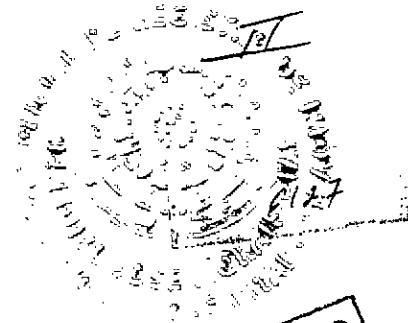


T-88971
P=88971

DAG



CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Convenção de Condomínio do EDIFÍCIO ITÁLIA MOTTA BAZIZZA, sítio à Rua São Severo nº 754, no Município e Comarca da Capital, Estado de São Paulo, fazendo-se pela seguinte forma:

CLÁUSULA 1ª

- Por força das disposições legais, o condomínio objeto da presente, é constituído de duas partes distintas a saber:

a) uma constituída de partes, coisas ou propriedades de uso comum inalienáveis, indissoluvelmente vinculadas às unidades autônomas ou de uso e propriedade exclusiva e que são as numeradas no Instrumento Particular de Especificação, Instituição de Condomínio.

b) outra parte constituída de unidades autônomas de propriedade e de uso exclusivo e que são as descritas no item "B" da citada especificação condonial.

& 1º

As coisas em comum são inalienáveis e indivisíveis como acessórios indissoluvelmente ligados ao todo do Edifício.

& 2º

As partes e coisas comuns e as que dizem respeito a harmonia do edifício não podem ser alteradas, retiradas ou substituídas, sem consentimento expresso dos condóminos que representam, pelo menos 2/3 (dois terços) dos votos totais de todos os condóminos.

& 3º

Todas as partes em comum, especialmente a entrada principal e seu hall, os vestíbulos

segue..

Fls. 02
REGISTRO
12º REGISTRO
de 010

as escadas gerais, a rampa de acesso à garagem ou áreas de estacionamento de automóveis, devem estar sempre livres e desimpedidas, nada podendo ser ali depositado, ainda que momentaneamente. Quaisquer objetos encontrados pelo Síndico em tais condições, serão imediatamente removidos e somente entregues aos respectivos donos, após o pagamento das despesas que a remoção causar.

§ 4º Cada condômino tem o direito de usar , fruir das utilidades próprias das coisas comuns, com as restrições desta Convenção e desde que não prejudique igual direito dos demais, nem as prejudique igual direito dos demais, nem as condições materiais ou, nome do Edifício.-

CLÁUSULA 2º -DAS COISAS DE PROPRIEDADE SINGULAR E EXCLUSIVA:

Os condôminos poderão alterar a divisão interna de suas unidades autônomas, sujeitos, porém, à aprovação do Síndico-Administrador, o qual poderá negar seu consentimento sempre que a modificação possa afetar as partes externas ou internas, tanto as de propriedade e uso comum como as exclusivas de uso privativo dos demais condôminos , ou ainda, a estrutura do edifício, ou esteja em desacordo com a posturas legais ou com as normas técnicas de construção, a construtora também deverá ser notificada para anuir.

§ 1º Todas as instalações internas dos locais de propriedade exclusiva serão reparadas por iniciativa e conta dos respectivos condôminos, bem como o assoalho de madeira, ou de outro material, as portas, as janelas, lustres, aparelhos sanitários, ramais de canalização de água, gás, esgoto, eletricidade e telefone e todos os demais acessórios. Se tais reparações forem suscetíveis de afetar as coisas comuns somente poderão ser realizadas com o consentimento por escrito do Síndico-Administrador.-

§ 2º O serviço de limpeza dos locais de propriedade exclusiva e de seus móveis não deve atingir e nem prejudicar, nem as partes comuns, nem os

locais exclusivos dos demais condôminos. Incumbe, a cada condômino manter, permanentemente, limpos os seus locais exclusivos, sobre tudo as respectivas instalações sanitárias.

§ 3º Cada condômino fica obrigado a dar livre ingresso nos locais, às empresas concessionárias de serviços públicos, sempre que necessário, para verificação ou reparos.

