

8 de maio
2010
1A documentação
08/05/2010

8.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

registro

8.993

lota

1.

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

= CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO =

Por instrumento particular de 09 de maio de 1994, a **AYRES ALLEGRETTI ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.**, com sede nesta Capital, na Rua Humberto I, nº 281, CGC nº ----- 48.068.209/0001-13, na qualidade de proprietária do "EDIFÍCIO COSTA DO MARFIM", situado na Rua José Feliciano, nº 181, na Vila Mascote, no 42º Subdistrito - Jabaquara, cuja instituição e especificação de condomínio foram, nesta data, registradas sob nº 12, na matrícula nº 83.898, deste Cartório, estabeleceu as cláusulas e condições que regerão o condomínio no aludido edifício, nos termos da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, regulamentada pelo Decreto nº 55.815, de 08 de março de 1965, e demais dispositivos legais e normativos, elaborando a seguinte Convenção de Condomínio: **CAPÍTULO I - DA DISCRIMINAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES - ARTIGO 1º** - O Edifício comprehende duas partes distintas, a saber: a) partes de propriedades exclusivas, constituídas pelas chamadas unidades autônomas, formadas pelos apartamentos e pelas vagas de garagem; e b) partes de condomínio, constituídas pelas chamadas áreas ou partes comuns. **ARTIGO 2º** - São partes comuns, ou partes de condomínio, aquelas assim definidas no artº 3º da Lei 4.591/64 e muito especialmente: o terreno onde se levantou as edificações e todas as suas instalações, fundações, colunas, vigas e pisos de concreto armado, a cobertura do prédio, as paredes externas, as dependências destinadas à zeladoria, salões, piscina, áreas de recreação e tudo mais que servir de qualquer dependência de uso comum dos condôminos assim no memorial, instituição e especificação de Condomínio. **ARTIGO 3º** - São unidades autônomas, ou partes de propriedade exclusiva, os apartamentos e as vagas de garagem, já enuncia-

AUTENTICAÇÃO
Ato feito na presença da copia registrada e assinada por:
MARCELE MARCONI SIANO - C.R.C.
MARIA CLAUDETTE R. MORAES - C.R.C.
TAREU CARLOS SALOMO - C.R.C.
CLOELE SOARES - C.R.C.

8.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

registro

8.993

licho

2.

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR

REGISTRO DE
IMÓVEIS DA SILVA
Oficial
ATAIDE SOUZA MACEDO
el. Maior
ZÉLIA DE PAULA SYMPHOROS
e Autorizado
bra, n.º 24
ulio - SP

gem, com funções de manobrista, limpador, guarda ou outros se necessários, ficando estabelecido que os custos serão rateados entre os titulares das vagas, nas respectivas proporções. As demais cláusulas e condições (Capítulo V ao Capítulo X -Artigo 11 ao Artigo 52) estão contidas e enumeradas no aludido instrumento particular de 09 de maio de 1994, do qual uma via fica arquivada neste Cartório.

São Paulo, 13 de maio de 1994.

O Escrevente: Reginaldo José So

A Escrevente Autorizada: Zélia de Paula Symphoros

nl

8.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CERTIFICO que este documento ~~com~~
tem o íntero teor do registro
dele reproduzido.

S. Paulo, 13 de 05 de 1994

Zélia de Paula Symphoros

8.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. ULYSSES DA SILVA

Oficial

Bel. ATAIDE SOUZA MACEDO

Oficial Maior

ZÉLIA DE PAULA SYMPHOROS

Escrevente Autorizado

Rua Genebra, n.º 24

São Paulo - SP.

