



INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONVENÇÃO DE  
CONDOMINIO DO "EDIFÍCIO BELAVISTA"



16. CART. REG. DE IMÓVEIS  
FIS 220

5.C

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, como OUTORGANTE, FORTENGE CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade comercial com sede na Capital do Estado, à Av. Lavandisca, nº 465, 2º andar, sala 23, inscrita no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda sob nº 54.986.542/0001-04, com seu contrato social arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 35.203.317.512, em sessão de 04.10.85 e alterações posteriores, sendo a última delas registrada sob nº 150.936/93-4, em sessão de 27.09.93, neste ato representada por seus sócios-gerentes, na forma do parágrafo 1º da cláusula 5ª de seu contrato social, MARCOS MAHFUZ, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade R.G. nº 7.128.368 e do CIC nº 038.167.018-09, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Otávio Nébias, nº 182, 7º andar, e RENATO SOFFIATTI MESQUITA DE OLIVEIRA, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade R.G. nº 11.566.214 e do CIC nº 361.004.716-04, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Brasílio Machado, nº. 103, apto. 93, para os fins e efeitos da Lei nº 4.591, de 16.12.1964, vem declarar e outorgar o que segue:

A) DECLARAÇÕES PRELIMINARES

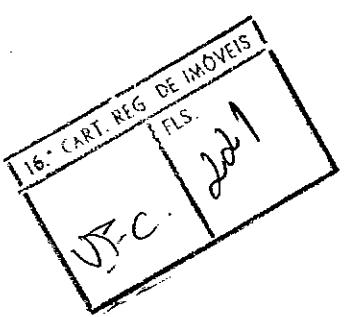
- 1) A OUTORGANTE, na sua qualidade de titular do domínio do terreno matriculado sob nº 59.469 no 16º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, situada na Rua Monsenhor Francisco de Paula, nº 275, nesta Capital e Cidade de São Paulo, destinou-o à promoção de uma incorporação imobiliária denominada "EDIFÍCIO BELAVISTA" registrada sob nº R.3 na matrícula nº 59.469 antes citada.
- 2) A vista da conclusão da construção da edificação, cuja averbação junto à matrícula própria foi requerida pela OUTORGANTE, através de instrumento autônomo formado nesta data, onde também foi instituído o imóvel ao regime de condomínio especial, nos termos da Lei nº. 4.591, de 16.12.1964, e foram discriminadas as suas partes comuns e as suas unidades autônomas, vem outorgar, como de fato outorga, a CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO EDIFÍCIO BELAVISTA, que regulará as relações de co-propriedade entre os condôminos das unidades autônomas da edificação.

16/08/2000

16/08/2000

B) CONVENÇÃO DE CONDOMINIO

CAPITULO I DO OBJETO



Artigo 1º - O Edifício Residencial Belavista, sito à Rua Monsenhor Francisco de Paula, nº 275, no Município e Comarca desta Capital, é um condomínio por unidades autônomas sujeito à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e aos dispositivos desta convenção condominial.

Parágrafo Único O terreno do EDIFÍCIO BELAVISTA matriculado sob nº 59.469 no 16º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital possui as seguintes medidas e confrontações: 20 ms. de frente para a referida Rua Suzano Brandão, por 50,00 ms. da frente aos fundos, de ambos os lados, perfazendo a área total de 1.000,00 m<sup>2</sup>; confrontações: para olha da Rua Suzano Brandão olha o terreno, pelo lado esquerdo com a casa de nº 100, pelo lado direito com a Rua Monsenhor Francisco de Paula, onde faz esquina, e pelos fundos com a propriedade de Afonso Estebano, terreno esse com acentuado declive para os fundos que excede a 2,00 ms, mais ou menos, até a divisa, próxima da casa de nº 100, na quadra compreendida entre as Ruas Edgar de Souza, Monsenhor Francisco de Paula e Guaperuvú.

Artigo 2º - O EDIFÍCIO BELAVISTA é composto de um bloco com 11 (onze) pavimentos, sendo 02 (dois) pavimentos inferiores (1º e 2º subsolos), o pavimento térreo, 08 (oito) pavimentos superiores e ático com barriletes e casa de máquinas, como segue:

a.) pavimentos inferiores

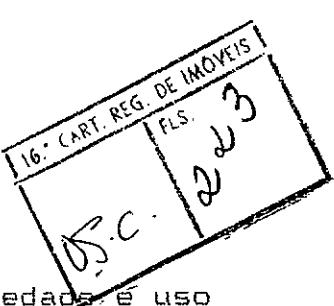
a.1) O 2º subsolo contém 15 (quinze) vagas de garagem simples e indeterminadas para guarda e estacionamento de veículos de passeio, e, ainda, partes de uso comum, tais como 02 (dois) elevadores, 01 (uma) escada de acesso ao 1º subsolo, rampa de acesso de veículos para a Rua Monsenhor Francisco de Paula, 01 (uma) casa de bombas, 02 (duas) caixas d'água e via de circulação de veículos para acesso às vagas de garagem.

a.2) O 1º subsolo contém 14 (catorze) vagas de garagem simples e indeterminadas e 03 (três) vagas de garagem duplas e também indeterminadas, para guarda e estacionamento de veículos de passeio, e, ainda, partes de uso comum, tais como 02 (dois) elevadores, 01 (uma) escada de acesso para o pavimento térreo, rampa de acesso de veículos para Rua Monsenhor Francisco de Paula e via de circulação de veículos para acesso às vagas de garagem.

verso

CAPITULO II

DAS PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA  
E DAS PARTES DE USO COMUM



Artigo 3º - São consideradas partes de propriedade e uso comum dos condôminos todas aquelas indicadas no artigo 3º, da Lei nº 4.591/64, e ainda :

1) o terreno onde se assenta o edifício; 2) as fundações, a estrutura de concreto, as paredes perimetrais, as paredes mestras, os muros, as lajes, inclusive a laje de cobertura localizada acima da casa das máquinas e das caixas d'água, e as vigas; 3) a fachada e as áreas descobertas, com piscinas, quadra gramada e play-ground, jardins, pergolado, vias para circulação de pedestres e escadas; 4) barriletes e caixas d'água; 5) encanamentos de água, luz, força, gás, esgoto, telefone, bem como as respectivas instalações, até os pontos de intersecção com as ligações das unidades autônomas; 6) as calhas, condutores de água pluvial, os receptores e tubos; 7) as vagas de garagem localizadas no 1º e 2º subsolos, e 8) tudo o mais que no edifício, pela natureza ou destino, seja de propriedade ou uso condominial comum.