§ 4º Cada Condômino tem o direito de usar, gozar e dispor de sua propriedade exclusiva como lhe aprouver com as restrições desta Convenção, mas de forma que não prejudique igual dos demais condôminos e não comprometa a segurança, solidez e a boa forma do edifício.

§ 5º Cada condômino responderá com relação a sua unidade autônoma no edifício sem partilhar com os demais encargos proporcionais ao valor locativo ou venal de sua unidade, bem como qualquer outro tributo individual ou nominal.

CLÁUSULA 3º

-DAS OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS:

É terminantemente vedados aos condôminos:

a) - mudar a forma ou aspecto externo da fachada dos locais de sua propriedade, ressalvadas as possibilidades previstas na cláusula segunda;

b) - decorar ou pintar as paredes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas daquelas empregadas no conjunto do edifício, devendo qualquer pintura externa ser feita exclusivamente e sob direção do Síndico-Administrador, após deliberação dos condôminos;

c) - usar, alugar, emprestar, ceder ou alienar os seus espaços indeterminados para o estacionamento de automóveis de passeio na garagem coletiva, destacadamente da unidade autônoma;

d) - usar, alugar, emprestar ou ceder, no todo ou em parte, as suas unidades

Assunto de Imóveis
José Moraes Dias
Oficial
da Capital

Assunto de Imóveis
Moraes Dias
Capital

autônomas, para fins não residenciais ou para pessoa de vida ou ocupação duvidosa que possam afetar o bom nome do edifício;

e) - embaraçar o uso dos corredores e caminhos internos, lançar-lhes detritos, águas ou impurezas;

f) - empregar qualquer processo de aquecimento suscetível de ameaçar a segurança do edifício ou de prejudicar-lhe a higiene e a limpeza;

g) - cuspir, atirar papéis, pontas de cigarros ou quaisquer outros objetos ou detritos nas partes de uso comum, assim como pelas janelas ou outras aberturas;

h) - instalar aparelhos individuais ou coletivos de ar condicionado, sem aprovação dos condôminos que representem pelo menos, dois terços (2/3) dos votos totais, afixar cartazes ou anúncios, colocar inscrições ou sinais de qualquer espécie nas escadas; halls, vestíbulos e outros lugares ou dependências comuns. É permitida, entretanto, a colocação na porta de cada unidade autônoma, de placa com o nome do respectivo ocupante ou proprietário, e bem assim a correspondente indicação no quadro geral, na entrada do edifício tudo, segundo modelo previamente aprovado pelo Síndico- Administrador;

i) - usar auto-falante, piano, vitrola, máquina, instrumento ou aparelho só nro com intensidade de som, que cause incômodo aos demais condôminos;

j) - lançar o lixo por qualquer abertura área ou janela. O lixo deverá ser transportado em recipientes apropriados e despejados no lixo coletor próprio;

k) - estender tapetes ou quaisquer peças nas janelas ou nos lugares visíveis do exterior;

1) - ter ou usar objeto, instalação, material, aparelho ou substância (tóxica, inflamável, corrosiva, explosiva, odorífera, etc.) suscetível de, por qualquer maneira, afetar a segurança, sossego e tranquilidade do edifício e dos demais condôminos e ocupantes, ou que possa resultar aumento do prêmio de seguro;

m) - utilizar sob qualquer pretexto, os empregados do edifício para serviço particular durante o horário de trabalho, deles;

n) - instalar, sem expresso consentimento do Síndico-Administrador, ligações de força;

o) - praticar todo e qualquer ato que possa prejudicar o valor, a categoria, o bom nome do edifício e o bem estar de seus ocupantes;

p) - utilizar ou permitir a utilização dos elevadores e da entrada principal do edifício, de modo contrário ao regulamento interno.

§ ÚNICO

Nos contratos de locação ou na cessão a terceiros de uso de qualquer local, o locador ou cedente, deve fazer, constar expressamente, a necessidade de obediência ao conteúdo da presente cláusula e aos preceitos do Regulamento Interno. O condômino continuará sempre, responsável, perante o condomínio, por eventual transgressão do locatário ou cessionário.

