfilme fica arquivado neste Cartório, na qual além de outras normas e cláusulas relativas a Convenção, constam os requisitos exigidos pelo § 3º letras "a" e "m" do artigo 9º da Lei 4.591/64. O Escrevente Habilitado, (Juarez Barbosa Filho). O Oficial, *Fernando Correa de Castro* mag.

12.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - CAPITAL

A presente reprodução está conforme o original e foi extraída nos termos do artigo 19 § 1.º da Lei n.º 6.015 de 1973
São Paulo, 28 de Outubro de 1982 O Oficial
Emolumentos 265,00

Guia N.º 200

(Lei 4.591 de 16/12/1964 - minuta)

O Edifício Tereza situado no Município desta Capital subdistrito de São Miguel Paulista, Vila Rozaria, com entrada principal pela Rua Ernesto Evans, nº 815 reger-se-á pelas disposições da Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964, regulamentada pelo Decreto 55.815 de 08 de março de 1965, e pelas disposições supletivas desta convenção, que todos os condomínios se obrigam a cumprir.

A presente convenção abrange os condomínios, reuniões, responsabilidades, administração, direitos e deveres dos proprietários e suas responsabilidades em relação ao "Condomínio" e terceiros e o Regulamento Interno do Edifício.

CAPÍTULO I

Das partes comuns do Edifício

Artigo 1º. São Partes de uso e propriedade comum de todos os condomínios, inalienáveis, indivisíveis, acessórios e indissolúvelmente ligadas entre si: o terreno onde se assenta a edificação e as partes externas desta; os estacionamentos, coberto e descoberto; os equipamentos sociais de uso exclusivo para as unidades autônomas; apartamento do zelador; hall de entrada e os dos andares; caixas e reservatórios d'água; elevadores, escadas, paredes externas e divisórias das unidades autônomas; cobertura do edifício; fios tronco de luz e força, TV e telefone, até a entrada das unidades autônomas; encanamentos de água e esgotos até a entrada das unidades autônomas, e uma vaga para automóvel no estacionamento externo, e o que mais, por sua própria natureza, for de uso comum.

CAPÍTULO II

Das partes de propriedade exclusiva, seu uso e destino

Artigo 2º. São partes de uso exclusivo dos Condomínios, as unidades autônomas e todos os seus pertences.

Parágrafo 1º. - aos apartamentos corresponde a cada um, a fração ideal de terreno adiante especificada a saber:

A cada um dos apartamentos de finais: 34,88 m² ou seja 1,5625%
1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 :

Parágrafo 2º. - Todas as instalações internas das partes de propriedade exclusiva serão reparadas por iniciativa e conta dos respectivos proprietários, bem como os ramais de televisão e telefone, até as ligações tronco, o assoalho, portas e janelas, aparelhos sanitários, tudo enfim o que contiver cada uma das ditas partes autônomas.



Parágrafo 3º. - Cada condômino terá o direito de usar e ~~fruir~~, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo a conveniência e interesses, condicionados, umas e outras, às normas da presente convenção e da boa vizinhança.

Parágrafo 4º.- As vagas nos Estacionamentos coletivos se destinarão ao estacionamento de automóveis de passeio de propriedade dos condôminos ou de quem por estes tenha para tanto sido autorizado, sendo a entrada, estacionamento e saída, feitos pelo manobrista do condomínio, a quem caberá toda responsabilidade por eventuais danos causados a propriedade de terceiros. As áreas correspondentes aos estacionamentos foram incluídas nas áreas dos apartamentos.

Parágrafo 5º.- Nenhum condômino poderá fazer uso de vaga no Estacionamento coletivo que não seja a ele destinado, salvo se, por escrito tenha sido autorizado a esse uso.

Parágrafo 6º.- Nenhum condômino poderá fazer uso do salão de festas antes de obter a licença para tal, estando seu uso regulamentado no Regimento Interno do Edifício.

Parágrafo 7º.- O uso das piscinas é privativo dos condôminos residentes no edifício, sendo proibido, expressamente, esse uso aos empregados do condomínio, aos serviçais dos condôminos e a qualquer pessoa não residente no edifício.

Parágrafo 8º.- O uso das piscinas será permitido ao morador do Edifício portador de atestado médico de saúde e do qual conste não ser ele portador de moléstia infecto-contagiosa ou qualquer outro impedimento, atestado esse renovável de 30 em 30 dias que ficará arquivado na zeladoria do edifício, isentando-se o condomínio de qualquer acidente.