DE IMÓVEIS
SILVA

MACEDO

SYMPHOROS

orizado

24

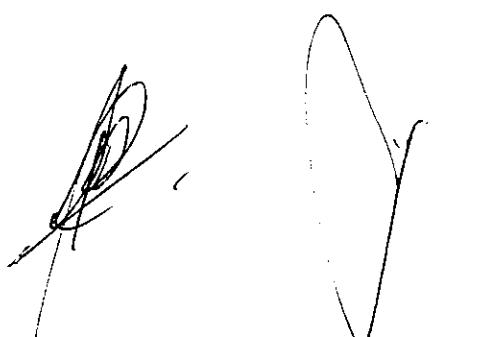
SP - 0121

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO
DO
EDIFÍCIO COSTA DO MARFIM



PROPRIETÁRIA: **AYRES ALLEGRETTI ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA**, com seu contrato social arquivado na Junta Comercial de São Paulo sob o nº 864.072/76, cujas alterações posteriores foram também ali registradas, inscrita no CGC/MF sob o nº 48.068.209/0001-13, com sede e foro nesta Capital na Rua Humberto I nº 281, representada neste ato por seus sócios gerentes **Drs. José Jaime Juvenal Ayres e José Carlos Perrone Allegretti**, brasileiros, casados, engenheiros, inscritos no CPF/MF sob os nºs 025.025.768-00 e 025.925.848-20 e RG nºs 2.732.020 ssp/SP e 2.843.744 ssp/SP, respectivamente, residentes e domiciliados nesta Capital e com escritório profissional no endereço da empresa.

LOCALIZAÇÃO: O Edifício Costa do Marfim encontra-se situado no terreno localizado às Ruas José Feliciano e Derval, no lugar denominado Vila Mascote - 42º Subdistrito - Jabaquara, com área de 2.200 m², objeto da matrícula 83.898, da 8^a Circunscrição Imobiliária desta Capital.



CAPÍTULO I

DA DISCRIMINAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES

ARTIGO 1º

O Edifício comprehende duas partes distintas à saber:

- a) partes de propriedades exclusivas, constituídas pelas chamadas unidades autônomas, formadas pelos apartamentos e pelas vagas na garagem;
- b) partes de condomínio, constituídas pelas chamadas áreas ou partes comuns.

ARTIGO 2º

São partes comuns, ou partes de condomínio, aquelas assim definidas no art. 3º da Lei 4.591/64 e muito especialmente: o terreno onde se levantou as edificações e todas as suas instalações, fundações, colunas, vigas e pisos de concreto armado, a cobertura do prédio, as paredes externas, as dependências destinadas à zeladoria, salões, piscina, áreas de recreação e tudo mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos condôminos e as discriminadas assim no memorial, instituição e especificação de condomínio.

ARTIGO 3º

São unidades autônomas, ou partes de propriedade exclusiva, os apartamentos e as vagas na garagem, já enunciados, descritos e caracterizados no memorial.

CAPÍTULO II

DA DESTINAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES

ARTIGO 4º

As partes comuns, ou partes de condomínio, terão destino ~~compatível~~ com a sua natureza, com a moral e os bons costumes;

ARTIGO 5º

As unidades autônomas, ou partes de propriedade exclusiva, terão a seguinte destinação: os apartamentos destinam-se exclusivamente a fins residenciais e a garagem destina-se à guarda de veículos ;

CAPÍTULO III

DO MODO DE USAR AS COISAS E SERVIÇOS COMUNS

ARTIGO 6º

Aplicam-se aos ocupantes das unidades autônomas, a qualquer título, todas as disposições desta Convenção, relativas ao uso, obrigações, função e destinação das mesmas, ficando sob a responsabilidade dos respectivos proprietários as infrações, danos e débitos por aqueles cometidos;

ARTIGO 7º

Cada condômino tem o direito de usar e fruir das utilidades próprias das partes comuns, desde que não prejudique igual direito dos demais, nem as condições materiais e o padrão do Edifício;

ARTIGO 8º

A quadra de esportes, será utilizada exclusivamente para a prática de tênis;

ARTIGO 9º

O regulamento interno do Edifício estabelecerá, dentre outras, normas referentes à boa utilização das partes comuns;