CLÁUSULA 4º

DAS DECISÕES DOS CONDÔMINOS

Anualmente, até o fim do primeiro trimestre, será realizada a reunião ordinária dos condôminos, que deverão conhecer, examinar e resolver sobre as seguintes matérias:

a) - leitura e aprovação da ata da Assembleia anterior;

- 014
- b) - apreciação da deliberação sobre o orçamento anual
 - c) - apreciação e deliberação sobre as contas do Síndico-Administrador , ,
observando-se o disposto na cláusula oitava e bem assim , ,
eleição do Conselho Consultivo;
 - d) - imposição de multa ~~aos~~ condôminos' que tenham infringido a presente ' Convenção ou o Regulamento Interno, observados os limites' previstos na cláusula décima quinta;
 - e) - resolução sobre outros assuntos que tenham constado do edital de convocação.

§ 1º As reuniões ordinárias e extraordinária dos condôminos serão convocados pelo Síndico, por meio de carta protocolada ou registrada, expedida com antecedência mínima de dez dias, designados o dia hora e local da reunião indicada, ainda que sumariamente a matéria a ser aplicada. Na falta dessa convocação caberá aos membros do Conselho Consultivo ou a quaisquer condômino, o direito de faze-lo, desde que representem, no mínimo 1/4 dos condôminos do Edifício.

§ 2º Do Edital de convocação das Assembléias Gerais deverá constar obrigatoriamente na ordem do dia, além daqueles para o qual foi convocada , mais o seguinte item: "Assuntos gerais e de interesse da massa condômina".

§ 3º As reuniões extraordinárias serão convocadas pelo Síndico-Administrador, pelos membros do Conselho Consultivo, ou por qualquer condômino que representem no mínimo 1/4 dos votos totais do condomínio, observando-se o processo referido no parágrafo primeiro, competindo-lhes

- a) - leitura e aprovação da ata da Assembleia anterior;

Fls. 07

- b) - alterar a presente Convenção e o Regulamento Interno;
- c) - destituir o Síndico-Administrador;
- d) - decidir sobre o todo e qualquer assunto de interesse geral, excluído aqueles já aprovados em assembleia ordinária;
- e) - tomar conhecimento dos recursos interpostos pelos interessados contra as decisões do Síndico;
- f) - impor multa aos condôminos que tiverem infringido a presente Convenção ou o Regulamento Interno, desde que não tenham sido objeto de deliberação na reunião ordinária.

§ 4º

Para que possam ser instalados em primeira Convocação, as reuniões ordinárias e extraordinárias dos condôminos exigem o "quorum mínimo" de 2/3 (dois terços) de votos. Em segunda convocação, a instalação se dará no mínimo, 30 (trinta) minutos após a hora estipulada para a primeira convocação, com qualquer número de condôminos presente.

§ 5º

As decisões dos condôminos serão tomadas por maioria de votos (metade do número de votos cabíveis aos condôminos presentes à reunião, mais um) salvo disposição em contrário, sendo obrigatórias para os demais condôminos, ainda que ausentes ou vencidos.

§ 6º

As decisões nas reuniões, transcritas em atas no livro próprio, serão comunicadas aos condôminos, para que sobre elas se manifestem no prazo de (10) dez dias. Na hipótese de silêncio, será a ata tido como aprovada e incontestável.

§ 7º

Cada condômino terá direito a voto na proporção de sua fração ideal no terreno. Os condôminos só poderão votar em relação a assuntos, direitos e gastos para cuja manutenção atribuem.

§ 8º

Nos casos de empate, por ocasião da

apuração dos votos dos condôminos, caberá voto de qualidade ao presidente da Assembléia, designando de acordo com a cláusula sexta.

§ 9º

As decisões que vierem a modificar esta Convenção somente serão válidas se aprovadas, no mínimo por dois terços (2/3) dos votos totais do Condôminio e em Assembléia especialmente convocada para esse fim.