CAPÍTULO III

Dos direitos dos Condôminos

Artigo 3º.- Constituem direitos dos condôminos:

- a) - usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma;
- b) - usar e gozar das partes comuns do edifício, desde que não impeçam idêntico - uso e gozo, por parte dos demais condôminos, com as mesmas restrições da alínea anterior;
- * c) - manter em seu poder as chaves das portas de ingresso;
- d) - examinar, a qualquer tempo, os documentos e arquivos da administração referentes ao edifício e pedir esclarecimentos ao Síndico;
- e) - comparecer às assembléias e nelas discutir e votar e ser votado.



CAPÍTULO IV

DOS DEVERES DOS CONDOMÍNIOS

Artigo 4º.- É proibido a qualquer condômino ou morador:

- a) - alterar a forma externa da fachada;
- b) - decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação;
- c) - destinar a unidade a utilização diversa da finalidade do prédio, ou seja, os apartamentos destinam-se a fins residenciais sendo defeso usar as unidades autônomas de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos;
- * d) - embaraçar o uso das partes comuns;
- e) - usar, alugar ou ceder as unidades autônomas para atividades ruidosas ou pessoas de maus costumes, inclusive para clubes de dança, música ou canto, jogos, recreio, e escolas, etc.
- f) - estender roupas, tapetes e quaisquer outros objetos nas janelas, ou em quaisquer lugares que sejam visíveis ao exterior;
- * g) - lançar papéis, lixo e quaisquer objetos sólidos, senão no depósito de lixo;
- h) - usar toldos externos ou colocar letreiros, placas ou cartazes de publicidade, ou outros semelhantes;
- i) - colocar ou deixar nas partes comuns do edifício quaisquer objetos ou instalações, sejam de que natureza forem, cumprindo ao zelador fazer remover e recolher os volumes, pacotes, utensílios e o mais que nas mesmas for deixado, restituindo-os aos legítimos donos, ressalvadas as despesas eventuais com a remoção;
- * j) - utilizar os empregados do edifício para serviços particulares;
 - l) - fracionar a respectiva unidade autônoma para fim de aliená-la a mais de uma pessoa separadamente;
 - m) - manter animais ou aves nas respectivas unidades autônomas;
 - n) - colocar nas muretas dos terraços ou no peitoris das janelas, vasos ou objetos suscetíveis de causar danos a terceiros;
 - o) - deixar de contribuir com as despesas comuns do edifício e nas das partes externas do conjunto, na proporção das respectivas cotas;
 - p) - impedir o ingresso, em sua unidade autônoma, do Síndico e de quem de direito, quando se tornar tal ingresso necessário para inspeção e realização de trabalhos relativos a estrutura geral e segurança do edifício;
 - q) - deixar de comunicar ao síndico a alienação e ou locação de suas unidades autônomas;
 - r) - deixar de comunicar ao síndico a ocorrência de qualquer moléstia contagiosa em pessoa ocupante de sua unidade autônoma.



CAPÍTULO V

Das despesas do Condomínio

Artigo 6º.- Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo até o dia 10 (dez) de cada mês em curso, a quota que lhe couber em rateio.

Parágrafo 1º.- As despesas de condomínio serão previstas em orçamento anual rateadas proporcionalmente à fração ideal de terreno de cada unidade na proporção estabelecida no parágrafo 1º do artigo 2º desta Convenção, e arrecadadas, antecipadamente, por mês a vencer.

Parágrafo 2º.- O orçamento anual será acrescido de 5% (cinco por cento) destinado a um fundo de reserva levado em conta especial para ocorrer a despesa extraordinária.

Parágrafo 3º.- Cabe ao Síndico autorizar a arrecadação das contribuições competindo-lhe promover, por vias executivas, a cobrança judicial das cotas atrasadas.

Parágrafo 4º.- O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado nesta Convenção, fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e multa de até 20% sobre o débito, que será atualizado com a aplicação dos índices de correção monetária fixados pela ORTN, no caso da mora por período igual ou superior a 6 (seis) meses.