Artigo 4º - São partes de propriedade exclusiva dos condôminos :

1) 29 (vinte e nove) apartamentos-tipo com uma vaga simples de garagem contendo sala varanda, 03 (três) dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço, distribuídos do 1º ao 8º andar e assim designados :

- 1º andar: 04 apartamentos-tipo, sob nos 11, 12, 13 e 14;
- 2º andar: 04 apartamentos-tipo, sob nos 21, 22, 23 e 24;
- 3º andar: 04 apartamentos-tipo, sob nos 31, 32, 33 e 34;
- 4º andar: 04 apartamentos-tipo, sob nos 41, 42, 43 e 44;
- 5º andar: 04 apartamentos-tipo, sob nos 51, 52, 53 e 54;
- 6º andar: 04 apartamentos-tipo, sob nos 61, 62, 63 e 64;
- 7º andar: 04 apartamentos-tipo, sob nos 71, 72, 73 e 74;
- 8º andar: 01 apartamento-tipo, sob no 81.

2) 3 apartamentos com 1 vaga dupla de garagem, contendo cada um sala com varanda, 03 (três) dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço, distribuídos no 8º andar, e assim designados :

- 8º andar : 03 apartamentos sob nos 82, 83 e 84.

Artigo 5º - São atribuídas às unidades autônomas do edifício as seguintes áreas e frações ideais do terreno :

- 29 apartamentos-tipo, sob finais 1 a 4, do 1º ao 7º andares, mais o apartamento nº 81, do 8º andar : cada um terá área útil privativa de 55,795 m<sup>2</sup>, área comum de 65,649 m<sup>2</sup>, área total de 121,444 m<sup>2</sup>, e direito a uso de 01 (uma) vaga simples coberta de garagem no 1º ou 2º subsolo, correspondendo-lhe, no terreno e demais partes de propriedade, uso e serventia comuns, uma fração ideal de 3,09089 %;
- 03 apartamentos com duas vagas de garagem, sob nos 82,83 e 84 : cada um terá área útil privativa de 55,795 m<sup>2</sup>, área comum de 82,112 m<sup>2</sup>, área total de 137,907 m<sup>2</sup>, e direito a uso de 01 (uma) vaga dupla coberta de garagem no 1º subsolo, correspondendo-lhe, no terreno e demais partes de propriedade, uso e serventia comuns, uma fração ideal de 3,45477%.

Artigo 6º - As unidades autônomas, acima indicadas, possuem as seguintes confrontações :

- a) apartamentos-tipo de final nº 1 : confrontam, para quem da Rua Monsenhor Francisco de Paula olha o edifício, pela frente com os apartamentos de final "3", pelos lados esquerdo, direito e pelos fundos com os espaços aéreos das áreas comuns descobertas ;
- b) apartamentos-tipo de final nº 2 : confrontam, para quem da Rua Monsenhor Francisco de Paula olha o edifício, pela frente, com os apartamentos de final "4", pelos lados esquerdo, direito e pelos fundos com os espaços aéreos das áreas comuns descobertas ;
- c) apartamentos-tipo de final nº 3 : confrontam, para quem da Rua Monsenhor Francisco de Paula olha o edifício, pela frente e pelo lado esquerdo, com os espaços aéreos das áreas comuns descobertas, pelo lado direito, com as áreas comuns dos respectivos pavimentos e, pelos fundos, com os apartamentos de final "1" ;
- d) apartamentos-tipo de final nº 4 : confrontam, para quem da Rua Monsenhor Francisco de Paula olha o edifício, pela frente e pelo lado direito, com os espaços aéreos das áreas comuns descobertas, pelo lado esquerdo com as áreas comuns dos respectivos pavimentos, e pelos fundos, com os apartamentos de final "2" ;
- e) apartamento com duas vagas de garagem de nº 82 : confronta, para quem da Rua Monsenhor Francisco de Paula olha o edifício, pela frente com o apartamento de nº 84, pelos lados esquerdo, direito e pelos fundos, com os espaços aéreos

- f) apartamento com duas vagas de garagem de nº 83 : confronta, para quem da Rua Monsenhor Francisco de Paula olha o edifício, pela frente e pelo lado esquerdo, com os espaços aéreos das partes comuns descobertas, pelo lado direito, com áreas comuns do respectivo pavimento, e pelos fundos, com o apartamento de nº 81;
- g) apartamento com duas vagas de garagem de nº 84: confronta, para quem da Rua Monsenhor Francisco de Paula olha o edifício, pela frente e pelo lado direito, com os espaços aéreos das partes comuns descobertas, pelo lado esquerdo, com as áreas comuns do respectivo pavimento e, pelos fundos, com o apartamento de nº 82.

16. CART. REG. DE IMÓVEIS  
FLS  
825

### CAPITULO III DO DESTINO DAS DIFERENTES PARTES

Artigo 7º - As coisas de propriedade comum não podem ser alteradas, divididas, entregues ao uso exclusivo de qualquer condomínio ou alienadas destacadamente das respectivas unidades autônomas, tendo destino compatível com a sua natureza, com a moral e os bons costumes.

Artigo 8º - Os apartamentos são de uso residencial, servindo de moradia a seus proprietários, locatários e demais ocupantes que, a qualquer título, residam no edifício, suas famílias e empregados.