§ 10º

Sempre que qualquer unidade autônoma pertença, em virtude de comunhão, suspensão ou qualquer outra circunstância, a diversas pessoas, estas, obrigatoriamente, nomearão uma dentre elas para que as representem nas reuniões dos condôminos, devendo, para tanto, ser outorgado o competente mandato, sob pena de suspensão temporária do exercício do direito do voto.

§ 11º

Não poderão votar nas reuniões os condôminos que estiverem em atraso no que tange ao pagamento do respectivo quinhão das despesas comuns e seus votos serão excluídos das deliberações.

§ 12º

As decisões dos condôminos serão registradas em livros de atas que o Síndico-Administrador conservará em seu poder, como depositário, sempre à disposição dos interessados sendo cada ata assinada pelo secretário e subscrita pelo presidente dos trabalhos e por todos os presentes. Tal livro, conterá termos de abertura e encerramento, autenticados com a assinatura do Conselho Consultivo.

CLÁUSULA 5ª

DAS PROCURAÇÕES

Além dos casos previstos no parágrafo décimo da cláusula quarta, os condôminos, poder-se-ão fazer representar nas Assembléias Gerais por procuradores, devidamente constituídos.

§ 1º

O direito do condômino manter procurador é definitivo e inalterável.

Fls. 09

§ 2º

As procurações que forem outorgadas por instrumento particular deverão observar rigorosamente o disposto no artigo 1.289 e seus parágrafos do Código Civil Brasileiro.

12º REGISTRO
017

§ 3º

As procurações deverão ser entregues pelos mandatários ao presidente da mesa-diretora da Assembléia ao qual cabe examiná-las, aceitá-las ou impugná-las, se os poderes conferidos não forem expressos aos fins a que se destina.

§ 4º

Uma vez aceitas as procurações dos condôminos, elas deverão obrigatoriamente, ser entregues pelo presidente da Assembléia ao Síndico-Administrador que as arquivará para todos os fins de direito (letra "J" do parágrafo primeiro da cláusula sexta).

CLÁUSULA 6º

DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

As Assembléias Gerais do condomínio, convocadas na conformidade do disposto no parágrafo primeiro da cláusula quarta, serão abertas pelo Síndico-Administrador, ou por quem tenha convocado, respeitando o instituído no parágrafo quarto, cláusula quarta, que solicitará, aos presentes, elegerem, entre si, um como presidente da mesa ou Assembléia, quer seja condômino ou não.

§ 1º

Cabe ao presidente das Assembléias Gerais:

- a) - convidar, dentre os presentes, um deles para secretário, que poderá ser condômino ou não;
- b) - examinar o livro de presença e constatar se foi observado o disposto no parágrafo quarto da cláusula quarta;
- c) - examinar se as procurações apresentadas por mandatários de condôminos conferem os poderes necessários para tomarem parte na Assembléia, impugnando-se se não tiverem expressamente tais poderes e os requisitos estituídos no artigo 1.289 e seus parágrafos do Código Civil Brasileiro;

d) - dirigir os trabalhos em toda a sua extensão, pondo em votação os assuntos da ordem do dia, após ouvir os debates pelos interessados, inclusive as propostas apresentadas a qualquer dos presentes;

e) - inverter a ordem do dia para qual foi convocado a assembléia, se assim julgar conveniente para o andamento das deliberações;

f) - anular os votos dos condôminos representados por procuradores, sem os poderes suficientes, daqueles cujos mandatos não observarem o que dispõe o artigo 1.289 do CCB, bem como dos impedidos legais ou por esta Convenção;

g) - em caso de serem tumultuados os trabalhos, ou em fase de adiantamento da hora, suspender a Assembléia, convocando a ato continuo para outro dia e hora, outro local mais apropriado;

h) - encerrar por termo, ao final da Assembléia, o livro de presença dos condôminos;

i) - subscrever, logo após a assinatura do secretário, a ata da Assembléia;

j) - entregar após a assembléia ao Síndico-Administrador, os livros de atas e de presença e os mandatos exibidos pelos procuradores dos condôminos.