Parágrafo 5º.- Constituem despesas comuns do edifício:

- a) - as relativas ao asseio, limpezas, conservação, reparação ou reconstrução das partes ou dependências comuns do edifício, e ainda as mesmas que se relacionam com os estacionamentos coletivos de uso dos condôminos do edifício e localizado, parte sob pilotis e parte externamente, com as áreas de lazer.
- b) - as relativas ao apartamento do zelador, iluminação, água do Edifício e do mesmo apartamento ou das partes e dependências comuns do edifício;
- c) - os prêmios de seguro do respectivo edifício; referentes a acidentes de trabalho, fogo, contra terceiros e quaisquer outros que se fizerem necessários;
- d) - os impostos e taxas que recaírem nas partes comuns do edifício;
- e) - a remuneração do Síndico, zelador e dos demais empregados do Edifício.

Parágrafo 6º. - As obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações, ou a serviço comum, serão feitas com concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direitos à aquisição das unidades, mediante orçamento prévio aprovado em assembléia geral, podendo incumbir-se de sua execução o Síndico ou outra pessoa com aprovação da assembléia.

Parágrafo 7º.- As despesas extraordinárias, não previstas no orçamento, deverão ser pagas pelos condôminos, na proporção indicada no parágrafo 1º. deste artigo dentro de 15 (quinze) dias contados da data da assembléia que as autorizou ou da execução pelo Síndico, conforme as hipóteses previstas na alínea

Parágrafo Único - Aplica-se o disposto neste artigo quando o condômino não executar os necessários trabalhos ou reparações em sua unidade autônoma acarretando prejuízos as partes comuns do edifício.

Artigo 8º. - A assembléia geral extraordinária poderá criar fundo de reserva para atender as despesas urgentes ou imprevistas.

Artigo 9º. - As importancias de débito das cotas para as despesas comuns dos Condomínios em atraso, serão pagas pelos demais proprietários, na mesma proporção do parágrafo 1º do artigo 2º da presente convenção. Satisfeitas as despesas pelo condômino devedor o quantum recebido será rateado entre os demais condôminos que satisfizeram essas despesas e na mesma proporção de suas contribuições.

DO SEGURO, DO INCÊNDIO, DA DEMOLIÇÃO E DA RECONSTRUÇÃO OBRIGATÓRIA

Artigo 10º. - Proceder-se-á ao seguro do edifício abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, fazendo-se o seguro pela sua totalidade em companhia e entre as de mais idoneidade, a critério do Síndico, e pelo valor que for fixado pelo Condomínio especificando-se na apólice, os valores de cada unidade autônoma, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do Condomínio.

Parágrafo Único - Cada condômino individualmente poderá segurar ben-feitorias ou melhoramentos introduzidos em sua unidade autônoma arcando com as despesas respectivas.

Artigo 11º. - Na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de dois terços da edificação, os condôminos reunir-se-ão em assembléia especial e deliberarão sobre a reconstrução ou venda do terreno e materiais, por quorum mínimo de votos, que represente metade mais uma das frações ideais do respectivo terreno.

Parágrafo 1º. - Rejeitada a proposta de reconstrução, a mesma assem-bléia ou outra para este fim convocada, decidirá pelo mesmo quorum, do destino a ser dado ao terreno, e aprovará a partilha do valor do seguro entre os condôminos, sem prejuízo do que receber cada um pelo seguro facultativo de sua unidade.

Parágrafo 2º - Aprovada, a reconstrução será feita, guardados obrigatóriamente o mesmo destino, a mesma forma externa e a mesma disposição interna.

Parágrafo 3º. - Na hipótese do parágrafo anterior, a minoria ficará obrigada a contribuir para a reedificação, caso em que a maioria poderá adquirir as partes dos dissidentes, mediante a avaliação judicial feita em vistoria.

Artigo 12º. - Na hipótese de que trata o parágrafo 3º do artigo antecedente, a maioria poderá ser adjudicada, por sentença as frações ideais de mi

Artigo 13º. - Em caso de sinistro que destrua menos de dois terços da edificação, o Síndico promoverá o recebimento do seguro e a reconstrução ou os reparos nas partes danificadas.

Artigo 14º. - Se a indenização paga pela companhia seguradora não for suficiente para atender às despesas da reconstrução prevista no artigo 13º, concorrerão os condôminos para pagamento do excesso, nas proporções estabelecidas no parágrafo 1º. do artigo 2º. da presente Convenção.

Artigo 15º. - A assembléia geral ordinária deliberará a respeito do seguro de responsabilidade civil, atendidas as normas da legislação respectiva.