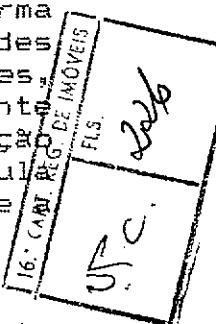
Artigo 9º - As vagas de garagem localizadas no edifício destinam-se ao estacionamento e vaga de veículos de passeio de moradores do prédio, cujos direitos não poderão ser transferidos, a qualquer título, a pessoas estranhas ao condomínio, destinando-se as vagas simples à guarda de um veículo e as duplas à guarda de dois veículos.

### CAPITULO IV DO USO DAS PARTES EXCLUSIVAS E COMUNS - DIREITOS E DEVERES DOS CONDOMINOS - REGIMENTO INTERNO

Artigo 10º - Todas as pessoas, condôminos e ocupantes que, a qualquer título, residam no edifício, suas famílias e empregados, são obrigados a cumprir, respeitar e fiscalizar a observância das disposições deste Regulamento, que só poderá ser alterado, no todo ou em parte, desde que assim fique resolvido, a qualquer tempo, por decisão da Assembléia dos Condôminos, tomada pelo mesmo número de votos previstos para a alteração desta Convenção, devendo as modificações constar de escrituras públicas ou instrumentos particulares, devidamente registrados.

Paulo.

Artigo 11º - Em caso de venda, doação, legado, usufruto, cessão de direitos, locação ou qualquer forma legal de transação que importe na transferência de propriedades ou da posse de seus respectivos apartamentos, os adquirentes, quer da propriedade, quer da posse, ficam automaticamente obrigados à observância de todos os dispositivos desta Convenção e deste Regulamento, ainda que nenhuma referência a esta cláusula seja feita no contrato público ou particular, pelo qual efetiva a transferência e aquisição da propriedade ou da posse.



Artigo 12º - Os ocupantes, a qualquer título, que não sejam proprietários ou titulares de qualquer direito real das ou da unidade que ocupem, não terão, perante o Condomínio, qualquer representação, ficando o proprietário ou titular responsável pelas infrações, danos e débitos por aqueles cometidas.

Artigo 13º - São direitos de cada condômino :

- a) usar, gozar e dispor da parte de sua propriedade exclusiva como melhor lhe aprovver, desde que sejam respeitadas as disposições desta Convenção e deste Regulamento, de forma a não prejudicar igual direito dos demais condôminos, e a não comprometer a segurança, higiene e o bom nome do edifício;
- b) servir-se das partes e coisas comuns do edifício conforme o seu destino, e sobre elas exercer todos os direitos que lhe confere a presente Convenção e este Regulamento, sem lhes causar danos ou restringir igual direito aos demais condôminos;
- c) alienar, locar ou gravar, por qualquer forma, sua unidade autônoma, e ainda reivindicar sua unidade de terceiros, independentemente da anuência dos demais condôminos, devendo, entretanto, comunicar tal fato ao síndico;
- d) convocar Assembléia Geral pela forma prescrita nesta Convenção, a ela comparecendo, discutindo e votando pessoalmente ou através de mandatário regularmente constituído, na forma disposta nesta Convenção;
- e) ser escolhido para síndico ou sub-síndico;
- f) examinar os livros e arquivos do Condomínio, facultado recurso para a Assembléia Geral no caso de recusa por parte do síndico;
- g) propor à Assembléia as providências que lhe pareçam adequadas à conservação e defesa do patrimônio comum;
- h) formular queixas e reclamações, em termos e por escrito ao síndico.

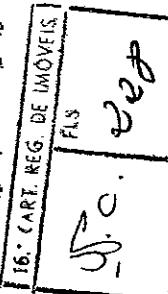
Artigo 14º - São deveres de cada condômino, ou qualquer titular de direitos reais, assim considerados os proprietários, ocupantes, suas famílias e empregados :

- a) cumprir, fazer respeitar e fiscalizar a observância do disposto nesta Convenção e neste Regulamento;
- b) arcar com as despesas ordinárias e extraordinárias, necessárias à conservação, funcionamento, limpeza e segurança do prédio, inclusive para o seguro deste, qualquer que seja a sua natureza, aprovadas em Assembléia, na forma prevista nesta Convenção, efetuando os pagamentos devidos nos prazos regulares;
- c) suportar, na mesma proporção, os ônus a que estiver ou ficar sujeito o prédio em seu conjunto;
- d) zelar pelo asseio, conservação e segurança do prédio, especialmente no que diz respeito às partes e coisas comuns do edifício, depositando lixos e varreduras nos locais apropriados, depois de perfeitamente acondicionados em pequenos sacos plásticos, próprios para tal fim, e evitando colocar móveis e detritos nos átrios, corredores e escadas;
- e) exigir do síndico e sub-síndico, as providências que forem necessárias ao cumprimento fiel da presente Convenção;
- f) comunicar ao síndico qualquer caso de moléstia epidêmica para fins de providências junto à Saúde Pública;
- g) facilitar ao síndico e seus prepostos, o acesso às unidades de sua propriedade, para execução de medida de segurança, higiene e normalização dos serviços do prédio;
- h) indenizar os danos causados por si, familiares e prepostos às partes de propriedade comum;
- i) evitar que as unidades autônomas sejam utilizadas com violação de seu destino normal, para atividades ruidosas, excusas ou prejudiciais à segurança, respeitabilidade e bom nome do edifício;
- j) manter permanentemente limpas as suas áreas exclusivas e em bom funcionamento os registros, torneiras e válvulas de uso das unidades autônomas, de modo a evitar desperdícios onerosos para o condomínio;
- k) observar as normas convencionais e regulamentos disciplinares ao uso das vagas de garagem;
- l) manter atualizado o seu endereço junto ao síndico, para o seguro e oportuno encaminhamento das convocações e correspondências;

6. CART. REG. DE IMÓVEIS  
FLS. 262 X  
S.C.

1/200

- m) fazer constar dos contratos de locação e outros, o dever de respeito por parte do locatário e ocupantes às normas desta Convenção de Condomínio e do Regulamento;
- n) promover o despejo de locatários e/ou ocupantes que, por violação das normas convencionais e regulamentares, se revelem nocivos à boa convivência dentro do edifício.