§ 2º

Cabe ao secretário da Assembléia:

a) - assessorar o presidente nos trabalhos, prestando-lhe toda a assistência e apoio necessário ao bom funcionamento da reunião;

b) - fazer leitura da ata da assembléia anterior;

c) - ler a ordem do dia para o qual foi convocada a Assembléia;

d) - lavrar a ata da Assembléia realizada assiná-la antes do presidente e dos demais presentes.

CLÁUSULA 7^aDOS ENCARGOS COMUNS A TODOS OS CONDÔMINOS

Os condôminos deverão concorrer para as seguintes despesas, acrescidas do adicional de cinco por cento (5%) para o Fundo de Reserva, sempre que este não se achar no seu limite, conforme previsto na cláusula décima primeira;

§ 1^a

Os condôminos de todas as unidades autônomas contribuirão para as seguintes despesas:

- a) - impostos e taxas e demais contribuições fiscais lançadas sobre as partes comuns do edifício;
- b) - o prêmio de seguro contra os riscos de incêndio, raio, terremotos e outros acidentes que possam destruir ou danificar o prédio, no todo ou em parte, excluído o valor correspondente ao seguro facultativo que cada condômino queira fazer independentemente do obrigatório;
- c) - os proveitos do Administrador;
- d) - o salário do zelador e as respectivas contribuições ao Instituto de Previdência, seu seguro contra acidentes e demais cargos das leis sociais;
- e) - as despesas de conservação e reparos das partes e das respectivas instalações que usarem em comum;
- f) - salários, ordenados ou proveitos dos empregados destinados ao funcionamento, limpeza e conservação das partes e coisas comuns e respectivas contribuições ao Instituto de Previdência, seguro de acidentes e demais encargos das leis sociais;
- g) - consumo de luz e força para iluminação e funcionamento das partes e instalações comuns;
- h) - consumo de água;
- i) - seguro de responsabilidade civil;
- j) - despesas de elevadores, assim, com -

020

preendidas aquelas relativas à conservação, manutenção e reparos.

§ 2º O condômino que aumentar as despesas comuns, por sua exclusiva conveniência pagará o excesso a que der causa.

§ 3º Os Condôminos suprirão o Síndico-Administrador das cotas com que tenham que correr para as despesas comuns relativas ao condomínio, orçadas na reunião ordinária, em quatro prestações trimestrais, iguais entre si, vencível a primeira, oito dias da reunião ordinária e as demais no dia cinco do mês seguinte a cada um dos trimestres subsequentes, suprindo, igualmente, até oito dias após aviso ao Síndico-Administrador, o montante que este tenha embolsado, dentro do limite fixado nesta Convenção (cláusula oitava, parágrafo primeiro, letra "F"), ou a quantia que tiver sido autorizada em reunião extraordinária para atender a gastos não previstos no orçamento anual.

§ 4º O condômino que não pagar suas contribuições, para as despesas comuns e demais previstas nesta Convenção nas datas acima estipuladas, ficará sujeito independentemente de interpelação, aos juros, multas e correção monetária nos expressos termos do artigo 12 da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1.964, honorários de advogado e mais despesas judiciais ou extrajudiciais, tudo cobrável por ação de execução movida pelo Síndico-Administrador.

§ 5º Todas as despesas comuns desta cláusula, serão divididas entre os condôminos, na proporção de sua fração ideal no terreno.

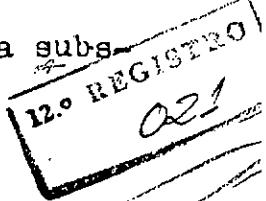
§ 6º O adquirente das unidades autônomas ou apartamentos do Edifício, ficarão responsável pela liquidação do débito ou responsabilidades do condômino transmitente.

CLÁUSULA 8º

DO SÍNDICO-ADMINISTRADOR

Aos condôminos compete nomear, bienalmente

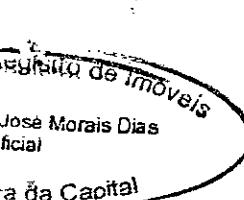
ou antes, em caso de vaga, um Síndico-Administrador, que será ou não um deles, podendo, ainda a escolha recair em firma, empresa ou pessoa especializada. O Síndico - Administrador nomeado exercerá o mandado até que seja substituído.