CAPÍTULO VII

DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Artigo 16º. - A administração do edifício caberá a um Síndico que poderá ser condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, podendo a escolha recair em empresas ou firmas especializadas eleita pela Assembléia dos Condôminos, pelo prazo de dois anos permitida sua reeleição.

Parágrafo 1º - Compete ao Síndico:

- a) - representar ativa e passivamente o Condomínio, em Juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas por Lei ou Convenção;
- ✱ b) - exercer a administração interna do Edifício, no que respeita a sua vigilância, moralidade e segurança.
- c) - praticar os atos que lhes atribuírem as leis, a Convenção e o Regimento Interno;
- d) - impor as multas estabelecidas na Lei, na Convenção ou no Regimento Interno;
- e) - cumprir e fazer cumprir a Convenção e o Regimento Interno, bem como executar e cumprir as deliberações da assembléia;
- f) - prestar contas de sua gestão à assembléia dos condôminos e oferecer proposta do orçamento para o exercício seguinte;
- g) - nomear o zelador, empregados, bem como fixar as suas remunerações dentro das verbas previstas no orçamento;
- h) - ordenar reparos ou adquirir o que for necessário à segurança e conservação do edifício até o limite de 6 (seis) salários mínimos por obra, dependendo as que excederem deste limite de autorização da assembléia, salvo se tratar de despesas urgentes, cuja inexecução possa acarretar prejuízo manifesto;
- i) - convocar as assembléias gerais ordinárias ou extraordinárias, estas quando julgar conveniente ou quando requerida por condôminos representando pelo menos um quarto das cotas do edifício: ○ // // //

- j) - fornecer cópias das atas e das anotações do livro de presença;
- l) - cobrar as cotas dos condôminos relativas às despesas comuns e extraordinárias ou as multas que lhe forem impostas por esta Convenção ou assembleias gerais, dando-lhes o devido destino;
- m) - dar imediata notícia à assembleia das citações que receber;
- n) - manter em seu poder livro de ocorrência, no qual os condôminos anotarão as reclamações ou sugestões de interesse do Condomínio;
- o) - procurar por meios suassórios, dirimir divergências havidas entre os condôminos;
- p) - executar as deliberações das assembleias gerais dos condôminos e fazer cumprir as normas legais, bem como as estipulações da presente Convenção;
- q) - zelar pelo fiel cumprimento do Regimento Interno do Edifício, que faz parte integrante desta Convenção;
- r) - tomar todas as medidas e providências relativas à conservação, ordem, decência e sossego no edifício;
- s) - entregar ao seu sucessor mediante recibo, todos os livros e documentos pertinentes à administração;
- t) - autorizar o uso do salão de festas, quando solicitado pelos condôminos, nos termos do regimento interno.

Parágrafo 2º.- Caberá ao Síndico representar o Condomínio, em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, nas repartições públicas federais, estaduais e municipais, registros de imóveis e autarquias podendo para tal fim, nomear procurador, constituir advogado para representar o Condomínio em quaisquer ações de interesse do condomínio quer como autor, réu ou simples interessado, outorgando-lhes os poderes contidos na cláusula "ad-judicia", bem como os demais que se tornem necessários ao bom e fiel desempenho desse mandato; requerer, assinar papéis e documentos, pagar taxas e impostos, reclamar os indevidos, receber e dar quitações.

Parágrafo 3º.- As funções administrativas podem ser delegadas às pessoas de confiança do Síndico e sob sua inteira responsabilidade.

Parágrafo 4º.- O Síndico receberá a remuneração que for fixada pela assembleia geral que o eleger, podendo o seu quantum, ser revisto anualmente quando da realização da assembleia que aprovar o orçamento do exercício.

Parágrafo 5º.- A todo tempo é lícito aos condôminos destituir o Síndico, com justa causa, pelo voto de dois terços dos condôminos presentes, em assembleia geral especialmente convocada; o Síndico prestará imediatamente conta de sua gestão;

Parágrafo 6º.- Na hipótese de falta, ausência ou impedimento do Síndico, a assembleia geral elegerá outro que exercerá seu mandato pelo tempo restante, até completar o período do Síndico substituído.

Handwritten signatures and initials

Parágrafo 7º.- O Síndico não é responsável individualmente pelas obrigações contraídas em nome do condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições.