Artigo 15º - É vedado aos condôminos, ocupantes, suas famílias e empregados :

- a) alterar a forma externa da fachada, salvo as modificações permitidas nesta Convenção, e desde que sejam autorizadas pela Assembléia Geral dos Condôminos convocada para esse fim, na qual a decisão será tomada na forma estipulada no artigo 38 - parágrafo único, do Capítulo VI. Nesta proibição encontra-se incluído o andar térreo que não poderá ser alterado, sob nenhuma hipótese;
- b) decorar as paredes, janelas, persianas e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto do edifício;
- c) fracionar a unidade autônoma para vendê-la a mais de uma pessoa ou destiná-la a utilização diversa da finalidade estabelecida nesta Convenção, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade, à higiene e segurança dos demais condôminos;
- d) instalar, em qualquer dependência do edifício ou seus apartamentos, oficinas de qualquer natureza, clubes, agremiações ou partidos políticos, cursos ou escolas, entidades ou agremiações estudantis, laboratórios de análises químicas, enfermarias, ateliers de corte, costura e chapéus, salões de beleza, cabelereiros, manicures, instituições destinadas à prática de cultos religiosos, bem como para quaisquer destinações não residenciais, comerciais, culturais ou recreativas, etc; ou instalar nas unidades autônomas móveis cujo peso seja excessivo para a resistência normal da estrutura e lajes do edifício;
- e) usar, ceder ou alugar os apartamentos para fins incompatíveis com a decência e o sossego do edifício, ou permitir a sua utilização por pessoa da vida ou de maus costumes, passíveis de repressão penal ou policial, ou que, de qualquer forma ou modo, possam prejudicar a boa ordem ou afetar a reputação do prédio;
- f) remover pó de tapetes e cortinas e outros pertences nas janelas, promovendo a limpeza de sua unidade de forma a prejudicar o asseio das partes comuns;
- g) estender ou secar roupas, tapetes, toalhas e outros pertences em locais visíveis do exterior do prédio;



*rcell.*

- h) colocar em peitoris, janelas, áreas de serviços e amuradas, vasos, enfeites e plantas e quaisquer outros objetos que possam, a qualquer momento, cair nas áreas externas e internas, tornando perigosa a passagem pelas mesmas;
- i) violar de qualquer forma a lei do silêncio, usar aparelhos radiofônicos, auto-falantes, televisão, eletrolas, hi-fi e similares, buzinas, instrumentos de sopro, corda, percussão e quaisquer outros, em elevado som, de modo que perturbe o sossego dos condôminos vizinhos;
- j) promover, sem o conhecimento e anuêncio prévia do síndico, festas, reuniões e ensaios, em suas unidades ou partes comuns, com orquestras e conjuntos musicais, quaisquer que sejam os gêneros de música;
- k) usar rádios transmissores e receptadores que causem interferência nos demais aparelhos elétricos existentes no prédio e de propriedade e uso dos demais condôminos;
- l) possuir e manter no edifício animais, domésticos ou não, quaisquer que sejam a sua espécie, tamanho e raça, salvo autorização expressa e individual dada pela Assembleia Geral, cuja decisão será tomada na forma do artigo 37º do Capítulo VI desta Convenção, não implicando a concessão individual em extensão do direito a todos os condôminos;
- m) usar aparelhos, como fogões, aquecedores e similares, do tipo que não seja a gás e a eletricidade;
- n) construir novas dependências de uso particular que afetem ou prejudiquem a solidez do prédio e as disposições legais pertinentes às construções;
- o) cuspir, lançar papéis, cinzas, pontas de cigarro, líquidos, lixo e outros objetos e detritos em locais não apropriados;
- p) usar toldos externos, sanefas ou equivalentes nas janelas, áreas de serviço ou amuradas;
- q) usar nos WCs outro tipo de papel que não seja o higiênico;
- r) gritar, conversar, discutir em voz elevada e, ainda, pronunciar palavras de baixo calão, nas dependências do edifício, área de serviços, etc. que comprometam o bom nome do prédio, com violação das normas elementares da boa educação;
- s) utilizar-se dos empregados do Condomínio para seus serviços eminentemente particulares, no horário de trabalho dos mesmos;
- t) guardar explosivos e inflamáveis nos apartamentos e dependências, queimar fogos de artifícios de qualquer natureza, nas janelas, áreas de serviço e amuradas, ter ou usar instalações, substâncias ou materiais suscetíveis que, de qualquer forma, possam afetar a saúde e a segurança dos demais moradores que, de qualquer forma possa resultar no aumento do prêmio do seguro;

REG. DE IMÓVEIS  
REG. FLS  
16. CART. 50

- u) instalar nas paredes do edifício, fios ou condutores de qualquer espécie, colocar placas, avisos, letreiros, cartazes, anúncios ou reclamar na parte externa do edifício, nas janelas, amuradas, áreas e corredores do prédio, prejudicando a sua estética e ainda usar máquinas e aparelhos ou instalações que provoquem trepidações e ruídos excessivos;
- v) obstruir o passeio, entradas, áreas comuns, vestíbulos, corredores, hall, escadas, ainda que em caráter provisório, ou utilizar alguma dessas dependências para qualquer fim que não o de trânsito, sendo proibido nelas, o estacionamento de criados ou visitantes, quer isoladamente, quer em grupos;
- x) abandonar torneiras de água e bicos de gás abertos, ou deixar de consertá-los, quando os mesmos estejam dando, respectivamente, escoamento de água das caixas do prédio e escapamento de gás, com perigo à segurança do condômino ou do ocupante infrator, e a de seus vizinhos;
- y) praticar jogos esportivos com bolas, petecas e outras modalidades nos halls de entrada, corredores, e demais dependências comuns do prédio, bem como no interior dos apartamentos, neste caso perturbando o sossego dos demais moradores, sendo essa prática permitida somente nos locais para tanto previamente designados pelo síndico.