§ 1º

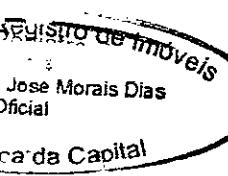
COMPETE AO SÍNDICO-ADMINISTRADOR:

- a) - representar a massa condômina em Juízo, ativa e passivamente, bem assim perante as repartições públicas, federais, estaduais e municípios em geral;
- b) - nomear e despedir o zelador, demais empregados, mediante prévia aprovação do Conselho Consultivo, fixando-lhes, outrossim os vencimentos de acordo com o orçamento anual;
- c) - distribuir o serviço de empregados e fiscaliza-los;
- d) - manter um serviço permanente de vigilância continua em todo o edifício, de forma a zelar pelo sossego, segurança e respeito aos bons costumes.
- e) - receber as cotas de contribuições dos condôminos, dando-lhes a devida aplicação;
- f) - ordenar, com autorização do Conselho Consultivo, as obras de caráter urgente ou adquirir o que for necessário a conservação do edifício extra-orçamento até o máximo de 20% (vinte por cento), sobre a verba orçamentária do ano, devendo, além dessa quantia, convocar reunião extraordinária dos condôminos, afim de submeter a despesa a sua aprovação;
- g) - superintender a Administração geral do edifício, observando e fazendo observar a presente Convenção, o Regulamento Interno e as deliberações regulares do condomínio;
- h) - aprovar ou desaprovar a instalação no Edifício de qualquer móvel, aparelho,



REGISTRO DE IMÓVEIS
José Morais Dias
Oficial

a da Capital



REGISTRO DE IMÓVEIS
José Morais Dias
Oficial

Cidade Capital

máquina ou utensílio, cujo funcionamento possa constituir perigo, sobrecarga ou aumento do prêmio do seguro;

i) - elaborar o orçamento para cada exercício e submete-lo à deliberação dos condôminos;

j) - conjuntamente com o Conselho Consultivo, contratar advogados e estipular seus honorários, outorgando-lhes os poderes "adjudicia e executa";

l) - manter o livro caixa em dia;

m) - manter em seu poder o livro de presenças e atas das Assembleias Gerais e os comprovantes de despesas à disposição dos condôminos, fornecendo-lhes cópias autenticadas de seus registros, quando solicitado;

n) - mandar registrar no Registro de Títulos e Documentação da Comarca do imóvel as atas das Assembleias.

§ 2º

O Síndico-Administrador terá remuneração fixada pela Assembleia Geral Ordinária.

CLÁUSULA 9º

DO CONSELHO CONSULTIVO

Aos condôminos compete nomear bienalmente, ou antes, em caso de vaga, o Conselho Consultivo, composto por três (3) membros, que deverão ser obrigatoriamente, condôminos do Edifício.

§ 1º

Compete ao Conselho Consultivo:

a) - rubricar o livro de presença e das atas das Assembleias Gerais e quando houver, o livro Caixa do Síndico-Administrador;

b) - assessorar, fiscalizar e acompanhar o Síndico-Administrador na execução de seus deveres e nas soluções dos problemas que diga respeito ao condomínio, inclusive para admitir empregados (cláusula 8º § 1º, letra "B").

c) - juntamente com o Síndico-Administrador

José Moraes Dias
Síndico
a da Capital

Moraes Dias
Capital

trador, contratar advogados e estipular seus honorários, outorgando-lhes poderes da cláusula "adjudicação e extra". (cláusula 8^a, § 1^o, letra "J").

d) - autorizar o Síndico-Administrador a executar as obras de caráter urgente ou aquirir o que for necessário à conservação do Edifício extra-orçamento, até o máxima 20% (vinte por cento) sobre a verba orçamentária do ano (cláusula 8^a, § 1^o, letra "F").

e) - emitir parecer sobre as contas do Síndico-Administrador a serem submetidas à apreciação da Assembléia;

f) - na falta de atendimento regimental pelo Síndico - Administrador, convocar Assembléias Gerais de Condôminos.