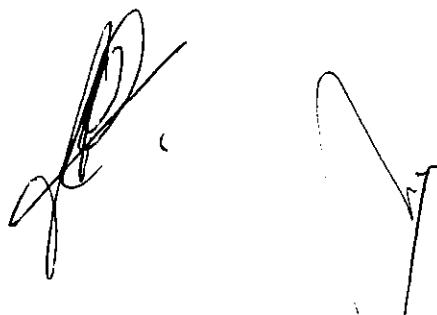
CAPÍTULO IV

DO MODO DE USAR A GARAGEM

ARTIGO 10

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

- a) a guarda de veículos será feita em vagas devidamente demarcadas, numeradas e delimitadas;
- b) não será permitido o estacionamento de veículos fora das delimitações das vagas;
- c) os titulares das vagas poderão executar armários para guarda de materiais junto às paredes, assim como poderão promover o fechamento para utilização como depósito, desde que não prejudiquem as vagas lindeiras para suas manobras, devendo manter tais locais nas mais perfeitas condições de asseio;
- d) Os titulares das vagas poderão aprovar, em Assembléia própria, a contratação de empregados para a garagem, com funções de manobrista, limpador, guarda ou outros se necessários, ficando estabelecido que os custos serão rateados entre os titulares das vagas, nas respectivas proporções.



CAPÍTULO V

DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES

ARTIGO 11

São direitos de cada condômino:

- a) usar, gozar e livremente dispôr de sua propriedade exclusiva, como melhor lhe aprovver, desde que fiquem respeitadas as disposições desta Convenção, de forma também, a não prejudicar igual direito dos demais condôminos e a não comprometer a segurança, higiene e bom nome do Edifício;
- b) usar da coisa comum conforme o seu destino e sobre ela exercer todos os direitos que lhe confere a presente Convenção;
- c) reivindicar sua unidade de terceiros que a ocupem, vendê-la, alugá-la, gravá-la, transferindo a sua propriedade e posse, independentemente de anuênciia dos demais condôminos, devendo entretanto, comunicar a alienação ao síndico ou à administradora do Condomínio;
- d) convocar a Assembléia Geral pela forma prescrita nesta Convenção e a ela comparecer, votar e ser votado, desde que esteja em dia com as contribuições condominiais;
- e) ser escolhido para síndico, subsíndico ou para membro do conselho consultivo;
- f) examinar os livros e arquivos da administradora, facultado o recurso para a Assembléia Geral, no caso de recusa;
- g) propôr à Assembléia Geral, as providências que lhe pareçam adequadas à conservação e defesa do patrimônio comum e seus direitos;
- h) formular queixas e reclamações, em térmo e por escrito, ao síndico ou à administradora.

ARTIGO 12

São devêres de cada condômino:

- a) cumprir, fazer respeitar e fiscalizar a observância do disposto nesta Convenção;
- b) concorrer, na forma e proporção fixada para a sua unidade, para as despesas necessárias à conservação, funcionamento, limpeza e segurança do prédio e áreas de uso comum;
- c) zelar pelo asseio e segurança do prédio, depositando lixo e varreduras nos locais apropriados, depois de perfeitamente acondicionados em pequenos sacos plásticos, próprios para tal fim;
- d) exigir do síndico, administradora ou superior de serviços, as providências que forem necessárias ao cumprimento fiel da presente convenção;
- e) comunicar ao síndico qualquer caso de moléstia epidêmica, para fins de providência junto aos serviços de saúde pública;
- f) facilitar ao síndico e seus prepostos, o acesso às unidades de sua propriedade;
- g) guardar decôro e respeito no uso das coisas comuns e das unidades autônomas, não as usando nem permitindo que sejam usadas para fins diversos daqueles a que se destinam.