* Artigo 17º.- Anualmente, a assembleia geral ordinária elegerá o Conselho Consultivo, constituído de três condôminos, que exercerão gratuitamente as suas atribuições.

Parágrafo 1º. Funcionará o Conselho como órgão consultivo do Síndico para assessorá-lo na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio.

Parágrafo 2º.- Ao Conselho Consultivo compete:

- a) - tomar conhecimento e em nome dos condôminos fiscalizar a atividade do Síndico e os assuntos atinentes ao condomínio, examinando as suas contas e documentações justificativas;
- b) - comunicar aos condôminos, por carta registrada ou protocolada, as irregularidades havidas na gestão do condomínio;
- c) - dar parecer sobre as contas do Síndico, na assembleia geral ordinária, bem como sobre a proposta do orçamento para o novo exercício.



Artigo 18º.- Ao zelador nomeado pelo Síndico do edifício, compete:

- a) - manter serviço permanente de portarias exercer vigilância contínua no Edifício;
- b) - manter em estado de conservação e asseio as partes comuns do edifício;
- c) - tratar os condôminos com urbanidade e respeito;
- d) - acender e apagar as luzes das partes comuns do edifício;
- e) - recolher diariamente, nos andares do edifício o lixo e depositá-lo no depósito externo
- f) - manter sob sua guarda as chaves das dependências comuns do Edifício;
- g) - receber correspondências e encomendas dos condôminos;
- h) - determinar as tarefas e atribuições dos demais empregados dos edifícios;
- i) - comunicar imediatamente ao Síndico quaisquer circunstâncias havidas no edifício ou na sua utilização pelos condôminos;
- j) - executar as instruções do Síndico;
- l) - fazer respeitar as normas do Regulamento Interno do Conjunto e Regulamento dos empregados;

Parágrafo 1º.- O zelador e demais empregados do Edifício são considerados empregados do condomínio, para os efeitos da Legislação Trabalhista.

Parágrafo 2º.- É vedado ao zelador e demais empregados executar serviços particulares para os condôminos.

CAPÍTULO VIII
DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

Artigo 19º.- Os proprietários das unidades autônomas do edifício reu-
nir-se-ão em assembléias gerais, ordinárias e extraordinárias, para discutirem
e votarem em assuntos de interesse do edifício.

Artigo 20º.- Os resultados das votações serão calculados, não pelo nú-
mero mas pelas quotas mencionadas no parágrafo 1º do artigo 2º desta conven-
ção.

Parágrafo 1º.- Se uma unidade autônoma pertencer a mais de um proprie-
tário, escolherão estes o condômino que os representará.

Parágrafo 2º.- Não poderão tomar parte nas deliberações, os condômi-
nos que estiverem em atraso no pagamento de suas contribuições nas despesas do
Condomínio ou com as multas que lhes tenham sido impostas.

Parágrafo 3º.- É vedado ao condômino votar em assuntos que particular-
mente lhe digam respeito.

Artigo 21º.- As assembléias gerais serão convocadas pelo Síndico, medi-
ante edital publicado em jornal de grande circulação do Município ou mediante
a expedição de avisos, em mãos próprias, ou sob registro postal, ou protocola-
dos.

Parágrafo 1º.- As convocações indicarão ainda que sumariamente, a or-
dem do dia, a data e a hora da assembléia e o local em que deve realizar-se,
bem como conterão a assinatura das pessoas que as fizerem.

Parágrafo 2º.- Entre a data de convocação e a realização da assem-
bléia deve mediar o período mínimo de 8 (oito) dias.

Parágrafo 3º.- É lícito, na mesma convocação, fixar o momento em
que se realizará a assembléia em primeira e segunda convocação mediando entre
ambas o período de meia hora.

Parágrafo 4º.- Os condôminos comunicarão ao Síndico o endereço para o
qual devem ser expedidas as convocações; à falta, as convocações serão envia-
das para a própria unidade do edifício.

Artigo 22º.- As assembléias serão presididas por um condômino especial-
mente aclamado, o qual escolherá, entre os presentes, o secretário que lavra-
rá a ata dos trabalhos em livro próprio; não poderá entretanto o Síndico presi-
dir ou secretariar os trabalhos da assembléia.

Artigo 23º.- Cada condômino poderá fazer-se representar nas assembléi-
as gerais, por procuradores devidamente credenciados, condômino ou não.