Artigo 16º -

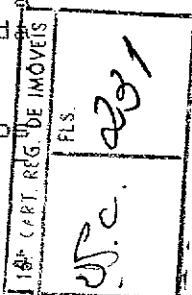
A utilização da garagem será feita com a observância das seguintes disposições :

- a) as vagas de garagem, todas indeterminadas, se localizam no 1º e 2º subsolos, comportando a guarda e estacionamento do seguinte número de veículos de passeio :
- a.1) O 2º subsolo possui 15 (quinze) vagas simples, para guarda e estacionamento de 15 (quinze) veículos de passeio, à razão de um veículo por vaga;
- a.2) O 1º subsolo possui 14 (quatorze) vagas simples, para guarda e estacionamento de 14 veículos de passeio, à razão de um veículo por vaga e 03 (três) vagas de garagem duplas, para guarda e estacionamento de 6 veículos de passeio, à razão de dois veículos por vaga;
- b) as referidas vagas serão utilizadas de forma indeterminada, mas se observando o número de vagas e a localização das mesmas nos diversos pavimentos, constantes da descrição de cada apartamento;
- c) não será permitido o estacionamento de outros veículos além do limite acima mencionado;
- d) os condôminos poderão, mediante deliberação em Assembleia:
- d.1) aprovar a contratação de empregados para a garagem, com função de limpador, guarda, etc., se necessários;

16. CART. REG. DE IMÓVEIS  
FLS. 250

Wall.

- d.2) determinar as vagas e vinculá-las, assim determinadas, aos apartamentos, observando-se, no entanto, a localização e o número das mesmas constantes da descrição dos apartamentos;
- e) não será permitida a guarda ou colocação de móveis ou objetos de qualquer espécie na garagem, cuja finalidade precipua guarda e estacionamento de veículos - deverá ser respeitada;
- f) as vagas não poderão ser cedidas, sob qualquer hipótese, pessoas estranhas ao condomínio.



**Artigo 17º -** As disposições deste Regulamento deverão ser afixadas nos corredores ou halls do edifício, em locais escolhidos a critério do síndico.

**CAPITULO V** DO SEGURO, DO INCENDIO, DA DEMOLIÇÃO, DA RECONSTRUÇÃO, DOS DANOS E OBRAS

**Artigo 18º -** O Condomínio é obrigado a proceder o seguro anual do prédio, no prazo, e assim mantê-lo, sob as penas da Lei, contra os riscos de incêndio e outro sinistro que cause destruição; no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do Condomínio, discriminando-se uma a uma as unidades autônomas e o total das partes comuns, com os respectivos valores. Poderá cada condômino, individualmente e por sua conta exclusiva, aumentar o valor do seguro de sua unidade para cobrir o valor das benfeitorias, úteis ou voluptuárias que porventura realize na sua unidade, e, neste caso, pagará diretamente à Companhia Seguradora o prêmio correspondente ao aumento feito.

**Parágrafo único.** O Condomínio fica obrigado a treinar equipe para orientação e salvamento, entre os condôminos e funcionários, para prevenção de incêndio no edifício.

**Artigo 19º -** Ficam fazendo parte integrante desta Convenção, como se cláusulas desta fossem, os artigos 14 a 18, do Capítulo IV, do Título I, da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, cujos termos os condôminos se obrigam a respeitar, quando da ocorrência das hipóteses nelas previstas.

**Artigo 20º -** É vedado aos condôminos, ocupantes, suas famílias e empregados, causar dano às partes comuns do edifício, e aqueles porventura causados deverão ser indenizados por quem os causar, ficando, também, ao encargo de cada condômino a reparação, por sua conta, de todos os danos que as partes comuns ou qualquer das demais unidades do prédio, forem causados por defeito de má-conservação e utilização das instalações de sua propriedade, cabendo aos demais condôminos o direito de exigir daquele que se descuidar do conserto de seu

apartamento, o ressarcimento do custeio da reparação geral dos danos dai derivados.

16. CART. REG. DE IMÓVEIS  
FLS. 4022  
50.

Artigo 21º - As modificações a serem feitas nas coisas de propriedade exclusiva de cada condômino deverão ser previamente comunicadas aos demais condôminos, por intermédio do síndico, sendo por este autorizadas, desde que não afetem a solidez do prédio, nem contrariem as disposições legais e as da presente Convenção, caso em que qualquer dos condôminos poderá se opor à sua realização.

Artigo 22º - O condômino, em cujo apartamento forem realizadas obras, será responsável pela perfeita limpeza das áreas, corredores e outros locais por onde transitarem materiais de construção ou entulhos, os quais não poderão ser depositados, sem anuência do síndico, em qualquer espaço de uso comum, correndo por sua exclusiva conta e risco os ônus e prejuízos que resultarem nas partes comuns, em razão do transporte dos mencionados materiais de construção e entulhos, ou das obras propriamente ditas.

Artigo 23º - As obras de acréscimo do número de pavimentos, construção de novas dependências de uso comum, e transformação ou modificação das partes comuns, ou que interessem à harmonia das fachadas externas, internas ou laterais, bem como quaisquer outras não previstas nesta Convenção, necessitarão do consenso unânime dos condôminos a ser manifestado em Assembléia, na forma do parágrafo único do artigo 38 do Capítulo VI.

## CAPITULO VI

## DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Do síndico, das Assembléias, das despesas e do Fundo de Reserva.

Artigo 24º - Aos condôminos compete eleger, em Assembléia Geral Ordinária, bienalmente ou antes, em caso de vaga, e imediatamente empossados, um síndico, um sub-síndico e um conselho consultivo, com mandatos iguais, sendo permitida a reeleição.