ARTIGO 13

É vedado a cada condômino:

- a) usar das respectivas unidades autônomas, ou alugá-las, ou por qualquer forma cedê-las a qualquer título, para atividades ruidosas;
- b) remover pó de tapetes, cortinas e afins, senão por meios que impeçam a sua dispersão;
- c) estender roupas ou tapetes nas janelas ou em quaisquer locais visíveis do exterior do Edifício;
- d) lançar quaisquer objetos ou líquidos sobre as vias públicas, áreas de circulação, jardins, ou quaisquer outras;
- e) colocar lixo, detritos e afins, senão nos locais aos mesmos destinados, devidamente acondicionados em sacos plásticos;
- f) decorar as paredes, portais, esquadrias externas, com cores ou tonalidades diversas das empregadas no edifício;

- g) usar toldos externos, ou colocar ou permitir que se coloquem letreiros, placas, cartazes de publicidade ou quaisquer outros objetos estranhos à decoração geral do edifício;
- h) colocar ou deixar que se coloquem nas partes comuns do Edifício, quaisquer objetos de instalações de materiais de construção, sejam de que natureza forem;
- i) utilizar os empregados do Edifício para serviços particulares;
- j) usar indevidamente o elevador social para transporte de cargas ou bagagens, sem o prévio consentimento do síndico, que o concederá em caso de força maior;
- l) manter nos respectivos apartamentos, substâncias, instalações ou aparelhos suscetíveis de causar perigo à segurança e solidez do edifício, ou incômodo aos demais condôminos;
- m) possuir no Edifício quaisquer animais considerados inoportunos pela maioria em Assembléia Geral;
- n) permitir a realização de recreação ou jogos em outras partes que não as destinadas aos mesmos;
- o) colocar aparelhos de ar condicionado, a não ser em locais apropriados, que não alterem as fachadas do Edifício;

ARTIGO 14

Os condôminos poderão compelir ou serem compelidos ao respeito das disposições relacionadas nos artigos anteriores, através de ação própria; também o síndico terá poderes para pleitear, através da mesma via, a prática ou abstenção de determinado ato contra o transgressor das referidas obrigações;

ARTIGO 15

Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, o condômino faltoso será punível com pena pecuniária, que lhe será imposta pelo síndico, que dosará a gravidade da falta e a correspondente pena, indo esta até o limite máximo de 50 URVs, ou semelhante. Em caso de reincidência, a multa será aplicada em dôbro, independentemente das medidas legais cabíveis que possam ser adotadas pelo síndico;

ARTIGO 16

As disposições deste capítulo deverão estar contidas, ainda que de forma sucinta, no Regulamento Interno do Edifício, a ser afixado nos halls de cada pavimento, nos elevadores, ou outros locais a critério do síndico;

CAPÍTULO VI

DO ORÇAMENTO E DO RATEIO DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO

ARTIGO 17

Constituem despesas comuns do Edifício:

- a) as relativas à conservação, limpeza, reparação e construção das partes e coisas comuns do Edifício;
- b) o prêmio de seguro do Edifício e dos empregados;
- c) a remuneração do Síndico, do zelador e dos demais empregados;
- d) os encargos da previdência e assistência social;
- e) as relativas à limpeza, força e manutenção dos elevadores;

PARÁGRAFO ÚNICO: Todas as despesas de que este artigo trata, serão rateadas entre os condôminos do Edifício, na proporção de suas respectivas frações ideais de terreno.

ARTIGO 18

O condômino que, quer pessoalmente, ou por sua família, empregados, visitantes ou ocupantes a qualquer título de sua unidade autônoma, causar danos às partes comuns do condomínio, indenizará o condomínio das despesas com reparações.

PARÁGRAFO ÚNICO: O disposto neste artigo é extensivo aos prejuízos causados às partes comuns pela omissão dos condôminos na execução de reparações em sua respectiva unidade autônoma.

ARTIGO 19

Anualmente o síndico proporá e a Assembléia Geral Ordinária aprovará, o orçamento das despesas comuns, cabendo aos condôminos concorrer para o custeio das mesmas, em parcelas mensais, a serem pagas nos 10 (dez) dias iniciais de cada mês;

ARTIGO 20

As despesas extraordinárias serão rateadas entre os condôminos na mesma proporção estabelecida no parágrafo único do artigo 17 desta Convenção, dentro de 15 (quinze) dias após sua aprovação, salvo se forem adicionadas à quota normal do condomínio;

ARTIGO 21

O saldo remanescente do orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado pela Assembléia Geral Ordinária. O déficit acaso apurado, será rateado entre os condôminos no prazo de 15 (quinze) dias, nas devidas proporções;

PARÁGRAFO ÚNICO: Cabe ao Síndico arrecadar as contribuições de cada condômino.