Artigo 24º.- A assembléia geral ordinária realizar-se-á no 1º. trimes-
tre de cada ano e terá por objetivo:

PLD AM

- a) - discutir e votar as contas e o relatório da administração, relativos ao ano findo;
- b) - discutir e votar o orçamento discriminativo das despesas para o ano em curso a transcorrer, fixando fundos de reserva, se for o caso;
- c) - eleger o Síndico, se for o caso, fixando-lhe a remuneração;
- d) - decidir sobre quaisquer assuntos de interesse geral e modificar o regulamento interno do edifício;
- e) - eleger os membros do Conselho Consultivo;
- f) - autorizar as obras de custo superior a seis salários mínimos vigentes no exercício;
- g) - impor multas até dois salários mínimos vigentes no exercício aos proprietários que infringirem qualquer das obrigações a que estão sujeitos por este regulamento ou pelo Regimento Interno.

Parágrafo Único. - A qualquer condômino é lícito convocar assembléia geral ordinária, quando não convocada na época própria.

Artigo 25º. - As assembléias gerais ordinárias realizar-se-ão em primeira convocação, com a presença de condôminos representando mais de um quarto da quantidade de cotas do edifício e, em segunda convocação, com qualquer número; as deliberações respectivas serão por maioria absoluta de votos dos presentes.

Artigo 26º. - As assembléias gerais extraordinárias realizar-se-ão, em primeira convocação, com a presença de condôminos, representando metade das cotas do edifício, e, em segunda convocação com qualquer número.

Parágrafo 1º. - A assembléia geral extraordinária só tratará dos assuntos que houverem motivado a convocação devendo ser detalhadamente especificados na mesma convocação.

Parágrafo 2º. - As deliberações serão tomadas por maioria absoluta de votos dos presentes, a uma reunião em que estejam representadas pelo menos 50% das cotas do edifício, para a aprovação de:

- a) - realização de benfeitorias;
- b) - realização de inovações;

Parágrafo 3º. - Somente com a aprovação de dois terços dos condôminos, poderão se efetuar;

- a) - modificações na estrutura, no aspecto arquitetônico do edifício e de suas unidades autônomas;
- b) - realizações de benfeitorias meramente voluptuárias.



Artigo 27º. - As deliberações tomadas nos termos dos artigos anteriores serão obrigatórias para os condôminos dissidentes e para os que não comparecerem à assembléia.

Artigo 28º. - As atas das assembléias 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 pelo secretário redigidas e conterão as assinaturas de todos os presentes, sendo que a recusa à assinatura envolverá presunção de voto no sentido contrário às deliberações aprovadas na assembléia.

Parágrafo Único - Antes da realização da assembléia os condôminos lançarão suas assinaturas em livro de presença, com os mesmos requisitos do livro de registro das atas de assembléia; na falta deste; será válida a assinatura de presença no livro próprio de atas, em folha que anteceda à lavratura das respectivas atas.

CAPÍTULO IX

Do Regimento Interno


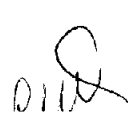
Artigo 29º- No Edifício, para conhecimento geral e observância de todos os ocupantes do prédio, sem excessão, será fixado em locais próprios e visíveis o Seguinte Regimento Interno:

- 1º.- Nas unidades exclusivas, não poderão ser guardados ou depositados explosivos, inflamáveis ou substâncias fortemente odorosas.
- 2º.- É proibido além dos casos previstos em Lei, a instalação em qualquer dependência das propriedades exclusivas, de clubes de jogos ou dança, música, canto e escola.
- 3º.- Não serão permitidas reuniões públicas ou outras que possam perturbar a tranquilidade dos demais condôminos. As festividades deverão ser precedidas de comunicações ao Síndico.
- 4º.- O uso de aparelho de som, auto-falante e outros aparelhos e instrumentos congêneres dever ser feito de maneira a não importunar os vizinhos, e das 7 às 22 horas, de forma muito discreta.
- 5º.- O passeio, vestíbulo, entradas, corredores e escadas não poderão ser obstruídas ou utilizados para qualquer outro propósito que não o de entrada e saída sendo proibido o estacionamento neles, a sós ou em grupos dos empregados do edifício;
- 6º.- Os ocupantes observarão as instruções afixadas e ficarão responsáveis por quaisquer acidentes ou estragos causados.
- 7º.- É proibido estender roupas nas janelas do edifício, colocar vasos ou quaisquer objetos nos peitoris das janelas, susceptíveis de causar danos a terceiros.