Artigo 25º - Compete ao síndico :

- a) representar, ativa ou passivamente, o Condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar todos os atos em defesa dos interesses comuns, para o que lhe são outorgados os mais amplos, gerais e ilimitados poderes em direito permitidos, inclusive "ad judicia", além das atribuições conferidas pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964;

1/100.

- n) manter guardada durante o prazo de 5 (cinco) anos, para eventual necessidade de verificação contábil, toda a documentação relativa ao Condomínio;
- o) aprovar as despesas extraordinárias, até o limite de 10% (dez por cento) da despesa orçada para o exercício em andamento.

16. CART. REG. DE IMÓVEIS  
ELS 234  
S. J.  
D.

**Artigo 26º -** Das decisões do síndico caberá recurso para a Assembléia Geral, convocada pelo interessado.

**Artigo 27º -** Ao sub-síndico caberá colaborar nas funções do síndico, quando para isso for pelo síndico requisitado, bem como substituí-lo nos seus eventuais impedimentos.

**Artigo 28º -** Como órgão consultivo do síndico para assessorá-lo, na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio, existirá um conselho consultivo constituído de três condôminos.

**Parágrafo Único.** É vedada a escolha, para qualquer das funções acima, de proprietário multado em qualquer dos dois últimos exercícios ou que, nesse mesmo período, tenha sido executado para pagamento de suas contribuições.

**Artigo 29º -** As funções do síndico, do sub-síndico e do conselho consultivo não são remuneradas, salvo deliberação em contrário, por maioria simples dos presentes em Assembléia Geral.

**Artigo 30º -** O síndico poderá ser destituído por maioria que represente 2/3 (dois terços) dos votos presentes em Assembléia Geral Extraordinária, para esse fim especialmente convocada.

**Artigo 31º -** No caso de morte, renúncia ou destituição do síndico, assumirá a sindicância o sub-síndico, o qual até vinte dias após assumir as funções de síndico, convocará Assembléia Geral Extraordinária para proceder à eleição de novo síndico, que exercerá o mandato até a realização da próxima Assembléia Geral Ordinária.

10

Yall.

Artigo 32º -

A eleição do síndico, sub-síndico e membros do conselho consultivo será procedida por maioria simples de votos presentes à Assembléia a isso destinada.

Artigo 33º -

No exercício normal de suas atribuições, o síndico não será pessoalmente responsável pelas obrigações contraídas em nome e no interesse do Condomínio, mas responderá pelos prejuízos a querer causa, por dolo, culpa, bem como pelos atos que excedam os poderes de administração.

Parágrafo único.

Os atos do síndico podem ser revistos através de Assembléia Geral convocada por pelo menos 1/4 (um quarto) dos condôminos.

16. REG. DE IMÓVEIS  
FLS  
225  
5/1

Artigo 34º -

Será realizada anualmente uma Assembléia Geral Ordinária, no primeiro trimestre, convocada pelo síndico, sendo ela soberana para resolver todo e qualquer assunto que interesse ao edifício, suas dependências e instalações, e que será dirigida por um Presidente eleito no início dos trabalhos, à qual caberá principalmente :

- a) fixar orçamentos do ano em início;
- b) eleger o síndico e o sub-síndico;
- c) aprovar as resoluções do síndico;
- d) decidir sobre assuntos de interesse geral, além das matérias inscritas na ordem do dia.

Artigo 35º -

As reuniões ordinárias e extraordinárias dos Condôminos serão realizadas mediante convocação por circular assinada pelo síndico e colocadas em local visível por todos, e enviada por carta registrada ou sob protocolo a cada condômino, e com antecedência mínima de oito dias da data fixada para a sua realização, e só tratará de assuntos mencionados no edital de convocação, o qual, também, indicará o dia, hora e local da reunião.

Artigo 36º -

As Assembléias Extraordinárias reunir-se-ão sempre que forem convocadas pelo síndico ou condôminos representando pelo menos 1/4 (um quarto) dos votos de todos os condôminos.

Parágrafo único.

As reuniões serão dirigidas por uma mesa presidida pelo condômino que for escolhido pela maioria dos presentes, e secretariada por um condômino de livre escolha do Presidente eleito.

11/01/11

Parágrafo 2º

Se a unidade pertencer a mais de uma pessoa, deverá ser designada uma, dentre elas, mediante mandato especial, para representá-la perante o Condomínio, sob pena de suspensão temporária do exercício dos direitos e vantagens assegurados pela presente Convenção.

16. CART. REG. DE IMÓVEIS  
FLS. 282  
A.C. 51

Artigo 41º -

Se a Assembléia não se reunir para exercer quaisquer dos poderes que lhe compete 15 (quinze) dias após o pedido de convocação, o juízo competente decidirá a respeito, mediante requerimento dos interessados.

Artigo 42º -

Cada condômino concorrerá para todas as despesas do Condomínio, de acordo com o orçamento fixado para o exercício, recolhendo as respectivas quotas nos primeiros 10 (dez) dias de cada mês a que correspondem. Concorrerão, também, para as quotas que lhes couberem no rateio das despesas extraordinárias, recolhendo-as até 10 (dez) dias após o recebimento do aviso expedido por carta registrada ou sob protocolo. Nesta última hipótese, caso o vulto de tais despesas seja considerado excessivo, uma vez autorizado pelo síndico, o recolhimento das mesmas poderá ser feita em prestações, devendo ser fixados os respectivos vencimentos.

Parágrafo 1º

O cálculo para fixação das quotas do rateio das despesas mencionadas no presente artigo será obtido por ocasião da implantação do Condomínio de Utilização do Edifício, levando-se em conta a fração ideal de cada unidade autônoma mencionada nos artigos 5º e 6º do Capítulo II desta Convenção.

Parágrafo 2º

As quotas de despesas de condomínio serão devidas pelos condôminos na forma acima, uma vez implantado o Condomínio de Utilização do Edifício, o que se caracterizará pela realização da respectiva Assembléia Geral de Instalação, mesmo que antes do término das obras, e ainda que não tenham recebido as respectivas chaves.