ARTIGO 22

O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo e forma previstos nesta Convenção, ou por deliberação da Assembléia Geral, ficará responsável:

- a) por multa de 20% sobre o total do débito em atraso;
- b) por juros moratórios à taxa de 1% ao mês;
- c) pagamento dos valores em atraso devidamente atualizados pelo governo, para o caso de mora por prazo igual ou superior a seis meses, ou outro prazo que venha a ser determinado por lei ou decreto;
- d) pagamento de custas processuais e honorários advocatícios, no caso de cobrança judicial.

ARTIGO 23

A renúncia de qualquer condômino em relação a seus direitos, em hipótese alguma valerá como escusa para exonerá-lo do cumprimento de suas obrigações e devêres, principalmente do pagamento dos encargos condominiais a que estiver obrigado;



CAPÍTULO VII

DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

ARTIGO 24

As resoluções dos condôminos serão tomadas em Assembléias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias;

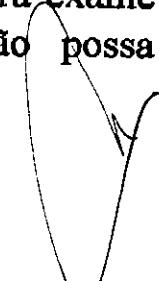
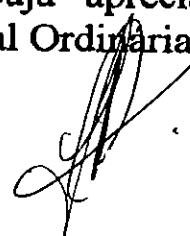
ARTIGO 25

As Assembléias Gerais Ordinárias realizar-se-ão anualmente, com competência de:

- a) eleger o síndico e o subsíndico, quando fôr o caso;
- b) eleger os membros efetivos e suplentes do conselho consultivo;
- c) discutir e votar o orçamento das despesas para o exercício em curso;
- d) discutir e votar o relatório e as contas do síndico, relativas ao exercício findo;
- e) examinar e decidir quaisquer questões que lhe forem propostas.

ARTIGO 26

As Assembléias Gerais extraordinárias serão convocadas para exame e deliberação de qualquer assunto, cuja apreciação não possa aguardar a realização da Assembléia Geral Ordinária;



ARTIGO 27

As Assembléias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias, serão convocadas pelo síndico, ou por 1/4 dos condôminos, mediante carta registrada ou protocolada, dirigida a cada condômino e serão realizadas no local que fôr previamente determinado;

§1º - As convocações indicarão o resumo da ordem do dia, a data, o local e a hora da realização da Assembléia;

§2º - As convocações serão endereçadas aos apartamentos dos condôminos, salvo se estes tiverem feito, em tempo oportuno, comunicação de outro endereço para entrega de tal correspondência;

§3º - As convocações para as Assembléias Gerais Ordinárias serão acompanhadas de cópias do relatório e das contas do síndico, bem como da proposta do orçamento para o exercício que se inicia;

§4º - As convocações serão feitas com oito dias de antecedência, no mínimo, podendo as Assembléias Extraordinárias serem convocadas com prazo de antecedência menor, desde que haja comprovada urgência

ARTIGO 28

As Assembléias serão presididas por um condômino, especialmente aclamado, que escolherá entre os presentes o secretário que lavrará a ata dos trabalhos em livro próprio;

PARÁGRAFO ÚNICO: É defeso ao síndico presidir ou secretariar os trabalhos da Assembléia.

ARTIGO 29

Somente se computará em qualquer deliberação, o voto do condômino, se o mesmo estiver quites com todos os pagamentos de suas contribuições ou multas que lhe tenham sido impostas;

ARTIGO 30

As Assembléias instalar-se-ão validamente, em primeira convocação, com a presença de condôminos que representem 2/3 dos votos totais e, em segunda convocação, feita com intervalo mínimo de uma hora, com qualquer número, respeitando-se porém o quorum exigido para assuntos especiais previstos nesta Convenção ou em Lei;

ARTIGO 31

Os votos nas Assembléias Gerais serão tomados proporcionalmente às frações ideais do terreno pertencentes a cada condômino.