§ 2º O Conselho Consultivo prestará seu mandato a título honorífico e a ele não caberá remuneração de nenhuma espécie

CLÁUSULA 10^a

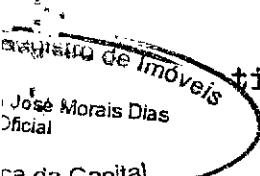
DO SEGURO:

É obrigatório o seguro do Edifício contra riscos de incêndio, raio, terremoto, e outros acidentes que possam destruir ou danificar o prédio, no todo ou em parte, abrangendo a sua totalidade em companhia de absoluta idoneidade.

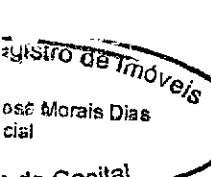
§ 1º O seguro será feito por valor global determinado em assembléia geral e visto e reajustado anualmente através do mesmo órgão.

§ 2º No caso de sinistro, proceder-se-á na conformidade do disposto no Capítulo IV da Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1.964.

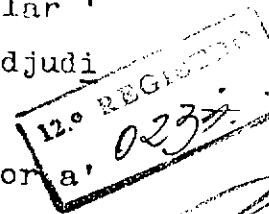
§ 3º É permitido a cada condômino aumentar o seguro correspondente a sua parte exclusiva, para cobrir benfeitorias que haja introduzido. Nesta cláusula, pagará o acrescimo prêmio, recebendo a correspondente parte da indenização, em caso de sinistro, diretamente na companhia seguradora.



da Capital



da Capital



as infrações em benefício da massa condômina.

§ 3º

O condômino que infringir o disposto no artigo 8º, da cláusula 13ª, pagará em benefício da massa condômina, a multa igual a (3) três Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional (ORTNS), além de continuar respondendo pelos encargos, obrigações e responsabilidade desta Convenção enquanto não suprir a falta. *025*

§ 4º

O condômino, enquanto não suprir a falta, será sempre responsável pelos encargos e obrigações e responsabilidades, desta Convenção e do Regulamento Interno.

§ 5º

Todas as multas estipuladas são de caráter penitencial, e o seu pagamento não libera o infrator da obrigação de dar cumprimento ao que tiver transgredido.

§ 6º

As multas a serem postas aos condôminos, em consequência do disposto nesta Convenção e do Regulamento Interno até a importância correspondente ao valor de (3) três Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional (ORTN) serão determinadas pelo Síndico-Administrador.

CLÁUSULA 13ª

DO DIREITO DE PROPRIEDADE E OUTRAS EXIGÊNCIAS:

O condômino exercerá o direito de propriedade sujeito as restrições da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1.964 e da presente Convenção.

§ 1º

Qualquer condômino poderá alienar livremente sua parte no edifício, independentemente de consulta ou preferência em relação aos demais.

§ 2º

Os condôminos não poderão fixar anúncios ou letreiros de qualquer espécie ou gênero e por qualquer processo nas paredes e nos telhados do edifício, e nem permitir que eles sejam afixados por qualquer pessoa.

§ 3º

As obras de caráter coletivo que interessam a estrutura do edifício, arcabouço de construção, e partes de propriedade comum, serão feitas ~~em~~
concurso pecuniário, obrigatório de todos os condôminos, salvo se decorrerem da culpa de um só deles, que neste caso, suportará as despesas individualmente.

§ 4º

Cada condômino poderá de per si intentar as ações que decorram do condômino, desta Convenção e do Regulamento Interno do Edifício, devendo-se, sempre, dar ciência de sua propositura ao Síndico-Administrador a fim de que possa intervir no processo.

§ 5º

Os condôminos obrigam-se por si, seus herdeiros ou sucessores a qualquer título, ao fiel cumprimento de todas as cláusulas e condições presentes nesta Convenção e do Regulamento Interno do Edifício.