1/200.

10

## CAPITULO VII

### DOS ENCARGOS COMUNS AOS CONDOMINIOS

#### Artigo 43º -

Na proporção definida no parágrafo 1º do artigo 42º, anterior, os condôminos deverão concorrer para as seguintes despesas:

- a) impostos, taxas, bem assim, demais contribuições fiscais lançadas sobre as partes comuns do edifício;
- b) prêmios de seguro, com exclusão do valor correspondente ao seguro facultativo que cada condômino queira fazer, além dos obrigatórios;
- c) salários, seguros e encargos sociais, trabalhistas e previdenciários, relativos aos empregados do Condomínio;
- d) despesas de manutenção, conservação, limpeza, reparos e funcionamento das partes, dependências e instalações comuns;
- e) despesas de luz, força, água, esgotos e materiais de limpeza;
- f) todas as demais despesas que interessem ou tenham relação com as partes comuns ou que os condôminos deliberem fazer como de interesse coletivo.

#### Parágrafo 1º

O condômino que aumentar as despesas comuns por sua exclusiva conveniência, pagará o excesso que motivar.

#### Parágrafo 2º

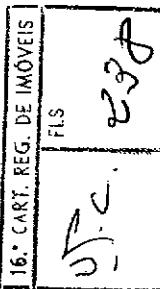
Os condôminos suprirão as quotas com que tenham de concorrer para as despesas comuns aprovadas em Assembléias Gerais, na forma em que nela ficar decidido.

#### Parágrafo 3º

O síndico não poderá, sob nenhuma hipótese, deixar de aplicar multas, juros de mora e demais encargos devidos, sob pena de ser responsabilizado pelas verbas que deixar de arrecadar.

#### Artigo 44º

O custeio da manutenção e do consumo corrente de todos os equipamentos e máquinas da propriedade do Condomínio, ainda que a serviço apenas de alguns condôminos, temporária ou permanentemente, será levado a débito das despesas normais do Condomínio.



16. C.R.T. REG. DE IMÓVEIS  
FLS. 2229  
S.C.

Artigo 45º -

As obras que interessem à estrutura integral do prédio serão feitas com o concurso pecuniário de todos os condôminos, mediante orçamento prévio, obtido em concorrência ou tomada de preços, e aprovada em Assembléia Geral na forma do artigo 38º desta Convenção, ficando o síndico encarregado de mandar executá-las.

Artigo 46º -

A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos em hipótese alguma valerá como escusa para exonerá-lo do cumprimento de seus deveres e, principalmente, do pagamento dos encargos a que ficar obrigado.

Artigo 47º -

As despesas com a remoção de coisas e objetos depositados nas áreas comuns serão cobradas do proprietário da unidade responsável, podendo, ainda, o síndico cobrar armazenamento e impor multa estabelecida no Capítulo VIII desta Convenção.

Artigo 48º -

Quando se verificar estrago nas partes comuns e o mesmo não for causado por qualquer condômino, seu inquilino, ocupante, visitante ou empregado, ou não sendo possível determinar o seu causador, os reparos serão providenciados pelo síndico, sendo que as despesas decorrentes correrão por conta de todos os condôminos.

Artigo 49º -

Fica criado pela presente Convenção o Fundo de Reserva do Condomínio, cobrável juntamente com as contribuições para as despesas comuns, com a finalidade de cobrir despesas de caráter urgente não previstas no orçamento, por solicitação do síndico, o qual será constituído das seguintes parcelas :

- a) os juros moratórios e as multas previstas nesta Convenção, e que venham a ser cobradas dos condôminos;
- b) 5% (cinco por cento) da contribuição mensal de cada condômino, obtida mediante rateio nos termos do parágrafo 1º do artigo 41.

Parágrafo 1º

O Fundo de Reserva não terá limite, uma vez que o mesmo se destina principalmente a atender a despesas de caráter extraordinário, vinculadas a benfeitorias necessárias, úteis ou voluptuárias, bem como aquelas referentes à reparos e conservação das coisas comuns.



Parágrafo Único.

O condômino em atraso com a sua contribuição e demais encargos, além das penalidades acima previstas terá seu débito corrigido monetariamente com base na variação da Taxa Referencial Diária - TRD, ou, na falta, pelo índice oficial que a substituir, da data do vencimento da contribuição, até a data do seu efetivo pagamento, respeitados os limites legais.

Artigo 53º -

Na hipótese de reincidência em infrações a essa Convenção, seja ela genérica ou específica, excluída a prevista no artigo anterior, a multa determinada no artigo 50º desta Convenção, será devida em dobro, cobrável na forma estipulada no artigo 51º, supra, sem perjuízo de ser ela maior, por deliberação assembleiar.

## CAPITULO IX

## DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 54º -

A tolerância quanto a alguma demora, atraso ou omissão no cumprimento de qualquer das obrigações pactuadas nesta Convenção, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das combinações dela constantes, não importará em novação ou cancelamento das penalidades, podendo estas serem aplicadas a qualquer tempo, caso permaneçam as suas causas. Fica, outrossim, entendido que eventuais tolerâncias admitidas não implicarão em precedentes, novações ou modificações de qualquer das condições ou artigos desta Convenção, os quais permanecerão integros e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse intercorrido.

Artigo 55º -

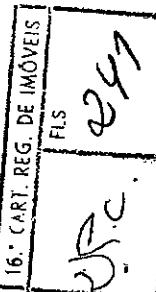
Durante a fase de construção, o Condomínio se regerá de conformidade com os termos do artigo 48º e seus parágrafos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Artigo 56º -

Desde já os condôminos concedem à Incorporadora o direito de manter placas de venda no edifício, após a instalação do Condomínio de Utilização, bem como a permanência de corretores de plantão até a venda da última unidade do edifício.