md

AAA

- 8º.- É proibido bater tapeçarias nas janelas.
- 9º.- É proibido, a bem da limpeza, ordem e higiene, cuspir, atirar papéis, pontas de cigarros ou quaisquer objetos nos corredores, escadas, piscinas e demais áreas do edifício.
- 10º.- O lixo e varreduras de cada apartamento serão acondicionados em sacos plásticos e depositados no andar respectivo, em local e horário a serem previamente determinados para posterior coleta.
- 11º.- O conserto ou substituição de todo e qualquer aparelho danificado nas dependências comuns, ocorrerá por conta exclusiva do ocupante que o danificou.
- 12º.- É proibida a manutenção de animais domésticos e aves em qualquer parte do conjunto.
- 13º.- É proibido a colocação de toldos ou similares nas janelas das fachadas principais.
- 14º.- O ingresso de fornecedores de gêneros alimentícios e outros só será permitido em horário previamente determinado, sendo proibida a permanência dos mesmos no hall de entrada.
- 15º.- O zelador só aceitará as chaves das propriedades exclusivas em caso de ausência, mudança dos ocupantes, e em caso de força maior.
- 16º.- Em caso de moléstia contagiosa, fica o ocupante obrigado a comunicar o fato imediatamente ao Síndico, diretamente ou por intermédio do zelador, a fim de que possa ser observado o determinado pelo Regulamento da Saúde Pública.
- 17º.- Para que possa ser observado o cumprimento deste regimento, ou quando as circunstâncias o exigirem, os ocupantes facilitarão à administração acesso às respectivas propriedades exclusivas.
- 18º.- Não será permitida a prática de jogos infantis nos corredores internos e halls principais do edifício.
- 19º.- Estacionamentos coletivos localizados no andar térreo sob pilotis e parte na área externa só poderão ser utilizados pelos condôminos ou quem for por aqueles autorizados.
- 20º.- A entrada e saída de móveis de grande volume só será permitida das 7:00 às 12:00 horas, sendo proibida a permanência de volumes de quaisquer espécies nos halls e corredores.
- 21º.- O salão de festas terá como objetivo o lazer dos condôminos, destinando-se exclusivamente a reuniões sociais observando-se os princípios da moral e dos bons costumes.
- 22º.- O pedido para o uso do Salão de Festas deverá ser feito com no mínimo 10 dias de antecedência da data pretendida.

- 23º.- Para uso do salão de festas será devida ao condômino uma taxa de Cr\$
- 24º.- Ao usuário do Salão de Festas caberá toda a responsabilidade no que diz respeito a horários, danos materiais, e cumprimento, em relação aos presentes de tudo o mais que a Convenção e o Regimento Interno impõem.
- 25º.- O período de uso do Salão de Festas fica fixado entre horas e horas.
- 26º.- As disposições complementares a este Regimento Interno, constam da Convenção de Condomínio, aprovada pelos Senhores Condôminos, do qual este Regimento faz parte integrante.

CAPÍTULO X

Das penalidades

Artigo 30º.- Os condôminos em atraso no pagamento das respectivas contribuições nos prazos estabelecidos, seja de despesas de condomínio rateadas mensalmente ou de valores estabelecidos por assembleias e com prazos certos, ficarão sujeitos ao juro moratório de 1% (um por cento) ao mês e multa 20% (vinte por cento) sobre o débito, que será atualizado com a aplicação dos índices de ORTN (Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional), no caso de mora por tempo igual ou superior a 6 (seis) meses.

Parágrafo Único - Na hipótese de intervenção judicial para pagamento de suas contribuições, além dos juros moratórios, da multa de 20% (vinte por cento) e da eventual correção monetária da importância devida, os condôminos faltosos pagarão ainda as despesas judiciais e extra-judiciais, além de honorários advocatícios à base de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do débito. Esta porcentagem será reduzida a 10% (dez por cento) se a liquidação se fizer amigavelmente no escritório do advogado do condomínio, independentemente de qualquer procedimento judicial.