§ 6º

Os condôminos das unidades autônomas devem fazer constar nos contratos de venda ou oneração a obrigação declarada no parágrafo anterior.

CLÁUSULA 14ºDO USO E DESTINO DA GARAGEM

Além das disposições afixadas em Lei, assim como na Convenção Ordinária, estituídas para todo o Edifício, os condôminos por si, seus bens, herdeiros e sucessores, a qualquer título assim como por seus prepostos, ficam sujeitos também a mais as seguintes disposições, que obrigam a respeitar e a cumprir.

§ 1º

Na Assembleia Geral de Instalação de condomínio, será determinada a afixação, em lugar visível, na garagem de exemplar do Regulamento Interno para o seu uso.

§ 2º

A garagem é destinada, exclusivamente para guarda de automóveis de passeio.

§ 3º

Nenhum condômino poderá guardar mais do que um automóvel na garagem, a menos que tenha autorização de outro condômino para uso de seu box.

§ 4º

Todas as despesas de conservação, limpeza e funcionamento da garagem serão rateadas entre os condôminos em proporções iguais.

§ 5º

É expressamente proibido e vedado a qualquer condômino ou quem suas vezes fizer:

a) - guardar na garagem outro objeto que não seja automóvel de passeio;

b) - colocar divisões, marcos ou tapumes com intenção de marcar o local

para fins de estacionamento ou como para qualquer outro fim;

c) - lavar automóveis em outro local que não aquele estabelecido pelo Síndico-Administrador.

§ 6º

Os condôminos, poderão, independentemente de consulta aos demais, vender, alienar o seu direito sobre o respectivo box, a que, lhe convier, porém, desde que o adquirente seja condômino ou promitente comprador de apartamento no edifício.

§ 7º

Nos contratos em que, por ventura, sejam alienados ou onerados os direitos de qualquer condômino sobre o respectivo "box" na garagem, deverá constar expressamente, a obrigatoriedade de cumprir e fazer com que se compra a Convenção e o Regulamento Interno estabelecido para todo o edifício, muito especialmente as disposições desta cláusula sob pena de responsabilidade e sob pena de responder o alienante pelas multas estabelecidas nesta Convenção, independentemente de ação de perdas e danos que possa assistir aos interessados.

CLÁUSULA 15ºDIREITOS A COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES:

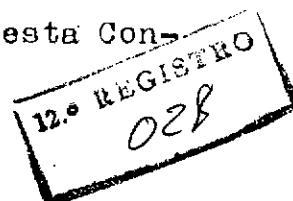
Os condôminos poderão diferir os compromissários compradores de suas unidades os seguintes direitos:

a) - fiscalizar a gestão do Síndico-Ad-

ministrador, colaborando com ele;

b) - sob a condição de cumprir as obrigações decorrentes da presente Convenção

e do Regulamento Interno, exercer os direitos desta Convenção, inclusive o de voto.



CLÁUSULA 16^a FORO DESTA CONVENÇÃO

Fica eleito como foro desta Convenção e das ações que vierem a ser intentadas com fundamento na mesma, o da comarca da situação do imóvel com expressa renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

§ 1º

Caberá ação de execução para cobrança das contribuições e multas devida pelos condôminos.

CLÁUSULA 17^a

PERÍODO ANUAL

Entende-se como exercício nesta Convenção o ano civil de 1983.

CLÁUSULA 18^a

DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS:

§ 1º

A primeira reunião dos condôminos de que trata a cláusula 4^a, dar-se-á no primeiro trimestre do exercício que se iniciar após a entrega das chaves dos apartamentos.

§ 2º

Ficam autorizadas todas as averbações ou inscrições e demais registros que se tornarem necessários a presente Convenção.

§ 3º

Servirá como administradora do edifício, para o período dos primeiros (24) vinte e quatro meses, a contar da data da expedição do correspondente "habite-se", pessoa, firma ou empresa que venha a ser designada pela incorporadora.

Na hipótese desta última não exercer o direito que lhe confere o presente parágrafo, haverá eleição para a escolha do Síndico-Administrador.

São Paulo, 05 de julho de 1989.