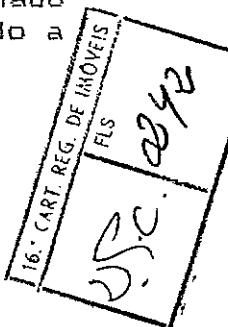
Artigo 57º -

Desde já os condôminos concedem à Incorporadora o direito de manter placas alusivas à mesma no Edifício, pelo período mínimo de 2 (dois) anos a contar do término das obras.



Artigo 58º -

A eventual concessão de algum direito especial a determinado condômino sempre será a título precário, podendo ser revogado a qualquer tempo.



Artigo 59º -

Todos e quaisquer inquilinos, prepostos a demais ocupantes das unidades autônomas, serão solidários com os respectivos condôminos proprietários locadores, ou cedentes da ocupação, perante o Condomínio, pelos atos praticados em relação às proibições, multas e ações decorrentes desta Convenção.

Artigo 60º -

As chaves das dependências comuns do edifício ficarão sempre em poder do síndico.

Artigo 61º -

É vedada a entrada nas dependências do prédio de corretores, exceto os que estiverem a trabalho da Incorporadora, agenciadores, cobradores, serviços, vendedores ambulantes e pedintes de qualquer natureza, e ainda de pessoas com o fim de angariar donativos e misteres semelhantes, compradores de coisas usadas, jornais, garrafas, etc., sem autorização do síndico.

Artigo 62º -

Incumbe aos funcionários do prédio fiscalizar o fiel cumprimento do Regulamento Interno, considerando-se motivo de demissão por justa causa a desidíia no desempenho das respectivas funções, omissão ou desconhecimento de suas estipulações.

Artigo 63º -

Todos os condôminos se obrigam por si, seus herdeiros e sucessores, pelo fiel cumprimento desta Convenção, em todos os termos.

Artigo 64º -

Fica eleito o foro da comarca desta Capital, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir ação ou dúvida que, direta ou indiretamente, decorram da presente Convenção.



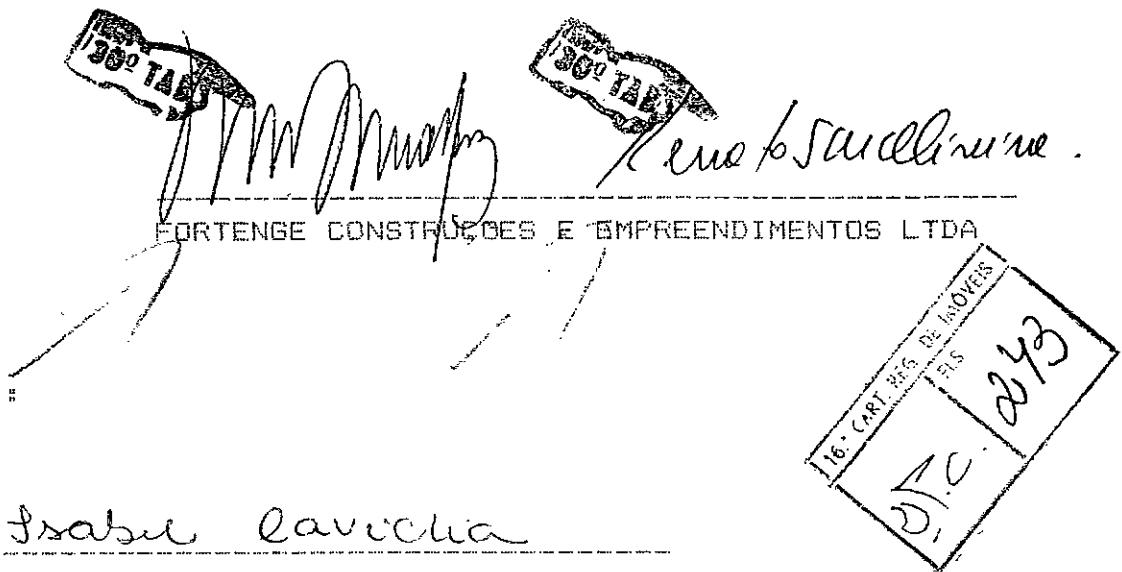
H. C. C.

c) ENCERRAMENTO

3) Ficam autorizados e requeridos os registros imobiliários que se fizerem necessários para regularização deste instrumento, inclusive e especialmente, aqueles para os fins da Lei nº 4.591, de 16/12/1964.

E, por ser verdade, firmar-se o presente instrumento, em três vias de igual teor, as quais, lidas e conferidas, são achadas conforme. Assinam também duas testemunhas.

São Paulo, 13 DE Abril de 1994.

  
Testemunhas :   
FORTENGE CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA

1. MARIA ISABEL CAVICHIA  
R.G. Nº 15.316.890-SSP/SP

2. MARIA DE LOURDES BATISTA DE MATOS  
R.G. Nº 28.402.827-7-SSP/SP

309 CARTÓRIO DE NOTAS - OSVALDO FERNANDES TESTONI - TABELINO  
SÃO PAULO - CAPITAL - AV. IBIRAPUERA Nº 2.253 - Moema

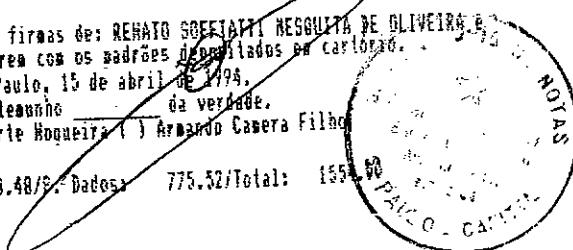
Reconheço, por semelhança, as firmas das: REINALDO GOFFIBATTI NESSQUITA DE OLIVEIRA e MARCOS MAHFUZ, as quais conferem com os padrões depositados no cartório.

São Paulo, 15 de abril de 1994.

Em testemunho da verdade,

( ) Nelson Dearte Roqueira ( ) Armando Camara Filho

Rec. Firma: 778.48/0. Dados: 775.52/Total: 155,00



309º CARTÓRIO DE NOTAS DE IMÓVEIS  
CAPITAL  
Total dos Emolumentos