Artigo 31º.- Qualquer condômino que, por ato próprio ou de pessoas ou entidades que residem ou ocupem a sua unidade autônoma, ainda que transitória ou eventualmente, alterar danificar ou perturbar o uso das coisas comuns ou der causa a despesas, além do disposto no artigo 7º. da presente Convenção pagará a multa equivalente a 5 (cinco) ORTNS vigentes à data da inflação, aplicável mediante deliberação da assembleia geral para cada infração a que der causa.

Artigo 32º.- As importâncias arrecadadas a título de multa serão rateadas entre os condôminos não infratores na proporção de seus quinhões.

Das Disposições Gerais e Transitórias

Artigo 33º.- O primeiro mandato do Síndico e da Administração se iniciará quando da concessão do Auto de Vistoria (Habite-se) e terá ser término à data da primeira assembléia desde já previstas para até 12 (doze) meses contados da entrega do Habite-se.

Parágrafo 1º. - Os mandatos do Síndico, da Administração e do Conselho Consultivo prorrogar-se-ão até a realização da próxima assembléia Geral Ordinária destinada à eleição dos mesmos.

Parágrafo 2º. - A remuneração mensal da Administradora por unidade será de valor equivalente a 1% (um por cento) do salário mínimo vigente.

Artigo 34º.- É nomeada Síndica para o primeiro mandato acumulado, também as funções de Administradora, a firma PREDIAL DE LUCCA SOCIEDADE ANÔNIMA para o fim específico de organização do Condomínio.

Artigo 35º.- Os membros do Conselho Consultivo serão eleitos na primeira assembléia geral ordinária do Condomínio.

Artigo 36º.- Fica eleito o fóro da Comarca de São Paulo, para dirimir quaisquer divergências decorrentes da interpretação ou aplicação das cláusulas da presente Convenção.

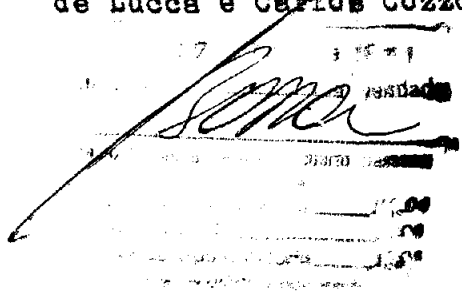
Artigo 37º.- A presente Convenção obriga a todos os condôminos, seus herdeiros ou sucessores, cessionários ou adquirentes, em todos os seus termos, condições e obrigações, a qualquer título, só podendo ser modificada, mediante deliberação de 3/4 (três quartos) partes das quotas do edifício.

16 FEV 1981

PREDIAL DE LUCCA S. A.




LABELIAO FIRMC
 17 de Fevereiro de 1981
 de Lucca e Carlos Cozzolino Moura Pontes...





12.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL

Rua Domingos de Moraes, 1826 - Vila Mariana - Telefone: 71-5740 - das 12 hs. às 17 hs.

1.a Via

FERNANDO CORRÊA DE CASTRO, Oficial Interino

CERTIFICA, que o presente título foi nesta data prenotado sob n.º 89.030, a fls. 6v² do Livro Um, e praticados os seguintes atos:

Av5/6/8/27/Av9/L.47819 - P-1965 (Convenção)-Liv.3.

São Paulo, 28 de Outubro de 1982.

Oficial / Of. Maior / Esc. Autorizado

Emolumentos do Cartório:

Averbação/ões	Cr\$ 75.170,00
Venda e Compra	Cr\$
Promessa	Cr\$
Hipoteca	Cr\$
Cédula	Cr\$
Certidão de Matrícula	Cr\$ 4.890,00
Incorporação	Cr\$ 336.270,00
Convenção / 2ª Via	Cr\$ 6.200,00
Microfilmagem	Cr\$ 1.120,00
Sub. Total	Cr\$ 423.650,00
Emolumentos do Estado 20%	Cr\$ 84.730,00
Contribuição aposent.	Cr\$ 84.730,00
TOTAL	Cr\$ 593.110,00

Emolumentos do Estado e contribuição de aposentado-
ria recolhidos pela guia n.º 200/82.

Pelo Cartório:

Recebi a importância supra.

Data: _____

Assinatura

Rua Domingos de Moraes, 1826 - V. Mariana

Pelo interessado:

Recebi a primeira via do presente, com título registrado.

Data: _____

Assinatura

Endereço _____

1.a Via - Título
2.a Via - Corregedoria

ro da Imóveis
da Capital

registro de Imóveis
da Capital