ARTIGO 32

As deliberações nas Assembléias serão tomadas por maioria simples de votos, calculada sobre o número de presentes, ressalvado o disposto no parágrafo único deste artigo.

PARÁGRAFO ÚNICO: Nos casos abaixo as deliberações serão tomadas por maioria qualificada ou por unanimidade, a saber:

I) Será exigida maioria que represente 2/3 dos votos totais do condomínio para:

- a) alteração desta Convenção;
- b) destituição do síndico;
- c) alteração do Regulamento Interno, embora sua aprovação inicial seja feita pelo critério de maioria simples;
- d) deliberação sobre a reedificação ou não, em caso de incêndio ou outro sinistro que importe na destruição do Edifício.

II) Será exigida unanimidade para:

- a) aprovação de modificação na estrutura ou no aspecto arquitetônico do Edifício;
- b) aprovação de benfeitorias meramente voluptuárias;
- c) alteração do destino do Edifício ou de suas unidades autônomas;
- d) deliberação sobre matéria que altere o direito de propriedade dos condôminos.

ARTIGO 33

Se uma unidade autônoma pertencer a vários proprietários, estes elegerão o condômino que os representará perante a Assembléia Geral, credenciando-o por escrito;

ARTIGO 34

É vedado ao condômino votar em assunto no qual tenha particular interesse;

ARTIGO 35

É lícito ao condômino fazer-se representar nas Assembléias Gerais por procurador com poderes especiais, condôminos ou não, desde que não seja o próprio síndico ou membro do Conselho Consultivo;

ARTIGO 36

As deliberações sobre os assuntos mencionados no parágrafo único do artigo 32º desta Convenção, poderão ser tomadas em Assembléias Gerais Extraordinárias, especialmente convocadas;

ARTIGO 37

As deliberações das Assembléias Gerais serão respeitadas obrigatoriamente por todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo ao síndico executá-las e fazê-las cumprir;

PARÁGRAFO ÚNICO: Dentro de oito dias que se seguirem à realização da Assembléia serão enviadas cartas registradas ou protocoladas a todos os condôminos, nas quais se relatará as deliberações tomadas.

ARTIGO 38

Das Assembléias Gerais serão lavradas atas em livro próprio, aberto, rubricado e encerrado pelo síndico, atas estas que serão assinadas pelo presidente, pelo secretário e pelos condôminos presentes, que terão sempre o direito de fazer constar as suas declarações de voto, quando dissidentes, sendo posteriormente levadas à Cartório para o competente registro;

ARTIGO 39

As despesas com a realização das Assembléias Gerais serão inscritas a débito do condomínio, mas as relativas às Assembléias convocadas por condôminos serão pagas por estes no caso de os assuntos propostos não serem aprovados;

CAPÍTULO VIII

DA ADMINISTRAÇÃO

ARTIGO 40

A administração do Edifício caberá a um síndico, escolhido entre os condôminos, eleito em Assembléia Geral Ordinária, com mandato pelo prazo de dois anos, podendo ser reeleito, com a remuneração que lhe for fixada;

PARÁGRAFO ÚNICO: Ao síndico compete:

- a) representar o condomínio em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, em tudo que se referir a assuntos de interesse do mesmo, podendo para tal fim, constituir advogado legalmente habilitado, outorgando-lhe poderes "ad judicia" e outros que se fizerem necessários;
- b) supervisionar a administração do edifício;
- c) admitir ou demitir empregados, bem como fixar a respectiva remuneração, conferindo-lhes as respectivas atribuições;
- d) cumprir e fazer cumprir a lei, a presente Convenção, o Regulamento Interno e ainda as deliberações das Assembléias Gerais;
- e) ordenar reparos urgentes ou adquirir o que seja necessário à conservação ou segurança do edifício, até o limite mensal correspondente a 100 URVs vigente, ou com prévia aprovação da Assembléia Geral convocada especialmente, se exceder desse limite;
- f) executar fielmente as disposições orçamentárias aprovadas pela Assembléia;
- g) convocar as Assembléias Gerais Ordinárias nas épocas próprias e as extraordinárias quando julgar conveniente ou lhe fôr requerido por um grupo de no mínimo 1/4 dos condôminos;

h) prestar, a qualquer tempo, informações sobre os atos de sua administração e oferecer proposta de orçamento para o exercício seguinte;

i) manter e escriturar o "livro caixa", devidamente aberto, rubricado e encerrado pelos membros do conselho consultivo;

j) cobrar, inclusive em juízo, as quotas que couberem em rateio aos condôminos, nas despesas normais ou extraordinárias do Edifício, aprovadas pela Assembléia, bem como as multas impostas por infração de disposições legais ou desta Convenção e ainda do Regulamento Interno;

l) comunicar à Assembléia as citações que receber;

m) procurar, através de meios suasórios, dirimir divergências entre os condôminos;

n) entregar ao sucessor, todos os livros, documentos e pertences do condomínio em seu poder;

o) apresentar ao conselho consultivo, periodicamente, para exame, as contas do trimestre anterior.

ARTIGO 41

O síndico poderá delegar suas funções administrativas a terceiros, de sua confiança, sob sua inteira responsabilidade, ou mediante a aprovação da Assembléia Geral dos condôminos;

ARTIGO 42

O síndico não é responsável pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições: responderá, porém, pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa por dolo ou culpa;

PARÁGRAFO ÚNICO: Das decisões do síndico cabe recurso ao Conselho Consultivo;



ARTIGO 43

Juntamente com o síndico, a Assembléia Geral elegerá um subsíndico que, além de substituir o síndico em suas faltas e ~~impedimentos~~ eventuais, com ele cooperará na administração do Edifício;

§1º - Em caso de vaga, a Assembléia elegerá novo síndico, que exercerá seu mandato pelo tempo restante;

§2º - Em caso de destituição, o síndico prestará imediatamente contas de sua gestão.

ARTIGO 44

A Assembléia Geral Ordinária elegerá anualmente, um conselho consultivo, composto de três suplentes, entre os condôminos, os quais exercerão suas funções, gratuitamente, assim como o subsíndico, pelo prazo de um ano, permitida a reeleição, cabendo aos suplentes exercer automaticamente a substituição dos membros efetivos;

PARÁGRAFO ÚNICO: Ao conselho consultivo compete:

- a) assessorar o síndico na solução de problemas do condomínio;
- b) abrir, encerrar e rubricar o "livro-caixa";
- c) opinar nos assuntos pessoais entre o síndico e os condôminos;
- d) fiscalizar as atividades do síndico e examinar as suas contas, relatórios e comprovantes;
- e) comunicar aos condôminos, por carta registrada ou protocolada, as irregularidades havidas na gestão do síndico;
- f) dar parecer sobre as contas do síndico, bem como sobre a proposta para o exercício subsequente;
- g) dar parecer em matérias relativas a despesas extraordinárias.

CAPÍTULO IX

DA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE RESERVA

ARTIGO 45

Será constituído para o Edifício um fundo de reserva, que o síndico utilizará na amortização de despesas que forem expressamente resgatadas por ele, mediante deliberação da Assembléia Geral dos condôminos;

- §1º - Os condôminos concorrerão obrigatoriamente para a constituição do fundo de reserva;
- §2º - A soma limite do fundo de reserva equivalerá a 10% (dez por cento) das arrecadações, a ser arrecadada juntamente com as quotas mensais das despesas do condomínio, ressalvada outra forma que venha a Assembléia Geral a deliberar;
- §3º - O fundo de reserva será mantido em conta bancária especial, devendo ser reposto sempre que venha a sofrer diminuição.

CAPÍTULO X

DO SEGURO

ARTIGO 46

O Edifício será segurado pelo respectivo valor, por companhia de comprovada idoneidade, aprovada em Assembléia Geral, contra incêndio ou qualquer outro sinistro que possa destruir no todo ou em parte, discriminando-se na apólice o valor de cada unidade;

PARÁGRAFO ÚNICO: É lícito a cada condômino, individualmente e às suas expensas, aumentar o seguro de sua unidade ou segurar as benfeitorias e melhoramentos por ele introduzidas na mesma.

ARTIGO 47

Ocorrido o sinistro total, ou que destrua mais de dois terços do Edifício, a Assembléia Geral se reunirá dentro de quinze dias e elegerá uma comissão de três condôminos, investindo-a de poderes para:

- a) receber a indenização e depositá-la em nome do condomínio, no estabelecimento bancário designado pela Assembléia, onde abrir-se-á conta especial;
- b) abrir concorrência para a construção do prédio, ou de suas partes destruídas, comunicando o resultado à Assembléia Geral para a devida deliberação;
- c) acompanhar os trabalhos de reconstrução, até o final, representando os condôminos junto aos construtores, fornecedores, empreiteiros e repartições públicas.

PARÁGRAFO ÚNICO: Se a indenização paga pela companhia seguradora não for suficiente para atender às despesas, concorrerão os condôminos para o pagamento do excesso, de acordo com a proporcionalidade de cada unidade autônoma, salvo se a minoria recusar-se a fazê-lo, caso em que cederá à maioria os seus direitos na forma da Lei.

ARTIGO 48

Qualquer deliberação que não seja a da fiel reconstrução do Edifício, tal como era antes, dependerá da aprovação de condôminos que representem no mínimo 2/3 dos votos totais do Edifício;

ARTIGO 49

Para melhor atendimento dos interesses do condomínio, a sua administração será entregue a uma emprêsa que for indicada pela Incorporadora, para o primeiro mandato de dois anos após a conclusão e entrega do Edifício;

ARTIGO 50

Será permitido à Incorporadora, ou quem a mesma indicar, manter no Edifício placas de vendas e corretores de plantão, até a venda de sua última unidade, podendo para tanto utilizar as áreas comuns do Edifício, nos locais que entender conveniente;

ARTIGO 51

Nos casos omissos e onde ocorrer conflito de interpretação, valem as disposições da Lei 4.591 de 16.12.64 e demais legislações pertinentes;

ARTIGO 52

Fica eleito o foro de São Paulo, com renúncia de qualquer outro, para nele serem dirimidas todas e quaisquer dúvidas, questões e pendências que decorram da presente Convênio.

São Paulo,

09 MAY 1994

Ayres Allegretti Engenharia e Construções Ltda

9 Cartorio de reg. Civil Vila Mariana-Sao Paulo
Bel. Antonio Paulo Antunes - OFICIAL
Rua Dr. Meto de Araujo, 63
Reconheco, por semelhança, as firmas de: JOSE
CARLOS PERRONE ALLEGRETTI e JOSE JAYME JUVEHAL
AYRES.

~~São Paulo, 00 de Maio de 1994.~~
~~Em testemunho ----- da verdade.~~

ANTONIO PAULO ANTUNES-DIRETOR CNAE 88 37 - SUSP. ALUMINIO
ANA APARECIDA FERREIRA-TRABALHO DE TECIDO 881-PROJ. 275.883
OSVALDO MARTINS JAHUARU-ESCREVENTE AUTODIDACTO
PEDRO DORJO DE OLIVEIRA-ESCREVENTE AUTODIDACTO
Firma 1.098.16!Proj. Dados: 092-241-7070/1900-0000
apresentado, de acordo com

17 JAN 1995

1) RODOLFO MONTONSKI SIANO - 63033
2) MARIA CLAUDIO R. MONTONSKI-63
3) ISOPU CARLOS SILEO - 63
4) SILEO 634200